

## LÄHTESEISUKOHAD

Ahja alevikus Tartu mnt 45 katastriüksuste detailplaneeringu koostamiseks

### 1. Detailplaneeringu lähteseisukohtade koostamise alus

Põlva Vallavalitsuse 24.11.2022 korraldus nr 2-3/534 „Ahja alevikus Tartu mnt 45 katastriüksuse detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“.

### 2. Detailplaneeringu ala

2.1. Detailplaneeringu alana käsitletakse detailplaneeringu 24.11.2022 korralduse nr 2-3/534 lisas määratud maa-ala Põlva vallas Ahja alevikus Tartu mnt 45 katastriüksust (katastritunnus 11701:001:0013, maa kasutamise sihtotsarve 100% maatulundusmaa, kinnistu registriosa nr 265438).

#### Planeeringuala suurus on ca 3,08 ha.

2.1. Katastriüksusel asub geodeetiline märk (tunnus 16860), mille kaitsevöönd on 3 m. Planeeringualal asub üks ehitisregistrisse kandmata hoone, seal asuvad Telia Eesti ASi sideehitised, Elektrilevi OÜ elektrimaakaabelliin ja elektriõhuliin ning AS Gaasivõrk maagaasi jaoturustik Ahja B3. Planeeringualale ulatub riigitee Tartu-Räpina-Värska tee kaitsevöönd.

2.2. Alal asub avalikult kasutatav 1170204 Tehase põik tänav.

2.3. Planeeringualale on seatud sundvaldus tehnovõrgule.

2.4. Juurdepääs katastriüksusele on 45 Tartu-Räpina-Värska teelt ning Silla ja Tehase tänavatelt.

### 3. Detailplaneeringu eesmärk ja ülesanded

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

### 4. Lähtematerjalid, kehtivad planeeringud ja vastavus üldplaneeringule

4.1. Ahja Vallavolikogu 16.06.2010 määrusega nr 10 kehtestatud Ahja valla üldplaneering.

4.2. Põlva Vallavolikogu 28.05.2020 määrusega nr 9 kehtestatud Põlva valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2019-2030.

4.3. Põlva Vallavolikogu 17.05.2018 määrusega nr 39 kehtestatud Põlva valla jäätmehoolduseeskiri.

4.4. Transpordiameti 09.01.2023 kiri nr 7.2-2/22/28936-2.

4.5. Ahja valla üldplaneeringu järgi on planeeringuala juhtotstarbeks **pereelamumaa**.

### 5. Uuringute vajadus

5.1. Detailplaneeringu koostamise aluskaardiks on vajalik koostada olemasolevat situatsiooni (sh tehnovõrgud) tõeselt kajastav digitaalselt mõõdistatud geodeetiline alusplaan, kus on esitatud andmed koostaja kohta (ettevõtja nimi, litsentsi nr, töö nr) ja mõõdistamise aeg. Planeeringuala topo-geodeetiline uuring peab vastama majandus- ja taristuministri 14.04.2016 määrusega nr 34 kehtestatud topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmõõdistamisele esitatavatele nõuetele. Geodeetiline alusplaan peab katma detailplaneeringu ala ja ulatuma planeeringualast väljapoole vähemalt 20 m. alusplaan peab olema koostatud ulatuses, mis võimaldab hinnata planeeringulahenduse sobivust sh kavandatud sademevete ärajuhtimise süsteemi jms. Alusplaan koostada EH2000 kõrgussüsteemis.

### 6. Erinõuded, -tingimused ja piirangud detailplaneeringu koostamisel

6.1. Detailplaneeringu lahenduse väljatöötamisel arvestada järgnevaga:

- 6.1.1. krundi minimaalne suurus üldplaneeringu järgi on 2000 m<sup>2</sup>;
- 6.1.2. juhtfunktsiooni kõrvalfunktsioonina on kuni 25% ulatuses lubatud kaubandus-, toitlustus-, teenindus- või majutushoone maa ning üldkasutatava hoone maa juhtotstarve;
- 6.1.3. pereelamu suurim lubatud kõrgus on 8 m;
- 6.1.4. hoonete maht, rütm, asetus krundil, sokli, katuseharja- ja räasta kõrgus, katuse kuju ja viimistlusmaterjalid peavad järgima piirkonna hoonestuslaadi;
- 6.1.5. parkimine tuleb lahendada krundi piirides.
- 6.2. Detailplaneeringuga määrata krundi hoonestusala, piiritledes krundi osa, kuhu võib püstitada ehitusõigusega lubatud hooneid ja rajatisi.
- 6.3. Detailplaneeringus kajastada planeeritava hoonestuse alljärgnevad arhitektuurinõuded:
  - 6.3.1. hoonete paiknemine krundil (hoonestusviis, hoonete arv, peahoone paigutus, katuseharja või hoone põhimahu suund, vajadusel kohustuslik ehitusjoon, üksikelamutel kõrvalhoonete paigutus jms);
  - 6.3.2. kitsendused hoonetele (hoonete korruselisus ja suurim lubatud kõrgus maapinnast);
  - 6.3.3. konstruktsioonipiirangud, tulepüsimine, katusekalded jm;
  - 6.3.4. nõuded hoonete välisviimistlusele.
- 6.4. Planeeringu koosseisus anda ehitiste tehnovõrkudega (elekter, vesi, kanalisatsioon) varustamise põhimõtteline lahendus. Vee ja kanalisatsiooni puhul näha ette liitumine ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga. Kuni ühiskanalisatsiooni väljaehitamiseni on lubatud kasutada kogumismahuteid.
- 6.5. Planeeringuga lahendada sademevee kogumine ja/või ärajuhtimine ning tuletõrje veevarustuse tagamine. 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 korra kohast kasutamist. Vältimaks tee muldkeha uhtumist ja liigniiskumist ei tohi sademevett juhtida riigitee alusele maaüksusele.
- 6.6. Planeeringuga moodustada 1170204 Tehase põik tänava teenindamiseks vajalik katastriüksus mille minimaalne laius on 10 m ning näha ette selle üle andmine kohalikule omavalitsusele.
- 6.7. Riigiteega nr 45 Tartu-Räpina-Värska ristumiskohtade kavandamisel tuleb koostööd teha Transpordiametiga.
- 6.8. Kavandada kergliiklustee, mis ühendab planeeringuala olemasolevate bussipeatustega (Alevi, riigitee km 31,984 ja km 32,043) ning kulgeb läbi planeeringuala paralleelselt riigiteega kuni Silla tänavani. Silla tänava piirkonda kavandada riigiteele ülekäigukoht, mis on ühendatud teisel pool riigiteed asuva kergliiklusteega. Jalakäijate ohutuse tagamiseks tuleb kergliiklustee eraldada sõiduteest ohutusribaga, mille minimaalse laiuse valikul tuleb lähtuda kergliiklularistu kavandamise juhendi tabelist 4.
- 6.9. Planeeringuga avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse või muude tehnorajatiste planeerimisel arvestada, et Põlva vald ei võta kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (sh sademete kanalisatsiooni) väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks kui halduslepingus ei lepita kokku teisiti.
- 6.10. Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, tuleb planeeringu koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb hinnata vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016 määrusele nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“.
- 6.11. Planeeringu elluviimise kavast määrata ehitusjärjekorrad.

## **7. Üldised nõuded detailplaneeringu koosseisule ja vormistamisele**

- 7.1. Detailplaneering peab olema planeeringuala terviklik ruumilahendus, mis koosneb seletuskirjast ja joonistest.
- 7.2. Planeeringu seletuskirjas esitatakse:

- 7.2.1. planeeringuala kirjeldus ja üldandmed (asukoht, suurus, maa kasutamise sihtotstarve, senised kokkulepped, planeeringualal olevad või sellele ulatuvad kitsendused, olemasolevat olukorda iseloomustavad muud andmed (hoonestus, rajatised, haljastus jm);
- 7.2.2. planeeri ja planeeringu koostamises osaleva muu eriteadmistega isiku andmed (nimi, pädevust tõendav dokument) ning planeeringu koostamise korraldaja andmed;
- 7.2.3. planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused;
- 7.2.4. planeeringu koostamise eesmärk ja planeeringulahenduse kirjeldus eesmärkide saavutamiseks, sealhulgas vastavus üldplaneeringule;
- 7.2.5. planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused ning planeeringulahenduse sobivus antud alale;
- 7.2.6. planeeringuga määratavad maakasutus- ja ehitustingimused tervikliku ruumilahenduse saavutamiseks;
- 7.2.7. planeeringu elluviimise võimalused, elluviimiseks vajalikud tegevused ja nende järjekord;
- 7.2.8. planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamise tulemuste arvesse võtmise kirjeldus ning vajadusel seiremeetmed;
- 7.2.9. andmed kasutatud uuringute, allikate ja muu sellise kohta;
- 7.2.10. muu vajalik teave.
- 7.3. Planeeringu jooniste digitaalsed kihid koostada L-EST97 koordinaatsüsteemis ja EH2000 kõrgussüsteemis.
- 7.4. Planeeringu jooniste digitaalsete kihtide hulgas tuleb eristada planeeringulahenduse kehtestatud kihid alusandmetest ja teistest esitlemiseks vajalikest kihtidest.
- 7.5. Joonisel esitada ehitusõigus planeeritava krundi peal tabelina. Seletuskirjas määrata ehitamise aegsed tingimused. Krundi ehitusõiguses määrata:
  - 7.5.1. krundi kasutamise otstarve või otstarbed ja katastriüksuse sihtotstarve;
  - 7.5.2. kavandatavate hoonete suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal;
  - 7.5.3. kavandatavate hoonete suurim lubatud ehitisealune pind;
  - 7.5.4. kavandatavate hoonete lubatud maksimaalne ja minimaalne kõrgus meetrites.
- 7.6. Määrata ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused.
- 7.7. Planeeringuga lahendada ala tuletõrje veevajadus arvestades EVS 812-6:2012 Ehitiste tuleohutus osa 6: „Tuletõrje veevarustus“ tingimustega. Näidata tuletõrje veevõtukoht või hüdrandi asukoht.
- 7.8. Planeeringu jooniste esitluskujud koostada mõõtkavas M 1:500. Joonistele märkida planeeringu nimetus, joonise nimetus, mõõtkava, koostamise kuupäev, planeeringu koostamise korraldaja, planeeri ja asjakohasel juhul planeeringu koostamises osaleva muu eriteadmistega isiku nimi.
- 7.9. Tehnovõrkude joonisel näidata planeeritavate hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste võimalik asukoht vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele, vajalikud liiniservituudid ja kaitsevööndid. Üksnes piisava loetavuse korral võib tehnovõrgud kanda planeeringu põhijoonisele.
- 7.10. Detailplaneeringu koostamisega seotud dokumendid vormistada planeeringu lisana.

## **8. Koostöö, kaasamine ja kooskõlastamine:**

- 8.1. Koostöö ja kaasamine detailplaneeringu koostamisel, avalike väljapanekute ja avalike arutelude korraldamine toimub vastavalt planeerimisseadusele.
- 8.2. Planeeringu koostamisel tehakse koostööd ja planeering kooskõlastatakse vastavalt „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“ sätestatule.
- 8.3. Planeeringu koostamisse kaasatakse tehnovõrkude valdajad, planeeringuala ja naaberkinnisasjade omanikud ja kasutajad ning need maaomanikud ja maakasutajad, kelle maale tehnovõrke planeeritakse või kelle maakasutust kitsendatakse.

8.4. Detailplaneeringu koostamisse võib kaasata isiku, kelle huve planeering võib puudutada või isiku, kes on avaldanud soovi olla selle planeeringu koostamisse kaasatud.

8.5. Kooskõlastused ja arvamused tuleb esitada tabelina planeeringu seletuskirja juures.

## 9. Detailplaneeringu esitamine

9.1. Detailplaneering esitatakse enne kooskõlastamisele ja arvamuse küsimisele esitamist, enne vastuvõtmist ning enne kehtestamist Põlva Vallavalitsusele tutvumiseks ja vajadusel korrektuuride tegemiseks elektrooniliselt e-postiga aadressil info@polva.ee.

9.2. Planeering esitatakse allkirjastatult.

9.3. Kooskõlastamiseks ja arvamuse küsimiseks esitatakse planeering elektrooniliselt ühes digikonteineris.

9.4. Vastuvõtmiseks ja avaliku väljapaneku korraldamiseks esitatakse planeeringu seletuskiri ja nõutud joonised kahes eksemplaris paber kandjal ning elektrooniliselt koos planeeringu koostamise dokumentatsiooniga.

9.5. Kehtestamiseks esitatakse planeering elektrooniliselt (joonised dwg/dgn/shp- ja pdf-vormingus, seletuskiri doc- ja pdf-vormingus, faili nimed sisuga kooskõlas) ning paber kandjal kahes eksemplaris. Kehtestamiseks esitamisel peab planeering vastama riigihalduse ministri 17.10.2019 määruses nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ sätestatud nõuetele. Planeeringu lisamaterjal esitatakse eraldi digikaustana ja paber kandjal ühes eksemplaris. Esitatavate lisade koosseisus peavad olema detailplaneeringu menetluskirjandused: kirjad, koosolekute protokollid, kuulutused/teated, kohaliku omavalitsuse poolt väljastatud aktid, koostatud uuringud/hinnangud, väljastatud tehnilised tingimused, kooskõlastused, esitatud arvamused, illustreeriv materjal jms. Lisade kausta komplekteerimisel peavad faili nimed vastama sisukorrale ja olema ajalises järjekorras.

## 10. Ajakava

10.1. Detailplaneering peab olema esitatud vastuvõtmiseks hiljemalt kahe aasta jooksul ning kehtestamiseks hiljemalt kolme aasta jooksul alates algatamisest.

Lähteseisukohad koostas:

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Tiia Zuppur  
arhitekt-planeerija