



Paabor Projekt OÜ

Reg nr: 14260182

Kalda tee 8-80

50703 TARTU

Tel: +372 5358 6223

E-mail: paaborprojekt@gmail.com

Töö nr: DP-3-2018

PÕLVA MAAKOND, PÕLVA VALD, PÕLVA LINN

ENERGIA TN 16 JA LÄHIALA

DETAILPLANEERING

Planeeringu algataja ja korraldaja:

Põlva Vallavalitsus

Planeeringu koostamisest huvitatud isik:

Margus Uiboaid

Planeeringu koostaja, maastikuarhitekt:

Paabor Projekt OÜ, Marlen Paabor, MSc

TARTU 2018

SELETUSKIRI

SISUKORD

SELETUSKIRI.....	4
1. Detailplaneeringu koostamise alus	4
2. Detailplaneeringu koostaja	4
3. Planeeringuala andmed.....	4
4. Planeeringu koostamise eesmärk.....	5
5. Arvestamisele kuuluvad dokumendid	6
6. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks.....	6
6.1 Üldplaneeringust tulenevad tingimused.....	6
6.2 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	7
6.3 Olemasoleva olukorra analüüs	8
7. Planeeringulahendus	9
7.1 Krundi ehitusõigus	9
7.2 Arhitektuurinõuded ehitistele.....	11
7.3 Krundi hoonestusala piiritlemine	12
7.4 Liiklus- ja parkimiskorraldus	12
7.5 Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	13
7.6 Ehitistevahelised kujad	15
7.7 Tehnovõrgud	16
7.8 Servituutide vajaduse määramine	19
8. Muud planeeringu eesmärgid	20
8.1 Keskkonnatingimuste seadmine.....	20
8.2 Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste seadmine.....	20
9. Planeeringu elluviimise võimalused ja elluviimiseks vajalikud tegevused.....	21
10. Kooskõlastused ja koostöö	23

SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu koostamise alus

- Margus Uiboaid poolt 03.04.2018 esitatud taotlus Põlva Vallavalitsusele detailplaneeringu koostamise algatamiseks.
- Põlva Vallavalitsuse 23.05.2018 korraldus nr 2-3/351 „Põlva linnas asuva Energia tn 16 katastriüksuse ja lähialade detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“.

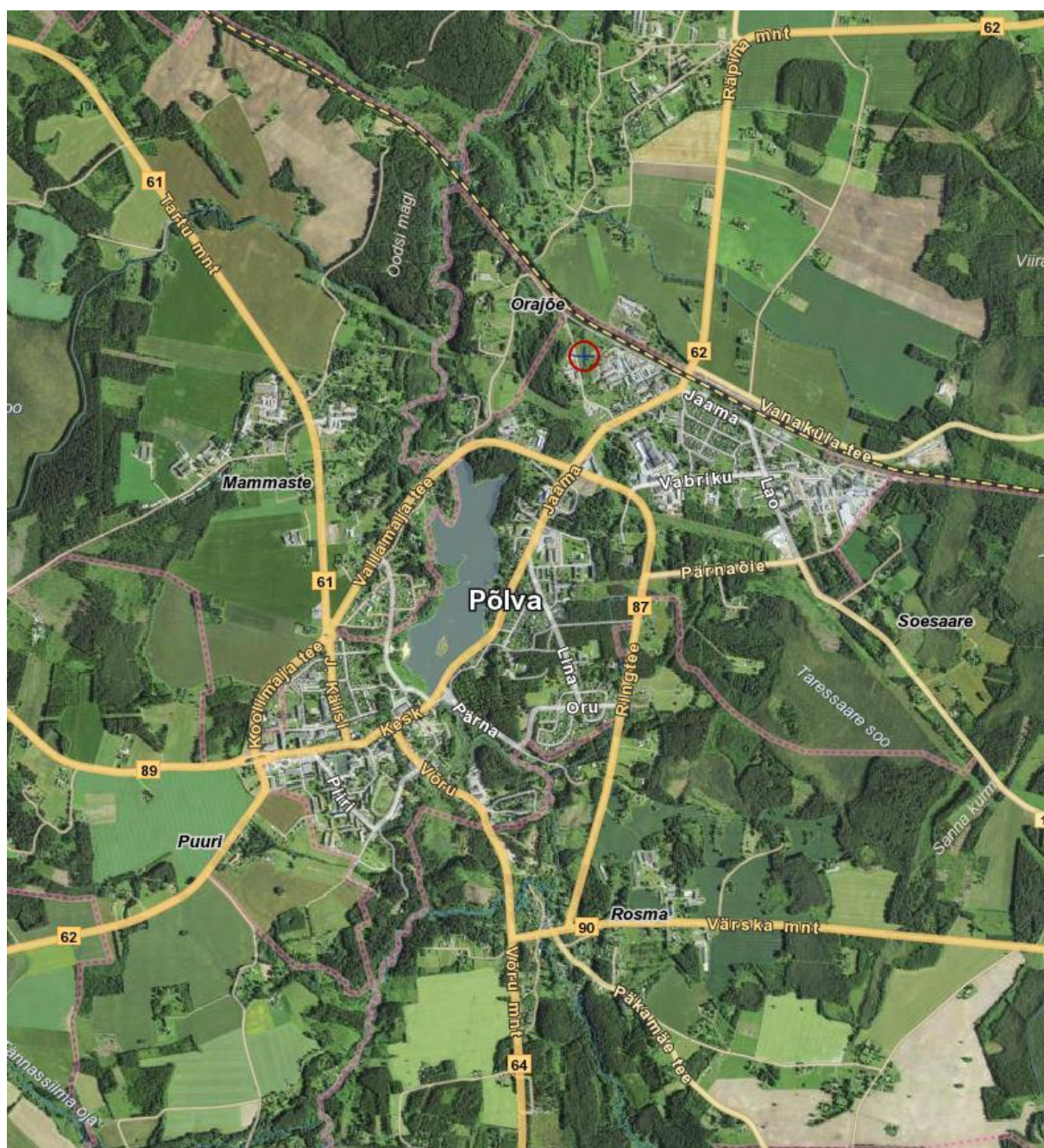
2. Detailplaneeringu koostaja

Algatamise taotluse esitaja valikul koostab detailplaneeringut Paabor Projekt OÜ, maastikuarhitekt Marlen Paabor.

3. Planeeringuala andmed

Planeeringualaks on Energia tn 16 katastriüksus katastritunnusega 62001:005:0195. Planeeringuala suurus on 25436 m². Planeeringuala sihtotstarve on sihtotstarbeta maa 100%. Katastriüksuse omanikuks on Margus Uiboaid. Planeeringuala asub Põlva maakonnas Põlva vallas Põlva linnas (*skeem 1*). Täpsem asukoht on esitatud joonisel nr 1 „Situatsiooniskeem“. Planeeringuala asub Põlva linna põhjaosas Raudtee piirkonnas Energia tänaval.

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



4. Planeeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Põlva linnas Energia tn 16 (62001:005:0195) katastriüksuse jagamine kolmeks krundiks, määrata neile tootmis- ja ärimaa sihtotstarve ning määrata kruntide ehitusõigused. Lisaks antakse planeeringuga lahendus heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise kohta. Planeeringu eesmärgid on kooskõlas kehtiva Põlva linna üldplaneeringuga (kehtestatud Põlva Linnavolikogu 07.06.2002 määrusega nr 22) ja 29.06.2017 otsusega nr 1-3/ vastu võetud Põlva

valla üldplaneeringuga 2029+, mis on detailplaneeringu koostamise ajal Rahandusministeeriumi heakskiitmiseks esitatud.

5. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Planeerimisseadus
- Põlva linna üldplaneering aastani 2015
- Põlva valla üldplaneering 2029+ (heakskiitmisel; Põlva vallavolikogu poolt vastu võetud 29.06.2017 otsusega nr 1-3/)
- Põlva valla arengukava
- Põlva valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2017 - 2029
- Geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500 koostatud Geodeesia OÜ (litsents nr 606 MA) poolt 5. aprillil 2018. a, töö nr. GE-1315.
- Veeseadus
- Looduskaitseadus
- Põlva valla jäätmehoolduseeskiri. (Põlva Vallavolikogu 17.05.2018 nr 39)
- Siseministri 30.03.2017.a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“
- Õigusaktid, projekteerimismid ja Eesti standardid (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“)

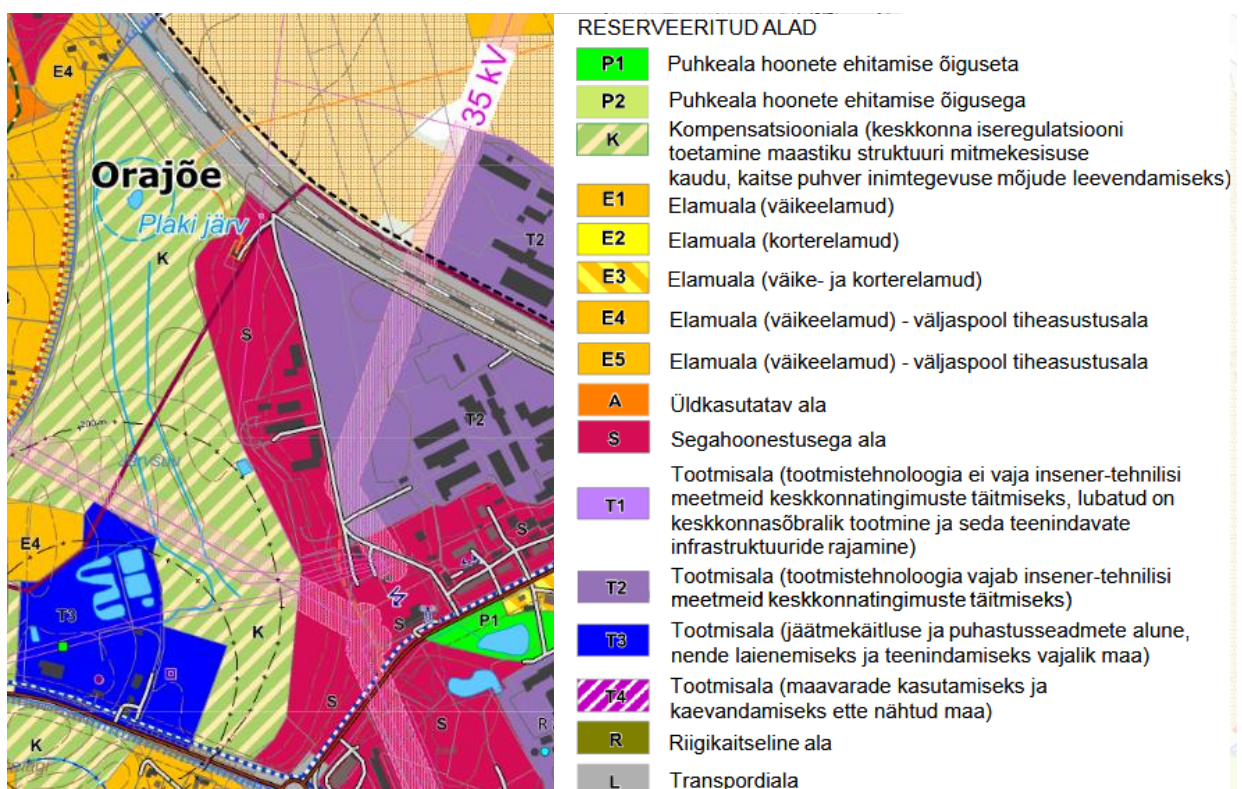
6. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks

6.1 Üldplaneeringust tulenevad tingimused

Kehtiva Põlva valla üldplaneeringu järgselt on Energia tn 16 katastriüksuse maakasutuse juhtfunktsiooniks tootmis- ja ärimaa. Kuna antud hetkel on kehtestamisel Põlva valla üldplaneering 2029+ siis planeeringu koostamise ajal arvestatakse ka selles välja toodud nõuetega. Põlva valla üldplaneeringu 2029+ järgselt on planeeringuala reserveeritud tootmismaa T2 alal. Tootmisalal T2 on lubatud tootmismaa, ärimaa, transpordimaa ja üldkasutatava maa sihtotstarbega katastriüksused. Tähistega T2 tähistatakse piirkonda, kus on lubatud ettevõtted, mille tootmistehnoloogia vajab insenertehnilisi meetmeid keskkonnatingimuste täitmiseks. Lisaks on Põlva valla üldplaneeringus 2029+ välja toodud

eesmärk Raudtee asumi arendamine mitmekesise (-otstarbelise) linnaruumina. Läheduses asuvad samuti tootmismaa juhtfunktsiooniga maaüksused. Seega planeeringualale määratav sihtotstarve ei ole vastuolus Põlva linna kehtiva üldplaneeringuga, mille järgi on lubatud rajada planeeringualasse tootmis- ja ärimaa juhtfunktsiooniga katastriüksuseid ning pole ka vastuolus kehtestamisel oleva Põlva valla üldplaneeringuga 2029+. Käesolev Energia tn 16 ja lähiala detailplaneering arvestab nii kehtivas üldplaneeringus kui ka Põlva valla üldplaneeringus 2029+ välja toodud nõuetega.

Skeem 2. Väljavõte Põlva valla üldplaneeringust 2029+.



6.2 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Põlva maakonnas Põlva vallas Põlva linnas, umbes 2 km kaugusel Põlva kesklinnast. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja ehituslikud seosed ning maakasutused on kujutatud joonisel 2. Kruntide pindalad kontaktvööndi piirkonnas on varieeruvad jäädes vahemikku 1011 m² – 16316 m². Tootmismaa sihtotstarbega krundid on samuti vahemikus 1011- 16316 m². Juurdepääs planeeritavale alale on Jaama tänava liikluspinnalt / Kanepi – Leevaku tugimaanteelt (tee nr 62) kahesuunalisele Energia tänavale (tee nr 6200006). Planeeringuala läheduses asuvad tootmismaa, ärimaa, maatulundusmaa,

elamumaa ja transpordimaa sihtotstarbega katastriüksused. Lisaks on kontaktvööndis ka reformimata riigimaid. Katastriüksus paikneb juba väljaehitatud tootmishoonete piirkonnas, olles lääne ja kagu suunal ümbritsetud tootmismaadega ning idaküljest reformimata riigimaaga. Energia tänavale on iseloomulik elektrirajatiste paljusus. Energia tänaval on praegusel ajal jalakäijate peamised liikumissuunad tee ääres. 2007.a on aga koostanud Reaalprojekt OÜ töö nr V16/06 „T-62 Kanepi – Leevaku mnt Põlva (km 21,745) – Himmaste (km 25,25), T-18162 Himmaste – Rasina mnt (km 0,0-1,5)“. Koostatud projektis on Energia tänava äärde planeeritud kergliiklustee ning lahendatud Energia tänava ja Raudtee tänava ristumiskoht. Seega antud projekti realiseerumisel tulevikus on Himmaste külast tulev jalakäijate liiklus kergliiklusteele suunatud. Antud planeeringulahendus on sobiv antud alale, kuna arvestab lähiümbruse olemasolevate katastriüksuste ja hoonestuse paiknemise lahendust ja planeeringualal kavandatav tegevus on tootmistegevuse ja ettevõtluse kasvu soosiv.

6.3 Olemasoleva olukorra analüüs

Planeeritava ala pindala on 25 436 m². Maaüksuse sihtotstarbeks on sihtotstarbeta maa 100%. Planeeringuala asub hoonestatud kruntide vahetus läheduses. Planeeritavale alale on juurdepääs Energia tänav T1 (katastriüksuse tunnus 62001:005:0052) ja Energia tänav T2 (katastriüksuse tunnus 62001:005:0053) teemaalt. Planeeringuala piirnebki lääne suunas Energia tänav T1 ja Energia tänav T2 transpordimaa 100% sihtotstarbega katastriüksustega. Põhja suunas piirneb planeeringuala Raudtee tn 13 tootmismaa 100% sihtotstarbega katastriüksusega. Ida suunas piirneb planeeringuala suures osas reformimata riigimaaga ja Energia tn 14 tootmismaa 100% sihtotstarbega hoonestatud katastriüksusega. Lõuna suunas piirneb planeeringuala Energia tn 6 tootmismaa 100% sihtotstarbega hoonestatud katastriüksusega.

Planeeringuala on kaetud heinamaaga ja osaliselt võsastunud. Maapinna reljeef langeb idast lääne suunas. Maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 63.25 ja 64.48. Energia tn 16 katastriüksus on hoonestamata. Planeeringualal asuvad mitmed tehonorajatised. Planeeringualale jäävad Elektrilevi OÜ-le kuuluvad elektripaigaldised: 1) Välgu alajaam F2 0,4 kV kaabelliin; 2) Põlva-Eoste 10 kV kaabelliin; 3) Põlva-Torni 10 kV kaabelliin; 4) Põlva-MON-PUM II 10 kV kaabelliin; 5) Põlva-Räpina L3505 35 kV õhuliin; 6) Põlva-Saesaare L3502 35 kV õhuliin; 7) 10 kV Välgu –Torni kaabelliin. Samuti asuvad planeeringualal veetorustik ja sidekaabel. Planeeringuala vahetus läheduses asub ka 10/0,4 kV Torni alajaam (Energia tn 12 katastriüksusel) ja planeeringuala loodeosas olemasolev gaasitorustik.

Olemasolevat olukorda ja andmeid naaberkruntide kohta kirjeldab joonis 3 „Olemasolev olukord“ ja tabel 1.

Tabel 1. Andmed planeeringualaga piirnevate katastriüksuste kohta

Jrk. Nr.	Katastriüksuse lähiaadress	Katastriüksuse tunnus	Maaüksuse sihtotstarve	Pindala
1.	Energia tänav T1	62001:005:0052	Transpordimaa 100%	5542 m ²
2.	Energia tänav T2	62001:005:0053	Transpordimaa 100%	6161 m ²
3.	Raudtee tn 13	62001:005:0030	Tootmismaa 100%	3043 m ²
4.	Raudtee tänav T1	62001:005:0061	Transpordimaa 100%	9041 m ²
5.	Reformimata riigimaa	-	-	-
6.	Energia tn 12	62001:005:0110	Tootmismaa 100%	1011 m ²
7.	Energia tn 14	62001:005:0001	Tootmismaa 100%	8663 m ²
8.	Energia tn 6	62001:005:0197	Tootmismaa 100%	5467 m ²

7. Planeeringulahendus

7.1 Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega määratakse:

- 1) Krundi planeeritud kasutamise sihtotstarve
- 2) Hoonete suurim lubatud arv krundil
- 3) Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind
- 4) Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus

Tabel 2. Krundi ehitusõigus

Pos. Nr	Pos 1	Pos 2	Pos 3
Lähiaadressi ettepanek	Energia tn 16	Energia tn 18	Energia tn 20
Katastriüksuse kasutamise sihtotstarve	Tootmismaa 70% Ärimaa 30 %	Tootmismaa 80% Ärimaa 20 %	Tootmismaa 80% Ärimaa 20 %
Hoonete suurim lubatud arv krundil	3	3	3
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind*	1500 m ²	1500 m ²	1500 m ²
Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus	Kuni 5 m	Kuni 10 m	Kuni 10 m

**Ehitisealune pind on hoonealune pind. Hoonealune pind on hoone maapealse aluse pinna projektsioon horisontaalpinnal. Hoone maapealse osa alune pind on hoonet ümbritsevast maapinnast kõrgemal asuvate hooneosade projektsioon horisontaalpinnal. Hoonealuse, sealhulgas hoone maapealse osa aluse, pinna sisse loetakse hoone juurde kuuluva rõdu, lodža, varikatuse ja muu taolise projektsioon horisontaaltasapinnal. Hoonealuse, sealhulgas hoone maapealse osa aluse pinna leidmisel ei võeta arvesse hoone küljes olevat vihmaveesüsteemi, päiksekaitsevarjestust, terrassi, kaldteed ning treppi, valguskasti vundamendi taldmikki, tehnosüsteemi ja tehnosüsteemi ja tehnoseadme osa, liikuvat või alla kahe ruutmeetrise horisontaalprojektsiooniga maapinnale mittetoetuvat varikatust, kuni ühe meetri laiust katuseräästast ning hoone kujunduslike või muid mitteohulisi elemente.*

Ehitise kasutamise otstarbe määramise aluseks on võetud „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ majandus ja –taristuministri 02. juuni 2015.a määrusega nr 51, mille alusel on lubatud ehitada muu tööstushooneid (kood 12519), sõidukite teeninduse hooneid (kood 12332) ja muid laohooneid (kood 12529).

7.2 Arhitektuurinõuded ehitistele

Hoonestuse arhitektuuriliste nõuetega määratakse:

- 1) Hoonete lubatud korruselisus
- 2) Hoonete lubatud välisviimistluse materjal
- 3) Hoonete lubatud katusekalded

Hoonete arhitektuursed nõuded on toodud joonisel 4 „Põhijoonis“ ja tabelis 3. Ehitatavad hooned peavad sobima ümbritseva keskkonnaga. Hoonete arhitektuur peab olema planeeritavasse avalikku ruumi sobiv, piirkonna eripäraseid arhitektuurseid lahendusi toetav, kaasaegne, kõrgetasemeline ja ümbritsevat keskkonda väärtustav. Katusekattematerjalid ja viimistlusmaterjalid peavad sobima hoone arhitektuurilahendusega ja välisilmega.

Tabel 3. Arhitektuursed nõuded hoonetele

Pos. nr	Pos 1	Pos 2	Pos 3
Hoonete lubatud korruselisus	1 maapealset	Kuni 2 maapealset	Kuni 2 maapealset
Hoonete lubatud välisviimistluse materjal	Puit, kivi, krohv, metall	Puit, kivi, krohv, metall	Puit, kivi, krohv, metall
Hoonete lubatud katusekalded	0° - 35°, lubatud ka kaarkatus	0° - 35°, lubatud ka kaarkatus	0° - 35°, lubatud ka kaarkatus

Hoonete katuseharja kulgemise suund on soovitatav paigutada risti või paralleelselt Energia tänavaga. Hoonete katuse tüübina võib kasutada viilkatust, lamekatust ja kaarhalli puhul kaarkatust. Katusekatte materjalidena on lubatud kasutada katuseplekki, bituumenkatet või katusekive. Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel võiks eelistada naturaalseid materjale. Hoone fassaadi välisviimistluse materjalina on lubatud kasutada naturaalseid materjale, nagu kivi, krohv, puit ja metall.

7.3 Krundi hoonestusala piiritlemine

Hoonete (nii põhihoonete kui ka abihoonete) hoonestusala on näidatud joonisel 4 „Põhijoonis“. Hoonestusala planeerimisel on arvestatud olemasolevate tehnovõrkude ja nende kaitsetsoonidega, vajalike tuleohutuskujadega ja liikluskorraldusega. Hoonestusala on planeeritud pos 2 ja pos 3 puhul Energia tänava teekatte piirist minimaalselt 9 meetri kaugusele ja katastriüksuse piirist 8 meetri kaugusele. Pos 2 ja 3 puhul on põhja-, ida- ja lõunaküljest planeeritud hoonestusala katastripiirist 4 m kaugusele. Hoonestusala ei ole määratletud pos 2 puhul olemasoleva veetorstiku peale ega toru teljest mõlemale poole 2 meetri kaugusele. Pos 3 hoonestusala on planeeritud nõnda, et olemasolevaid elektriliine ja nende kaitsevööndeid hõlmataks minimaalsel määral. Pos 3 puhul on lisaks põhihoonestusalale ka lubatud piiranguga hoonestusala. Elektriõhuliini 35kV kaitsevööndi ulatus on 25 meetrit kõrgepingeliini teljest, tulenevalt vajadusest ka Pos 1 puhul hoonestusala määrata veidi suuremalt, taotleti Elektrilevi OÜ'lt täpsemad tingimused elektriliini kaitsevööndis tegutsemiseks. Tehniliste tingimuste kohaselt on lubatud rajada minimaalselt 10 meetri kaugusele 35kV õhuliini teljest vajadusel piirdeaed (metallist piirdeaiad on kõrgepinge õhuliini kaitsevööndis keelatud), paigaldada päiksepaneelid ja rajada kõrghaljastust kuni 4 m kõrgusega. Hoonete rajamine lähemale 35 kV õhuliinile kui 15 m ei ole lubatud. Täpsemad tingimused 35 kV elektriõhuliini kaitsevööndis hoonestamiseks on toodud lisades. Hoonestusala suurused võimaldavad vabalt valida hoone asukohta, arvestama peab aga sealjuures hoonete vahelise vähima lubatud kaugusega 8 m. Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamise keelatud. Kui tekib vajadus lisanduvate, ehitusluba mitte nõudvate, väikeehitiste järgi (näiteks valvurite hoone väravate juures vms), peavad ka need paiknema hoonestusala piirides. Samuti on lubatud hoonestusalasse paigaldada nõuetekohaselt ka päiksepaneelid, pos 1 puhul on päiksepaneelide asukoht määratud eraldi, pos 2 ja pos 3 puhul on lubatud rajada päiksepaneelide määratud hoonestusala ulatuses. Kogu katastriüksuse ulatuses on lubatud rajada ka haljastust, teid, parklaid ja tehnovõrke. Detailplaneering ei määratle konkreetseid hoonete ja rajatiste asukohti, seega täpne lahendus hoonete asukohtade ja suuruste kohta tuleb määrata ehitusprojekti koostamise käigus.

7.4 Liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringualale on juurdepääs Energia tänavalt (tee nr 6200006). Planeeringuga on määratud krundi külg, millelt on võimalik rajada juurdepääsutee. Konkreetne juurdepääsutee asukoht määratakse ehitusprojekti koostamise käigus. Energia tänavale on praegusel hetkel paigaldatud tõkkeks teele kivid, mis asuvad Energia tn 7 põhjanurga läheduses (vt joonis 2). Ligipääs

planeeringualale, ja ka Energia tänavale, mis on teeregistri andmetel avalikult kasutatav tee, on soovitatav võimaldada ka Raudtee tänavalt. Samuti on antud teelõik (kirjeldatud kui Põlva linnas Energia tänav Raudtee ja Jaama tn vahelisel lõigul) välja toodud Põlva valla üldplaneeringus 2029+ kui perspektiivne tänav. Sellest tulenevalt tuleks kaaluda planeeringu realiseerimisel likvideerida tõkkeks olevad kivid tagamaks ligipääs lisaks Jaama tänavalt ka Raudtee tänavalt Energia tänavale.

Parkimine lahendada parkimisala näol vastavalt teede ja tänavate standardis EVS 843:2016 „Linnatänavad“ väljatoodud parkimismatiivile. Parkimiskohtade arv krundil sõltub hoonete brutopinnast. Näiteks rajades 1000 m² ühekordse põhihoone ja kaks kahekordset 200 m² ja 300 m² pindalaga abihoonet, tuleb hoonete brutopinnaks 2000 m² – seega arvestades standardis toodud nõuetega, on sellise hoone mahuga katastriüksusele vaja rajada minimaalselt 8 kohta. Parkimiskohti on lubatud rajada ka hoonesiseselt. Klientide parkimine tuleb samuti lahendada krundisiseselt. Kõik rajatavad teed ja parkimiskohad tuleb rajada lähtudes tee-ehitusnormidest. Maha sõit Energia tänavale tuleb projekteerida risti tänavaga külgnähtavusega minimaalselt 50 m.

7.5 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Haljastus

Planeeringuala on peamiselt kaetud heinamaaga. Krundi keskosas on suurem põõsastikuga kaetud ala, samuti leidub kõrghaljastust nii üksikute puude kui ka mõne väiksema puudegrupi näol. Olemasolevat kõrghaljastust on lubatud likvideerida ulatuses, mis hoonete ja parkimisala rajamist takistavad. Lisaks on lubatud likvideerida planeeringualalt võsastunud alad. Haljastuse rajamisel peab kinni pidama nõudest, et elektriliini kaitsevööndisse ei ole lubatud istutada kõrghaljastust. Elektriliini kaitsevööndis on lubatud kuni 4 m kõrguse madalhaljastuse rajamine. Kuna planeeringualale on planeeritud rajada ettevõtted, mille tootmistehnoloogia vajab insenertehnilisi meetmeid keskkonnatingimuste täitmiseks, on vajalik kasutada planeeringualalt ja hoonetest väljuvate mõjude (müra ja tolm) leevendamiseks rohelist puhvertsooni. Krundisisesed haljastuslahendused sõltuvad omaniku tahtest ja planeerivatest hoonete asukohtadest. Seega krundisisesene haljastus tuleb lahendada ehitusprojekti koostamise käigus. Soovitatav on kaasata hoonete ehitusprojekti koostamisel ja haljastuse planeerimisel maastikuarhitekt. Kruntide haljastuse planeerimisel tuleks arvestada järgnevaga:

- Krunt peab olema esteetiline ja heakorrastatud.
- Haljastuslahendus peab sobima linnakeskkonda.
- Negatiivsete mõjude leevendamiseks tuleb rajada Energia tänava ja rajatavate tootmishoonete vahele roheline puhvertsoon, mis leevendaks müra ja tolmu levikut ümbritsevasse keskkonda. Selleks võib kasutada näiteks põõsasistutusi, kuna need toimivad müra tõkestajatena.
- Haljastuse rajamisel planeeringualal peab arvestama taimeliikide sobivusega ümbritsevasse elukeskkonda ja mullastikku.
- Haljastamisel on soovitatav kasutada nii kõrghaljastust kui ka madalhaljastust. Samuti on soovitatav kasutada nii heitlehiseid kui ka igihaljaid puid ja põõsaid, mis tagavad roheluse terve aasta vältel.
- Kõrghaljastuse rajamisel peab silmas pidama, et kõrghaljastus ei tohi paikneda tehnovõrkude peal ja nende kaitsevööndis. (Kõrghaljastuseks on puittaimed, mille puu rinnasdiameeter on vähemalt 0.08 m)
- Pos 1 puhul on lubatud rajada vaid kuni 4 m kõrgune madalhaljastus
- Kõrghaljastuse istutamisel hoonete lähedale tuleb arvestada puu maksimaalse võralaiusega.

Vertikaalplaneerimine

Krundi täpsem maapinna vertikaalplaneerimise lahendus antakse hoone ehitusprojekti. Krundil peab olema selline vertikaalplaneering, et krundilt tulenevalt sademe- ja lumesulamisvett ei juhitaks naaberkruntidele.

Piirded

Tagamaks tootmishoone turvalisus ja müratõke on soovitatav teepoolsetele katastriüksuse külgedele rajada piirded. Piiretena kasutada läbipaistvaid puit- ja/või metallpiirdeid (kõrgepinge õhuliini kaitsevööndis on keelatud rajada metallpiirdeid). Plankpiirete rajamine on keelatud. Lubatud maksimaalne kõrgus piirdeaedadele on 1,6 m.

Piirile piirde ehitamine ei ole kohustuslik. Kuid kuna lähipiirkonnas asuvatel katastriüksustel on olemas piirdeaiaid, siis on selle rajamine soovituslik. Rajatavad piirded peavad tüübilt, värvitoonilt ja välisviimistluselt sobima ümbritsevasse keskkonda. Krundi piirile piirdeaia rajamisel peavad mõlemad piirnaabrid konkreetse lahenduse enne kokku leppima.

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 tervislik elukeskkond, vähendada jäätmete koguseid ning soodustada jäätmete sorteerimist ja taaskasutamist. Planeeritud katastriüksustele peab paigaldama kinnised konteinerid. Kuna planeeritud katastriüksused on osaliselt tootmismaa sihtotstarbega, siis peab ülima rangusega kinni pidama jäätmete nõuetekohasest käitlemisest, kuna tegemist ei ole vaid kodumajapidamise olmejäätmetega vaid nende seas võib olla ka probleemtooteid ja ohtlike jäätmeid. Juriidilised isikud ja füüsilisest isikust ettevõtja korraldavad ohtlike jäätmete kogumiseks mõeldud kogumismahutite paigaldamise ise. Juriidiline isik ja füüsilisest isikust ettevõtja peab oma ohtlikud jäätmed üle andma isikule, kellel on Keskkonnaameti poolt väljastatud jäätmeluba ohtlike jäätmete kogumiseks ja veoks ning ohtlike jäätmete käitlemiseks. Soovitavalt tuleks konteinerid paigutada nõnda, et sellele oleks ligipääs prügiveoautol ning et see jääks vaateväljast kaugemale. Täpne konteinerite asukoht määrata ehitusprojekti käigus. Jäätmete kogumine ja ära vedu tuleb lahendada vastavalt Põlva valla jäätmehoolduseeskirjas väljatoodule. Krundi valdajal on kohustus tagada tekkivate olmejäätmete ära vedu, mida võib teostada vastavat õigust omav ettevõtte. Keelatud on jäätmete ladustamine või ladestamine selleks mitteettenähtud kohta.

7.6 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“. Rajatiste vaheline tuleohutuskuja peab olema vastavalt väljatoodud määrusele 8 m. Päästetööde tegemiseks peab päästemeeskonnale olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Detailplaneeringuga lubatud tootmishoone madalaim tulepüsivusklass on TP2, samuti võib ehitada ka kõrgema tulepüsivusklassiga hooneid. Täpne tulepüsivusklass määrata projekteerimise käigus vastavalt hoone mahule ja hoonet kasutavate inimeste arvule.

7.7 Tehnovõrgud

Planeeringu joonisel nr 5 „Tehnovõrkude joonis“ on esitatud planeeritud tehnovõrgud. Planeeritud krundi sisse jäävatele tehnovõrkudele on detailplaneeringuga tehtud ettepanek servituudi seadmise vajadusega ala määramiseks.

7.7.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeringuala asub Põlva linna ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni piirkonnas. Energia tänaval, planeeringualast teisel pool teed, asub olemasolev ühisveevõrgutorustik. Antud planeeringuga on ette nähtud krundipiiridele liitumispunktide rajamine. Liitumiseks ühisveevärgiga, tuleb igal katastriüksuse omanikul taotleda Põlva vallas veeteenust pakkuvalt vee-ettevõtelt Põlva Vesi AS tehnilised tingimused krundisesteks veetorustike rajamiseks. Veeühenduse saamiseks koostatakse projekteerimise käigus majaühenduse projekt. Hinnanguline maht tootmishoone puhul sõltub töötajate arvust ja tootmiseks vaja minevast vee kogusest. Arvutuslik maht ühe töötaja kohta tootmishoones on 35 l/d. Seega 10 töötaja puhul on vajalik veekogus minimaalselt 0,35 m³/d, ehk 7,7 m³ kuus, millele lisandub veel tootmiseks vajaliku vee kogus. Planeeringujärgsete torustike rajamisel määratakse antud planeeringuga kaitsevöönd 2 m toru teljest mõlemale poole (vt joonis 5). Joonisel 5 - Tehnovõrkude joonis, näidatud torustike ja liitumispunktide asukohad on põhimõttelised ja nende täpsem asukoht määratakse projekteerimise käigus.

Planeeringuala asub Põlva linna reoveekogumisalal, mille reostuskoormus on 41000 ie. Kuna hetkel Energia tänaval ühiskanalisatsioonitorustik puudub on võimalik kaks lahendust Põlva valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2017 – 2029 järgi:

„Vastavalt veeseadusele peab üle 2000 ie reostuskoormusega reoveekogumisaladel põhjavee kaitseks olema tagatud ühiskanalisatsiooni olemasolu reovee juhtimiseks reoveepuhastisse ning heitvee juhtimiseks suublasse. Kui reoveekogumisalal ühiskanalisatsiooni rajamine toob kaasa põhjendamatult suuri kulutusi, võib reoveekogumisalal reostuskoormusega 2000 ie või rohkem kasutada lekkkindlaid kogumismahuteid.“ Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kavas on pikaajalise investeeringuprogrammi raames planeeritud rajada Energia tänavale kanalisatsioonitorustik. Seni kuni antud torustik rajatud pole, on võimalik lahendada planeeringualal kanalisatsioon ajutiselt reovee kogumismahutite abil. Samuti on võimalik arendajal välja ehitada Energia tänava kanalisatsioonitorustik, olemasolev isevoolne kanalisatsioonitorustik asub Energia tänava alguses. Planeeringu joonisel 5 „Tehnovõrgud“

toodud krundi piiridel olevad kanalisatsiooni liitumispunktid on põhimõttelised ja nende asukoht täpsustatakse projekteerimise käigus. Liitumispunkti ja krundisisese kanalisatsioonitorustiku rajamiseks tuleb koostada ehitusprojekt ja selleks tuleb täpsemad tingimused taotleda vee-ettevõtjalt Põlva Vesi AS. Vastavasisulised investeeringud teostab arendaja omal kulu ÜVK taristusse või läbi liitumistasu. Kui otsustatakse kasutada ajutisi kogumismahuteid, siis nende asukoht täpsustatakse samuti projekteerimise käigus.

Hinnanguline maht reovee kogumiseks on 35 l/d ehk 10 töötaja puhul umbes 7,7 m³ kuus. Mahuti paigaldamisel on kohustuslik jälgida tootjapoolseid nõudeid. Mahuti mahu valimisel peab arvesse võtma kui tihedalt soovitakse mahutit tühjendada ja mitu töötajat antud tootmishoones kanalisatsiooni kasutab ning kui palju tekib tootmisest kanalisatsiooni reovett.

Sademevesi tuleb immutada oma krundil. Hoonete projekteerimise käigus peab lahendama vertikaalplaneerimise abil sademevee immutamise. Sademevee immutamiseks pinnasesse on vajalik tagada vähemalt 50 % loodusliku pinnase (või muru) osakaal katastriüksuse pindalast. Pinnakatete valikul tuleks kasutada nii palju kui võimalik vett läbilaskvaid materjale. Kõvakatet kasutada minimaalselt, st vaid juurdepääsuteede ja parkimisalade rajamiseks. Silmas tuleb pidada, et sademeveed tuleks suunata ehitatavatest hoonetest ja teedest eemale ning immutada oma krundi piirides. Planeeringualal maapinna kõrguste muutmine rohkem kui 40 cm on keelatud. Krundilt tulevat sademe- ja lumesulamisvett ei tohi juhtida naaberkruntidele ega Energia tänavale ega tänaväärsesse kraavidesse.

Tuletõrjeveevõtt toimub olemasolevatest hüdrantidest. Need asuvad: Energia tn 7 (hüdrant nr 106, ID-1709) katastriüksuse piiri kirdenurgal ning Energia tn 5b (hüdrant nr 107, ID-1708) katastriüksuse idaküljel ja kagunurgas (hüdrant nr 108, ID-1707). Antud kaugused planeeritud hoonetest vastavad EVS 812-6:2012+A1+A2 standardis väljatoodud maksimaalsele kaugusele.

7.7.2 Elektrivarustus

Elektrivarustuse tagamiseks on väljastanud Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 313106 (lisas) ja eskiisjoonise maakaabelliinide, jaotuskilpide ja liitumiskilpide asukohtade kohta (lisas).

Väljavõtte tehnilistest tingimustest:

Detailplaneeringu alal näha ette koht uutele jaotuskilpidele ning liitumiskilpidele. Kilpide asukohad näha ette uute loodavate kinnistute piiridele (vastavalt lisatud eskiisjoonisele).

Kilbid peavad jääma ööpäevaringselt vaba juurdepääsuga alasse. Kilpide toide nähakse ette maakaabliga olemasolevast Välgu:(Põlva) alajaamast (vastavalt eskiisjoonisele). Elektritoide liitumiskilbist objektini näha ette maakaabliga. Elektrilevi OÜ tehnoarajatiste maakasutusõigus tagada servituudialana. Kõikide planeeritavate tänavate äärde näha ette perspektiivsete 10 ja 0,4 kV maakaablite koridor. Elektriakaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektriakaablite kaitsetsoonidesse.

Maakaabelliini kaitsevöönd on piki kaablit kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Vastavalt Ehitusseadustikule on Elektripaigaldise kaitsevööndis keelatud:

- 1) ladustada jäätmeid, materjale ja aineid, teha mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis- ja maaparandustöid, teha tuld, istutada ning langetada puid;
- 2) ankurdada veesõidukit, liikuda heidetud ankrude, kettide, logide, traalide ja võrkudega, paigaldada veesõidukite liiklustähiseid ja poisid ning varuda jääd – veekaabelliinina rajatud elektripaigaldise kaitsevööndis;
- 3) sõita masinate ja mehhanismidega, mille üldkõrgus maapinnast koos veosega või ilma selleta on üle 4,5 meetri – õhuliinide kaitsevööndis;
- 4) ehitada traattarasid, rajada loomade joogikohti ja korraldada massiüritusi – kõrgepingepaigaldise õhuliinide kaitsevööndis;
- 5) töötada löökmehhanismidega, tasandada pinnast, teha mullatöid sügavamal kui 0,3 meetrit, küntaval maal sügavamal kui 0,45 meetrit, ning ladustada ja teisaldada raskusi – õhu- ja maakaabelliinide kaitsevööndites.

Lisaks taotleti käesoleva planeeringu koostamise ajal täpsemad tingimused (lisas) 35 kV õhuliini kaitsevööndis tegutsemiseks:

- Õhuliini kaitsevöönd on 25 m liini teljest mõlemale poole.
- Õhuliini kaitsevööndis olevat ala ei tohi tarastada, masti ümber peab jääma vaba teenindusmaa 10 m mastist.

- Õhuliini teljest 10 m kaugusele on lubatud ehitada piirdeaeda (metallist piirdeaedade rajamine on kõrgepinge õhuliini kaitsevööndis keelatud).
- Õhuliini kaitsevööndis on lubatud madalhaljastus kõrgusega $h \leq 4$ m.
- Õhuliini teljest min. 15 m kaugusele on lubatud ehitada hoonet kõrgusega $h \leq 12$ m.
- Õhuliini teljest 10 m kaugusele on lubatud paigaldada päikesepaneel kõrgusega $h \leq 4$ m.
- Õhuliini all peab teega ristumisel olema tagatud ristmeväli 7 m, õhutemp. +35 °C juures.

Täpsem elektrivarustusega liitumine lahendatakse projekteerimise käigus. Projektis näha ette elektripaigaldiste kaitsmise meetmed ja lahendused, kui ehitusobjektil või selle lähiümbruses on oht olemasolevate elektripaigaldiste vigastamiseks ehitustegevuse tõttu. Projekteerida tuleb vastavalt kehtivale normdokumentidele ja Elektrilevi OÜ nõuetele.

7.7.3 Soojavarustus

Uute hoonete rajamisel peab silmas pidama energiatõhususe nõudeid. Hoone energiasäästlikus aitab kokku hoida küttekulusid ja säästa looduskeskkonda. Keelatud on kasutada märkimisväärselt jääkaineid laskvad küteliike nagu näiteks põlevkivi, raskeõlid ja kivisüsi. Täpsem soojavarustus tuleb lahendada hoonete projekteerimise käigus.

7.7.4 Sidevarustus

Planeeringuga ei nähta ette kohustusliku sidevarustusega liitumist. Sidevarustusega on tulevikus, kui tekib vajadus, võimalik liituda taotledes selleks teenuspakkujalt tehnilisi tingimusi olemasoleva sidekaabliga liitumiseks. Sidevarustusega liitumisel tuleb koostada nõuetekohane projekt.

7.8 Servituutide vajaduse määramine

Servituutide seadmise vajadusi kirjeldab tabel 5.

Tabel 4. Servituutide vajadus

Teeniv kinnisasi/ isik/ pos. nr	Valitsev kinnisasi/isik	Servituut /kasutusvaldus
Pos 1	Elektrilevi OÜ	Tehnovõrgu talumise servituut – elektri maakaabelliin

		Juurdepääsu servituut – juurdepääs jaotuskilbile ja liitumispunktile ning maakaabelliinile
Pos 2	Elektrilevi OÜ	Tehnovõrgu talumise servituut – elektri maakaabelliin Juurdepääsu servituut – juurdepääs jaotuskilbile ja liitumispunktile ning maakaabelliinile
Pos 3	Elektrilevi OÜ	Tehnovõrgu talumise servituut – elektri maakaabelliin Juurdepääsu servituut – juurdepääs jaotuskilbile ja liitumispunktile ning maakaabelliinile
Pos 1	EPT Energia OÜ	Tehnovõrgu talumise servituut – 10 kV Välgu-Torni elektri maakaabelliin Juurdepääsu servituut – juurdepääs 10 kV Välgu-Torni maakaabelliinile

8. Muud planeeringu eesmärgid

8.1 Keskkonnatingimuste seadmine

Keskkonnakaitse abinõuetena planeeritaval alal tuleb kinni pidada seadusejärgsetest tehnovõrkudele seatud kaitsevöönditest, tuleb tagada tehnosüsteemide väljaehitamine ja nende funktsioneerimise tagamine, tuleb tagada tootmisest tekkivate võimalike mõjude (müra ja tolm) leevendamise meetmete kasutamine, konteinerite paigaldamine krundile jäätmete nõuetekohaseks kogumiseks, prügiveolepingute sõlmimine ja jäätmete käitlemine vastavalt Põlva valla jäätmehoolduseeskirjale.

8.2 Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste seadmine

Kuritegevuse riski vähendavad tingimuste esitamisel on lähtutud EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine läbi linnaplaneerimise ja arhitektuuri“ standardis väljatoodust.

Olulised tingimused kuritegevuse riskide vähendamiseks:

- 1) Piirata juurdepääs võõrastele inimestele eraalale

- 2) Välisvalgustuse rajamine katastriüksusesisesel parkimisalal ja hoovis
- 3) Kasutada läbipaistvaid piirdeaedu
- 4) Sõidukite parkimine hoonete vahetus läheduses
- 5) Kvaliteetsete ja vastupidavate välisvalgustite kasutamine
- 6) Kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, klaasid)
- 7) Võimalike varjumiskohtade rajamise vältimine
- 8) Tänavate ja hoonetevaheline hea nähtavus

9. Planeeringu elluviimise võimalused ja elluviimiseks vajalikud tegevused

Energia tn 16 kinnisasja (katastritunnus 62001:005:0195, kinnistu registriosa nr 363038) omaniku taotluse alusel annab Põlva Vallavalitsus korralduse detailplaneeringuga kavandatud katastriüksuse jagamiseks ja lähiaadressi ja maa kasutamise sihtotstarbe määramiseks.

Moodustatud katastriüksused kinnistatakse jagatava Energia tn 16 kinnisasja omaniku avalduse alusel. Kinnistute moodustamisel tehakse kinnistusraamatusse kanded planeeritud servituutide ja tehnovõrkude talumise kohustuse kohta. Planeeringujärgse Energia tn 16 kinnisasja moodustamisel seatakse kinnisasja kasuks juudepääsuservituut.

Kinnisasjade igakordne omanik korraldab veega varustatavate kruntide liitumise ühisveevärgiga.

Kinnisasjade igakordne omanik korraldab kõikidel kruntidel reovee kogumise.

Kinnisasjade igakordne omanik projekteerib ja ehitab välja (istutab) puhverhaljastuse samaaegselt kruntide väljaarendamisega. Väljaehitatud puhvervöönd (puhverhaljastus) on krundi hoonetele kasutusloa taotlemise eelduseks.

Põlva vald ei võta kohustust ehitada välja Energia tänava ja Raudtee tänava ristumiskoht, rajada kergliiklemiseks mõeldud tee Energia tänava äärde ning muuta Energia tänav liiklemiskõlblikuks.

Põlva Vallavalitsus teostab järelevalvet detailplaneeringu realiseerimise üle ehituslubade ja kasutuslubade menetluse käigus.

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

Planeeringuga ei tohi põhjustada kahju kolmandatele osapooltele. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse siiski kahju kolmandatele isikutele, kohustub kinnisasja igakordne omanik tekitatud kahju koheaselt hüvitama.

10. Kooskõlastused ja koostöö

Kuupäev	Kooskõlastatav asutus või ettevõte	Kooskõlastuse tingimus	Kooskõlastaja (nimi ja amet)	allkiri
19.10.2018	Elektrilevi OÜ	Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.	Tatjana Borševitskaja, Elektrilevi OÜ	<i>/allkirjastatud digitaalselt/</i>
	Põlva Vesi AS			
	Lõuna-Eesti Päästkeskuse Inseneritehniline büroo			
	EPT Energia OÜ			
	INTOR OÜ			

