

OÜ Marksi Maja

J.Käisi tn.1-1
63305 PÕLVA
tel 516 6930

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 DP0118

Põlva linnas Jaama tn 71a detailplaneering

Planeeringu koostaja:

Agu Roht
volitatud arhitekt 7
kutsetunnistus 117180

Büroo juhataja:

Agu Roht

Tellijaja:

Periko Tehnik OÜ esindaja Ants Veskioja

September 2019

SISUKORD

1. SISSEJUHATUS.....	4
2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED.....	4
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.....	5
3.1. Planeeritava ala seosed külgnevate aladega.....	5
3.2. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.....	7
4. PLANEERINGU LAHENDUS	8
4.1. Planeeritava ala krundijaotus	8
4.2. Ehitusõigus	8
4.3. Krundi hoonestusala piiritlemine	10
4.4. Liikluskorraldus	10
4.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	11
4.6. Ehitistevahelised kujad ja tuleohutus	12
4.7. Tehnovõrgud	12
4.8. Keskkonnakaitse abinõud	14
4.9. Ehitise olulisemad arhitektuurinõuded	15
4.10. Servituutide vajadus	15
4.11. Kuritegevuse riske vähendavad abinõud	16
4.12. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	16
4.13 Planeeringu rakendamise võimalused	16
ILLUSTRATSIOON ESIMESE EHITUSJÄRGU HOONEST	17
Kooskõlastuste ja arvamuste tabel tabel	18

JOONISED:

Situatsiooniskeem	DP-1...	M1:2000
Lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	DP-2	M1:2000
Olemasolev olukord	DP-1	M1:500
Põhijoonis	DP-2	M1:500
Tehnovõrkude joonis	DP-5	M1:500
Nähtavuskolmnurgad	DP-6	M1:2000



SITUATSIOONI PLAAN



ORTOFOTO JAAMA TN 71A JA JAAMA TN 71B KATASTRÜKSUSTEST

1. SISSEJUHATUS

Detailplaneeringu algatajaks ja korraldajaks on Põlva Vallavalitsus ning ettepaneku tegijaks on Periko Tehnik OÜ. Planeeritav ala suurusega 0,64 ha hõlmab tervikuna Jaama tn 71a (62001:005:0212) ja Jaama 71b (62001:005:0023) katasrtiüksust, ulatub osaliselt Raudtee tänav T1 (62001:005:0061) ja jätkuvalt riigi omandis olevale maale Kanepi-Leevaku tugimaanteele nr 62. Võrreldes planeeringu algatamise korralduse lisas 1 „Planeeringuala asendiplaan“ tooduga on planeeringuala suurendatud planeeringu plaanide paremaks lugemiseks.

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

- Põlva Vallavalitsuse korraldus nr 2-3/429 30.augustist 2017.a.
- Alal kehtib Põlva Vallavolikogu 20.detsembri 2018.a. otsusega nr 1-3/60 kehtestatud „Põlva valla üldplaneering 2029+“.
- Ehitusseadustik, Riigikogu seadus, vastu võetud 11.veebruari 2015.a.
- Planeerimisseadus, Riigikogu seadus, vastu võetud 28.jaanuaril 2015.a.
- Põlva Vallavolikogu 21.veebruari 2019.a. määrus nr 1-2/4 „Põlva valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2019-2030“.
- Põlva Keskkonnateenistuse 19.detsembrist 2005.a. kiri nr 37-7-1/1788 Jaama tn 71a jäätmereostuskolde osas.
- Alal puudub kehtiv detailplaneering.
- EPT Energia OÜ tehnilised tingimused. E-kiri 11.01.2018.a.
- AS Põlva Vesi liitumistingimused, kiri 14.11.2017 a nr 90
- AS Põlva Soojus liitumistingimused, kiri 19.02.2018.a. nr 40

Planeeringu koostamise eesmärgiks on omaniku soov rajada katastriüksusele asukohaga Põlva maakond Põlva vald Põlva linn Jaama tn 71a laohoone ja läbi töötada mõtted, mis puudutavad ettevõtte kinnisasja arendamist. Planeeringuga täpsustatakse Jaama tn 71a ja Jaama tn 71b ühise sissesõidu liikluskorraldust. Põlva Vallavalitsuse korraldusega 30.08.2017 nr 2-3/429 pole algatatud keskkonnamõju strateegilist hindamist.

Jaama tn 71a (62001:005:0212) kinnistu omanikuks on Periko Tehnik OÜ ja Jaama 71b (62001:005:0023) kinnistu omanikuks on Krafthouse OÜ.

Detailplaneeringu koostamise alusplaanina on kasutatud Maamõõdubüroo A&O OÜ, reg 10063734, poolt teostatud geodeetilist mõõdistust, täpsusastmega M 1:500. Töö nr 299/17, teostatud 04.detsembril 2017.a.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

3.1. Planeeritava ala seosed külgnevate aladega

Planeeritav ala asub Põlva valla üldplaneeringu 2029+ järgi Põlva linna Raudtee asumis, segahoonestusalal ehituslikus piirkonnas 2. Planeeritavast alast loode-põhja poole jääb tootmisettevõtete piirkond, kirdesse segahoonestusega ala, kagu poole jääb üksikelamute ja edela suunas korterelamute piirkond.

Planeeritava maa-ala katastriüksustel Jaama tn 71a ja Jaama tn 71b on maakasutuse sihtotstarve 100% ärimaa. Jaama tn 71a katastriüksusel asub kaubandushoone osa ja lisaks kaks ehitist, mis on ehisregistrisse kandmata. Jaama tn 71a katastriüksusel olev kaubandushoone osa on ehisregistris Jaama tn 71b osaga ühise koodiga 110018995. Jaama tn 71a katastriüksusel on Jaama tn 71b katastriüksusega ühine sissesõit Jaama tänavalt (riigitee Kanepi-Leevaku nr 62 osa edaspidi Jaama tänav). Jaama tn 71a katastriüksusele on sissesõit ka Raudtee tänavalt.

Jaama tn 71a kinnisasja põhja- ja idapiiril kasvavad üksikud puud. Idapiiri ligiduses kasvavatest puudest ja võsast jääb enamik Jaama tn 73a kinnisasjale.

Jaama tn 71a lõunaosa on kaetud asfalkattega. Kinnisasja põhjaosas on tühermaa. Kinnisasjal asuvad kolm nõukogude perioodist pärinevat maa-alust kütusemahutit.

Jaama tn 71a katastriüksusel asuvad EPT Energia OÜ-le kuuluvad 0,4 kV maakaabelliinid kaitsevööndiga 1 m kummalegi poole liini telge. Lõunapiiril asub Gaasivõrk AS-ile kuuluv kesksurve maagaasi jaotustoru Põlva B3 kaitsevööndiga 1 m kummalegi poole toru telge. Jaama tn 71a lääne- ja lõunapiiril asuvad veetorustikud, mis pole kasutuses.

Jaama tn 71a ja Jaama tn 71b kinnisasju 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>Ehitisalune pindala geodeetilise alusplaani järgi (m²)</i>	<i>Hoonete arv</i>
Jaama tn 71a	4234 m ²	Ärimaa 100%	Periko Tehnik OÜ	389,9 m ²	3

<i>Nimetus/ aadress</i>	<i>Pindala (m²)</i>	<i>Maakasutuse sihtotstarve</i>	<i>Omanik</i>	<i>Ehitisalune pindala geodeetilise alusplaani järgi (m²)</i>	<i>Hoonete arv</i>
Jaama tn 71b	463 m ²	Ärimaa 100%	Krafthouse OÜ	101,9	1

Märkus: Jaama tn 71a ja Jaama tn 71b katastriüksustel olev ühine ehitis on kantud Ehitisregistrisse koodiga 110018995 ehitisaluse pinnaga 341 m².

Vastavalt Ehitusseadustikule¹ § 71 lg.3 on Jaama ja Raudtee tänavatel teekaitsevööndi laius 10 m äärmise sõiduraja välimisest servast - tee kaitseks, teehoiu korraldamiseks, liiklusohutuse tagamiseks ning teelt lähtuvate keskkonnakahjulike ja inimestele ohtlike mõjude vähendamiseks.

Planeeritavast alast lääne poole jääb Tartu Terminal AS Põlva tankla, mille mahutite väiksuse tõttu pole ohutuskaarti koostatud.

Planeeritavat ala piiravad järgmised katastriüksused:

- Põhjast: Raudtee tn 1, 8921 m²
Tunnus: 62001:005:0060
Sihtotstarve: Tootmismaa
- Kirdest: Raudtee tänav T1, 9041 m²
Tunnus 62001:005:0061
Sihtotstarve: Transpordimaa
- Kirdest: Raudtee tänava äärne maaüksus
Tunnus: Jätkuvalt riigi omandid olev maa
Sihtotstarve: Määramata
- Idast: Jaama tn 73a, 2721 m²
Tunnus: 62001:005:0020
Sihtotstarve: Elamumaa
- Kagust: Jaama tänav (riigitee nr 62 Kanepi-Leevaku tee osa)
Tunnus: jätkuvalt riigi omandis olev maa
Sihtotstarve: tegelik kasutamise otstarve on transpordimaa
- Läänest: Jaama tn 71, 3878 m²
Tunnus: 62001:005:0022
Sihtotstarve: Ärimaa

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

Alale on tehtud reostusuuringud 1996.a. AS Quercus poolt, mille koopiat Keskkonnaametis pole.

1998.a. on uuritud pinnase reostust, mille tulemusel on tuvastatud, et pinnas sisaldab naftasaadusi. Tookord laboris tehtud proovide kohaselt oli pinnas reostunud mahutipargi maa-alal moreenil lasuva 0,8...1,4 m paksuse liivakihi osas, kus oli 6651 mg/kg naftasaadusi (vt Lisade kaust: Põlvamaa Keskkonnateenistuse kiri 19.12.2005 nr 37-7-1/1788).

Mais 2018.a. tehti võimaliku esimeses ehitusjärgus püstitatava laohoone asukohas kaks puurauku pinnase geotehniliste omaduste määramiseks. Idapoolses puuraugus on ilmselt olnud lokaalne süvend või kraav, millesse on valgunud või valatud masuuti ja kasutatud õli. Käesolevaks ajaks on süvend täidetud kuskilt lähedusest väljakaevatud pinnasega, mille ülaosas on muld ja allpool moreen. (vt Lisade kaust: Ehitusgeoloogilise uuringu aruanne, Alus-geoloogia töö nr 1816)

Juulis 2018.a. tehti eelneva uuringu järgselt ulatuslikumad uuringud pinnase geotehniliste omaduste sobivuse kontrolliks laohoone võimalikul uuel asukohal. Uuringute tulemusel leidis kinnitust, et eelmise töö käigus puuraugu PA-1 piirkonnas leitud reostus on lokaalne. Uuringute käigus leiti planeeritava ala põhjaosast kergema kütusega tugevalt reostunud piirkond. (vt Lisade kaust: Ehitusgeoloogilise uuringu aruanne, Alus-geoloogia töö nr 1822).

3.2. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Alale on hea juurdepääs Jaama tänavalt, mis on ühtlasi ka linna peatänavaks. Jaama tänav (riigitee Kanepi-Leevaku nr 62) tagab hea ühenduse Põlva kesklinnaga, Räpinaga, raudteejaamaga ning ühendused Võru, Kanepi ning Tartu suunas. Lähistel, Jaama tänaval on ühistranspordi peatus.

Planeeritaval alal on toimimiseks vajalikud kommunikatsioonid: elekter, ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga liitumispunktid, side. Jaama tn 71a ja Jaama tn 71b kagupiiril kulgeb maa-gaasitrass.

Planeeritavast alast ida poole jääb abihoonetega üksikelamute piirkond, kus elamud on valdavalt kõrgete viilkatustega. Hooned on ehitatud tänavaäärsele ehitusjoonele. Krundid on haljastatud ilu- ja viljapuudega.

Planeeritavast alast lõuna poole jääb vaba planeeringuga korterelamute ala. Vahetult Jaama tänava ääres on mõned üksikelemute krundid. Hoonetevahelised alad on haljastatud.

Planeeritavast alast edela suunas, samal tänavapoolel asuvad kahekorruselised korterelamud. Korterelamute ja tänavavahelisel alal kasvavad puud.

Planeeritavast alast loode pool asuvad tööstushooned ja kirde pool kaks krunti, mis on hoonestamata ning Raudtee ja Jaama tänavate sistmiskohas kahekorruseline puidust hoone. Alast kirde pool on Tartu-Koidula raudtee.

Jaama tn 71a ja Jaama tn 71b kinnisasjad asuvad enamalt väljakujunenud linnaruumis.

Valla üldplaneeringu järgi asub planeeritav ala Põlva linna ehituslikus piirkonnas 2 segahoonestusalal, millel asuvad ja võib ehitada või rajada mitmekülgse kasutusotstarbega ehitisi ja rajatisi.

Uute hoonete rajamine täiendab ja tihendab juba välja kujunenud linnaruumi.

4. PLANEERINGU LAHENDUS

4.1. Planeeritava ala krundijaotus

Olemasolevaid katastriüksusi Jaama tn 71a (62001:005:0212) ja Jaama tn 71b (62001:005:0023) 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>
Jaama tn 71a	4234 m ²	4234 m ²	Ärimaa	ÄK; ÄB; TT; TL
Jaama tn 71b	463 m ²	463 m ²	Ärimaa	Muuatusi ei planeerita

- * ÄK – kaubandus, toitlustus- ja teenindushoonete maa, ÄB – kontori ja büroohoonete maa, TT – tootmishoone maa; TL – laohoonete maa

4.2. Ehitusõigus

Katastriüksuste Jaama tn 71a ja Jaama tn 71b maa kasutamise sihtotstarbeks on ärimaa.

Krundi Jaama tn 71a pindalaga 4234 m² ehitusõigustega (vt. joonis DP-4 tabel 1) on määratud: 1) krundi kasutamise sihtotstarve, 2) hoonete suurim lubatud arv krundil ning korruselisus ja kõrgus maapinnast, 3) maksimaalne lubatud ehitisealune pindala, 4) minimaalne tulepüsivusklass, 5) katuse kallete vahemik, 6) lubatud katuse katte materjalid, 7) lubatud välisviimistluse materjalid, 8) nõuded piirdeaedadele.

Jaama tn 71a katastriüksusele on kavandatud püstitada esimeses ehitusjärgus üks laohoone. Perspektiivselt on kinnisasja ehitusalale kavandatud kuni 5

hoonet. Hoonete maksimaalne kõrgus maapinnast võib olla kuni 12 m ja korruselisus kuni 3. Sealjuures võib ehitada ühe maa-aluse korruse. Kinnisasjale võib rajada 1,2...2 m kõrgusi piirdeaedu. Hoonete seintele ja katustele võib paigaldada päikesepaneele.

Jaama tn 71b kinnisasjale pole ehitustegevust planeeritud.

Katastriüksusele Jaama tn 71a on planeeritud:

- esimeses ehitusetapis laohoone püstitamine, mis on ligikaudse ehitisealuse pinnaga 350 m².

Edaspidi on kavandatud etapiviisiliselt järgmiste uute hoonete püstitamine või olemasolevate ümberehitamine ja ka lammutamine:

- ühe olemasoleva hoone ümberpaigutamine teise kohta või likvideerimine, vt joonis DP-4 pos 2.

- ühe olemasoleva hoone (endine tanklaoperaatorihoone) lammutamine, vt joonis DP-4 pos 3.

- olemasolevat kaubandushoonet võib tulevikus ümber ehitada, laiendada või ka lammutada, vt joonis DP-4 pos 1.

Täisehitus ja tulevaste hoonete rajamine sõltub edaspidisest äritegevusvajadustest. Planeeringuga nähakse ette Jaama tn 71a maksimaalne ehitistealune pindala 2100 m², maksimaalse hoonete arvuga 5.

Ehitustegevusega kaasnevad:

- Jääkreostuse ulatuse uuringud kinnisasja Jaama tn 71a põhjapoolsel alal.

- Vajadusel jääkreostuse likvideerimine ja kolme maa-aluse mahuti likvideerimine.

- Raudtee tänavalt juurdepääsutee korrastamine.

- parkla ja territooriumi siseste tolmuvaaba katetega platside rajamine.

- piirdeaia ja sissesõiduvärvate rajamine.

- Kinnisasjal olevate kommunikatsioonide paigaldamine või ümbertõstmine (vesivarustus ja kanalisatsioon, vajadusel gaasitorustik, elektritoitekaablid ja sidekaablid).

Kruntide olulisemad arhitektuurinõuded on toodud joonisel DP-4 tabelis 1. Esimene esimeses ehitusjärjekorras püstitav hoone tehakse paralleelselt Jaama tänavaga. Ehitis peab olema teostatud heatasemeliselt ja sobituma keskkonda. Hoone välisviimistluses on soovitatav kasutada erinevaid siledapinnalisi erinevate toonidega materjale ja klaasi. Kuna lähipiirkonnas

on hoonetel lame- või madalad viilkatused, siis kõrgeid viilkatuseid kinnistu hoonestamisel ette ei nähta.

Arendusega seotud teed tuleb rajada ja sealjuures peab nähtavust piiravad takistused (puud, põõsad, liiklusele ohtlikud rajatised jne) kõrvaldama enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

4.3. Krundi hoonestusala piiritlemine

Jaama tänavapoolne hoonestusala piir on määratud paralleelselt kinnistu piiriga nii, et see ei langeks maagaasi trassi kaitsevööndisse ja oleks tagatud nõuetele vastva nähtavuskolmnurk väljasõidul Jaama tänavale ka kergliiklusteel liikujatele. Uue ehitusala määramisel on arvesse võetud tuleohutusnõuetest tulenevat hoonetevahelist kuja 8 m, mis oleks kinnistu ulatuses 4 m piirist.

4.4. Liikluskorraldus

Jaama tn 71a ja Jaama tn 71b katastriüksuste territooriumile pääseb Jaama tänavalt ühise sissesõidu kaudu. Jaama ja Raudtee tänavatel on tee kaitsevöönd 10 m sõiduraja välimisest servast. Jaama ja Raudtee tänavatel on sõidukite liikluse piirkiiruseks 50 km/h. Jaama tänaval on liiklussagedus 3561 sõidukit ööpäevas (2017.a.). Väljasõit Jaama tänavale on varustatud liiklusmärgiga 221 „Anna teed” ja 557 „Lõikuv jalgrattatee”. Väljasõiduks Jaama ja Raudtee tänavale on lubatud nii parem, kui vasak pööre. Planeeritavalt alalt mahasõidul on arvestatud rahuldaval tasemel külgnähtavusega sõidu- ja kergliiklusteele. Nähtavuskolmnurgad on kavandatud lähtuvalt olemasolevast olukorrast (vt DP-6). Suurte kaubaautode liikumine organiseeritakse nii, et need sõidavad sisse Jaama tänavalt ja lahkuvad Raudtee tänava kaudu või vastupidi.

Parkimine on organiseeritud Jaama tn 71a territooriumil. Sõiduautode parkimiskohtade arvestusel on aluseks võetud EVS 843:2016 tabel 9.1, mille järgi peab linna äärealal olema 1 parkimiskoht hoone 250 m² brutopinna kohta. Maksimaalseks ehitisaluseks pinnaks on kavandatud 2100 m², seega $2100:250=8,4$ kohta sõiduautodele. Sadulautodele ja kaubaautodele eraldi parkimiskohta ette ei nähta, kuna sõidukid sisenevad üksnes kauba mahalaadimiseks. Laadimissagedus on mõned korrad nädalas. Sõiduautode

parkimiskohad peavad olema laiuselga 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.

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

4.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeritud ala põhjapiiril kasvavad üksikud puud. Ala idapiiril kasvavad tiheda ribana isetekkeliselt kasvama hakanud puud, valdavalt harilik haab. Enamik nendest jäävad naaberkinnistule Jaama tn 73a. Kuna puud kasvavad tihedalt, siis on nende võrad enamalt ühe poolega, ega oma valikulisel säilitamisel esteetilist ilmet. Enamus Jaama tn 71a kinnisasjal kasvavatest pajudest ja haabadest ning Raudtee tänavalt sissesõidutee ääres kasvavast võsast langetatakse. Jaama tn 71a idapiiril kasvav haavavõsa langetatakse ja asemele istutatakse kas üksikud leht- või okaspuud. Üksikud väärtuslikud puud säilitatakse. Ehitusprojektiga täpsustatakse täiendus- või asemeleistutust.

Jaama tn 71a lõunaosa jääb esialgu asfaltkattega. Rekonstrueeritavad ja uued teed või platsid tehakse tolmuvaaba kattega.

Katastriüksuse Jaama tn 71a hooviala võib piirata 1,2...2,0 m kõrguse piirdega. Piirata võib metallist keevisvõrkaiga, haljaspiirdega või haljaspiirdega + metallvõrk. Puhasvuukmüüritisest piirded pole lubatud. Sisehoovi sissepääsuväravad võivad olla kas tiib või lükandväravad, sealjuures ka elektrooniliselt juhitud. Piirded kavandatakse ja lahendus täpsustatakse ehitusprojektiga.

Teedest ja platsidest vaba pinna haljastuse põhielemendiks jääb regulaarselt niidetav muru. Lahendus täpsustatakse igakordse ehitusprojektiga. Hoonestusalale peab murualana ette nägema vähemalt 10% ala selle pindalast. Sademetevete naaberkinnistule valgumise takistamiseks on sobiv äärekivide paigaldamine krundi piirile. Sademevett ei tohi juhtida riigitee maa-alale.

Jaama tn 71b katastriüksusele pole haljastust planeeritud, olemasolevat olukorda ei muudeta.

4.6. Ehitistevahelised kujad ja tuleohutus

Detailplaneeringuga kavandatud hoonete ja rajatiste madalaim tulepüsisivusklass on TP3. Detailplaneeringuga on antud katastriüksusele Jaama tn 71a ehitusõigused. Jaama tn 71a ja Jaama tn 71b katastriüksustel asub üks hoone, mis on ehitatud enne katastriüksuste moodustamist. Selle hoone ümberehitamisel tuleb kasutusele võtta ehituslikud meetmed tule leviku tõkestamiseks või ehitada tulemüür.

Hoonestusala ja rajatiste rajamiseks on ehitusala määramisel lähtunud Siseministri määrusest nr. 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ vastu võetud 30. märtsil 2017 a², 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 216 m³.

Alus EVS 812-6:2012+A1:2013 Tuletõrje veevarustus. Arvestus tabel 2 järgi VI kasutusviisiga hoonete puhul, mille põlemiskoormus on 600...1200 MJ/m pindalaga kuni 2000 m² ja 2. tuleohuklassi puhul on kustutusvee minimaalne vajadus: normvooluhulk 20 l/sek kolme tunni jooksul, 20 l/sek x 180 minutit x 60 sek.= 216 000 l ehk 216 m³. Tulekustutusvesi saadakse Jaama tänaval Jaama tn 73 ja Jaama tn 73a kinnistute piiride liitumiskohas asuvast hüdrantist. Teine hüdrant asub Jaama tänaval Jaama tn 69 kinnistu ees.

Jaama tn 71 kinnistul asub AS Tartu Terminal Põlva tankla. Tanklas asuvate mahutite maht on väike ja seetõttu pole koostatud tanklale ohutuskaarti. Tankurid ja hoidla jäävad Jaama tn 71b hoonest vajalikule ohutuskaugusele, ega mõjuta Jaama tn 71a kinnistu ehitustegevust.

4.7. Tehnovõrgud

4.7.1. Veevarustus

Veevarustuse tagamisel on arvestatud AS Põlva Vesi kirjaga 14.11.2017 a nr 90. Jaama tn 71a kinnisasi on ühendatud ühisveevärgiga liitmispunktis V9-32-1.

I ehitusjärjekorras kavandatud hoone jääb kinnistusesisele veetorule. Planeering näeb ette veemõõtesõlme ümberehitamise ja paigaldamise uue hoone ehitatava hoone sisestusele, kust tehakse ühendused teiste kinnisasjal olevate/püstitatavate hoonete varustamiseks veega.

Veetoru kaitsevööndi ulatus on 2 m kummalegi poole toru.

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

Eeldatav vee vajadus on 10 m³ kuus. Vee tarve võrreldes olemasoleva olukorraga ei suurene.

Jaama tn 71a kinnisasja läänepiiril ja kinnisasjade Jaama tn 71a ning Jaama tn 71b lõunapiiril olevaid veetrassi ei võeta kasutusele, need kuuluvad likvideerimisele.

4.7.2. Reovete ja sademevete kanalisatsioon

Reovete kanalisatsioon on planeeritud vastavalt AS Põlva Vesi AS kirjale 14.11.2017.a nr 90. Liitumistingimused kinnistule Jaama 71a detailplaneeringu koostamiseks. Ühendus tehakse liitumispunktis PK9-201.

Kanalisatsioonitoru kaitsevööndi ulatus on 2 m kummalegi poole toru.

Eeldatav reovete hulk on 10 m³ kuus. Olemasolevat toimivat kanalisatsioonitorustikku läbi Jaama tn 71b kinnisasja ei likvideerita.

Eraldi sademevete kanalisatsiooni pole planeeritavale alale kavandatud. Sademeveed immutatakse maapinda katastriüksuste piires. Asfaldiga kaetud platsidel antakse kalded haljasalade poole, mille kaudu tuleb sademeveed immutada maapinda. Vertikaalplaneerimisega peab välistama sademevete valgumise võimaluse naaberkinnistutele. Idapiiri lähistele võib rajada sademevete kogumiseks ja immutamiseks imbkaevu. Vajadusel võib imbkaevust sellesse kogunenud sademeteveed, selle immutamiseks, pumbata oma katastriüksuse haljasalale.

4.7.3. Elektrivarustus

Elektrivarustuse kavandamise aluseks on EPT Energia OÜ tehnilised. E-kiri 11.01.2018.a.

Jaama tn 71a kinnisasja liitumiskilp ja jaotuskilp asuvad olemasoleva hoone põhjaseinal (joonis DP-4 pos 1). Jaama tn 71a peakaitse on 3x32 A, ega pole kavas suurendada. Liitumispunktiks loetakse tarbija toitekaabli kingi.

Tee või sõidukitega liigeldavate platside all olevad kaabelliinid peavad olema kaitsetorus.

Planeeritava ala kinnisasja Jaama tn 71a läbivad 0,4 kV maakaabel-liinid, mille kaitsevöönd on 1 m kummalegi poole liini telgjoont. Kinnisasjadest Jaama tn 71a ja Jaama tn 71b lõuna pool, transpordimaal; kulgevad 0,4 ja 10 kV maakaabelliinid, mille kaitsevöönd on 1 m kummalegi poole liini.

Kinnisasja Jaama tn 71a sisene liin (EPTMP27), mis paikneb selle läänepiiril tuleb ringi tõsta enne mahutite maa seest väljatõstmist. Olemasoleva kaubandushoone põhjaseinal olevast jaotuskilbist Jaama tänava poole kulgeva liini (EPTMP28) võib vajadusel ringi tõsta. Võimalik liinide paiknemine on toodud joonisel DP-5.

4.7.4. Soojavarustus

Planeeringualale kavandatud esimese ehitusjärgu hoone ruumide sisekliimat hakatakse reguleerima elektriga või päikesepaneelidelt saadava energiaga. Kaugemas perspektiivis ehitatavate hoonete kütmise vajadus lahendatakse päikeseenergia baasil või ehitusprojektidega arvestades AS Põlva Soojus tehniliste tingimustega, kiri nr 40 19.02.2018.a.

4.7.5. Maagaasivarustus

Planeeringuala läbib kinnistute Jaama tn 71a ja Jaama tn 71b lõunapiiril kulgev B-kategooria maagaasi jaotustorustik, mille omanik on AS Gaasivõrk. Maagaasi jaotustorustikul on kaitsevöönd 1 m kummalegi poole toru.

Sõidutee alla jääv torustik peab olema paigaldatud kaitsetorusse.

4.7.6. Sidevarustus

Jaama tn 71a kinnisasi on ühendatud läbi Jaama tn 71b kinnisasja kaabelsidevõrku. Uued ehitised ühendatakse vajadusel sidevõrku olemasolevast liitumispunktist ruutersüsteemidega. Alternatiivse lahendusena kasutatakse mastsidevõrgu süsteeme.

Jaama tn transpordimaal asub maa-alune sidekaabel, mille kaitsevöönd on 1 m kummalegi poole kaabelliini.

4.8. Keskkonnakaitse abinõud

Segaolmejäätmete kogumine ja käitlemine peab olema organiseeritud vastavuses Põlva Vallavolikogu määrusega nr 39 vastu võetud 17.05.2018.a. Põlva valla jäätmehoolduseeskiri. Jäätmekonteiner peab olema kinnistule juurdepääsutee ääres vähemalt 2 m kaugusele hoonest ja 5 m kaugusele 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.

Jaama tn 71a kinnistul asus nõukogude ajal kütuse tankla, mis on kantud keskkonnaregistrisse 4 kategooria jääkreostusobjektina JRA0000065 EPT naftabaas all. Ala on suurusega ca 2200 m². Käesolevaks ajaks on

territoriumil säilinud tankla operaatorihoone (kuulub lammutamisele) ja kolm maa-alust metallist kestaga mahutit. Varasemalt koostatud Põlva linna ja valla jäätmekava 2011-2020 tabel 5 järgi kuulub Jaama tn 71a kinnistul (enne Jaama tn 71) olev lokaalse jääkreostusekollete nimekirja. Lokaalse jääkreostuse likvideerimisel tuleb arvestada Põlva linna ja valla jäätmekavaga 2011-2020

<https://www.riigiteataja.ee/aktilisa/4051/2201/3018/Polvavallajaatmekava2011.pdf#> .

Keskkonnainfo <http://loodus.keskkonnainfo.ee/services/GetFile.aspx?fail=870886602> leheküljel toodu järgi on territoriumil kolm maa-alust mahutit kogumahutavusega 75 m³. Tühjad mahutid võivad olla lekkeohtlikud, kuigi võivad olla ümbritsetud betoonist sarkofaagiga. Mahutite põhjas võib olla mingil määral õli jms jääke. Kütusetorustik on likvideeritud. Varasemalt tehtud uuringute põhjal on reostunud pinnasega ala ca 2200 m². 1996.a. on AS Quercus poolt tehtud pinnaseuuringud, mil tuvastati reostuse ulatust maapinnast 2 kuni 4,5 m. 1998.a. AS Maves poolt tehtud uuringute järgi on reostuse ulatus maapinnast 2 kuni 5,6 m. Uuringud on tehtud 22 ja 20 aastat tagasi. Selle aja jooksul võib olukord olla muutunud. Uusehituste rajamiseks mahutite piirkonda on vajalik teha täpsustavad pinnase uuringud, reostunud ala piiritlemist, mille järel saab otsustada reostunud pinnase likvideerimise vajaduse. Kui uuringute tulemusel ületavad pinnase reostusnäitajad Keskkonnaministri määruses nr 38 Ohtlike ainete sisalduse piirväärtused pinnases, vastu võetud 11.08.2010, määruse lisas toodud piirarvu tööstusmaal, siis tuleb reostunud pinnas uuritud piirkonnas eemaldada. Mahutid tuleb pinnasest välja tõsta. Töid võivad teha sellekohast tegevusluba omavad ettevõtted. Planeeringuga pole ette näha riigiteelt tuleva müra ja planeeritavalt alalt tuleva müra suurenemist. Tee omanik ei võta endale kohustusi võimalikest liiklusest põhjustatud häiringute leevendusmeetmete rakendamiseks.

4.9. Ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded

Hoonete ehitamisel tuleb lähtuda planeeringu joonisel DP-4 tabelites toodud tingimusi. Hooned peavad sobinduma olemasolevasse keskkonda.

4.10. Servituutide vajadus

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

1. 0,4 kV EPT Energia OÜ kaabelliinid – katastriüksuse Jaama tn 71a kasuks liini kaitsevööndi ulatuses.
2. Eesti Gaas AS maagaasi jaotustorustik Põlva B3 – katastriüksuse Jaama tn 71a kasuks torustiku kaitsevööndi ulatuses.
3. Juurdepääsutee katastriüksusele Jaama tn 71b – katastriüksuse Jaama tn 71a kasuks tee pindala ulatuses.
4. Juurdepääsutee katastriüksustele Jaama tn 71a – katastriüksuse Jaama tn 71b kasuks tee pindala ulatuses.
5. Vajadusel ehitusservituudi rakendamine olemasolevale hoonele selle ümberehitamisel ühise tulemüüri rajamisega kinnistute Jaama tn 71a ja Jaama tn 71b kasuks.

Vastavalt Asjaõigusseaduse³ § 173 on realservituudi seadmiseks vajalik asjaõigusleping, mis peab olema notariaalselt tõestatud.

4.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded

Kuritegevuse riskide vähendamiseks rajatakse territooriumile piirdeaedu ja lukustatavaid väravaid. Territooriumi valvamiseks on soovitatav paigaldada elektroonsed valvesüsteemid ning vajaduse järgi paigaldada territooriumi valgustus.

4.12. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringu kehtestamisest võimalikud tekkivad kahjud peab hüvitama krundi igakordne omanik.

4.13. Planeeringu rakendamise võimalused

Tehnovõrkude väljaehitajad kuni eraõigusliku krundi piirini on nende haldajad või omanikud. Kinnistul tuleb vajalikud tööd teha tehnovõrkude omanike või haldajatega kooskõlastatult. Riigitee maal ja riigitee kaitsevööndis võimalikud tehtavad toimingud ja ehitusprojektid tuleb kooskõlastada Maanteeametiga või saada sellekohane nõusolek. Riigitee aluse maa piires annab ehitusloa välja Maanteeamet.

Ehitiste projekteerimise eel või ajal on vajalik teostada uuringud selgitamaks jääkreostuse ulatus uue ehitise ehitusalal ja enne ehitamist tuleb see vajadusel likvideerida. Ehitamisel vanade kütusemahutite piirkonnas, peab need eelnevalt likvideerima. Jääkreostuse likvideerimine jääb igakordse kinnisasja omaniku kohustuseks.

³ Asjaõigusseadus <https://www.riigiteataja.ee/akt/13334204?leiaKehitiv>

Põlva vald ei võta kohustust teostada uuringuid jääkreostuse ulatuse selgitamiseks ega kütusemahutite likvideerimiseks.

Kinnistu igakordne omanik lahendab sademevee kogumise ja juhtimise selliselt, et see ei valguks naaberkruntidele.

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

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



ILLUSTREERIV JOONIS

KOOSKÕLASTUSTE JA ARVAMUSTE TABEL

Kuupäev	Kooskõlastaja/ arvamuse andja	Nimi	Märkused
14.11.2017	Põlva Vesi AS	Kristo Kivisaar	Liitumistingimused, kiri nr 90
11.01.2018/ 21.06.2019	EPT Energia OÜ	Ilmar Torn	Tehnilised tingimused / Nõusolek planeeringu lahendusega
19.02.2018	AS Põlva Soojus	Mati Eelmäe	Tehnilised tingimused, kiri nr 40
DP saadetud kooskõlasta- miseks 21.05.2019	Päästeameti Lõuna Päästekeskus		Planeerimisseaduse § 133 lõike 2 kohaselt kui kooskõlastaja või arvamuse andja ei ole 30 päeva jooksul detailplaneeringu saamisest arvates kooskõlastamisest keeldunud või arvamust avaldanud ega ole taotlenud tähtaja pikendamist, loetakse detailplaneering kooskõlastaja poolt vaikimisi kooskõlastatuks
23.05.2019	AS Gaasivõrk	Kait Laine	Nõusolek
03.06.2019	Maa-amet	Kristi Kivimaa	Nõusolek
03.06.2019	Põlva Tehnika OÜ	Jüri Traagel	Nõusolek
06.06.2019	Keskkonnaamet	Helen Manguse	Nõusolek
17.09.2019	Maanteeamet	Anni Luht	Nõusolek