



TAJURUUM OÜ

PÕLVA LINNAS F. TUGLASE 10, F. TUGLASE 10A JA F. TUGLASE 10B KATASTRIÜKSUSTE DETAILPLANEERING ESKIIS

ASUKOHT | F. Tuglas 10 (kü tunnus
62001:001:0250), F. Tuglase 10a (kü
tunnus 62001:001:0459), F. Tuglase 10b
(kü tunnus 62001:001:0036) Põlva linn,
Põlva vald

TÖÖ NR | 19P09
STAADIUM | DETAILPLANEERING ESKIIS

TELLIJA | Põlva Vallavalitsus

TajuRuum OÜ
Reg. 12062472
Tiigi 78, 50410 Tartu
KMK nr EE101434245
info@tajuruum.eu

PLANEERINGUJUHT | Edgar Kaare
Volitatud maastikuarhitekt-ekspert 8
KOOSTAJA | Edgar Kaare, Elvi Liiv

Tartu 2019



SISUKORD

SELETUSKIRI	3
1. ÜLDOSA	3
1.1 Planeeringu eesmärk ja andmed planeeringuala kohta	3
1.2 Varem koostatud ja arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid	4
1.3 Olemasoleva olukorra iseloomustus ja kitsendused	4
1.4 Linnaehituslikud seosed	6
1.4.1 Miljööväärtusliku hoonestusala ehituslikud nõuded	8
1.5 Üldplaneeringu muutmise ettepaneku põhjendus	8
2. PLANEERINGULAHENDUS	10
2.1 Planeeritava ala maaüksuste moodustamine	10
2.2 Maaüksuste ehitusõigus	10
2.3 Arhitektuuri ja maastikuarhitektuuri nõuded ehitistele	10
2.4 Teede maa-ala, liiklus- ja parkimiskorraldus	11
2.5 Haljastuse ja heakorra põhimõtted	11
2.6 Tehnovõrgud ja -rajatised	12
2.7 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks	12
2.8 Servituutide seadmise vajadus	12
2.9 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	12
2.10 Planeeringu elluviimise võimalused ning tingimused	12
JOONISED	14
1. SITUATSIOONISKEEM A4 M 1:5000	14
2. LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED A3 M 1:3000	15
3. OLEMASOLEV OLUKORD A3 M 1:500	16
4. PÕHIJONIS A2 M 1:300	17
LISAD	18
1. Hoonestuse arhitektuuriline eskiis	18



SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

1.1 Planeeringu eesmärk ja andmed planeeringuala kohta

Planeeringu eesmärk on F. Tuglas 10 (kü tunnus 62001:001:0250), F. Tuglase 10a (kü tunnus 62001:001:0459), F. Tuglase 10b (kü tunnus 62001:001:0036) maaüksuste liitmine, sihtotstarbe muutmine elamumaast segahoonestusega alaks ja ehitusõiguse ning hoonestusala määramine äritegevuseks mõeldud hoonetele.

Äritegevusena nähakse ruume seminari, suvekohviku, haagissuvilate ja administratsiooni jaoks ning muid toetavaid funktsioone teenuste pakkumiseks.

Planeeritav ala asub Põlva vallas, Põlva linnas (vt joonis DP-01). Lõunast piirneb ala F. Tuglase tänavaga ja idast Kalda tänavaga. Põhjast piirneb hoonestamata ühiskondlike aladega ning läänest ja lõunast elamumaadega. F. Tuglase tn 7 ja 8 on hoonestatud. F. Tuglas 10 (kü tunnus 62001:001:0250), F. Tuglase 10a (kü tunnus 62001:001:0459), F. Tuglase 10b (kü tunnus 62001:001:0036) sihtotstarve on 100% elamumaa (vt joonis DP-02). Planeeringualale ulatuvad kahe allika veekaitse-, ehituskeelu- ja piiranguvööndid. Juurdepääs maaüksustele toimub F. Tuglase tänavalt. Üldplaneeringu järgi kuulub detailplaneeringuala miljööväärtuslikku piirkonda.

Planeeritava ala piirinaabrid on alljärgnevad:

- Kalda tn 1a (kü: 62101:001:0363) – 100% üldkasutatav maa;
- Kesa tn 12 (kü: 62101:001:0362) – 100% üldkasutatav maa;
- F. Tuglase 9a (kü: 62001:001:0037) – 100% elamumaa;
- F. Tuglase 9b (kü: 62001:001:0038) – 100% elamumaa;
- F. Tuglase 7 (kü: 62001:001:0340) – 100% elamumaa;
- F. Tuglase 7a (kü: 62001:001:0330) – 100% elamumaa;
- F. Tuglase 7b (kü: 62001:001:0039) – 100% elamumaa;
- F. Tuglase 8 (kü: 62001:001:0060) – 100% elamumaa;
- Kalda tänav T1 (kü: 62001:001:0055) – 100% transpordimaa;
- F. Tuglase tänav T2 (kü: 62001:001:0054) – 100% transpordimaa;

Piirinaabrite kruntide kasutuse sihtotstarbed põhinevad Maa-ameti kaardirakenduse infol.



1.2 Varem koostatud ja arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

- Detailplaneeringu aluseks oleva geoaluse on koostanud A&O Maamõõdubüroo OÜ, märtsis 2018, töö nr 187/18.
- Põlva Vallavalitsus, Põlva valla üldplaneering 2029+, kehtestatud Põlva vallavolikogu 20.12.2018 otsusega nr 1-3/60.
- Põlva valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamine kava aastateks 2019-2030, määrus kehtestatud 01. veebruar 2019.
- Põlva Linnavolikogu 14.09.2011 F. Tuglase 10 ja F. Tuglase 10a kinnistute detailplaneeringu algatamise otsus.
- Põlva Vallavolikogu 09.02.2015 otsus nr 1-3/15 F. Tuglase ja Kalda tänava vahelise järve äärse maa-ala detailplaneering.

1.3 Olemasoleva olukorra iseloomustus ja kitsendused

Maa-ala on valdavalt niidetud lage ala, mida loodest ja kagust piiravad puistud (vt joonis DP-03). Ala lõunaossa jääb väärtuslik pärnade grupp. Maa-ala idakülg on avatud ja vaatega Põlva paisjärvele. Idaküljel paiknevad kaks allikat, millele kehtivad veekaitsevöönd (10 m), ehituskeeluvöönd (25 m) ja piiranguvöönd (50 m). Idaküljelt piirneb maaüksus Kalda tänavaga. Läänest on ala piiratud järsakuga ja F. Tuglase 7 maaüksuse hoonestusega. Põhjas paikneb piirneval maaüksusel (Kalda tn 1a) tiik. Maapind on planeeritud terrassiliseks, millest kaks ülemist on laiemad ja sobilikud hoonete ning rajatiste püstitamiseks. Kõige madalamal asuvat terrassi läbib jalgrada. F. Tuglase 10b maaüksuse põhjaservas asub lagunenenud vundament. Maaüksustele ligipääs on ala lõunaküljelt F. Tuglase tänavalt. Maa-ala lõunaossa jääb sidekaabel, millele kehtib 1m laiune kaitsevöönd kaabli keskteljest risti mõlemas suunas (vt joonis DP-03). F. Tuglase 10, 10a, 10b maakasutuse sihtotstarve on elamumaa (väikeelamu).



Pilt 1. Vaade planeeringualale kirdest (Foto autor: Edgar Kaare)



Pilt 2. Vaade planeeringualale lõunast (Foto autor: tellija)



1.4 Linnaehituslikud seosed

Planeeringuala asub Põlva vallale olulise paisjärve äärsel rekreatsioonialal vahetus läheduses. Planeeringuala on idast nii vaateliselt kui liikumissuundadega hästi seotud lähedal asuva Põlva paisjärve ranna ja spordiväljakutega (vt joonis DP-02).



Pilt 3. Vaade Põlva paisjärvele ja spordiväljakutele (Foto autor: Edgar Kaare)

Hetkel alal puuduvad spetsiifilised funktsioonid, kuid maa-ala läbib jalgrada, mis ühendab F. Tuglase tänavat Kalda tänavaga, omakorda suurendades seotust kõrval paikneva puhkealaga (vt joonis DP-02). Maa-ala on kahelt küljelt ümbritsetud väikeelamu maaga. Idast piiravad maa-ala transpordimaa ja roheala. Idakülje avatus ja hea ühendus olulisemate liikumisteedega loovad head tingimused äritegevuseks. Maa-ala kasutamist piiravad allikatest ja sidekaablist tulenevad kitsendused. Samuti on eesmärk tagada maksimaalselt vaate säilimine järvele F. Tuglase 7 maaüksuselt (vt joonis DP-02).



Pilt 4. Põhjaküljel paiknev loodusliku ilmega tiik (Foto autor: tellija)



Pilt 5. Idaosas paiknev allikas (Foto autor: Edgar Kaare)



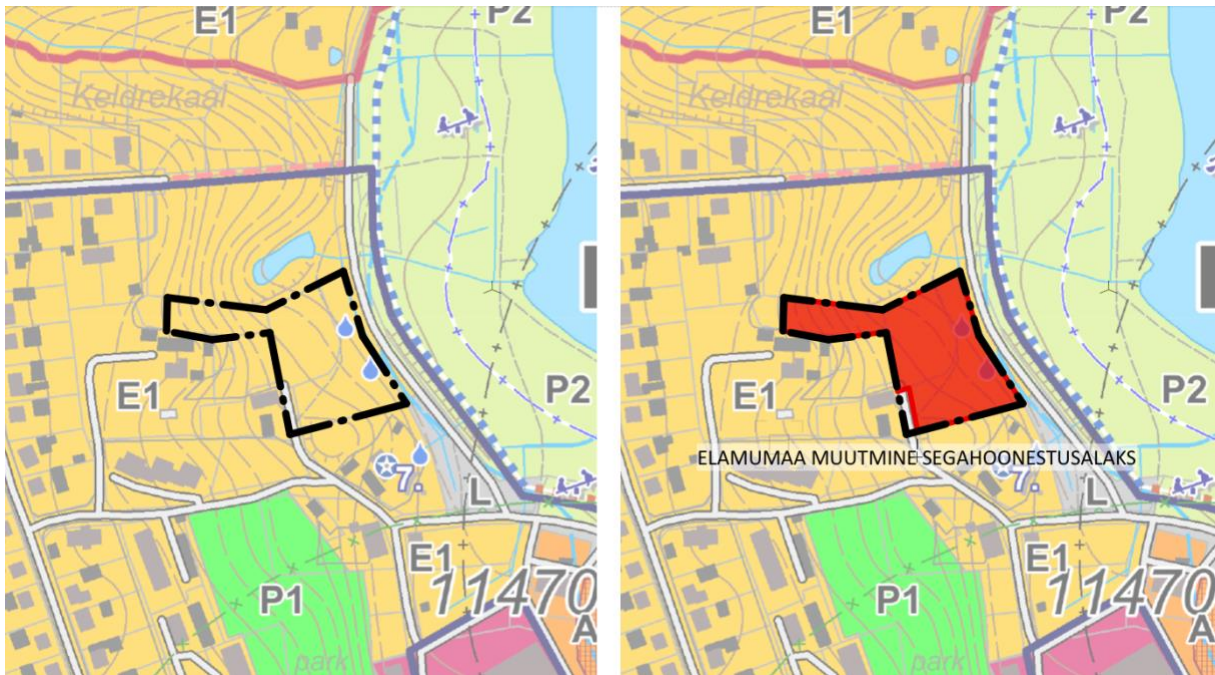
1.4.1 Miljööväärtusliku hoonestusala ehituslikud nõuded

Detailplaneeringu ala kuulub üldplaneeringu järgi Ehituslikku piirkonda nr 20 Käisi-Piiri asumis, kuhu ulatub ka miljøöväärtuslik hoonestusala. Sellest tulenevalt uute hoonete rajamisel või olemasolevate ümberehitamisel tuleb järgida piirkonnale omast ehitusstiili ja -traditsioone, sh ehitusmahte ja õuede struktuuri. Uuendused ei tohi rikkuda maastiku üldilmet. Esiagne arhitektuuri eskiis on modernselt kaine ja tagasihoidlik, sobitumaks miljøöväärtuslikku piirkonda on peamised materjalid puit ja klaas, lisaks on lubatud ühepoolse kaldkatuse kasutamine. Detailplaneering näeb ette väärtusliku pärnapuude grupi säilitamise, mis läheb kokku miljøöväärtusliku ala kõrghaljastuse säilitamise nõudega. Samuti arvestab detailplaneeringu lahendus vaadetega, kus säilitatakse vaatekoridor F. Tuglase tn 7 ja 7a elanikele, mis ühtlasi säilitab vaate idast mööduvalt kergliiklusteelt ja järve äärselt alale. Lahendusega määratakse olulisemad piirangud vaatekoridori säilimisele (vt ptk 2). Piirdeaedade taastamisel ja rajamisel vältida sepiäedu, värvilise PVC-kattega aiavõrke, moodulaedu. Vältida tehiskividest poste.

1.5 Üldplaneeringu muutmise ettepaneku põhjendus

2010. a seisuga kehtinud üldplaneeringu kohaselt oli F. Tuglase 10 (62001:001:0250) 100% ärimaa ja F. Tuglase 10a (62001:001:0459) 100% sihtotstarbeta maa. Kuna siis ei olnud maaomanikul ärimaal äritegevuse edendamiseks selget visiooni ja antud perioodil oli äritegevust raskendavaks asjaoluks 2007. a järgnenud majanduslangus, siis algatati detailplaneering eesmärgiga muuta kõnealuste maaüksuste sihtotstarve elamumaaks. F. Tuglase ja F. Tuglase 10a detailplaneeringuga (töö nr 1/2010) määrati 2011. a kehtestamise korraldusega 100% elamumaa ning vastavalt muudeti ka kehtivat üldplaneeringut. Kuni tänaseni on maaüksustel üldplaneeringujärgne elamumaa sihtotstarve.

Elamut aga maaüksusele ei püstitatud. Vahepeal on analüüsitud põhjalikumalt turuolukorda ning piirkonna pakutavate teenuste võimalusi. Analüüsi tulemusel on jõutud veenva järelduseni, et piirkonnas on puudus esmajoones väiksema puhke-, õppe- ja majutusteenusest. Asukohavalikul on määravaks otsekontakt kesklinna avaliku järveäärse puhkealaga. Alal on hea ühendus kergliiklusteede võrgustikuga. Vahetusse lähedusse jäävad põhilised toetavad teenused (avalikud puhkealad, poed, turg jne). Alalt avaneb atraktiivne vaade järvele. Maa-ala olemasolev reljeef võimaldab hoonestamist jm juurdekuuluvat (juurdepääs, parkimine). Antud asjaolusid arvestades on koostatud arhitektuuri eskiis (vt Lisa 1).



Skeem 1. Vasakul väljavõtte kehtivast üldplaneeringust. Paremal ettepanek üldplaneeringu muutmiseks

Tuginedes eeltoodud selgitusele ja põhjendusele tehakse ettepanek muuta kehtivas üldplaneeringus planeeritava maa-ala piires elamumaa sihtotstarve 100% segahoonestusega ala sihtotstarbeks.



2. PLANEERINGULAHENDUS

2.1 Planeeritava ala maaüksuste moodustamine

Detailplaneeringuga moodustatakse F. Tuglase 10, 10a, 10b maaüksustest üks terviklik maaüksus ja muudetakse elamumaa sihtotstarve segahoonestusega alaks (vt joonis DP-04).

Planeeritava maaüksuse moodustamine on esitatud vastaval skeemil eelnevas peatükis (vt ptk 1.5) ja põhijoonisel (vt joonis DP-04).

2.2 Maaüksuste ehitusõigus

Planeeritud maaüksuse ehitusõigus on esitatud põhijoonisel paiknevas tabelis „Ehitusõiguse tabel“ (vt joonis DP-04). Maa-alale moodustatakse krunt tähisega POS 1 ja sihtotstarbega segahoonestusega ala 100% ja moodustatava krundi kogupindala on 6576 m². Suurim lubatud hoonete suhteline kõrgus maapinnast on 6 m, maksimaalne korruselisus 1 ja maksimaalne hoonete arv 12. Suurim lubatud hoonete alune pindala on 402 m².

Hoonestusalad on planeeritud mõnevõrra suuremana, kui on suurim lubatud hoonete ehitisealune pind, et võimaldada hilisemal projekteerimisel parim võimalik ruumiprogramm. Hoonestusalad on projekteeritud maa-ala põhja ja lõuna serva, mis tagab vaate säilimise F. Tuglase 7 kinnistult järvele. Määratud on juurdepääsu servituut F. Tuglase 7 ja F. Tuglase 7b kasuks, mis tagab võimaluse kasutada parkimisala moodustataval POS1 maaüksusel. Olemasolevat parkimistaskut suurendatakse kuni 2 parkimiskoha võrra.

Vastavalt Majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015. a määrusele nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ on planeeringuala ehitiste otstarbed järgmised:

Kood	Otstarve
12129	Muu lühiajalise majutuse hoone
12132	Kohvik, baar, söökla
12319	Muu kaubandushoone
12639	Muu haridus- või teadushoone

2.3 Arhitektuuri ja maastikuarhitektuuri nõuded ehitistele

Hoonete arhitektuur tugineb volitatud arhitekt Tõnu Laanemäe poolt koostatud arhitektuuri eskiisile (vt Lisa 1). Arhitektuur on kõrgetasemeline. Fassaadimaterjalid: kasutada mittematkovaid materjale,



mis võimaldavad ehitada kaasaegseid ja energiatõhusaid hooneid (klaas, puit, teras). Materjalide täpne valik määratakse hoonete eskiisprojekti. Katusematerjalid: kasutada mittematkovaid materjale. Katusetüüp: lamekatus või ühepoolse kaldega katus (pultkatus) 0...30°.

Naabrite privaatsuse ja turvalisuse tagamiseks on planeeringuga ette nähtud kogu hooviala piiramine (vt joonis DP-04). Piirdeaed võib olla kuni 1,2 m kõrgune ja peab olema maksimaalselt läbipaistev. Nõlvad tuleb toetada tugiseintega, et tagada pinnase püsivus kasutuskooormuse suurenemisel. F. Tuglase 7 ja 7b poolne maaüksuse piir toetatakse ja eraldatakse naaber maaüksusest gabioonide vmt piirdega.

Maastikuarhitektuurselt lahendada välisruum olemasolevaid vaateid säilitavalt ja maapinna reljeefsust arvestavalt.

2.4 Teede maa-ala, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringus näidatakse ära põhimõtteline liikluslahendus ning määratakse ruumivajadus. Tee ja tee koosseisu kuuluvate rajatiste täpsed laiused selguvad projekteerimisel.

Planeeritud maaüksuse positsioon 1 mootorsõidukite juurdepääs on tagatud F. Tuglase tänavalt.

Mootorsõidukite parkimine lahendada planeeritud maaüksuse positsioon 1 läänepoolsel terrassil külalistele (5 parkimiskohta) ja autokaravanidele (5 parkimiskohta) idapoolsel terrassil. Jalgrataste parkimine (8 kohta) lahendada läänepoolsel terrassil. Planeeringuala edelanurgas asuvat olemasolevat parkimistaskut tuleb laiendada kuni 2 parkimiskoha võrra, mis võimaldaks vajadusel F. Tuglase 7 elanikel ja külastajatel parkimist, et tagada vaba F. Tuglase tänava kasutamine.

EVS 843:2016 „Linnatänavad“ parkimisnormatiivi kohaselt on nõutud arvutuslik parkimiskohtade arv 2 sõiduauto kohta. Parkimiskohtade arvu leidmisel on võetud aluseks maksimaalne suletud brutopind, mis on 175,5 m², ning parkimiskoefitsient (väikeelamute ala) 1 parkimiskoht 80 m² brutopinna kohta. Täpne parkimiskohtade arv määrata ehitusprojektiga vastavalt projekteeritavale suletud brutopinnale. Vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ on leitud parkimiskohtade arvu tellija ja kohaliku omavalitsuse kokkuleppel võimalik vähendada.

Teenindava transpordi ja päästeautode manööverdamiseks on planeeritud hoone esine ala. Projekteerida hoone esine ala nii, et vajalikud pöörderaadiused manööverdamiseks oleks tagatud.

2.5 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Vajadusel võib täiendada piirdeaia perimeetrit madala- või keskmisekasvulise hekiga, mis on kõrgusega kuni 1,5 m. F. Tuglase 7 vaatekoridoris ei tohi kasutada kõrgekasvulisi puid või põõsaid. Vaatekoridorist välja jäävat ala võib haljastada vastavalt vajadusele. Tuleb säilitada ja ehitustööde ajal kaitsta lõunaosas paiknevat väärtuslikku pärnade gruppi.



2.6 Tehnovõrgud ja -rajatised

Tehnovõrkude osa täpsustatakse detailplaneeringu edasises staadiumis.

2.7 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Planeeritaval alal ei leidu kaitsealuseid liike. Planeeringualal paiknevad kaks allikat, millele kehtivad looduskaitse üsikobjekti Looduskaitseadusest ja Veeseadusest tulenevad piirangud. Tuginedes Veeseaduse §29, kehtib 10m veekaitsevöönd ja Looduskaitseaduse §34-37 ning §40-41, kehtib 25m ehituskeeluvöönd ja 50m piiranguvöönd (vt joonised DP-03 ja DP-04). Prügikonteinerite asukoht projekteerida planeeritud asukohta. Projekteerida alale piisaval arvul prügikaste, et külastajatel oleks võimalik suurema vaevata prügi prügikasti visata. Jäätmekäitlus tuleb korraldada vastavalt Põlva linna jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmete äravedu peab teostama vastavat luba omav ettevõtte. Jäätmeid ei tohi paigutada väljapoole maaüksuse piire. Orgaanilised jäätmed on lubatud komposteerida. Maaüksuse igakordsed omanikud peavad vastavalt kehtivale seadusandlusele sõlmima lepingu jäätmeluba ja sellekohast tegevusluba omava ettevõttega.

Ehitusprotsess peab toimuma võimalikult kiiresti ja nõuetekohaselt ning selle tehnoloogiline tase, loodusvarade kasutamine, jäätmemajandus ja energiamahukus peavad olema võimalikult säästlikud, et minimeerida ehitustegevusega kaasneva negatiivse mõju perioodi piirkonnas.

2.8 Servituutide seadmise vajadus

Käesoleva planeeringuga nähakse ette juurdepääsutee servituudi seadmise vajadus. Servituudi lahendus on põhimõtteline ning tuleb vajadusel täpsustada. Servituutide ettepanekud on esitatud joonisel DP-04. Planeeringu kehtestamisel ei ole servituudid moodustatud, st servituudid tuleb moodustada vastavalt seaduses ettenähtud korrale planeeringulahendusest lähtudes.

Tabel 1. Servituutide seadmise vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi	Servituut/kasutusõigus
Positsioon 1	F. Tuglase 10 omanik/valdaja	Juurdepääsu talumise servituut

2.9 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeritud alale on lubatud rajada piirdeaed. Pimedal ajal vähendab kuritegevuse riske välisvalgustus.

2.10 Planeeringu elluviimise võimalused ning tingimused

Lahendatakse planeeringu põhilahendiga.



Kehtestatud detailplaneering on aluseks planeeringualal koostatavatele ehitusprojektidele. Maaüksuse ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja poolt. Ehitusloa taotlemiseks koostatavad ehitusprojektid peavad olema kooskõlas kehtestatud detailplaneeringuga ja ehitusprojektile esitatavate nõuetega.

Hoonete ehitustööde käigus tuleb tagada, et igapäeva elu häiring ümbritsevatele elanikele ja ettevõtetele oleks minimaalne. Selleks tuleb kasutada transporditavaid mooduli põhiseid väikehooneid.

Äritegevusega seotud kodukorra põhimõtted:

1. Matkabussi parkla, kohviku külastajate ja teistele külastajatele kehtestatud kodukord: **tagama linna poolt kehtestatud öörahu kella 23.00-06.00.**
2. **Piirama territooriumi piirdeaiaga ja tagama piirdeia korrashoiu**, takistamaks inimeste ja lemmikloomade, kes on puhkeala kliendid, sattumist naabrite territooriumile.
4. **Tegema koostööd naabritega tänava ja ümbruse korrashoiul.**
5. Lubama jäätmeveo veokil jäätmete äraveo päeval manööverdada F. Tuglase 10 territooriumil.



JOONISED

1. SITUATSIOONISKEEM A4 | M 1:5000



Põlva linnas F. Tuglase 10, F. Tuglase 10a ja F. Tuglase 10b katastriüksuste detailplaneering

TÖÖ NR 19P09 | DP ES

F. Tuglase 10, F. Tuglase 10a, F. Tuglase 10b, Põlva linn, Põlva vald

TajuRuum OÜ | 2019

2. LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED A3 | M 1:3000



16

3. OLEMASOLEV OLUKORD A3 | M 1:500



Põlva linnas F. Tuglase 10, F. Tuglase 10a ja F. Tuglase 10b katastriüksuste detailplaneering

TÖÖ NR 19P09 | DP ES

F. Tuglase 10, F. Tuglase 10a, F. Tuglase 10b, Põlva linn, Põlva vald

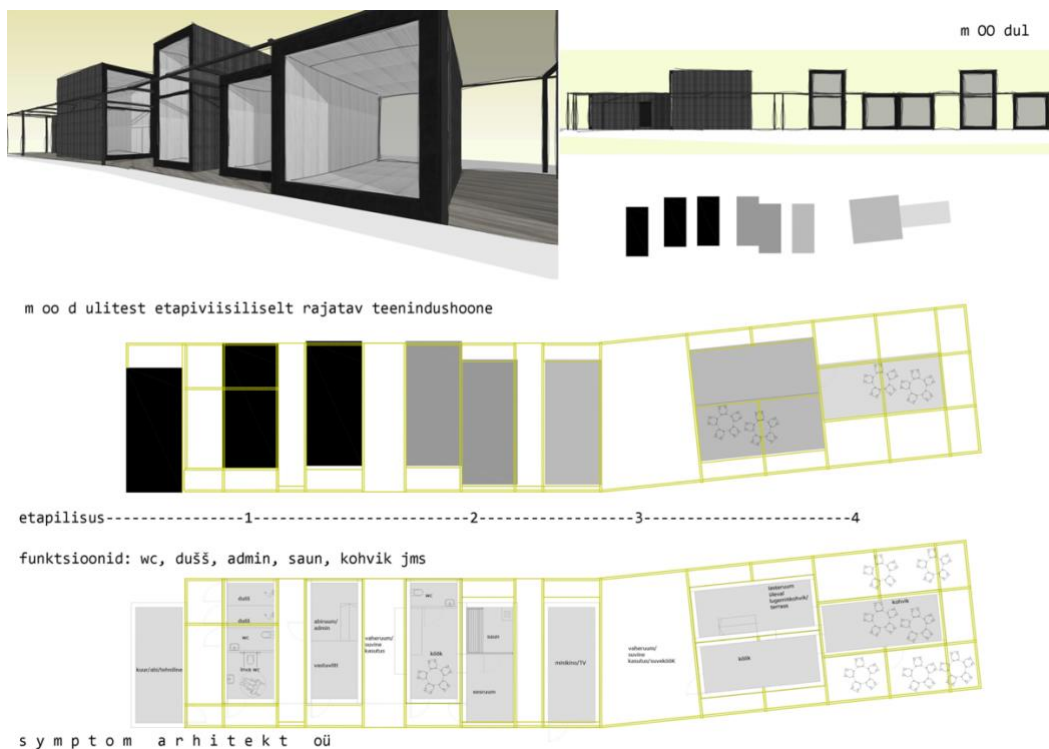
TajuRuum OÜ | 2019

4. PÕHIJONIS A2 | M 1:300

LISAD

1. Hoonestuse arhitektuuriline eskiis

Hoonete eskiis autor on volitatud arhitekt Tõnu Laanemäe, Symptom Arhitekt OÜ.





m 00 dul



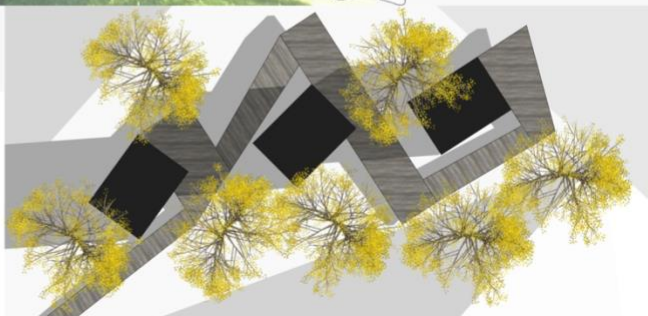
Moodulid ühendatakse omavahelvariatsioonidega, mis võimaldab rohkem välisruumi kasutada. Moodulite kõrgus varieerub, 3-5m, võimaldades osaliselt kahte korrust. Tegemist oleks väikeehitistega, mille suurus ei ületaks 20m². Paigutus oleks läbipaistev ja avatud. Arhitektuur kõrgetasemeline, aga mitte kallis. Materjalid klaas ja puit, terasest varikatuse konstruktsioon. Toon tume, mitte esiletükkiv, looduslikku nõlva sulanduv. Täpsem lahendus tuleb koostada eelprojekti staadiumites etapiviisiliselt, kuid arvestades üldist võimalikku arhitektuurset tervikut.

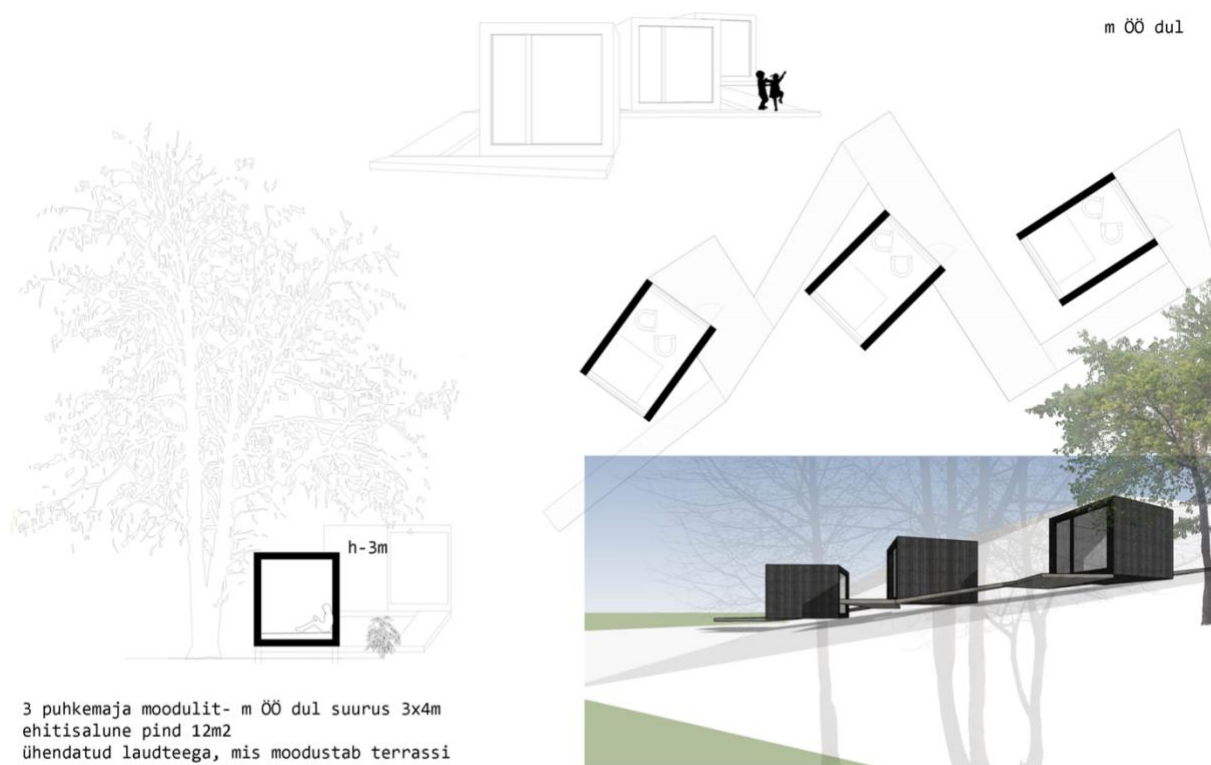
m 00 dul



m 00 d ulitest ö ö majad
funktsioonid: puhkus, olemine, peatuspaik

s y m p t o m a r h i t e k t o ü





s y m p t o m a r h i t e k t o ü