

Raid Invest OÜ
Tel: +372 510 9000
E-Post: karin@raidinvest.ee

Töö nr: 72/18

**Asukoht: Põlva vald, Põlva linn, Pärnaõie tn 32 katastriüksus
Soesaare küla, Pärnaveere katastriüksus**

**Põlva linnas asuva Pärnaõie tn 32 katastriüksuse,
Soesaare külas asuva Pärnaveere katastriüksuse ja
osaliselt Tedre katastriüksuse ning lähialade
DETAILPLANEERING**

Planeerija:

Karin Raid

(Kutsetunnistus nr 105743)

Tellija:

Põlva Vallavalitsus

Huvitatud isik:

OÜ Peetri Puit

Tartumaa 2019

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.....	7
5	PLANEERINGU LAHENDUSE PÕHJENDUS.....	8
6	PLANEERIMISE LAHENDUS.....	10
	6.1 Planeeritava ala kruntideks jagamine.....	10
	6.2 Krundi ehitusõigus.....	10
	6.3 Krundi hoonestusalade piiritlemine.....	11
	6.4 Tänavate maa-alad, liiklus-ja parkimiskorraldus	11
	6.5 Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	12
	6.6 Ehitistevahelised kujad.....	12
	6.7 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad.....	13
	6.8 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks.....	15
	6.9 Ehitiste olulisemate arhitektuurinõudete seadmine.....	15
	6.10 Servituutide vajaduste määramine.....	16
	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.....	17
7	KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE JA KOOSTÖÖ VÕRGUETTEVÕTJATEGA.....	19

JOONISED

<i>Situatsiooni joonis</i>	20
<i>Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsete seoste joonis</i>	21
<i>Olemasolev olukord, M 1:1000</i>	22
<i>Põhijoonis, M 1:1000</i>	23
<i>Tehnovõrgud M 1:1000</i>	24
<i>Maakasutus ja kitsendused M 1:1000</i>	25
<i>Planeeringu mahuline illustratsioon</i>	26

1 Planeeringu koostamise alused ja eesmärk planeeringu algatamisel

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegijaks on OÜ Peetri Puit. Detailplaneeringu koostamine on algatatud Põlva Vallavolikogu 21.06.2018.a otsusega nr 1-3/26 "Põlva linnas asuva Pärnaõie tn 32 katastriüksuse, Soesaare külas asuva Pärnaveere katastriüksuse ja osaliselt Tedre katastriüksuse ning lähialade detailplaneeringu koostamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine".

Detailplaneeringu eesmärk on Pärnaõie tn 32 asuva OÜ Peetri Puit tootmisala laiendamine Soesaare külas asuvatele Pärnaveere ja Tedre katastriüksustele ning olemasoleva büroo-ja tootmishoone laiendamine. Tedre katastriüksus on 2018.a jagatud ning sellest on eraldunud Pärnaõie tn 20 katastriüksus. Pärnaõie tn 20 katastriüksus on käesolevaks ajaks liidetud Pärnaõie tn 32 katastriüksusega ning katastriüksuse aadressiks on Pärnaõie tn 32 (kat tunnus 62201:001:0399).

Detailplaneeringu algatamise ajal oli teadaolev tootmis-ja büroohoone juurde ehituse vajadus ca 5000m². Planeeringu koostamise käigus on valitud tootmistehnoloogia ja sellest tulenevate tootmistehnoloogiliste protsesside kavandamise tõttu hoone laiendusvajadus täpsustunud.

Planeeringualal kehtib osaliselt Põlva Linnavolikogu 10.11.2010.a otsusega kehtestatud "Põlva linnas Lao tn 5 ja Lao tn 15 kinnistute detailplaneering". Käesoleva detailplaneeringu kehtestamisega kaotab eelnimetatud detailplaneering planeeringuala ulatuses kehtivuse.

2 Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

-Planeerimisseadus;

-Ehitusseadustik;

-Põlva Vallavolikogu 21.02.2019 määrus nr 1-2/4 „Põlva valla ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2019-2030“;

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

-Põlva maavanema 18.08.2017 korraldusega nr 1-1/17/676 kehtestatud Põlva maakonnaplaneering 2030+.

-Põlva linnas asuva Pärnaõie tn 32 ja Soesaare külas Pärnaveere katastriüksuse, Tedre katastriüksuse osa ja lähialade detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine (edaspidi KSH) ja selle lisad:

- Lisa 1- Põlva linnas asuva Pärnaõie tn 32 ja Soesaare külas Pärnaveere katastriüksuse, Tedre katastriüksuse osa ja lähialade keskkonnamõju strateegiline hindamine (OÜ Alkranel, väljatöötamise kavatsuse eelnõu, 22.11.2018);

-Lisa 2- Põlva linnas asuva Pärnaõie tn 32 ja Soesaare külas Pärnaveere katastriüksuse, Tedre katastriüksuse osa ja lähialade detailplaneeringu müra modelleerimine (OÜ Alkranel, aruanne 14.01.2019);

- Lisa 3- Põlva linnas asuva Pärnaõie tn 32 ja Soesaare külas Pärnaveere katastriüksuse, Tedre katastriüksuse osa ja lähialade detailplaneeringu õhusaaste modelleerimine (OÜ Alkranel, aruanne 13.12.2018).

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud A&O Maamõõdubüroo OÜ poolt 2018.a mais mõõdistatud ja 21.01.2019.a täiendatud geodeetiline alusplaan täpsusastmega M 1:500, töö nr 15/19 (kõrgussüsteem EH2000).

3 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala kogupindala on ca 7,8ha. Andmed planeeritavate katastriüksuste kohta:

Maaüksuse nimi- Pärnaõie tn 32 (Põlva linn ja Soesaare küla)

Katastriüksuse tunnus- 62001:001:0399

Pindala -64417m²

Katastriüksuse sihtotstarve- 100% tootmismaa

Maaüksuse nimi- Pärnaveere (Soesaare küla)

Katastriüksuse tunnus- 62101:001:0108

Pindala -10031m²

Katastriüksuse sihtotstarve- 100% maatulundusmaa.

Planeeringuala on veidi suurem kui planeeritavad katastrüksused ning ulatub Pärnaõie tänav T2 tänavamaale.

DP ala on valdavalt ümbritsetud tootmiskaadest. Lähimad elamud Põlva linna piires jäävad planeeritava ala servast kaugemale kui 280 m. Lähimad elamud Põlva linnas asuvad ~285 m kaugusel Lao tn 23 (62001:006:0308) ja ~380 m kaugusel Lao tn 7 (62101:001:0024) kinnistutel.

Soesaare külas jäävad lähimad elamud planeeritava ala välispiirist lähemale kui 100 m (~75 m kaugusele Pärna kinnistul (62101:001:0106) ja ~70 m kaugusele seni katastrisse kandmata maal hoone lähiaadressiga Kastani, Soesaare küla). Samuti asub ~210 m kaugusel planeeringu ala piirist lõuna suunas eluhoone Kudu kinnistul (61902:004:0330) ning ~320 m kaugusel lõuna suunas Liblika kinnistul (61902:004:0329). Täiendavalt on elamud ~340 m kaugusel lõuna suunas Kuusemetsa kinnistul (61902:004:0001), Tedre kinnistul (62201:001:0312) ja Sookase kinnistul (61902:004:0340).

Planeeringuala krundil Pärnaõie tn 32 asuvad ehitisregistri andmetel :

- remondihall-profülaktoorium (ehitisregistri kood 110010091) ehitisealuse pinnaga 2169m²;
 - tootmishoone (ehitisregistri kood 120784913) ehitisealuse pinnaga 376,2m²;
 - kahekorruline tootmis-ja büroohoone (ehitisregistri kood 120735839) ehitisealuse pinnaga 8859,6m²;
 - alajaam (ehitisregistri kood 120829822) pindalaga 81,5m²;
- parkla ja laoplatid.

Samuti asuvad krundil ehitisregistrisse kandmata kaks väikehoonet (puhkemaja ja valvurimaja, ehitise aluse pindadega 31m² ja 38m²) ning kaks krundi põhja piiril asuvat varjualust.

Planeeringuala katastriüksus Pärnaveere on hoonestamata.

Pärnaõie tn 32 hooned on varustatud tehnovõrkudega- vee-, kanalisatsiooni-, elektri ja side ühendustega. Planeeringualale ulatuvad ja seal paiknevad maa-ameti infosüsteemist pärit kitsendused on kajastatud tabelis 1.

Planeeringuala kitsendused

(maa-ameti infosüsteemi andmetel)

Tabel 1

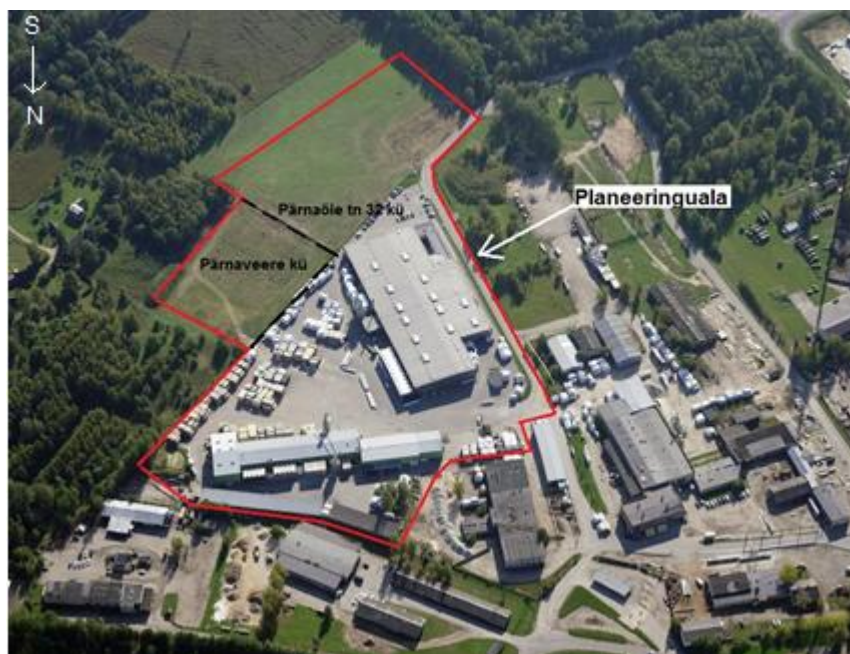
Krundi aadress	Kitsendust põhjustav objekt	Ulatus
Pärnaveere	Riigikaitse ehitise piiranguvöönd	300m kinnistu välispiirist
	Geodeetilise märgi 0986 kaitsevöönd	3m märgist
Pärnaõie tn 32	Riigikaitse ehitise piiranguvöönd	300m kinnistu välispiirist
	Sideehitis maismaal	1 m mõlemal pool sideehitist
	Geodeetilise märgi 0986 kaitsevöönd	3m märgist
	Aja B kategooria gaasitorustik	1m mõlemal pool torustikku
	Elektri maakaabelliin	1m mõlemal pool maakaablit
	Alajaam ja jaotusseadmed	2m piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest

Lisaks maa-ameti infosüsteemis kajastatud kitsendustele, asuvad Pärnaõie tn 32 kinnistul mitmed tehnovõrgud, mille kitsendusi ei ole kajastatud maa-ameti infosüsteemis, kuid on seoses tehnovõrkude talumiskohustusega kinnistul olemas.

Pärnaõie tn 32 ja Pärnaveere kinnistutel asuvad (maakatastrisse kandmata ja kantud) kitsendused on kajastatud joonisel 3.

Vaade planeeringualale õhust

Foto 1



Allikas: <https://www.maaamet.ee/fotoladu/2018>

Planeeringuala reljeef on olemasoleva tootmiskompleksi platsidel suhteliselt tasane. Planeeringualal endise põllumaa osas (Pärnaveere ja Pärnaõie tn 32 kinnistu lõunaosas) on maapind madalam. Kogu planeeringuala ulatuses varieeruvad maapinna kõrgused absoluutkõrguste vahemikus ca 63.70m...kuni ca 65,75 m (planeeringuala lõunaosas endisel põllumaal). Juurdepääs planeeringualale on Pärnaõie tänavalt.

Olemasolev olukord on graafiliselt esitatud *joonisel 3*.

4 Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed seosed

Põlva Maavanema 18.08.2017 korraldusega nr 1-1/17/676 on kehtestatud *Põlva maakonnaplaneering*. Maakonnaplaneeringu kohaselt on Pärnaveere ja Tedre katastriüksustel tegemist väärtusliku põllumajandusmaaga. Väärtuslikku põllumajandusmaad tuleb maakonnaplaneeringu kohaselt kasutada üldjuhul põllumajanduslikuks tegevuseks. Oluline on aga märkida, et maakonnaplaneering näeb seejuures ettevõtluspiirkondadena eelkõige planeeringulahenduse järgseid linnalise asustusega alasid, planeeringu kohaselt jääb detailplaneeringuala linnalise asustusega ala servale.

Detailplaneeringu ala ei kuulu maakonnaplaneeringu alusel rohevõrgustiku koosseisu.

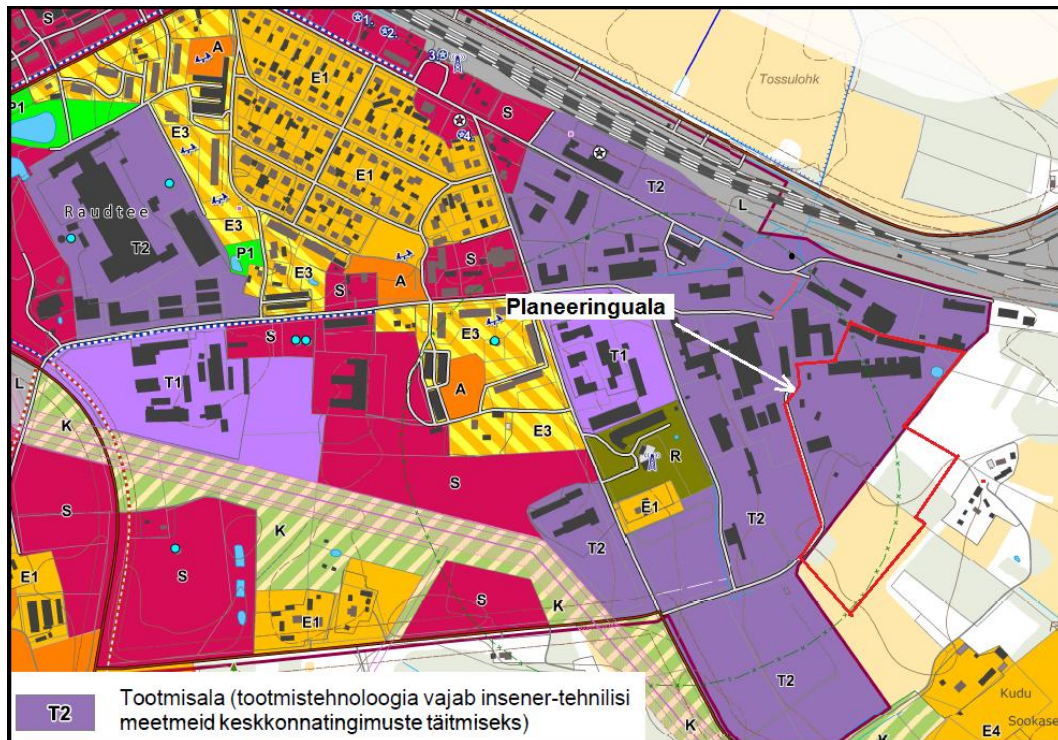
Põlva Vallavolikogu 20.12.2018. a kehtestatud "*Põlva valla üldplaneering 2029+*" alusel on Pärnaõie tn 32 (Põlva linna piiresse jääva maa-ala osas) katastriüksuse juhtotstarbeks tootmisala (T2) ning sinna on lubatud rajada ettevõtteid, mille tootmistehnoloogia vajab insenertehnilisi meetmeid keskkonnatingimuste täitmiseks. Pärnaveere ja Pärnaõie tn 32 (Soesaare külla jääva maa-ala osas) senisest maakasutusest erinevat kasutusotstarvet reserveeritud ei ole.

Põlva linnas asuva Pärnaõie tn 32 katastriüksuse osas on planeeringuga kavandatav tegevus kooskõlas üldplaneeringuga.

Soesaare külas asuva Pärnaveere katastriüksuse osas toob kavandatav tegevus kaasa maa kasutamise otstarbe muutmise.

Väljavõte Põlva valla üldplaneeringust 2029+

Skeem 1



Planeeringuga kavandatud tootmisala laiendamine on olemasoleva kompaktses tootmisalas loomulik jätk.

5 Planeeringu lahenduse põhjendus

Planeeringu koostamisest huvitatud Peetri Puit OÜ on alates 2002.a tegutsenud ettevõtte, kelle peamiseks tegevusalaks on kohaliku puidu väärdamine. Ettevõtte peamiseks toodanguks on kodumaisest puitust toodetavad liimpuitkonstruktsioonid. Ettevõtte annab tööd 110 töötajatele. Ettevõtte alustas Balti ja Skandinaaviamaaes esimesena CLT (ristkiht liimpuit) paneelide tootmisega. Tegemist on innovaatilise tootega, mille baasil on võimalik kõige paremal ja lihtsamal moel saavutada ehitistes liginullenergia tagamise nõue. CLT nõudlus ehituses on viimastel aastatel hüppeliselt kasvanud arvestades CO2 emissiooni eraldumist keskkonda ning tulenevalt sellest on ettevõttel vajadus viia CLT tootmine uuele tehnoloogilisele tasemele, mis omakorda toob kaasa täiendava tootmispinna juurdeehituse vajaduse. Juurdeehituse ehitamine just planeeringus näidatud suunas tuleneb olemasoleva tehase tehnoloogiast ning lisanduva

tehnoloogilise protsessi loogilisest ja ainuvõimalikust jätkust tehase tootmisprotsesside eksisteerimise seisukohalt. Olemasoleva tootmis- ja büroohoone laiendamine loob Põlva valda ca 20 uut töökohta ning annab võimaluse valmistada toodangut nii siseriiklikke ehitiste tarbeks ning annab ettevõttele võimekuse kaasa rääkida rahvusvaheliste suurprojektide realiseerimisel ekspordiväljundina.

Tootmis- ja büroohoone laiendamine ei too endaga kaasa olulisi muudatusi vajaliku taristu ümberehituse osas ega mõjusid ümbruskonnale. Seega on olemasoleva tootmis- ja büroohoone laiendamine väiksema välispidise keskkonnamõjuga kui täielikult uue tootmiskompleksi ehitamine uude asukohta.

Planeeringu koostamisel viiakse läbi keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH).

Detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise peamiseks eesmärgiks on selgitada välja, kas kavandatava tegevusega kaasneb oluline mõju või mitte ning millised on mõjud siis, kui detailplaneeringut ellu ei viida (edaspidi null-alternatiiv). Läbi on kaalutud kaks reaalset alternatiivi:

- Null-alternatiiv – olemasoleva olukorra jätkumine;
- Alternatiiv I – kavandatav tegevus.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande kohaselt on jõutud järeldusele, et vaadeldes kaasuvate mõjude lühi- ja pikaajalisi koondmõjusid, on märgata, et alternatiiv I ja null-alternatiivi erinevused on marginaalsed ning olulist negatiivset keskkonnamõju planeeritava tegevusega ei kaasne, andes seeläbi võimaluse jätkata alternatiiv I elluviimisega.

Samuti on KSH aruandes antud suunised olulise negatiivse keskkonnamõju vältimiseks ja leevendamiseks, milleks on:

Vesi/müra

- vee- ja kanalisatsioonisüsteemid tuleb planeerida ja rajada vastavalt ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni seadusele ning kehtivatele standarditele;
- müratõkestuslahendi rajamine – KSH lisa 3 toob välja, et kuigi müra piirnorme ei ületata on soovituslik rajada pinnasvallid. Pinnasvallide kõrgused võivad jääda vahemikku 3..5m;
- minimaalselt kord nädalas mitte korrasolevate seadmete tuvastamiseks tehnika korrasoleku järgimine.

Sotsiaal-majanduslikud mõjud

- ehitus- ja käitamisajal tuleb masinate kasutusel lähtuda *korrahoolduse* sätestatud nõudeid müra- ja valgusreostusele seatud ajalisi piiranguid;
- ehitusperioodil tekkivad ehitusjäätmed tuleb kohapeal sortida ja vastavalt materjalile kas taaskasutada või anda üle vastavat keskkonnaluba omavale ettevõttele;
- tootmisüksuse või selle mõne osa tegevuse lõppemisel ning uue ja potentsiaalse krundi kasutaja mitteleidumisel likvideerida keskkonnoahtu ja terviseriske põhjustada võivad objektid (sh üle anda vastavat jäätmeluba omavale ettevõttele; ohtlike jäätmete puhul peab vastaval ettevõttel olema olemas ka ohtlike jäätmete käitluslitsents). Jäätmed tuleb tegevuse lõppedes likvideerida sõltumata omandisuhtest.

Eelpool toodud leevendusmeetmete järgimine aitab minimeerida kavandatava tegevusega kaasnevat olulist ebasoodsat (negatiivset) mõju keskkonnale.

Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed seosed on kujutatud *joonisel 2*.

6 Planeerimise lahendus

6.1 Planeeritava ala kruntideks jagamine

Detailplaneering näeb ette Pärnaõie tn 32 ja Pärnaveere kinnistute liitmise.

Maakasutuse koondtabel

Tabel 2

Planeeringu eelne			Planeeringu järgne		
Krundi aadress	Pindala	Sihtostarve	Pos nr	Pindala	Sihtotstarve
Pärnaõie tn 32	64417m ²	tootmismaa	Pos 1	74448m ²	tootmismaa
Pärnaveere	10031m ²	maatulundusmaa			

Seoses kinnistute liitmisega tuleb muuta ka senist Põlva linna ja Soesaare küla vahelist asustusüksuse lahkmejoont (vt põhijoonist).

6.2 Krundi ehitusõigus

Kruntide liitmisel tekkiva pos 1 krundi ehitusõigusega on määratud:

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

Krundile antakse ehitusõigus olemasoleva tootmis-ja büroohoone laiendamiseks.

Laiendatava hoone lubatud kasutamise otstarve on :

-kood 12517- puidutööstuse hoone,

- kood 12200- büroohoone.

Olemasolevatel hoonetel säilib senine kasutusotstarve.

Olemasolevad hooned on kavas säilitada. Nende ümberehitamise vajaduse tekkimisel on lubatud hooneid ümber ehitada ja laiendada hoonestusalas eeldusel, et ei ületata krundile määratud suurimat ehitiste alust pinda.

Tootmisterritooriumilt lähtuvate häiringute minimaliseerimiseks annab planeering võimaluse rajada krundi kagupiirile (väljaspool hoonestusala) rajatisena valmistoodangu varjualune, mõõtmetega kuni 120 x 7m. Varjualune on kavandatud avatuna tootmisterritooriumi poole ning kinnise tagaseinaga krundi piiri suunas. Krundi ehitusõigus on ära toodud planeeringu põhijoonisel (*joonis 4*)

6.3 Krundi hoonestusalade piiritlemine

Hoonestusala piiritlemisel on lähtunud olemasoleva tootmis-ja büroohoone asukohast ning tehnoloogilisest vajadusest hoone pikendamiseks. Põhijoonisel näidatud hoonestusala on suurem, kui laiendatava hooneosa suurim lubatud ehitisealune pind, võimaldades sel viisil luua huvitavamad arhitektuuri või paigaldada enduvaid detaile. Hoonestusalad on seotud mõõtkettidega krundi piiridest ja näidatud põhijoonisel (*joonis 4*).

6.4 Tänavate maa-alad, liiklus ja parkimiskorraldus

Lisaks olemasolevatele juurdepääsudele on planeeritud rajada krundile üks uus juurdepääs Pärnaõie tänavalt.

Parkimine on lahendatud kõvakattega avaparklates. Parkimiskohtade (sh jalgarataste

parkimine) paigutus ja tootmiskompleksi kõvakattega välialade logistiline lahendus määratakse täpsemalt projekteerimise staadiumis.

Krundile sissesõitude asukohta on lubatud Pärnaõie tänava poolses krundi piiri lõigus mõnevõrra muuta ja nihutada nii, nagu tootmiskompleksi paremaks funktsioneerimiseks vajalik on.

Jalgrataste ja sõidukite parkimine tuleb lahendada vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“.

Tööstusettevõtete sõidukite normikohane parkimisvajadus on 1 koht 250m² hoone suletud brutopinna kohta.

Lähimatel tänavatel liikluskorralduslikke muudatusi seoses planeeringuga ei kavandata. Orienteeruvad juurdepääsud krundile on näidatud põhijoonisel (*joonis 4*) ja funktsionaalsete seoste joonisel (*joonis 2*).

6.5 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Detailplaneering näeb ette tootmisala laiendamiseks kasutusele võetava endise põllumaa maapinna täitmist ja tõstmist seoses planeeringualal väliplatside laiendamisega ning platside sademevee juhtimiseks vertikaalplaneeringu muutmisega. Tedre maaüksuse ja planeeritava ala piiri lähedusse ühise piirilõigu ulatuses rajatakse krundile haljastatav müratõkke vall kõrgusega 3-5m. Vall hakkab töötama puhveralana vähendamaks tootmistest tulenevat mõju väljaspoole tootmisterritooriumi.

Krunt tuleb turvalisuse ja ohutuse tagamiseks piirata piirdeaiaga. Piirdeaia kõrgus on kuni 2m ja selle lahendus tööstuslikku keskkonda sobivalt vastupidav ja minimalistlik. Piirdeaia materjalideks on võrk, metall, puit vms.

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 planeeringuala tootmishoonete puhul on ette nähtud minimaalseks tulepüsivusklassiks TP-2. Lähimate hoonete vahekaugus uushoonestusalast ületab 8m ning tagab tuleohutusnõuete täitmise.

Tuletõrje veevõtukoht on kasutatav otse planeeringuala juures Pärnaõie tänaval asuvad kolm hüdranti ning Pärnaõie tn 32 krundil paiknev hüdrant.

6.7 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

Planeeringuala olemasolevad hooned on varustatud vajalike tehnovõrkude ühendusega.

Seoses tootmis- ja büroohoone laiendamisega tõstetakse ümber planeeritud hoonestusala läbiv gaasitorustik ning hoonestusala lõunaosas asuv sidekaabel.

Detailplaneeringus on tehnovõrkude asukohad ja lahendus kajastatud põhimõttelisena ja kõikide planeeringus kajastatud tehnovõrkude asukohti ning lahendusi on lubatud projektide ja tööjoonistega muuta ning täpsustada.

VESI JA KANALISATSIOON

Planeeringuala vee- ja kanalisatsioonivarustuse osas muudatusi ei kavandata. Planeeritavat tootmis- ja büroohoone laiendust hakkab varustama olemasoleva tootmis- ja büroohoone vee- ja kanalisatsiooniühendus.

SADEMEVEESI

Planeering näeb ette, et sademevee käitlemise kahe samaaegse lahendusega- kasutusele jääb krundilt suunduv olemasolev sademevee kanalisatsioonitorustik ning olemasolev sademevee kraav ning sademevee kogumise tiik.

Planeeringuala sademevesi kogutakse katustelt ja platsidelt ning juhitakse olemasolevasse kraavi ja sademeveetorustikesse. Krundil asuv üks kraav täidetakse ja sademevee torustik pikendatakse allesjäädvasse kraavi.

Lisaks on krundi edela piirile kavandatud uus kraav.

Üle 10-kohaliste parklate sademevee puhastamiseks tuleb projekteerida parklatesse õlipüüdurid. Sademevee juhtimine naaberkinnistutele on keelatud.

Valingvihmade aegse ülekoormuse vähendamiseks on vajadusel võimalik planeeringualale rajada valingvihma aegse äravooluvee hulga reguleerimiseks puhverdusmahuti, immutuskassetid vms.

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

ELEKTRIVARUSTUS

Vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 320700 projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ planeeringualale siseteenindusega (24kV jaotusseadmega KOL+KOL+VL) komplektalajaam AJ9069. Uue alajaama toide on Põlva KEK ja Päästemeti AJ vahelise kaabli toitelt. Kaablilõik Põlva KEK JA ja uue alajaama vahel asendatakse uue kaabliga ca 253m. Uuest alajaamast nähake ette liitmiskilp keskpingel. Liitumispunkti paigaldatakse keskpinge mõõtekapp. Kilbist laiendatava hooneni viiakse maakaabel. Hoonete ja parklate valgustus lahendatakse ehitusprojektide koostamisel tervikliku lahendusega. Parklate valgustamisel tuleb välisvalgustite valgusvihud suunata tootmisterritooriumile langevana.

KÜTE

Soojavarustus planeeringuala hoonetes on lahendatud tootmiskompleksi oma katlamaja baasil. Kütteks kasutatakse laastu jms puidujäätmeid. Planeeritav hoone laiendus saab kütte samas katlamajast.

Lubatud on hoonete kütmiseks kasutada ka soojuspumpasid, päikesepatareisid jms. alternatiivkütteallikaid.

SIDE

Sidelahenduse osas muutust ei kavandata. Tootmis-ja büroohoone laiendamisega ei kaasne vajadust uue sideühenduse loomiseks.

Tehnovõrkude paiknemine on näidatud tehnovõrkude joonisel (joonis 5).

6.8 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Vastavalt KSH aruandele ning selle lisadele ei tuvastatud KSH raames kavandatava tegevusega olulise negatiivse mõju ilmnemisvõimalikkust. Sellegipoolest ilmnes, et kavandatava tegevuse (alternatiiv I) rakendumisel võivad mõned keskkonnamõju kriteeriumid avaldada vähest negatiivset (nt kaasnev müra, mõju maastikuilmele). Märkimata ei saa aga jätta tegevusega kaasnevaid positiivseid aspekte (*mööduka positiivse mõjuga*) piirkonna ettevõtlusele ja tööhõivele.

Planeeringu koostamisel on arvestatud ja rakendatud meetmed tootmise võimalike mõjude minimiseerimiseks keskkonnale (vt KSH ptk 4 nõuded). Sealhulgas on planeeringuala kagupiirile vastu Pärna maaüksuse piiri kavandatud haljastatava pinnasvalli rajamine, mis vähendab visuaalset kontakti ja müra levikut lähimate elamutega. Sama eesmärki täidab ka Tedre maaüksuse piiri lähedusse valmistoodangu varjualuse rajamine.

Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Konteinerite asukoht määratakse projekteerimisel. Jäätmete äravedu tuleb tellida jäätmeluba omavalt ettevõttelt.

6.9 Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Planeeringuala hoonete arhitektuur peab olema teostuselt heatasemeline ning sobituma ümbritsevasse tööstuslikke keskkonda.

Arhitektuurinõuded hoonetele

Tabel 3

Krunn	Pos 1	
	Olemasolevad hooned	Planeeritav tootmis- ja büroohoone laiendus
Lubatud korruselisus	kuni 2	kuni 2
Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus	olemasolev	11m
Hoonete +/- 0.00	olemasolev	65.10..65.30 (abs m)
Katusekalde vahemik	0-25 kraadi;	

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

Servituutide seadmise vajadus puudub.

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) ning geodeetilisele alusplaanile asuvad planeeringualal seadusjärgseid kitsendusi põhjustavad tehnovõrgud ning säilib riigikaitse ehitise piiranguvöönd (300m kinnistu välispiirist). Tehnovõrkude talumisest tulenevad kitsendused säilivad kuni vastava tehnovõrgu likvideerimiseni. (vt *joonis 3* - olemasolev olukord).

Tehnovõrkude ümbertõstmisel teise asukohta või uute tehnovõrkude kavandamisel seatakse uued isiklikud kasutusõigused tehnovõrgu valdaja kasuks enne tehnovõrkude rajamist. (vt *joonis 5*- maakasutus ja kitsendused).

Isikliku kasutusõiguse alaks on vastavate 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.

Gaasitorustike kaitsevöönd

*Gaasitorustiku kaitsevööndi ulatus mõlemal pool gaasitorustikku on:

-A- ja B-kategooria gaasipaigaldiste korral torustiku välimisest mõõtmest 1 meetrit.

*Gaasitorustiku juurde kuuluva gaasipaigaldise (gaasijaotus-, gaasimõõte- ja gaasireguleerjaam) kaitsevööndi ulatus piirdeaiast, hoone seinast või nende puudumisel seadmest on A- ja B-kategooria gaasipaigaldiste korral 1 meeter;

Sidehitise kaitsevööndid

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

6.13 Planeeringu rakendamise võimalused

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal tootmiskompleksi laiendamiseks ning ehitusprojektide koostamisele.

Geodeetilise märgi kaitsetsoonis ehitustööde läbi viimisel tuleb järgida Keskkonnaministri 28.06.2013 määruses nr 50 „Geodeetiliste tööde tegemise ja geodeetilise märgi tähistamise kord, geodeetilise märgi kaitsevööndi ulatus ning kaitsevööndis tegutsemiseks loa taotlemise kord“ ning „Ruumiandmete seaduses“, sätestatud nõudeid. Märgi ümberpaigutamise soovi korral või kahjustumise korral ehitustööde käigus tuleb maa omanikul omal kulul korraldada märgi taastamine või teisaldamise ja uuesti paigaldamisega seotud tööd.

Detailplaneeringu elluviimiseks vajalikud tegevused ning nende järjekord:

- 1) Kinnistu igakordne omanik projekteerib ja ehitab välja uue juurdepääsutee Pärnaõie tänavalt.
- 2) Kinnistu igakordne omanik lahendab sademevee kogumise ja juhtimise selliselt, et see ei valgu naaberkruntidele.
- 3) Kinnistu igakordne omanik korraldab krundi elektriga varustamiseks vajaliku taristu väljaehituse kuni liitumispunktideni.
- 4) Põlva Vallavalitsus teostab järelevalvet detailplaneeringu realiseerimise üle ehituslubade ja kasutuslubade menetluse käigus.
- 5) 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 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 krundi igakordne omanik koheselt hüvitama tekitatud kahju.

Keskkonnamõju seiremeetmed:

Seiremeetmete suuniste andmisel on arvestatud analüüsitud ja hinnatud teemavaldkondi (KSH ptk4) ning samuti asjaolu, et maa-ala kasutuse edukaks juhtimiseks on oluline roll täita ka kohalikul omavalitsusel. Suunised keskenduvad hinnatud mõjuvaldkondadele. Esitatud on olulisimad suunised, seega loetelu ei ole lõplik. Keskkonnaseire olulisimad suunised, lähtuvalt KSH ptk 4 käsitletud valdkondadest. Kohalik omavalitsus ja Keskkonnaamet rakendavad sunnivahendeid (sh tegevuste peatamine), kui meetme rakendamine ei ole pidev ja tõhus ning ajutiselt (vastavas menetluses sätestatud aeg) ei ole kohaliku omavalitsusega ja/või Keskkonnaametiga kokku lepitud teisiti.

Müra - meetmete tõhususe kontrollimiseks ja rakendamiseks on vaja teostada vähemalt (saadud andmed säilitada minimaalselt 7 a):

- Soovitavalt teostata müra kordusmõõtmised peale tootmiskompleksi laienduste valmimist ja laienduse alal tootmise käivitamist Soesaare külas kinnistu piiril ning lähimate elamute juures.

Üldine meetmete tõhususe kontrollimiseks ja rakendamiseks on vaja teostada vähemalt (saadud andmed säilitada minimaalselt 7 a):

- Pidada arvestust kasutatavate kütusekoguste ja tooraine osas, samuti valmistoodangu osas vastavalt väljastatud õhusaasteloale.

Eelpool toodud seiremeetmete järgimine võimaldab kontrollida rakendatud leevendavate meetmete efektiivsust ja neid vajadusel täiendada, kuid samuti ka jooksvalt hinnata leevendavate meetmete rakendamise vajadust.

7 Kooskõlastuste kokkuvõte ja koostöö võrguettevõtjatega:

Kooskõlastava asutuse nimetus	Kuupäev	Kooskõlastuse asukoht kaustas /sisukokkuvõte
OÜ Elektrilevi	22.02.2019	Lisade kaustas Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt
AS Põlva Vesi	06.03.2019	Lisade kaustas
Põllumajandusamet	29.05.2019 nr 14.5-1/872-1	Lisade kaustas. Kuna antud detailplaneeringuga seotud ala ei asu maaparandussüsteemi maa-alal, siis Põllumajandusameti Lõuna regioonil ei ole kavandatavale tegevusele ettepanekuid ega vastuväiteid.
Päästeamet		Planeerimisseaduse § 85 lõike 2 alusel loetakse kooskõlastatuks
Terviseamet	30.05.2019 nr 9.3-1/19/3073-2	
Kaitseministeerium	27.05.2019 nr 12-4/19/2072	Lisade kaustas Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 määruse nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“ § 3 punkti 1 alusel kooskõlastab Kaitseministeerium detailplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande eelnõu märkusteta.
Keskkonnaamet	17.06.2019 nr 6-5/19/119-2	Lisade kaustas Arvestades eeltoodut ning tuginedes PlanS § 2 lg-le 3, § 4 lg-le 4, § 85 lg-le 3, § 124 lg-tele 7 ja 9, § 127 lg-le 1, keskkonnamõju

		hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse §-le 40, Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 määruse nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“ § 3 p-st 2 ning Keskkonnaameti peadirektori 05.03.2018 käskkirja nr 1-1/18/118 „Looduskaitse osakonna ja regioonide põhimääruste kinnitamine“ lisa 3 „Keskkonnaameti Lõuna regiooni põhimäärus“ p-dele 2.1 ja 3.5.8 Keskkonnaamet kooskõlastab detailplaneeringu ja KSH aruande eelnõu.
Maaeluministeerium	08.07.2019 nr 4.1-5/1701-1	<i>Lisade kaustas.</i> Lähtuvalt sellest, et detailplaneeringuga hõlmatav põllumajandusmaa piirneb tootmismaa sihtotstarbega maaga, hõlmates suhteliselt marginaalse osa väärtuslikust põllumajandusmaast ning arvestades tõenäosusega, et Pärnaveere maaüksusel olev põllumajandusmaa ei ole aktiivses põllumajanduslikus kasutuses, nõustub Maaeluministeerium Pärnaõie tn 32, Pärnaveere ja Tedre katastriüksuse ning lähialade detailplaneeringuga.
Gaasivõrk AS	29.07.2019 Nr 59	<i>Lisade kaustas</i>