



Paabor Projekt OÜ

Reg nr: 14260182

Kalda tee 8-80

50703 TARTU

Tel: +372 5358 6223

E-mail: paaborprojekt@gmail.com

Detailplaneeringu nr: DP-7-2019

PÕLVA MAAKOND, PÕLVA VALD

PÕLVA LINNAS KIRSI TN 3

KATASTRIÜKSUSE DETAILPLANEERING

Planeeringu algataja ja korraldaja:

Põlva Vallavalitsus

Planeeringu koostamisest huvitatud isik:

Kiisaküla Tüükoda OÜ

Planeeringu koostaja, maastikuarhitekt:

Paabor Projekt OÜ, Marlen Paabor

SELETUSKIRI

SISUKORD

SELETUSKIRI.....	4
1. Detailplaneeringu koostamise alus	4
2. Planeeritava ala suurus ja andmed planeeringuala maa-ala kohta.....	4
3. Planeeringu koostamise eesmärk.....	4
4. Lähtematerjalid ja arvestamisele kuuluvad dokumendid	5
5. Geodeetiline alusplaan.....	5
6. Vastavus üldplaneeringule.....	6
7. Planeeringulahendus	7
7.1 Olemasolev olukord	7
7.2 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	7
7.3 Krundi ehitusõigus	8
7.4 Liiklus- ja parkimiskorraldus	10
7.5 Ehitistevahelised kujad	11
7.6 Tehnovõrkude lahendus	11
7.6.1 Veevarustus ja kanalisatsioon	11
7.6.2 Sademevesi	12
7.6.3 Tuletõrje veevarustus	12
7.6.4 Elektrivarustus	13
7.6.5 Soojusvarustus.....	13
7.6.6 Sidevarustus	14
7.7 Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	14
7.7.1 Haljastuse põhimõtted	14
7.7.2 Vertikaalplaneerimine.....	14
7.7.3 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine.....	14
7.8 Keskkonnatingimuste seadmine.....	15
7.8.1 Jäätmehooldus	15
7.8.2 Planeeringuga kaasnevad mõjud.....	15
7.8.3 Müra normväärtuste rakendamine	16
7.9 Servituutide vajaduse määramine	17
7.10 Planeeringu rakendamise võimalused ja planeeringu elluviimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	17
8. Detailplaneeringuga esitatav koosseis	18
9. Kooskõlastused ja koostöö	19

SELETUSKIRI

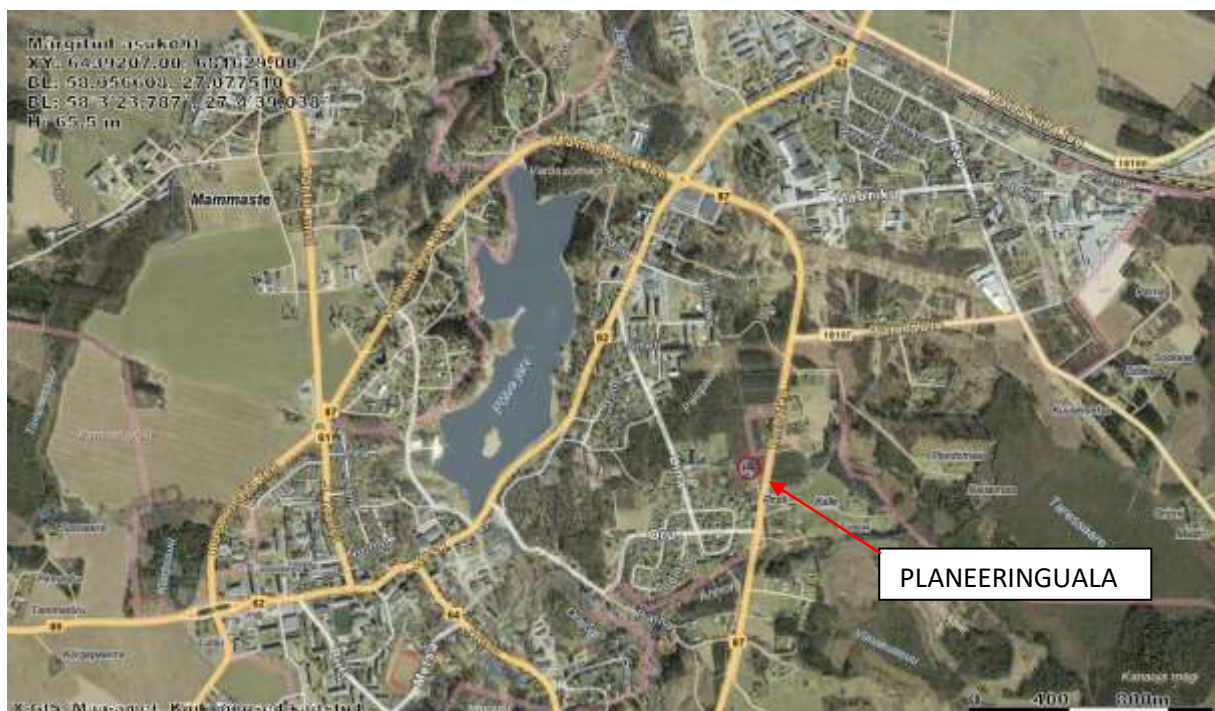
1. Detailplaneeringu koostamise alus

- Huvitatud isiku, Kiisaküla Tüükoda OÜ, poolt 13.08.2019 esitatud taotlus Põlva Vallavalitsusele detailplaneeringu koostamise algatamiseks.
- Põlva Vallavalitsuse 8. oktoobri 2019.a korraldus nr 2-3/517 Põlva linnas asuva Kirsi tn 3 katastriüksuse detailplaneeringu koostamise algatamise kohta.

2. Planeeritava ala suurus ja andmed planeeringuala maa-ala kohta

Planeeritav ala asub Põlva maakonnas Põlva vallas Põlva linna idaosas Kirsi tänaval. Planeeringuala moodustab Kirsi tn 3 kinnistu (kat tunnus: 62001:003:0009, registriosa nr 1900138), mille suurus on 4412 m². Olemasolev maakasutuse sihtotstarve on jäätmehoidla maa 75% ja tootmismaa 25%. Täpsem asukoht on esitatud joonisel nr 1 „Situatsiooniskeem“.

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



3. Planeeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Kirsi tn 3 katastriüksusel varem kehtestatud detailplaneeringuga määratud hoonestusala asukoha ja ulatuse muutmine ning ehitusõiguse määramine olemasolevate hoonete laiendamiseks ning vajadusel uute hoonete püstitamiseks.

Samuti antakse detailplaneeringuga lahendus ka heakorrastusele, haljastusele, juurdepääsule, parkimisele ja tehnovõrkudega varustamisele.

4. Lähtematerjalid ja arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Põlva Vallavalitsuse poolt 01. novembril 2019.a kirjaga nr 7-1/19-149-1 väljastatud lähteseisukohad Põlva linnas asuva Kirsi tn 3 katastriüksuse detailplaneeringu koostamiseks.
- Põlva maavanema 18.08.2017 korraldusega nr 1-1/17/676 kehtestatud Põlvamaa maakonnaplaneering 2030+
- Põlva Vallavolikogu 20.12.2018 otsusega nr 1-3/60 „Põlva valla üldplaneeringu 2029+ osaline kehtestamine“ kehtestatud üldplaneering.
- Põlva Linnavolikogu 16.01.2013 otsusega kehtestatud Ringtee tn 24 kinnistu detailplaneering.
- Põlva Linnavolikogu 11.09.2013 otsusega kehtestatud Põlva linnas Kooli tn 1 kinnistust lõunasse jääva jätkuvalt riigi omandis oleva maa-ala detailplaneering.
- Põlva valla jäätmehoolduseeskiri, Põlva Vallavolikogu 17.05.2018 määrus nr 39
- Põlva valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2019-2030, Põlva Vallavolikogu 21.02.2019 määrus nr 4
- Eestis kehtivad õigusaktid, projekteerimisnormid ja Eesti standardid (Planeerimisseadus; Veeseadus; Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“; Siseministri 30.03.2017.a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“; EVS 843:2016 „Linnatänavad“; EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“; EVS 812-6:2012+A1+A2 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“)
- Maanteeameti 11.11.2019 kiri nr 15-2/19/46584-2 „Seisukohtade väljastamine Kirsi tn 3 detailplaneeringu koostamiseks“

5. Geodeetiline alusplaan

Geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500 on koostatud Geodeesia OÜ poolt augustis 2019. a, töö nr. GE-1888. Koordinaatsüsteem L-Est97, kõrgussüsteem EH2000.

6. Vastavus üldplaneeringule

Põlva Vallavolikogu 20. detsembri 2018. a otsusega nr 1-3/60 "Põlva valla üldplaneeringu 2029+ osaline kehtestamine" kehtestatud Põlva valla üldplaneeringu 2029+ järgi on tegemist tootmisalaga (T3), kus üldplaneeringu kohaselt on lubatud sihtotstarveteks ärimaa, tootmismaa, transpordimaa ja jäätmehoidlate maa. Detailplaneeringu koostamise ettepanekus toodud tegevused ei ole vastuolus kehtiva Põlva valla üldplaneeringuga 2029+.

Skeem 2. Väljavõte Põlva valla üldplaneeringust 2029+



7. Planeeringulahendus

7.1 Olemasolev olukord

Planeeringuala asub Põlva linna ääres osas Lina-Ähniору piirkonnas. Planeeringuala on hoonestatud – katastriüksusel asuvad varuosade kauplus (ehitisregistri kood 120693400) ja sõidukite teeninduse hoone (ehitisregistri kood 120231389). Planeeringualal on liitumine ühisveevärgiga ja kanalisatsioon on lahendatud omapuhasti abil. Olemasolev juurdepääs, mis kulgeb läbi reformimata riigimaa, on riigitee nr 87 Põlva ringtee 4,613 km-lt. Kirsi tn 3 katastriüksusel kehtib Põlva Linnavolikogu 16. jaanuari 2013. a otsusega kehtestatud Ringtee tn 24 kinnistu detailplaneering, mis määrab Kirsi tn 3 katastriüksusele (planeeringus Pos 1) ärimaa sihtotstarbe (mootorsõidukite remondi- ja hooldusmaa, kaubandus, toitlustus- ja teenindushoone maa) ning lubab püstitada kuni kaks hoonet. Kiisaküla Tüükoda OÜ põhitegevusala on mootorsõidukite hooldus ja remont. Lisaks asuvad kinnistul olemasolevad vee- ja sademevee- ja kanalisatsioonitorustikud ning elektri madalpingekaabel. Planeeringuala külgneb lõunast Kirsi tänavaga, idast Ähniора oja ja Kirsi tn 5 kinnistuga, põhjast Lina tn 15 kinnistu ja kraaviga ja läänest külgneb Kirsi tn 3 kinnistu Kirsi tn 1 kinnistuga, millel on elamumaa 100% sihtotstarve. Kinnistu on pooleldi kaetud haljasalaga ja pooleldi killustik- ja sillutiskattega.

Olemasolevat olukorda on kujutatud täpsemat joonisel 3 „Tugiplaan“.

7.2 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala kontaktvööndi ehituslikud seosed ja maakasutused on kujutatud joonisel 2. Info planeeringuala naaberkiinnistute kohta on toodud samuti joonisel 2. Planeeringuala läheduses asuvad peamiselt elamumaa, ärimaa, üldkasutatava maa ja ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega kinnistud. Planeeringuala jääb Põlva keskusest 1-2 km kaugusele.

Planeeringualal ja selle kontaktvööndis on kehtestatud järgnevad detailplaneeringud:

- „Ringtee tn 24 kinnistu detailplaneering“; koostanud Tartu Maakorralduse OÜ 2011.a, töö nr DP-0115.
- „Põlva linnas Kooli tn 1 kinnistust lõunasse jääva jätkuvalt riigi omandis oleva maa-ala detailplaneering“; koostanud AS Vallikraavi Kinnisvara 2012.a, töö nr DP-3/12.

Ringtee tn 24 kinnistu detailplaneeringut muudetakse hoonestusala, suurima lubatud ehitusaluse pinna ja ehitise suurima lubatud kõrguse ulatuses. Põlva linnas Kooli tn 1 kinnistust lõunasse jääva jätkuvalt riigi omandis oleva maa-ala detailplaneeringu lahendust käesoleva detailplaneeringuga ei muudeta.

Antud planeeringulahendus on sobiv antud alale, kuna planeeringu realiseerimisega ei muudeta olemasolevaid kinnistu piire ega planeeritud tegevust ja planeeringualal kavandatud tegevus on ettevõtluse ja tööhõive kasvu soosiv.

7.3 Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega määratakse:

- 1) Krundi sihtotstarve
- 2) Krundi kasutamise sihtotstarve
- 3) Hoonestusala
- 4) Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind
- 5) Maksimaalne hoonete kõrgus

Planeeringuga määratud krundi ehitusõigus on toodud joonisel 4 „Põhijoonis koos tehnoõrkudega“ tabelis 1.

Tabel 1. Kruntide ehitusõigus

Katastriüksuse lähiaadress	Kirsi tn 3
Katastriüksuse planeeritud sihtotstarve	Ärimaa 75% Tootmismaa 25 %
Katastriüksuse planeeritud kasutamise sihtotstarve	Kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa (ÄK) 100 %
Katastriüksuse täisehitusprotsent	50 %
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	2206 m ²
Hoonete maksimaalne kõrgus	10 m

Hoonestusala on samuti näidatud samal joonisel. Hoonestusala planeerimisel on arvestatud vajalike tuleohutuskujadega ja liikluskorraldusega. Hoonestusala on planeeritud katastriüksuse piirist põhja-, lääne- ja lõunaküljest 4 m kaugusele ning idaküljest 7,5 m kaugusele, arvestades olemasoleva hoone asukohta. Hoonestusala kaugus minimaalselt 4 meetrit on vajalik, kuna kinnistu on ümbritsetud piirdeaiaga, ning õnnetusjuhtumi korral peab olema tagatud piisavalt suur ligipääs hoonete igale küljele nii inimestel kui ka tehnikal (nt päästetehnikaga). Nõnda suur hoonestusala võimaldab vabalt valida rajatavate juurdeehituse ja hoone asukohti.

Detailplaneeringu koostamise vajadus tulenebki peamiselt maksimaalse ehitise aluse pinna suurendamise vajadusest. Silmas tuleb pidada, et kui hoonete juurdeehitisi käsitletakse ehitisregistris kahe eraldi juurdeehitusena, siis on vajalik kahe hoone vahelisel seinal tagada tuleohutusnõuetele vastavus, näiteks kavandada tuletõkkesein. Kui juurdeehitusprojektiga moodustatakse kahest hoonest üks, siis tuletõkkeseina rajada ei ole vaja. Lühiajalises perspektiivis pole lisaks juurdeehitusele planeeritud kinnistule lisanduvaid tootmishooneid rajada. Pikemas perspektiivis võib tekkida vajadus lisanduvate eraldiseisvate hoonete rajamiseks. Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud. Hoonestusalast välja on lubatud rajada hoonete sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalike tehnovõrke (nt elektri madalpingekaabel) ja haljastust.

Planeeringuga määratud katastriüksuse täisehituse protsendist tulenevalt on lubatud rajada planeeringualale hooneid, mille maksimaalne ehitisealune pind on 2206 m². Täpne lahendus rajatavate hoonete ja juurdeehituste asukoha ja suuruse kohta määratakse ehitusprojektide käigus.

Ehitistele määratakse järgnevad arhitektuursed ja kujunduslikud tingimused:

- 1) Hoone lubatud välisviimistluse materjalid
- 2) Katusekallete vahemik
- 3) Katuse tüüp
- 4) Katusekatte materjal
- 5) Minimaalne tulepüsivusklass

Arhitektuursed tingimused on välja toodud joonisel 4 tabelis 2.

Tabel 2. Arhitektuursed nõuded hoonetele

Hoonete lubatud välisviimistluse materjal	Metall, kivi, betoon, krohv, klaas, puit
Lubatud katusekalded	0-45°
Lubatud katuse tüüp	Lamekatus, viilkatus
Lubatud katusekatte materjal	Kivi, plekk, bituumen
Lubatud min tulepüsivusklass	TP3

Kuna tegemist ei ole miljööväertlusliku piirkonnaga ja planeeritud hooned on tootmishooned, siis planeeringuga ei ole vajalik määrata kindlaid välisviimistluse toone. Ehitatavad hooned peavad sobima ümbritseva keskkonnaga, st hoonete projekteerimisel tuleb arvestada olemasolevate hoonete mastaapidega, ehitiste asetusega, ning arhitektuuriga. Hoonete arhitektuur peab olema planeeritavasse keskkonda sobiv, heatasemeline ja ümbritsevat elukeskkonda väärtustav.

Katusekattematerjalid ja viimistlusmaterjalid peavad sobima hoone arhitektuurilahendusega ja välisilmega.

Ehitise kasutamise otstarbe määramise aluseks on võetud „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ majandus ja –taristuministri 02. juuni 2015.a määrusega nr 51, mille alusel on lubatud rajada planeeringualale järgnevate kasutamise otstarbega ehitisi: sõidukite teeninduse hoone (kood 12332); muu terminaalahoone (kood 12419); garaaž (kood 12431); masina- ja seadmetööstuse hoone (kood 12518); muu laohoone (kood 12529).

7.4 Liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringuala jääb väljapoole riigitee kaitsevööndit, kuid planeeringualal on puutumus riigiteega nr 87 Põlva ringtee km 4,613 asuva ristumiskoha näol, mille kaudu Kirsi tn 3 kinnistule liigutakse. Praegu kasutusel olev juurdepääsutee on kooskõlas Põlva valla üldplaneeringule 2029+, mis kehtestati Põlva Vallavolikogu 20. detsembri 2018. a otsusega nr 1-3/60 "Põlva valla üldplaneeringu 2029+ osaline kehtestamine". Lahendus on kajastatud ka seletuskirjas skeemil 2. Kehtima jääv „Põlva linnas Kooli tn 1 kinnistust lõunasse jääva jätkuvalt riigi omandis oleva maa-ala detailplaneering“ näeb ette uue mahasõidu rajamise 87 Põlva ringtee 4,47 km-lt.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitus projekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Maanteeamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Maanteeamet.

Parkimine lahendada parkimisala näol vastavalt teede ja tänavate standardis EVS 843:2016 „Linnatänavad“ väljatoodud parkimisnormatiivile. Parkimiskohtade arv krundil sõltub hoonete brutopinnast ja parkimisnormatiivist. Parkimiskohtade arvutus on toodud tabelis 3. Parkimiskohti on lubatud rajada ka hoonesiseselt. Klientide parkimine tuleb samuti lahendada krundisiseselt. 25 parkimiskoha sees peab olema kavandatud vähemalt üks koht puuetega inimese sõidukile.

Tabel 3. Parkimiskohtade arvutus

Ehitise otstarve	Parkimisnormatiiv	Norm. arvutus	Planeeritud/normatiivne parkimiskohtade arv
Tööstusettevõtte ja ladu	1/90	$2206 \times \frac{1}{90}$	25/25

7.5 Ehitistevahelised kujad

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonete vaheliste kujadega vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Ehitiste vaheline tuleohutuskujaja peab olema vastavalt väljatoodud määrusele 8 m. Päästetööde tegemiseks peab päästemeeskonnale olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Detailplaneeringuga lubatud tootmishoone madalaim tulepüsivusklass on TP3, samuti võib ehitada ka kõrgema tulepüsivusklassiga hooneid. Täpne tulepüsivusklass määrata projekteerimise käigus vastavalt hoone mahule ja hoonet kasutavate inimeste arvule.

7.6 Tehnovõrkude lahendus

Kirsi tn 3 kinnistul on olemasolevad vee-, kanalisatsiooni-, sademevee- ja madalpingel elektriliini liitumised. Olemasolevate tehnovõrkude asukohad on kujutatud joonisel 4 „Põhijoonis koos tehnovõrkudega“.

7.6.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeringuala asub Põlva linna ühisveevärgi piirkonnas. Ühiskanalisatsioonitorustikku Kirsi tn 3 kinnistu vahetus läheduses praegusel hetkel pole. Kirsi tn 3 kinnistu reovesi puhastatakse kinnistu lähedal asuvas omapuhastis. Lähim ühiskanalisatsioonitorustik asub Põlva valla ühisveevärgi- ja -kanalisatsiooni arendamise kava järgi Lina tänaval. Ühisveevärgi- ja -kanalisatsioonitorustikud on planeeritud rajada Kirsi tänavale koos tee rajamisega detailplaneeringu „Põlva linnas Kooli tn 1 kinnistust lõunasse jääva jätkuvalt riigi omandis oleva maa-ala detailplaneering“ realiseerimisel. Kuni ei ole Kirsi tänavale ühisvee- ja kanalisatsioonitorustikke välja ehitatud, on lubatud säilitada olemasolevad ühendused.

Planeeringualale rajatavate hoonete vee- ja kanalisatsioonivarustusega liitumine on ette nähtud olemasolevatest liitumistest. Uusi liitumispunkte ei kavandata ja uued vee- ning kanalisatsiooniühendused lahendatakse ehitusprojekti raames. Vee- ja kanalisatsiooni ühendustorustike rajamiseks planeeritud hoonetele tuleb koostada ehitusprojekt arvestades käesoleva detailplaneeringu lisades toodud Põlva Vesi AS-i üldiseid nõudeid kasutatavatele materjalidele ja torustike paigaldamisele kinnistuseseselt.

Kui hoonete projekteerimise ajal selgub vajadus olemasolevate vee-, kanalisatsiooni- või sademeveetorustike ümberpaigutamiseks, korraldab ja tasub selle eest kinnistu omanik.

Ühisveevärgi- ja kanalisatsioonitorustikele on seadusest tulenevad kaitsevööndid 2 m toru teljest mõlemale poole, mis on kujutatud joonisel 5 „Maakasutus ja kitsendused“. Kaitsevööndisse ei ole lubatud rajada ehitisi.

7.6.2 Sademevesi

Kinnistul asuvad toimivad sademeveetorustikud ja õlipüüdur, mis jäävad kasutusse. Olemasolevast sademeveetorustikust suubub sademevesi kinnistu idapiiril asuvasse ojja. Kinnistu hoonestuse juurdeehitusega tekkivad sademeveed võib juhtida kinnistul olemasolevatesse sademevee restkaevudesse ja immutada kinnistul asuval haljasalal. Täpsem sademevee ära juhtimine tuleb lahendada projekteerimise ajal.

Krundilt tulevat sademe- ja lumesulamis vett ei tohi juhtida naaberkruntidele ega Kirsi tänavale.

7.6.3 Tuletõrje veevarustus

Tuletõrje veevõtukohta rajamiseks tuleb arvesse võtta Siseministri 30.03.2017 a määruses nr 17 § 54 lg 1 ja standardis EVS 812-6:2012+A1+A2 ptk 7.1.2 toodud, mille järgi ei tohi tuletõrje veevõtukoht tööstushoonest olla kaugemal kui 100 m. Tulenevalt eelnevast on võimalik tuletõrje veevarustus tagada tiigist, mis jääb planeeringualast lõuna suunal ca 90 m kaugusele. Tiik asub Kirsi tn 18 katastriüksusel, mille sihtotstarbeks on määratud Põlva Vallavalitsuse 15.10.2014 korraldusega nr 2-3/657 üldkasutatav maa (alus: Põlva linnas Kooli tn 1 kinnistust lõunasse jääva jätkuvalt riigi omandis oleva maa-ala detailplaneering). Kinnistu on detailplaneeringu järgi kavandatud haljasala krundiks (pos 9). Detailplaneeringu koostamise menetlusprotsessiga samaaegselt on Maa-amet pakkunud Eesti Vabariigile kuuluvat reformimata riigimaad munitsipaalomandisse, kuna kinnistu ei ole vajalik riigile tema ülesannete täitmiseks. Põlva Vallavalitsus on esitanud taotluse kinnistu munitsipaalomandisse taotlemiseks detailplaneeringu menetlusprotsessiga samaaegselt. Pärast krundi omandi üleminekut munitsipaalomandisse tuleb detailplaneeringust huvitatud isikul ja Põlva Vallavalitsusel sõlmida omavaheline tuletõrje veevõtukohta rajamise leping. Tingimused tuletõrje veevõtukohta rajamiseks on toodud ka ptk 7.10. Täpsem tuletõrje veevõtukohta asukoht on näidatud skeemil 3.

Kehtiva standardi järgselt on vajalik tuletõrje veehulk VI kasutusviisiga ehitisel (käesolevas detailplaneeringus tulepüsivusega TP3 ja pindaga kuni 2000 m²), 20 l/s kestvusega 6 tundi ehk $72 \cdot 6 = 432 \text{ m}^3$. Sellest tulenevalt tuleb olemasolevat tiiki laiendada nõutud veehulga tagamiseni ja rajada standardi peatükis 7.1 välja toodud nõuetele vastav looduslik tuletõrje veevõtukoht. Päästeautoga tekitatud hõrenduse teel looduslikust tuletõrje veevõtukohest tulekustutusvee

kättesaamiseks peab see olema varustatud imitarnetoriga, mis on ühendatud kas kuiva hüdrandiga või maapealse DN 100 tuletõrjehüdrandiga. Looduslikus veekogus peab olema tagatud nõutav kustutusvesi igal aastaajal ja igasuguste ilmastikutingimustega.

Nõuetele vastav tuletõrje veevõtukoht tuleb rajada enne planeeritud ehitistele kasutusloa väljastamist. Tuletõrje veevõtukohta nõuetele vastavuse ja korrashoiu eest peavad tulevikus hoolitsema asjast huvitatud osapooled (kinnistuomanikud, kelle hoonete ehitusprojekti on planeeritud tuletõrje veevõtukoht sobilikuna välja toodud) kõik ühiselt.

Skeem 3. Tuletõrje veevõtu asukohad. (Aluskaart: Maa-amet)



7.6.4 Elektrivarustus

Kirsi tn 3 katastriüksusel asub olemasolev elektriliitumine. Olemasolevast elektri madalpingekaablist on võimalik rajatavate juurdeehituste ja hooneteni maakaabli abil luua uued ühendused. Kui olemasolev madalpingekaabel jääb juurdeehitusele ette, tuleb see ümber tõsta. Täpsem elektrimaakaabli asukoht liitumiskilbist elektripaigaldisse krundisiseselt tuleb lahendada ehitusprojekti käigus, kuna sõltub hoonete täpsest suurusest ja asukohast. Elektrimaakaablitele kehtib kaitsevöönd 1 m maakaabli teljest mõlemale poole. Teisi kommunikatsioone ei ole lubatud planeerida elektrikaablite kaitsetsoonidesse.

7.6.5 Soojusvarustus

Hoonete soojavarustus lahendatakse lokaalselt. Lubatud kütteallikad on elektri- ja maaküte-, õhk- ja õhk-vesi soojuspumbad, tahkeküte ning päikesepaneelid. Sealjuures on päiksepaneelide lubatud rajada vaid hoonete katustele. Keelatud on kasutada looduskeskkonda saastavaid küteliike nagu

näiteks põlevkivi, raskeõlid ja kivisüsi. Täpsem soojavarustus lahendada hoone projekteerimise käigus. Hoonete rajamisel peab silmas pidama energiatõhususe nõudeid. Hoone energiasäästlikus aitab kokku hoida küttekulusid ja säästa looduskeskkonda.

7.6.6 Sidevarustus

Planeeringuala läheduses puuduvad väljaehitatud sideliinid. Tulevikus (sideliinide väljaehitamise korral) toimub liitumine ja ühenduste projekteerimine vastavalt võrgu valdaja tehnilistele tingimustele. Esialgu lahendatakse sidevarustus mobiilside baasil.

7.7 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

7.7.1 Haljastuse põhimõtted

Planeeringuala on kaetud pooleldi killustik- ja sillutuskattega. Likvideeritavat haljastust planeeringuga ei nähta ette. Kirsi tn 3 põhjapoolses osas, mis jääb planeeritud hoonetest eemale, on soovituslik säilitada haljasala nii suures ulatuses kui võimalik.

7.7.2 Vertikaalplaneerimine

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

7.7.3 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Kuritegevuse riski vähendavad tingimuste esitamisel on lähtutud EVS 809-1 : 2002 „Kuritegevuse ennetamine läbi linnaplaneerimise ja arhitektuuri“ standardis väljatoodust. Ebaturvalist keskkonda võib tekitada halva nähtavusega kohad, nõrga järelevalvega kohad, pimedad nurgatagused ja teised hirmutekitavate tunnustega paigad.

Nõuded kuritegevuse riskide vähendamiseks:

- 1) Piirata juurdepääs võõrastele inimestele
- 2) Eelistada läbipaistvaid piirdeaedu
- 3) Sõidukite parkimine hoone läheduses
- 4) Võimalusel välisvalgustuse rajamine katastriüksusesisesel parkimisalal ja hoovis
- 5) Kvaliteetsete ja vastupidavate välisvalgustite kasutamine
- 6) Kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, klaasid)

7.8 Keskkonnatingimuste seadmine

7.8.1 Jäätmehooldus

Põlva valla jäätmehoolduseeskiri määrab kindlaks jäätmehoolduse korra Põlva valla haldusterritooriumil ja on kohustuslik kõigile Põlva vallas viibivatele ja tegutsevatele juriidilistele ja füüsilistele isikutele. Jäätmehoolduseeskirja eesmärgiks on säilitada Põlva vallas puhas ja terviklik elukeskkond, vähendada jäätmete koguseid ning soodustada jäätmete sorteerimist ja taaskasutamist. Kirsi tn 3 katastriüksusele peab paigaldama kinnised konteinerid. Kuna kinnistul tegeletakse ka erinevate määretega, siis peab ülima rangusega kinni pidama jäätmete nõuetekohasest käitlemisest, kuna tegemist ei ole vaid kodumajapidamise olmejäätmetega vaid nende seas võib olla ka probleemtooteid ja ohtlikke jäätmeid. Juriidilised isikud ja füüsilisest isikust ettevõtja korraldavad ohtlike jäätmete kogumiseks mõeldud kogumismahutite paigaldamise ise. Juriidiline isik ja füüsilisest isikust ettevõtja peab oma ohtlikud jäätmed üle andma isikule, kellel on Keskkonnaameti poolt väljastatud jäätmeluba ohtlike jäätmete kogumiseks ja veoks ning ohtlike jäätmete käitlemiseks. Soovitavalt tuleks konteinerid paigutada nõnda, et sellele oleks ligipääs prügiveoautol ning et see jääks vaateväljast kaugemale. Täpne konteinerite asukoht määrata ehitusprojekti käigus. Jäätmete kogumine ja äravedu tuleb lahendada vastavalt Põlva valla jäätmehoolduseeskirjas väljatoodule. Krundi valdajal on kohustus tagada tekkivate olmejäätmete äravedu, mida võib teostada vastavat õigust omav ettevõtte. Keelatud on jäätmete ladustamine või ladestamine selleks mitteettenähtud kohta.

7.8.2 Planeeringuga kaasnevad mõjud

Lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta kavandatavas mahus hoonete rajamine ning sihtotstarbeline kasutamine antud asukohas olulist negatiivset keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on eeldatavalt väikesed, nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga. Detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei põhjusta looduskeskkonna vastupanuvõime ega loodusvarade taastumisvõime ületamist, sest planeeringu elluviimisega ei kaasne olulist negatiivset mõju looduskeskkonnale. Kavandatav tegevus ei kahjusta inimeste tervist, heaolu, vara ega kultuuripärandit. Kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket, vähest valgusreostust tekib valgustusest. Vibratsiooni võib esineda ehitustegevuse käigus.

Keskkonnakaitse abinõuetena planeeritaval alal tuleb kinni pidada seadusejärgsetest tehnovõrkudele seatud kaitsevöönditest, tuleb tagada tehnosüsteemide väljaehitamine ja nende

funktioneerimise tagamine, konteineri paigaldamine krundile jäätmete kogumiseks ja jäätmete käitlemine vastavalt Põlva valla jäätmehoolduseeskirjale.

7.8.3 Müra normväärtuste rakendamine

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, tuleb arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste).

Planeeritav ala kuulub Keskkonnaministri 16. detsembri 2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ Lisa 1 järgi II kategooriasse, s.o segaala, mille alla on liigitatud haridusasutuste, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekande-asutuste ning elamu maa-alad, rohealad, kus on lubatud liiklusemüra ekvivalentne helirõhutase $L_{pA,eq,T}$:

Tabel 4. Liiklusest tingitud müra normtasemed

<u>Ala kategooria</u>	<u>II kategooria</u>	
Piirtase olemasoleval alal	päeval	öösel
	Liiklusemüra - 60	Liiklusemüra – 55
	Tööstusemüra - 60	Tööstusemüra - 45

Määruse nõudeid tuleb täita linnade ja asulate planeerimisel ning ehitusprojektide koostamisel. Liiklusemürast tingitud hoonesisest müra saab omanik leevendada järgmiste meetmetega:

- Hoone akende ja välisseinte mürataseme suurendamine helikindlate ehitusmaterjalide kasutamisega jne;
- Normmürataseme tagamiseks hoonete konstruktsioonidena vajaduse korral akendele kolmekordsete pakettklaaside paigaldamine jm;
- Hoonesse kavandavate ruumide paigutamine (näiteks puhkeruumide kavandamine kaugemale maanteest jne);
- Õhusaaste vähendamiseks on võimalik hoonetesse paigaldada õhupuhastusega sissepuhkeväljatõmbe ventilatsioonüsteemid.

Arvesse võttes planeeritava tegevuse iseloomu, ei muutu müra kui nähtus tervisele ohtlikuks, sest viibimine kavandatud ehitiste ruumides on lühiajaline. Vajadusel leevendavate meetmete rakendamise kohustus ja vastutus seisab kinnistu igakordsel omanikul. Riigitee omanik (Maanteeamet) on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

7.9 Servituutide vajaduse määramine

Käesoleva detailplaneeringu realiseerimisel ei ole ette nähtud lisanduvate servituutide seadmist. Varasemalt on „Põlva linnas Kooli tn 1 kinnistust lõunasse jääva jätkuvalt riigi omandis oleva maa-ala detailplaneering“ seatud servituut elektrimadalpinge kaablile Kirsi tn 1 ja Kirsi tn 3 kinnistu vahel, kus teenivaks kinnisasjaks on Kirsi tn 1 ja valitsevaks kinnisasjaks Kirsi tn 3 kinnistu, mille kasuks seati servituut. Juurdepääsuteele teeservituuti ei seata, kuna tegemist on jätkuvalt riigi omandis oleva maa-alaga, ning kuni katastriüksuse moodustamiseni ja omaniku saamiseni ei ole võimalik teeservituuti seada.

7.10 Planeeringu rakendamise võimalused ja planeeringu elluviimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Detailplaneering on peale kehtestamist aluseks edaspidi planeeringualal koostatavatele projektidele. Detailplaneeringuga nähakse ette järgmised etapid: I etapp - hoonete juurdeehituste ja parkimiskohtade rajamine ja II etapp - vajadusel lisanduvate hoonete rajamine.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid ega kahjustada ka avalikku huvi. Tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaiüksuste maa kasutamise võimalusi. Samuti ei tohi tekitada naaberkinnistu omanikele täiendavaid kitsendusi. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik.

Planeeringuga seatud ehitusõigused peab realiseerima planeeritava krundi valdaja. Krundi omanik on kohustatud ehitised välja ehitama ehitusprojekti ja ehitusloa alusel. Lahendada tuleb hoone projekti käigus täpsemalt hoonete asukoht ja tehnovõrkude täpne paiknemine krundil. Ehitusprojekti koostamise korraldab ja tasub krundi omanik. Kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega rajab omanik vastavalt hoone täpsele paigutusele hoonestusallas ühendused olemasolevate tehnovõrkudega. Hoonetele kasutusloa väljastamise eelduseks on planeeringujärgse tuletõrje veevõtukohta rajamine Kirsi tn 18 krundile huvitatud isiku poolt vastavalt Põlva Vallavalitsusega sõlmitud tuletõrje veevõtukohta väljaehitamise lepingule.

Planeeringu elluviimiseks peavad kõik planeeringualal koostatavad ehitusprojektid olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele, projekterimismõnidele ja heale projekterimistavale.

8. Detailplaneeringuga esitatav koosseis

- Detailplaneeringu seletuskiri
- Joonis 1 – Situatsioonikeem M 1:5000
- Joonis 2 – Kontaktvööndi ehituslikud seosed M 1:2000
- Joonis 3 – Tugiplaan M 1:500
- Joonis 4 – Põhijoonis koos tehnovõrkudega M 1:500
- Joonis 5 – Maakasutus ja kitsendused M 1:500

9. Kooskõlastused ja koostöö

Jrk nr	Kooskõlastuse andnud asutus	Kooskõlastaja nimi	Kooskõlastuse kuupäev ja nr	Kooskõlastamisel tehtud märkused või seatud tingimused
1	Päästeamet			
2	Maanteeamet			