

Töö nr: 55/17

Asukoht: Põlva vald, Põlva linn, Aasa tn 5a

Aasa tn 5a katastriüksuse DETAILPLANEERING

Planeerija:

Karin Raid

(Kutsetunnistus nr 105743)

Tellija:

Põlva Vallavalitsus

Huvitatud isik:

Raido Peedomaa

Seletuskiri

1	PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK	3
2	ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID	3
3	OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.....	4
4	PLANEERINGUALA LÄHIPiIRKONNA FUNKTSIONAALSED SEOSSED.....	5
5	ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE PÕHJENDUS	7
6	PLANEERIMISE LAHENDUS	9
	6.1 Planeeritava ala kruntideks jagamine.....	9
	6.2 Krundi ehitusõigus.....	9
	6.3 Krundi hoonestusalade piiritlemine.....	10
	6.4 Tänavate maa-alad, liiklus-ja parkimiskorraldus	10
	6.5 Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	11
	6.6 Ehitistevahelised kujad.....	12
	6.7 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad.....	12
	6.8 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks.....	14
	6.9 Ehitiste olulisemate arhitektuurinõudete seadmine.....	14
	6.10 Servituutide vajaduste määramine.....	15
	6.11 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	16
	6.12 Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus.....	16
	6.13 Planeeringu rakendamise võimalused.....	16
7	KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE JA KOOSTÖÖ VÕRGUETTEVÕTJATEGA.....	18
 JOONISED		
	<i>Situatsiooni joonis</i>	19
	<i>Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsete seoste joonis</i>	20
	<i>Olemasolev olukord, M 1:500</i>	21
	<i>Põhijoonis, M 1:500</i>	22
	<i>Tehnovõrgud M 1:500</i>	23
	<i>Planeeringu mahuline illustratsioon</i>	24

1 Planeeringu koostamise alused ja eesmärk planeeringu algatamisel

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegijaks on Raido Peedomaa. Detailplaneeringu koostamine Põlva vallas, Põlva linnas, Aasa tn 5a katastriüksusele on algatatud Põlva Vallavalitsuse 03.05.2017.a korraldusega nr 2-3/240 "Aasa tn 5a detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise".

Detailplaneeringu eesmärk oli Aasa tn 5a krundi jagamine, etappidena kolme korterelamu rajamine ning vajaliku taristu planeerimine. Planeeringu avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu käigus esitati vastuväited, mille tõttu planeering edastati 11.09.2018 riigihalduse ministriile heaksikiidu andmiseks.

Rahandusministeeriumi regionaalhalduse osakonna Põlva talituses toimus 23.10.2018.a arvestamata jäänud arvamuste ärakuulamine.

Riigihalduse ministri 14.11.2018 kirjaga tagastas minister planeeringu edasiseks menetlemiseks kuna Aasa tn 5a detailplaneering ei ole vastavuses riigihalduse ministri 29.10.2018 kirjaga nr 14-11/6458-3 heaks kiidetud Põlva valla üldplaneeringuga 2029+. Kuna Põlva valla üldplaneeringu 2029+ kehtestatakse lähiajal jätkus planeeringu menetlus üldplaneeringut muutva detailplaneeringu menetlusnõuetele vastavalt.

Lähtuvalt eeltoodust on krundi jagamise ja kolme korterelamu rajamisest loobunud ning planeering käsitleb krundile kahe korterelamu kavandamist ning taristu planeerimist.

2 Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

-Planeerimisseadus;

-Ehitusseadustik;

-Põlva Linnavolikogu 07.06.2002.a määrusega nr 22 kehtestatud „Põlva linna üldplaneering aastani 2015“ ;

-Põlva Vallavolikogu 13.01.2016 määrus nr 1-2/3 „Põlva valla ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2015-2027“;

-Põlva Vallavolikogu poolt 20.12.2018 a kehtestatud " Põlva valla üldplaneering 2029+"

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud A&O Maamõõdubüroo OÜ poolt 2015.a augustis mõõdistatud geodeetiline alusplaan täpsusastmega M 1:500, töö nr 162/15 (täpsustatud kõrgussüsteem EH2000).

3 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeering koostatakse Põlva vallas, Põlva linnas, Aasa tn 5a kinnistule, katastritunnus 62001:002:0102, pindala 4366m², sihtotstarve 100% elamumaa. Planeeringuala on veidi suurem, kui Aasa tn 5a kinnistu ning ulatub Aasa tänav T1 tänavamaale.

Planeeringualast põhja ja ida suunas asuvad kolme- ja viiekorruselised kortermajad. Planeeringualast lõunas asub Aasa tänav ja teisel pool tänavat kolme korruselised viilkatustega ridaelamud. Planeeringualast lääne suunas asub Aasa tänav ja üle tänava hoonestamata üksikelamute krundid, üksikelamud ja põllumaa. Planeeringuala krunt Aasa tn 5a on hoonestamata.

Vaade planeeringualale õhust

Foto 1



Allikas: <https://www.maaamet.ee/fotoladu/>

Planeeringuala looduslik reljeef on tasane, kerge langusega kagu suunas. Maapinna

kõrguste vahemik varieerub absoluutkõrguste vahemikus ca 75,58m....kuni 74,61m.

Juurdepäas planeeritavale krundile on Aasa tänavalt.

Vaade planeeringualale lõunast (olemasolev olukord)

Foto 2



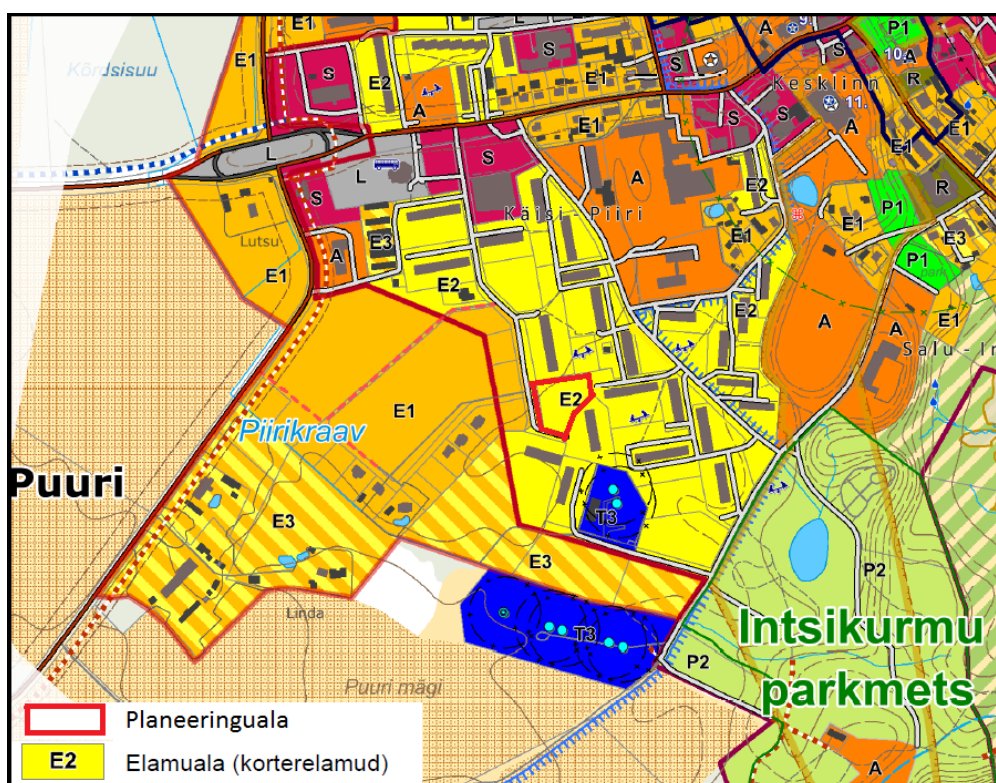
Olemasolev olukord on graafiliselt esitatud *joonisel 3*.

4 Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed seosed

Planeeringuala krunt Aasa tn 5a paikneb Põlva valla üldplaneeringus 2029+ järgi E2 elamualal (korterelamud).

Väljavõte Põlva valla üldplaneeringust 2029+

Skeem 1



Üldplaneering näeb antud alal ette kolme korruselist hoonestust, olemasolevatel hoonetel kuni viiekorruselist hoonestust. Planeeringuala ümbruses asuvad nii kolme kui viie korruselised korterelamud. Kortereelamud on kald-ja lamekatustega. Läheduses asuvad ridaelamud on kõrge viiluga ja kolmanda katusealuse korrusega. Kortereelamute vahelistel aladel on laste ühised mängualad.

Põlva valla üldplaneering 2029+ sätestab Käisi-Piiri E2 elamualadel minimaalseks krundi suuruseks 4000 m², uute hoonete korruselisuseks 3 korrust ja krundi koormusindeksiks 200 (s.o krundi pindala ja korterite arvu suhe). Planeeringu ala krunt Aasa tn 5a on pindalaga 4336m² ja vastab üldplaneeringule. Lähimates olemasolevates kortereelamutes on 24 kuni 60 korterit ühes hoones ning kruntide koormusindeks keskmiselt 155,6 (vt tabel 1).

Lähiumbruse kortereelamute korterite arvu analüüs

Tabel 1

Aadress	Krundi suurus	Korterite arv*	Koormusindeks
Aasa tn 5	5939m ²	34korterit+2 äripinda	174,6
Piiri tn 8	5263m ²	30 korterit	175,4
Piiri tn 10	3279m ²	30 korterit	109,3
Piiri tn 12	6610m ²	60 korterit	110,1
Aasa tn 7	5018m ²	24 korterit	209
Keskmine	5221,8m ²	35,6 korterit	155,6
Planeeritav Aasa tn 5a	4336m²	24 korterit	180,6

*Märkus: andmed pärinevad www.ehr.ee lehelt.

Planeeringuga kavandatav hoonestus moodustab omaette terviklikult mõjuva hoonete ansambli. Kavandatud kolme ja neljakorruselised kortereelamud loovad sobiva ülemineku viie korruselise kortereelamute alade ja teisepool Aasa tänavat asuvate väike-ja ridaelamute vahel. Planeeritav koormusindeks krundil on suurem, kui piirkonna keskmine st uute kortermajade elanike kasutusse jääb rohkem krundi pinda kui keskmiselt ümbritsevate kortereelamute kruntide elanikel.

Lähim bussipeatus Põlva bussijaam asub planeeringualast ca 350m kaugusel ning lähim kauplus „Konsum“ asub planeeringualast ca 300m kaugusel.

Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed seosed on kujutatud *joonisel 2*.

5 Üldplaneeringu muutmise põhjendus

Detailplaneeringu menetlust alustati ajal, mil kehtis Põlva Linnavolikogu 07.06.2002.a määrusega nr 22 kehtestatud Põlva linna üldplaneering aastani 2015. Nimetatud üldplaneeringus oli Aasa tn 5a krundil lubatud korruselisuseks 4 korrust ning puudus kruntide koormusindeksi nõue. Käesoleva planeeringu koostamisega paraleelselt menetleti ja kehtestati Põlva valla üldplaneering 2029+.

Detailplaneering sisaldab Põlva valla üldplaneering 2029+ muutmise ettepanekut, mille järgi Käisi-Piiri asumis, Aasa tn 5a krundil määratakse hoonete korruselisus ja krundi koormusindeks detailplaneeringuga, lähtudes lähiümbruses olemasolevate hoonete vastavatest näitajatest. Üldplaneeringuga on Käisi-Piiri asumis hoonete suurimaks maapealseks korruselisuseks määratud 3 – 5 korrust tingimusega, et uute hoonete suurim lubatud korruselisus on kolm ning olemasolevatel kuni viis.

Käisi-Piiri piirkond on mitmekesine, piirkonna lõunaosas (Piiri ja Aasa tänav) asuvad kuni 5-korruselised korterelamud, põhjaosas kuni 2-korruselised väikeelamud. Aasa tn 5a katastriüksus piirneb põhja poolt Aasa tn 5 katastriüksusega millel asub 3-korruseline korterelamu, krundi idaküljel, aadressil Piiri tn 12, asub 5-korruseline korterelamu, samasuguse mahuga hooned on läheduses veelgi - Piiri tn 6, Aasa tn 4. Planeeringualast kirde- ja kagu suunda jäävad 3-korruselised korterelamud, lõunas asub 2-korruseline ridaelamu aadressiga Aasa tn 10 ja edela-lääne suunda jäävad 2-korruselised üksikelamud. Kõrvalasuvate hoonete kõrgusi järgides ning luues sujuvamat üleminekut 5-korruseliselt kortermajalt 2-korruseliste üksikelamutele Lille tänava ääres, on Aasa tn 5a katastriüksusele kavandatud kaks kortermaja: põhja poole 4-korruseline ning lõuna poole 3-korruseline. Planeeritud korterelamud oma korruselisusega moodustavad sujuva ülemineku olemasolevatelt 5-korruselistelt kortermajadelt Piiri tänaval ridamajadele ja üksikelamutele Aasa ning Lille tänaval. Samalaadse ülemineku olemasolevatelt kortermajadelt üksikelamutele annab krundi pindala ja planeeritavate korterite suhtarv 180,6 mis jääb alla üldplaneeringuga kehtestatud suhtarvust 200. Planeeritav koormusindeks krundil on siiski suurem, kui piirkonna keskmine näitaja 155,6. Uute kortermajade elanike kasutusse jääb rohkem krundi pinda kui keskmiselt ümbritsevate korterelamu kruntide elanikel.

Põlva vald on kahaneva elanikkonnaga piirkond, samuti väheneb elanike arv Põlva linnas, olles kümne aastaga vähenenud pea tuhande võrra. Elanikkonna vähenemise põhjuseteks on nii loomulik iive kui väljaränne. Olles maakondlikuks keskuseks, ei suuda Põlva linn siiski pakkuda piisavalt atraktiivseid töökohti kohapeal ega ka kaasaegsetele nõudmistele vastavaid eluruume. Kahekümne aasta jooksul ei ole linna ehitatud uusi korterelamuid. Ruumilise keskkonna planeerimisel tuleb võimalusel eelistada keskkonnasäästlikke ja energiatõhusaid lahendusi ning arvestada olemasolevat keskkonda ning asukohast tulenevaid asjaolusid. Kohalikku huvi väljendav planeering peab lähtuma kohalikest huvidest ja olema kooskõlas riiklike huve väljendava planeeringuga ning vajaduse korral teiste ruumilist aspekti väljendavate strateegiliste dokumentidega. Üleriigiline planeering „Eesti 2030+“ seab eesmärgiks kvaliteetse ja mitmekesise elukeskkonna tagamise kõikjal Eestis ning selle eesmärgi täitmiseks on sätestatud linnaruumi kompaktsuse tõstmise põhimõte. Põlva maakonnaplaneering 2030+ seab eesmärgiks suurendada piirkonna ruumilist ja funktsionaalset sidusust ja soodustada mitmekesise elukeskkonna säilimist. Linnalise asustuse alad, sealhulgas Põlva linn ja selle lähiümbrus, on Põlva maakonnaplaneeringus määratletud eesmärgiga luua kompaktsed linnalised alad, kuhu ka jätkuvalt suhteliselt kiirelt kahaneva rahvaarvu tingimustes koonduvad töö- ning elukohad. Olemasolevate keskuste elujõulisuse säilimine on oluliseks tagatiseks elukvaliteedi tagamisel ka maalises piirkonnas. Kompaktne linnaline asustus võimaldab hoida tehnilise ja sotsiaalse taristu rajamise ja säilitamisega seotud kulutused võimalikult madalal tasemel. Luues Põlva linna mitte üksnes töökohti vaid ka kaasaegseid eluruume, säilitatakse keskuslinna elujõulisus ning tagatakse seeläbi elukvaliteeti ka maalistes piirkondades. Eeltoodud eesmärkide saavutamiseks on säästlikumaks lahenduseks pigem kõrgemate, keskkonda sobivate, korterelamute rajamine ning seetõttu tehakse Aasa tn 5a detailplaneeringuga ettepanek muuta Põlva valla üldplaneeringut ja lubada sellele katastriüksusele ühe 4-korruselise korterelamu püstitamist.

Arvestades eeltoodut tehakse käesoleva planeeringuga ettepanek Põlva valla üldplaneeringu 2029+ muutmiseks järgnevalt:

Kehtiv üldplaneering (seletuskiri tabel 8 lk 31):

Käisi-Piiri	E1	E2	E3	S	A
Krundi minimaalne suurus (m ²), mis tagab hoonete ehitamise õiguse	900	4000	väikeelamu 1300; muu 1600	1300	1300
Suurim maapealne korruselisus	2	3 kuni 5	väikeelamu 2; muu 3	väikeelamu 2; muu 3	3
Täiendavad tingimused	<ul style="list-style-type: none"> ● E2 alal on lubatud suurim maapealne korruselisus uutele hoonetele kuni kolm korrust ja olemasolevatele kuni viis. ● Täisehitusprotsent <ul style="list-style-type: none"> ○ elamukrundil E1 alal 30%; ○ elamukrundil E3 alal 40%. ● Vähim KKI 200 m²/korterikohta. ● Kõrvalhooned on lubatud: <ul style="list-style-type: none"> ○ väikeelamutel E1 alal kuni 2 ja E3 alal kuni 3. ○ korterelamul, mis ei ole väikeelamu, ja teistel põhihoonetel 1. ● Kõrvalhooned on lubatud ainult tüekorruselise, kuni 5 m kõrgused. ● Katusekaldeks valida väikeelamutel 0-45°, vastavalt välja kujunenud ümbruse hoonetele. ● Reljeefses kohas on põhjendatud vajadusel lubatud täiendav korrus ja sellest lähtuvalt võib olla kõrgus maapinnast suurem. ● Hoonete paigutus lähtub tänavaruumist. ● Aasa tn 5a krundil määratakse hoonete korruselisus ning KKI detailplaneeringuga lähtudes lähiumbruses olemasolevate hoonete vastavatest näitajatest 				

Üldplaneeringu muudatus ülaltoodud tabelis- [sinises kirjas](#).

6 Planeerimise lahendus

6.1 Planeeritava ala kruntideks jagamine

Detailplaneeringuga krundi jagamist ega piiride muutmist ei kavandata.

6.2 Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega on määratud:

- 1) planeeritud krundi kasutamise sihtotstarve;
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil;
- 3) hoonete maksimaalne lubatud kõrgus;
- 4) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind.

Krundile antakse ehitusõigus ühe 4-korruselise korterelamu ehitamiseks (planeeringus kajastatud H1 tähisega) ja ühe 3-korruselise korterelamu ehitamiseks (planeeringus kajastatud H2 tähisega). Lubatud ehitiste kasutamise otstarve on- korterelamu (kood 11222). Määratud on planeeritud korterite arv.

Lisaks eelnimetatud hoonetele on krundile lubatud ehitada kuni 20m² suuruseid jäätmete kogumise varjualuseid või jäätmemaju, need võivad asuda väljaspool hoonestusala ja nii, et neid oleks mugav teenindada. Jäätmemajade või varjualuste täpne paiknemine ja arhitektuurne lahendus määratakse ehitusprojektide koostamise käigus.

Krundi ehitusõigus on ära toodud planeeringu põhijoonisel (*joonis 4*)

6.3 Krundi hoonestusalade piiritlemine

Hoonestusala määramisel on lähtutud ühtse hoonepaari loomise ideest, naaberhoonete paiknemisest ja tuleohutuse nõuetest. Põhijoonisel näidatud hoonestusala on suurem, kui hoonete suurim lubatud ehitisealune pind. See võimaldab hoonete projekteerimise faasis leida hoonetele arhitektuurselt parim lahendus. Detailplaneeringu põhijoonisel kujutatud ehitiste suurim võimalik ehitisealune pind hoonestusallas on illustratiivne, st hoonete kuju ja täpne paigutus antakse projekteerimisel. Parklad on paigutatud hoonete külgedele nii, et hoonete tagahoov jääks haljasalaks ning mänguväljakuna kasutatavaks. Hoonestusala on seotud mõõtketiga krundi piiridest ja näidatud põhijoonisel (*joonis 4*).

6.4 Tänavate maa-alad, liiklus ja parkimiskorraldus

Krundile juurdepääsud on ette nähtud olemasolevalt Aasa tänavalt. Parkimine on lahendatud kõvakattega avaparklates. Parkimise lahendust ja krundisiseste jalg- ja sõiduteede lahendust on projekteerimise staadiumis lubatud täpsustada, kui on teada hoonete arhitektuurne lahendus, sissepääsude asukohad jms.

Krundile sissesõitude asukohta on lubatud Aasa tänava poolses krundi piiri lõigus mõnevõrra muuta ja nihutada nii, nagu hoonete paremaks funktsioneerimiseks vajalik on. Parkimine tuleb lahendada vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“ korruselamute ala parkimismormatiivi alusel ning arvestades hoonete korterite toalisust. Parkimismormatiiv on 1-2 -toalise korteri puhul 1,3 kohta korteri kohta ja \geq 3-toalise korteri puhul 1,5 kohta korteri kohta.

Parkimiskohtade arvutus

Tabel 2

Hoone	Ehitise otstarve	Korterite arv	Parkimiskohtade arv vastavalt lähteseisukohtadele/ vastavalt standardile*	Planeeringuga ette nähtud parkimiskohtade arv krundil
H1	Korterelamu	kuni 14	1koht / 1krt kohta + külaliskoht (1/14+1) Kokku :15 kohta 1-2 toal korter=1,3x6=7,8 ≥ 3-toaline korter= 1,5x8=12 Kokku: 19,8 kohta*	20 kohta
H2	Korterelamu	kuni 10	1koht / 1krt kohta + külaliskoht (1/10+1) Kokku :11 kohta 1-2 toal korter=1,3x4=5,2 ≥ 3-toaline korter= 1,5x6=9 Kokku: 14,2 kohta*	14 kohta
	Planeeringu -alal kokku	kuni 24	26 kohta/ 34 kohta*	34 kohta

Lähimatel tänavatel liikluskorralduslikke muudatusi seoses planeeringuga ei kavandata. Aasa tänava äärde on kavandatud kergliiklustee rajamine, mille täpne asukoht määratakse kergliiklustee projektiga. Orienteeruvad juurdepääsud krundile on näidatud põhijoonisel (*joonis 4*) ja funktsionaalsete seoste joonisel (*joonis 2*).

6.5 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Krundi vertikaalplaneeringu olulist muutumist ei kavandata ja vertikaalplaneeringu muudatusi tehakse vaid eesmärgil tagamaks sademevee kogumine ning välistamaks sademevee valgumist naaberkruntidele.

Pärast hoonestamist krunt korrastatakse ja haljastatakse. Istutatakse vabaplaneeringu alale sobivat täiendavat kõrg- ja madalhaljastust, mille lahendus antakse projekteerimisel. Hea elukeskkonna saavutamiseks peab vähemalt 10% katastriüksuse pindalast olema kõrghaljastatud. Etapiviisilisel ehitamisel tuleb järgmise hoone ehitustegevuse alguseni hoida kogu maa-ala korras ning haljastatuna.

Piirdeid ei ole krundile kavandatud.

6.6 Ehitiste vahelised kujad

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud tuleohutusnõuetega vastavalt Majandus- ja taristuministri 30.03.2017 määrusele nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele" ning planeeritud korterelamute puhul on ette nähtud minimaalseks tulepüsivusklassiks TP-2. Lähimate hoonete vahekaugus hoonestusalast ületab 8m ning tagab tuleohutusnõuete täitmise.

Tuletõrje veevõtukoht on kasutatav otse planeeringuala juures Lille ja Aasa tänavate ristmikul asuv tuletõrje hüdrant. Päästetehnikaga ligipääsuks H1 hoonele, tuleb hoone külgedele rajada murukattega kõvendatud aluspinnaga juurdepääs. Juurdepääsutee minimaalne laius on 3,5m ning selle asukoht määratakse hoone projekteerimise faasis.

6.7 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

Planeeringualal puuduvad hoonete püstitamiseks vajalikud tehnovõrgud. Hoonetele nähakse ette tehnovõrkude rajamine. Detailplaneeringus on tehnovõrkude asukohad ja lahendus kajastatud põhimõttelisena ja kõikide planeeringus kajastatud tehnovõrkude asukohti ning lahendusi on lubatud projektide ja tööjoonistega muuta ja täpsustada.

VESI JA KANALISATSIOON

Detailplaneeringus on kajastatud vee-, kanalisatsiooni ning sademeveekanaliseerimise lahendus vastavalt projektile "Aasa tänava sademevee-, ühisveevärgi-, kanalisatsioonitorustiku ja jalgteede projekteerimine" (Keskkonnaprojekt OÜ töö nr 1905, koost. august 2018).

Vastavalt AS Põlva Vesi tehnilistele tingimustele nr 58 on krundile ette nähtud vee- ja kanalisatsioonitorustike ühendused Aasa tänavalt.

Veevarustuse tagamiseks rajatakse hooneteni ühendused Aasa tänaval olevast veetorust kuni kinnistu piirini koos liitumispunktidega (maakraanid). Ehitatav torustik kuni krundi liitumispunktini tuleb tasuta üle anda AS-ile Põlva Vesi.

Kanaliseerimine lahendatakse lahkvoolsena. Olmekanaliseerimise eesvooluks on Aasa tn 7 krundil asuv reoveetorustik. Reoveetorustikku tuleb pikendada ning luua ühendused planeeritud hoonetega. Olemasoleva torustiku projekteerimise ja ehitamise kulud kannab planeeringuala kinnistu omanik ning valmishitatud torustik koos liitumispunktiga tuleb tasuta üle anda AS-ile Põlva Vesi.

SADEMEVESI

Aasa tänava äärde on kavandatud sademeveekanaliseerimise ehitamine. Torustiku täpne asukoht lahendatakse eraldi projektina. Planeering näeb ette, et sademevesi kogutakse

katustelt ja parklatest ning juhitakse torustikuga sademevee torustikku. Krundisestest torustike täpne paiknemine ja lahendus määratakse hoonete projekteerimisel. Üle 10-kohaliste parklate sademevee puhastamiseks tuleb projekteerida parklatesse õlipüüdurid. Sademevee juhtimine olmekanaliseeritud torustikku või naaberkinnistutele on keelatud. Valingvihmade aegse ülekoormuse vähendamiseks sajuveesüsteemis tuleb kinnistutelt tänavatorustikku juhitava sajuvee vooluhulka kinnistutorustikus De 110 toruga piirata ning kinnistutele rajada valingvihma aegse äravooluvee reguleerimiseks puhverduvõime (mahuti, immutuskassetid, torustik vms).

Kinnistutorustikud ja reguleeritava mahu jaoks vajalikud rajatised tuleb äravoolu reguleerimise nõudest lähtuvalt dimensioneerida. Täpne tehniline lahendus antakse projekteerimise faasis.

ELEKTRIVARUSTUS

Vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 300018 tuleb planeeringuala hoonete elektriga varustamiseks tuua toide Piiri (Põlva) alajaamast (Piiri tn 10a). Krundi piirile paigaldatakse 0,4 kV elektrikilbid. Kilpidest hooneteni viiakse maakaablid. Hoonete ja parklate valgustus lahendatakse hoonete ehitusprojektide koostamisel tervikliku lahendusega.

Aasa tänav on valgustatud välisvalgustusega ja lisaks tänavavalgustust ei kavandata.

KÜTE

Soojavarustus lahendatakse kaugkütte baasil. Vastavalt AS Põlva Soojus poolt detailplaneeringu koostamiseks antud juhistele rajatakse planeeringuala hoonete kaugküttega varustamiseks ühendus Aasa tänaval olemasolevast kaugkütte torustikust.

Lubatud on hoonete kütmiseks kasutada ka soojuspumpasid, päikesepatareid, maakütet jms. alternatiivkütteallikaid. Maakütet on lubatud paigaldada kogu krundi ulatuses.

Soojuspumpade, päikesepatareide vms kasutamisel peavad need sobituma hoone arhitektuuriga, olema varjestatud ja tänavalt mitte vaadeldavad.

SIDE

Vastavalt Telia Eesti AS tehnilistele tingimustele nr 28848574 tuleb Aasa tänaval asuvast sidekaevust nr 777 viia planeeringuala keskele sidetoru ning paigaldada sinna kaev KKS2 1/2. Sidekaevust tuleb iga hooneni viia 50mm sidetoru. Alates sidekaevust 779 tuleb paigaldada 12-kiuline *singlemode* optiline kaabel kuni planeeritud sidekaevuni.

Planeeritud sidekaevu paigaldada jätk FOSC400-A8 ning sinna *splitter* 1/8. Igasse hoonesse tuleb viia splitterist 4 kiuline *singlemode* optiline kaabel. Hoonetesse paigaldada *splitterid* 1/16.

Tehnovõrkude paiknemine on näidatud tehnovõrkude joonisel (*joonis* 5).

6.8 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Detailplaneeringuga ei kavandata objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Kavandatud tegevus ei põhjusta eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju. Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on väga väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga. Alal ei ole keskkonnaohtlikke objekte.

Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Jäätmete äravedu tuleb tellida jäätmeluba omavalt ettevõttelt.

Planeeringu lahenduse elluviimisega ei kaasne olulist keskkonnatingimuste muutumist ning keskkonnamõju hindamiseks vajadust ei ole.

6.9 Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Hoonete arhitektuur peab olema teostuselt heatasemeline ning sobituma ümbritsevasse keskkonda. Välisviimistluses ei ole lubatud kasutada traditsioonilisi materjale imiteerivaid materjale.

Arhitektuurinõuded hoonetele

Tabel 3

Krunn	Aasa tn 5a	
	H 1	H 2
Lubatud korruselisus	kuni 4 maapealset ja 1 maa-alune korrus	kuni 3 maapealset ja 1 maa-alune korrus
Hoonete maksimaalne kõrgus	89,20 abs/m (ca 14m planeeritud maapinnast)	86,00 abs/m (ca 11m planeeritud maapinnast)
Katusekalde vahemik	0-20 kraadi; Hoonetele on lubatud 0 kraadiga lamekatused, kui sellise katusekaldega hooneid ehitatakse rohkem kui üks. Kaldkatuste rajamise korral peab katusekalde suund hoonetel ühtima Aasa tn 5 ja 7 hoonete katusekalde suunaga.	

Katuse tüüp	lamekatuse, kaldkatuse
Katusekatte materjal	vaba
Välisviimistluse materjalid	puu, krohv, kivi, klaas, metall (sh kombineeritud), viimistletud betoon.

Krundi ehitusõigus on näidatud põhijoonisel (*joonis 4*).

6.10 Servituutide vajaduse määramine

Planeeritud uutele tehnovõrkudele seatakse isiklikud kasutusõigused vastava tehnovõrgu võrguettevõtja kasuks enne tehnovõrkude rajamist.

Aasa tn 7 krundile on kavandatud planeeringuala varustava kanalisatsioonitorustiku pikendus. Elektrivarustuse lahendamiseks planeeringualal tuleb tuua elektrikaabel läbi Piiri tn 12a, Piiri tn 10 ja Piiri tn 10a kruntide.

Isikliku kasutusõiguse või servituudialadeks on tehnovõrkude kaitsevööndite ulatused.

Kaitsevööndite ulatused on järgmised:

Elektripaigaldiste kaitsevööndid

*Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1m kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

*Alajaama ümber ulatub kaitsevöönd 2m kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest.

Vee- ja kanalisatsiooni kaitsevööndid

*Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste survetorustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on alla 250mm siseläbimõõduga torustikul 2m ja maa-aluste vabavoolsete torustike puhul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud kuni 2m sügavusele samuti 2m.

Sideehitise kaitsevööndid

*Sideehitise kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool sideehitist on 1m.

Kaugküttevõrgu ehitiste kaitsevööndid

*Maa-aluste soojustorustike, mida mõlemal pool torustikke piiravad äärmise torustiku isolatsiooni välispinnast järgmistel kaugustel asuvad mõttelised vertikaaltasandid ja horisontaaltasand, kaitsevööndi ulatus on:

-alla 200 mm läbimõõduga torustiku korral 2m;

-200 mm ja suurema läbimõõduga torustiku korral 3m.

Graafilise loetavuse huvides ja arvestades, et projekteerimise käigus võivad tehnovõrkude asukohad muutuda, ei ole joonistele tehnovõrkude isiklike kasutusõiguse alapid/ kaitsevööndite ulatusi kantud.

Aasa tn 5a krundi idaservas asub Aasa tn 7 parklast Piiri tn 12 parklani viiv jalgte. Planeering näeb ette jalgte säilimise ja sellele vaba liikumise tagamise. Keelatud on jalgsi liiklemise takistamine.

Vajadusel seatakse isiklik kasutusõigus või servituut antud jalgteelõigu kasutamiseks.

6.11 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringu koostamisel on arvestatud Eesti standardi EVS 809-1:2002 kohaselt planeerimise põhimõtteid. Kuritegevuse riskide vähendamiseks on planeeringulahenduse väljatöötamisel arvestatud järgmiste linnakujunduslike võtetega:

* oluline on hea nähtavus (krundi valgustatus);

Hoonete projekteerimisel ja hilisemal rajamisel arvestada kuriteohirmu vähendamiseks ja vandalismi ärahoidmiseks lisaks veel järgnevaga:

* võimalusel paigaldada kohtvalgustid;

* hoida maa-ala korras;

* kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad ja lukud).

6.12 Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Vastavalt maa-ameti kitsenduste kaardi infole (www.maaamet.ee) asuvad Aasa tn 5a krundil seadusjärgseid kitsendusi põhjustavad elektri maakaabelliin ja side maakaabel. Käesoleva planeeringuga nimetatud kaablite asukohti ei muudeta ja kitsendused säilivad olemasolevas asukohas.

6.13 Planeeringu rakendamise võimalused

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualale ehitiste püstitamiseks ning ehitusprojektide koostamisele.

Planeering realiseeritakse etapiviisiliselt- esmalt ehitatakse välja H1 ja seejärel H2 korterelamu koos vajalike parkimisalade ja taristuga.

Detailplaneeringu elluviimiseks vajalikud tegevused ning nende järjekord:

- 1) Enne detailplaneeringu kehtestamist on detailplaneeringust huvitatud isikul kohustus sõlmida Põlva vallaga kokkulepe, mille kohaselt ehitab kinnistu igakordne omanik välja vastavalt detailplaneeringu elluviimise etappidele planeeringu elluviimiseks vajalik taristu.
- 2) Kinnistu igakordne omanik projekteerib ja ehitab välja vastavad juurdepääsuteed vastavalt detailplaneeringu elluviimise etappidele. Aasa tänavalt juurdepääsude välja ehitamine on planeeringujärgsete korterelamute ehitusloa taotlemise eelduseks.
- 3) Kinnistu igakordne omanik korraldab veega varustamiseks vajaliku ühisveevärgi, reoveekanaliseerimise ja väljaarenduse vastavalt detailplaneeringu elluviimise etappidele kuni liitumispunktideni.
- 4) Kinnistu igakordne omanik lahendab sademevee kogumise ja juhtimise sademeveekanaliseerimise liitumispunktini selliselt, et see ei valgu naaberkruntidele vastavalt detailplaneeringu elluviimise etappidele.
- 5) Kinnistu igakordne omanik korraldab elektriga varustatavate krundi elektriga varustamiseks vajaliku taristu väljaehituse vastavalt detailplaneeringu elluviimise etappidele kuni liitumispunktideni.
- 6) Kinnistu igakordne omanik projekteerib ja ehitab välja (istutab) krundi kõrghaljastuse nõutavas mahus vastavalt detailplaneeringu elluviimise etappidele.
- 7) Põlva Vallavalitsus teostab järelevalvet detailplaneeringu realiseerimise üle ehituslubade ja kasutuslubade menetluse käigus.
- 8) 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.

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

7 Kooskõlastuste kokkuvõte ja koostöö võrguettevõtjatega:

Kooskõlastava asutuse nimetus	Kuupäev	Kooskõlastaja nimi	Kooskõlastuse asukoht kaustas
Päästkeskus	23.01.2018	M.Lempu	Lisade kaustas
OÜ Elektrilevi	26.07.2017	E.Truuts	Lisade kaustas
AS Põlva Soojus	27.07.2017	M.Eelmäe	Lisade kaustas
AS Põlva Vesi	07.08.2017, 11.05.2018, 03.12.2018	K.Kivisaar	Lisade kaustas
AS Telia	25.07.2017	H.Hirsik	Lisade kaustas
Aasa 7 KÜ	10.08.2017	K.Meekler	Lisade kaustas
KÜ Põlva Piiri 12	-	-	Kiri saadetud 1.12.2017 vastust ei saanud
KÜ Põlva Aasa 5	-	-	Kiri saadetud 1.12.2017 vastust ei saanud
Aasa 10	23.01.2018	L.Lepp jt	Lisade kaustas