

OÜ Marksi Maja

J.Käisi tn.1-1
63305 PÕLVA
tel. 79 94 514

info@marksimaja.ee

reg. 11704922
MTR EEP001698

Tegevusluba: E 450/2009

Algataja: **Põlva Vallavalitsus**
Aadress: Kesk tn 15
Põlva linn
Põlva vald
Põlva maakond

Töö nr. DP0218

Põlva linnas Kesk tn 37 asuva katastriüksuse ja selle lähiala detailplaneering

Planeeringu koostajad:

P. Torop

A. Roht

Büroo juhataja:

A. Roht

Tellijä:

Tercare OÜ

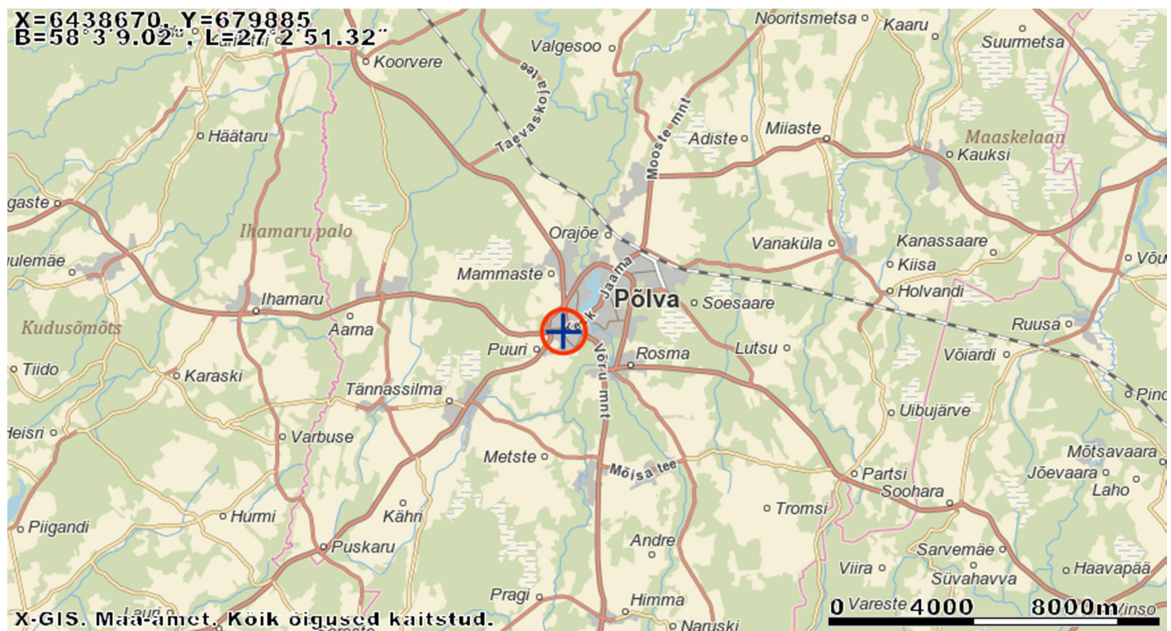
September 2018

SISUKORD

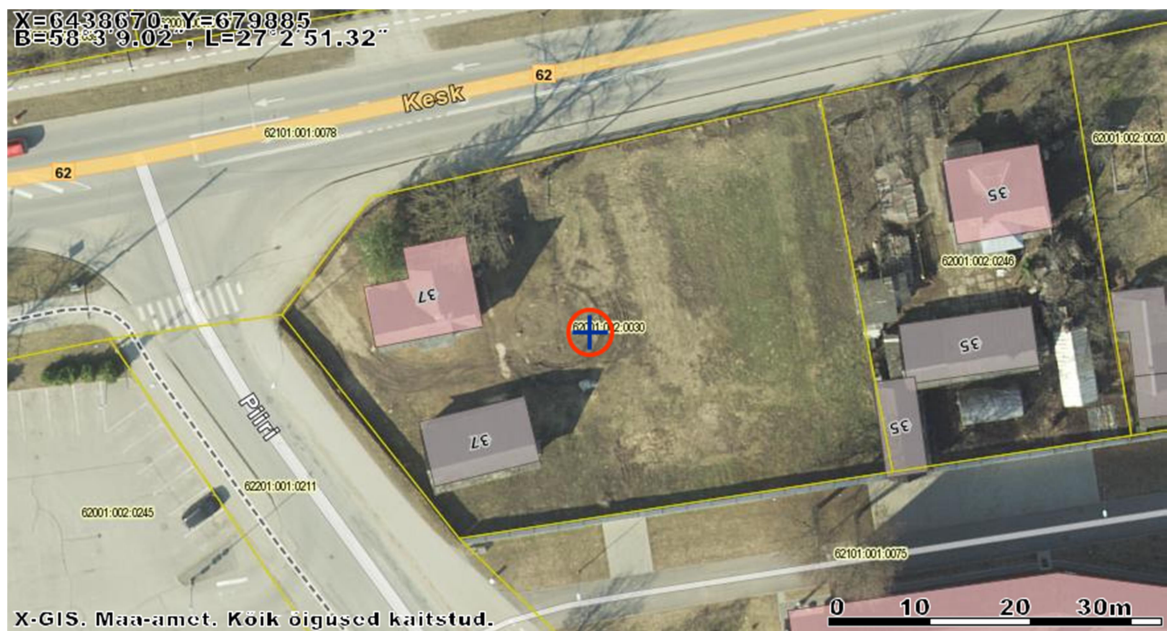
1. SISSEJUHATUS	4
2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	4
3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK	4
3.1. Alusplaan	4
3.2. Planeeritava ala seosed külgnevate aladega	4
3.3. Olemasolev olukord	6
3.4. Krundijaotus	6
3.5. Ehitusõigus	7
3.6. Nõuded ehitistele	7
3.7. Liikluskorraldus	8
3.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	9
3.9. Tehnovõrgud	9
3.10. Tuleohutuse tagamine	11
3.11. Keskkonnakaitse abinõud	12
3.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded	13
3.13. Servituutide vajadus	13
3.14. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	14
3.15. Planeeringu rakendamise võimalused	14
3.16. Ettepanekud	13
ILLUSTRATSIOON ESIMESE EHITUSJÄRGU HOONEST	15
Kooskõlastuste tabel	16

JOONISED:

Olemasoleva olukorra joonis	DP-1	M1:500
Põhijoonis	DP-2	M1:500



SITUATSIOONI PLAAN



ORTOFOTO JAAMA 71A KINNISTUST

1. SISSEJUHATUS

Detailplaneeringu algatajaks ja korraldajaks on Põlva Vallavalitsus ning ettepaneku tegijaks on Marksi Maja OÜ. Planeeritav ala suurusega 2600 m² hõlmab Kesk tn 37 (katastriüksuse tunnus: 62001:002:0030) ala ja osaliselt katastriüksustega piirnevaid Kesk tn T3 (62101:001:0078), Piiri tn T1 (62201:001:0211) ning Piiri tn 1 (62101:001:0075) katastriüksusi. Võrreldes planeeringu algamise korralduse lisas 1 „Planeeringuala asendiplaan“ toodult on planeeringuala suurendatud planeeringu kaartide paremaks lugemiseks.

Planeeringu koostamise eesmärgiks on kaaluda võimalusi Kesk tn 37 katastriüksusel oleva elamu laiendamiseks äripindadega rohkem kui 33%, hoone II korrusele kuni 2 korteri ehitamiseks ja kuni 22 kohalise parkla rajamiseks ning maa kasutamise sihtotstarbe muutmiseks elamumaast ärimaaks.

2. LÄHTEMATERJALID JA KEHTIVAD PLANEERINGUD

- Põlva Vallavalitsuse korraldus nr 2-3/352 23. maist 2018.a. „Põlva linas asuva Kesk tn 37 ja lähiala detailplaneeringu koostamise algamine ja lähteseisukohtade kinnitamine.
- Alal kehtib Põlva Linnavolikogu 7.juuni 2002.a. määrusega nr 22 kehtestatud „Põlva linna üldplaneering aastani 2015“.
- Põlva Vallavolikogu 13.jaanuari 2016.a. määrus nr 1-2/3 „Põlva valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2015-2027“.
- Põlva Vallavolikogu 12.märtsi 2014 otsus nr 1-3/17 „Kesk tn 25 kinnistu ja selle lähiala detailplaneering“.
- Põlva Vallavolikogu 19.juuni 2017 otsusega nr 1-3/22 „Põlva valla üldplaneeringu vastuvõtmine, üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande avalikule väljapanekule ja arutelule suunamine“ vastu võetud Põlva valla üldplaneering 2029+.
- Alal puudub kehtiv detailplaneering.
- AS Põlva Vesi liitumistingimused, kiri 03.07.2018.a. nr 60
- AS Põlva Soojus liitumistingimused, e-kiri 03.09.2018.a.
-
-

3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK

3.1. Alusplaan

Detailplaneeringu koostamise alusplaanina on kasutatud Maamõõdubüroo A&O OÜ, reg. 10063734, poolt teostatud geodeetilist mõõdistust, täpsusastmega M 1:500. Töö nr 19/18, teostatud 22. veebruaril 2018.a.

3.2. Planeeritava ala seosed külgnevate aladega

Planeeritav ala asub Põlva linna üldplaneeringu järgi väikeelamumaal. Põlva linna üldplaneeringu järgi on Käisi-Piiri piirkond maakasutuse sihtotstarbalt segafunktsiooniga elamute ja ärimaa piirkond.

Planeeritavat ala piiravad lääne poolt ärimaa, mida lahutab transpordimaa (Piiri tänav). Põhja pool asuvad väikeelamumaad, mida lahutab transpordimaa (Kesk tänav), Ida pool asuvad väikeelamumaad ja lõuna pool on ühiskondlike hoonete maad.

Põhja poole jäävad hooned on ühe-kahekorruselised viilkatustega üksikelamud. Ida pool asuvad kolm viilkatustega elamut. Lõunasse jääb hiljuti valminud kahekorruseline lamekatusega kaasaegse välisviimistlusega koolihoone. Edelas asub tänapäevase ilmega lamekatusega kaubanduskeskus, mille ees on avar parkla.

Vastavalt Ehitusseadustikule 1 § 71 lg.3 on Kesk ja Piiri tänavatel kaitsevööndi laius vastavalt 30 ja 10 m äärmise sõiduraja välimisest servast - tee kaitseks, teehoiu korraldamiseks, liiklusohutuse tagamiseks ning teelt lähtuvate keskkonnakahjulike ja inimestele ohtlike mõjude vähendamiseks.

Planeeritavat ala piiravad järgmised kinnistud:

- Põhjast: Kesk tn T3, 15499 m²
Tunnus: 62101:001:008
Sihtotstarve: Transpordimaa
- Idast: Kesk tn 35, 858 m²
Tunnus 62001:002:0246
Sihtotstarve: Elamumaa
- Lõunast: Piiri tn 1, 4233 m²
Tunnus: 62101:001:0075
Sihtotstarve: Ühiskondlike ehitiste maa
- Läänest: Piiri tn T3, 21184 m²
Tunnus: 62201:001:0211
Sihtotstarve: Transpordimaa
- Läänest: Kesk tn 39, 4423 m²

¹ Ehitusseadustik <https://www.riigiteataja.ee/akt/105032015001>

Tunnus: 62001:002:0245

Sihtotstarve: Ärimaa

3.3. Olemasolev olukord

Planeeritava maa-ala kinnistu Kesk tn 37 on hetkel 100% elamumaa. Kinnistul asub elamu ja garaaž-kuur. Kinnistut ümbritseb puitpiire. Kinnistule on sissepääsud Kesk tänavalt ja Piiri tänavalt üle Piiri tn 1 kinnistu.

Olemasolevast elamust põhja pool kasvab üksik puu. Kinnistu on tasase reljeefiga väikese langusega lõuna suunas. Kinnistul asub 0,4 kV õhukaabelliin, mille kaitsevöönd on 2 m kummalegi poole liini.

Kesk tn ja Piiri tn on asfaltkattega. Jalgteed on tänavakivist kattega.

Planeeringualast põhja ja ida pool asuvad viilkatustega üksikelamud. Lõuna poole jääb ühisgümnaasium. Läände jääb kaubanduskeskus ning bussijaam. Ühistranspordipeatused on bussijaamas ja ida pool Kesk tänaval. Kinnistu asub linna peatäna ääres ja on hea transpordiühendus teiste linna piirkondadega.

Kesk tn 37 kinnistut iseloomustavad andmed on toodud tabelis 1.

Tabel 1. Olemasolev olukord

<i>Nimetus/ aadress</i>	<i>Pindala (m²)</i>	<i>Maakasutuse sihtotstarve</i>	<i>Omanik</i>	<i>Ehitusalune pindala (m²)</i>	<i>Hoonete arv</i>
Kesk tn 37	1827 m ²	Elamumaa 100%	Tercare OÜ	65+56 m ² -	2

Märkus:

3.4. Planeeringu koostamise eesmärk

Planeeringuala asub linna üldplaneeringu järgi Käisi-Piiri piirkonnas, kus maakasutus on sihtotstarvetelt elamu- ja ärimaad. Omaniku sooviks on muuta maakasutuse sihtotstarvet ärimaaks, mis pole vastuolus üldplaneeringuga. Maakasutuse sihtotstarbe muutmine mitmekesistaks piirkonna arengut. Planeeritavale kinnistule on hea ligipääs. Lääne pool on kaubanduskeskus ja bussijaam. Kinnistule ärimaa funktsiooni andmine

võimaldaks luua uusi töökohti ja elavdaks piirkonna majanduselu. Põhihoone I korrusele jääksid kas äri, toitlustuse, teeninduse või ka bürooruumid. II korrusele on kavandatud ehitada ärikorterid.

3.5. Krundijaotus

Olemasolevat katastriüksust Kesk tn 37 (62001:002:0030) pole ette nähtud jagada eraldi katastriüksusteks ega muuta piire.

Tabel 2. Maakasutus

<i>Nimetus/aadress</i>	<i>Planeeringu eelne pindala m²</i>	<i>Planeeringu järgne pindala m²</i>	<i>Planeeringu eelne maakasutus</i>	<i>Planeeringu järgne maakasutus *</i>
Kesk tn 37	1827 m ²	1827 m ²	Elamumaa	ÄK; ÄB;

• * ÄK – kaubandus, toitlustus- ja teenindushoonete maa, ÄB – kontori ja büroohoonete maa,

3.5. Ehitusõigus

Kruntide ehitusõigustega (vt. joonis DP-2) on määratud: 1) krundi kasutamise sihtotstarve, 2) hoonete suurim lubatud arv krundil, 3) hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala, 4) hoonete suurim lubatud kõrgus.

Põhihoone peab jääma Kesk tänava kohustuslikule ehitusjoonele. Võimalikud abihooneid võib ehitada ehitusalale. Parkimisala on kavandatud kinnistu idaosale.

3.6. Nõuded ehitistele

3.6.1. Ehituslikud nõuded

Hoonetevahelise tuleohutuskaja laiuseks sätestab Siseministri määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ vastu võetud 30. märtsil 2017 a.² vähemalt 8 meetrit, olenemata hoone tulepüsivusklassist.“

Katastriüksusele Kesk tn 37 on planeeritud:

– Olemasoleva elamu laiendamine üle 33% olemasolevast mahust ja ümberehitamine ärihoone-elamuks.

² <https://www.riigiteataja.ee/akt/104042017014>

- Olemasoleva garaaž-kuuri likvideerimine.
- parkla ja territooriumi siseste tolmuvaaba katetega platside rajamine
- piirdeaia ja sissesõiduvärvate rajamine
- kinnistustisestele kommunikatsioonide paigaldamine (vesivarustus ja kanalisatsioon, vajadusel gaasitorustik, elektritoitekaablid ja vajadusel sidekaablid).

Riigitee maal võimalikud tehtavad toimingud ja ehitusprojektid tuleb kooskõlastada kohaliku omavalitsusega.

3.6.2. Arhitektuurinõuded

Kruntide olulisemad arhitektuurinõuded on toodud tabelis nr 3. Olemasoleva elamu laiendus on kavandatud teha lõuna ja ida suunas.

Ehitis peab olema teostatud heatasemeliselt ja sobinduma keskkonda. Hoone välisviimistluses on soovitatav kasutada piirkonnale iseloomulikke traditsioonilisi materjale. Olemasolev elamu on mansardkatusega ja laiendusele võib kavandada mansardkatuse. Võimalikele ühekorruselistele abihoonetele võib kavandada üksnes viilkatuseid.

Tabel 3. Arhitektuurinõuded

<i>Nimetus</i>	<i>Maksimaalne korruselisus</i>	<i>Katuse kalded mansardkatusel</i>	<i>Lubatud katusekatte materjal</i>	<i>Lubatud välisviimistlusmaterjalid</i>	<i>Minimaalne tulepüsivus-klass</i>
<i>Kesk tn 37</i>	2/-1	40...55° ja 65...70	Katusekivi, valts- ja profiilplekk	Puit, krohv, puhasvuukmüür, klaas	TP3

3.7. Liikluskorraldus

Kesk tn 37 katastriüksuse territooriumile pääseb Kesk tänavalt ja varuvõimalusena Piiri tänavalt üle Piiri tn 1 kinnistu. Kesk tänaval on tänava kaitsevöönd 30 m ja Piiri tänaval 10 m teekatte servast. Kesk tänaval planeeringuala piirides on liikluse piirkiiruseks 40 km/h ja Piiri tänava 50 km/h. Väljasõiduks Kesk tänavale on lubatud nii parem, kui vasak pööre ja Piiri tänavale ainult parem pööre.

Parkimine on organiseeritud Kesk tn 37 territooriumil. Sõiduautode parkimiskohtade arvestusel on aluseks võetud EVS 843:2016 tabel 9.1, mille järgi peab linna väikeelamute alal olema 1 parkimiskoht hoone 40 m² brutopinna kohta, kui on tegemist asutusega. Eeldatavalt saab hoone I korrusel olema asutuste brutopinda maksimaalselt ca 500 m ja II korrusel kaks elukorterit. Ärifunktsiooinga hoone teenindamiseks oleks parkimiseks vaja $500:40=12,5$ kohta. Kahele ärikorterile on tabel 9.2 järgi, suuremate kui 3 toaliste korterite puhul, vaja kahe korteri jaoks 1,7 kohta. Seega $2 \times 1,7=3,4$ kohta. Ühtekokku on vaja $12,5+3,4=15,9$ kohta. Planeeringualale kavandatakse 20 kohaline parkla, millest üks on erivajadustega liikujatele. Sõiduautode parkimiskohad peavad olema laiussega 2,6 m ja pikkusega 5 m, mida võib lühendada 4,5 m kui auto esiots saab sõita üle madala (kuni 10 cm kõrge äärekivi) katendi eralduskivi. Hooneid teenindava transpordi seisukohad peab ette nägema ehitusprojektis. Parkimine tohib olla katastriüksuse piires.

Planeeringuga pole kavandatud meetmeid riigiteelt tuleneva müra, vibratsiooni ega õhusaaste vähendamiseks, kuna selleks puudub otsene vajadus. Kui ehitise projektlahendusega on tarvilik võtta kasutusele eelnimetatud meetmete kasutuselevõtt, siis leevendusmeetmetega seotud kulud kannab igakordne katastriüksuse omanik.

3.8. Haljastuse ja heakorralduse põhimõtted

Kinnistu hoonestusest ja platsidest vaba ala jääb niidetava muruga. Uued teed, rajad ja platsid tehakse tolmuva kattega. Olemasolev üksik puu kuulub säilitamisele. Juurdeistutus tuleb kavandada põõsas-puudest. Haljastuse kujundusel peab kasutama ka konteinerhaljastuse põhimõtteid.

Lahendus täpsustatakse igakordse ehitusprojektiga.

Katastriüksuse Kesk tn 37 hooviala võib piirata 1,2 m kõrguse puidust aiaga. Sisepääsuväravad võivad olla kas tiib või lükandväravad, sealjuures ka elektrooniliselt juhitud. Piirded kavandatakse ja lahendus täpsustatakse ehitusprojektiga.

3.9. Tehnovõrgud

3.9.1. Veevarustus

Veevarustuse tagamisel on arvestatud AS Põlva Vesi kirjaga 03.07.2018.a. nr 60 Liitumistingimused kinnistule Kesk 37 detailplaneeringu koostamiseks. Kinnistu ühendatakse ühisveevärgiga liitumispunktis V8-6. Enne torustike ehitamist peab sõlmima liitumislepingu. Planeering näeb ette veemõõtesõlme paigaldamise hoone sisestusele.

Veetoru kaitsevööndi ulatus on 2 m kummalegi poole toru.

Eeldatav vee vajadus on 0,45 m³/d.

Kinnistul olemasoleva šahtkaev võib jääda kastmisvee võtuks. Kaevule hooldusala ei määrata.

3.9.2. Reovete ja sademevete kanalisatsioon

Reovete kanalisatsioon on planeeritud vastavalt AS Põlva Vesi AS kirjale 03.07.2018.a. nr 60 Liitumistingimused kinnistule Kesk 37 detailplaneeringu koostamiseks. Ühendus ühiskanalisatsiooniga tehakse liitumispunktis PK4-10.

Kanalisatsioonitoru kaitsevööndi ulatus on 2 m kummalegi poole toru.

Eeldatav reovete hulk on 0,45 m³/d.

3.9.3. Elektrivarustus

Planeeringuga ei nähta ette kinnistu liitumiskilbis oleva peakaitsme 3x16 A suurendamist. Kinnistu liitumiskilp asub kinnistut läbiva 0,4 kV õhuliini mastil. Liitumispunktiks loetakse tarbija toitekaabli kingi.

Planeeritava ala kinnistut läbib 0,4 kV õhuliin, mille kaitsevöönd on 2 m kummalegi poole liini telgjoont.

3.9.4. Soojavarustus

Kinnistut kaugsoojusvõrku ei ühendata. Vt ka AS Põlva Soojus e-kiri 03.09.2018.a. Hoonete kütmine on kavandatud lokaalsest tahkel kütusel (va fossiilkütused) töötavast soojusgeneraatorist. Hoone soojavajaduse tagamiseks võib kasutada päikeseenergiat või ka kaasoojusenergiat.

3.9.5. Maagaasivarustus

Planeeringualal pole gaasivarustustrasse, ega planeerita.

3.9.6. Sidevarustus

Kesk tn 37 kinnistu pole ühendatud kaabelsidevõrku. Planeeringu elluviimisel ei kavandata ühinemist kaabelsidevõrguga. Kinnistule üle Piiri tn 1 sissesõidu tee all on paigaldatud liitumisvõimalus kaabelsidevõrku. Sidekaabli kaitsevöönd on 1 m kummalegi poole kaabelliini. Alternatiivse lahendusena kasutatakse mastsidevõrgu süsteeme.

3.10. Tuleohutuse tagamine

Detailplaneeringuga kavandatud hoonete ja rajatiste madalaim tulepüsivusklass on TP3. Detailplaneeringuga on antud katastriüksusele Kesk tn 37 ehitusõigused.

Hoonestusala ja rajatiste rajamiseks on ehitusala määramisel lähtutud Siseministri määrusest nr. 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutuspõhised nõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ vastu võetud 30. märtsil 2017 a³, mis määrab hoonetevahelise minimaalse tuleohutuskuja laiuseks 8 meetrit. Kui tuleohutuskuja on alla 8 meetri, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Territooriumile pole kavandatud ohtlike ainete ladustamist.

Objekti tulekustutusvee arvutuslik vajadus on 162 m³.

Alus EVS 812-6:2012+A1:2013 Tuletõrje veevarustus. Arvestus tabel 1 järgi I ja IV kasutusviisiga hoonete puhul, mille põlemiskoormus on kuni 600 MJ/m² pindalaga 800...1600 m² on kustutusvee minimaalne vajadus: normvooluhulgaga 15 l/sek kolme tunni jooksul, 15 l/sek x 180 minutit x 60 sek.= 162 000 l ehk 162 m³. Tulekustutusvesi saadakse Kesk tn 36 kinnistues asuvast hüdrantist.

Kesk tn 35 kinnistu abihooned asuvad Kesk tn 37 idapiiri läheduses. Kui hooneid püstitatakse Kesk tn 35 olemasolevatele hoonetele lähemale kui 8 m, siis peab Kesk tn 37 kinnistule ehitatavate hoonete tuleohutuse tagama ehituslike meetmetega.

3.11. Keskkonnakaitse abinõud

Segaolmejäätmete kogumine ja käitlemine peab olema organiseeritud vastavuses Põlva Vallavolikogu määrusega nr 20 vastu võetud 12.03.2014.a. Põlva valla jäätmehoolduseeskiri. Jäätmekonteiner peab olema kinnistule

³ <https://www.riigiteataja.ee/akt/104042017014>

juurdepääsutee ääres vähemalt 2 m kaugusel hoonest ja 5 m kaugusel kinnistu piirist.

Jäätmete hülgamine või keskkonda viimine väljaspool selleks ettenähtud jäätmekäitluskohti on keelatud.

Orgaanilised jäätmed (puude lehed, heintaimed ja muu taoline) on soovitatav komposteerida kompostikastides või hunnikutes. Kompostihunnikuid võib teha vähemalt 5 m kaugusele krundi piirist.

Planeeringualal kavandatav tegevus ei suurenda oluliselt koormust keskkonnale.

3.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded

Kuritegevuse riskide vähendamiseks on territoorium piiratud puitlippaiaga ja lukustatavate väravatega. Territooriumi valvamiseks on soovitatav paigaldada elektroonsed valvesüsteemid ning vajaduse järgi paigaldada territooriumi valgustus.

3.13. Servituutide vajadus

Planeering määratleb servituutide vajaduse järgmistele tehnovõrkudele planeeritava ala piires, mis teenivad teist kinnisasja nende kaitsevööndite ulatuses:

1. 0,4 kV Elektrilevi OÜ kaabelõhuliin – katastriüksuse Kesk tn 37 kasuks liini kaitsevööndi ulatuses;
2. Juurdepääsutee katastriüksusele Kesk tn 37 – katastriüksuse Piiri tn 1 kasuks tee pindala ulatuses

Vastavalt Asjaõigusseaduse⁴ § 173 on reaalservituudi seadmiseks vajalik asjaõigusleping, mis peab olema notariaalselt tõestatud

.

3.14. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringu kehtestamisest võimalikud tekkivad kahjud peab hüvitama krundi igakordne omanik.

3.15. Planeeringu rakendamise võimalused

Tehnovõrkude väljaehitajad kuni eraõigusliku krundi piirini on nende haldajad või omanikud. Kinnistul tuleb vajalikud tööd teha tehnovõrkude

⁴Asjaõigusseadus <https://www.riigiteataja.ee/akt/13334204?leiaKehtiv>

omanike või haldajatega kooskõlastatult. Riigitee kaitsevööndis tehtavaid toiminguid võib teha kohaliku omavalitsuse nõusolekul.

3.16. Ettepanekud:

Põlva linnas Kesk tn 37 asuva katastriüksuse ja selle lähiala detailplaneering pole üldplaneeringut muutev detailplaneering. Detailplaneering teeb ettepaneku muuta katastriüksuse Kesk tn 37 maakasutuse praegune sihtotstarve elamumaa sihtotstarbeks 002; Ä ärimaa.

ILLUSTREERIV JOONIS

KOOSKÕLASTUSTE TABEL

<i>Kooskõlastaja</i>	<i>Nimi, amet</i>	<i>Kuupäev</i>	<i>Märkused</i>
Päästeameti Lõuna Päästekeskus		.a.	
Põlva Vesi AS	Kristo Kivisaar		
Elektrilevi OÜ	Tatjana Borševitskaja	a.	
		.a.	
		.a.	
		a.	

--	--	--	--