



Põlva linnas Kaasiku tn 3 katastriüksuse ja lähiala detailplaneering

Seletuskiri ja joonised

Töö nr 20003731

Tartu 2020-2021

Jaana Veskimeister

Projektijuht-planeerija

Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7 (nr 163363)

Aqua Pesulad OÜ

Töö koostamisest huvitatud isik

SISUKORD

A - SELETUSKIRI.....	5
1 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK	5
2 OLEMASOLEV OLUKORD JA ANALÜÜS	5
2.1 Olemasoleva olukorra ja planeeringuala mõjuala kirjeldus ning analüüs	5
2.2 Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele.....	6
3 DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK	7
3.1 Planeeringuala kruntideks jaotamine	7
3.2 Krundi hoonestusala.....	7
3.3 Krundi ehitusõigus	7
3.4 Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus	7
3.5 Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused	7
3.6 Haljastus ja heakord	8
3.7 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad	8
3.8 Tuleohutus.....	8
3.9 Kuritegevuse riske vähendavad tingimused.....	9
3.10 Keskkonnatingimuste seadmine	9
3.11 Servituudi seadmise vajadus	10
3.12 Planeeringu elluviimine	10
B - KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED	11
C - JOONISED	13

A - SELETUSKIRI

1 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK

Planeeringu koostamise algatamise eesmärk on muuta Kaasiku tn 3 katastriüksusel asuv olemasolev ajutine autopesula (selvepesula) alaliseks. *Ehitusseadustiku* § 3 lõike 4 alusel on ajutine ehitis lühemaks kui viieaastaseks kasutamiseks mõeldud ehitis, mis lammutatakse selle ajavahemiku möödumisel. Kasutusperioodi alguseks loetakse kasutusloa/kasutusteatisi väljastamise aega. Selvepesula kohta on ajutine kasutusteatis nr 1911301/07654 välja antud 12.07.2019.

Planeeringualaks on Põlva linnas katastriüksus Kaasiku tn 3 (kt 62201:001:0842) ja sellega piirnev Kaasiku tänava maa-ala (Kase tänav T2 katastriüksus, kt 62001:004:0065). Planeeringuala pindala on 2 365 m².

Planeeringu koostamise lähtedokumendiks on Põlva Vallavalitsuse 08.07.2020 korraldus nr 2-3/367 *Põlva linnas Kaasiku tn 3 katastriüksuse ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine*.

Planeeringu koostamisel on aluskaardina kasutatud A & O Maamõõdubüroo OÜ poolt juulis 2020 mõõdistatud topo-geodeetilist alusplaani (töö nr 204/20). Geodeetilise alusplaani koordinaadid on L-est 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis, mõõtkava M 1:500.

Planeeringuala ei ole seotud ühegi kehtiva detailplaneeringuga, mis seaks piiranguid lahenduse koostamisel.

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus, dokumendid ja kooskõlastused asuvad lisade kaustas.

2 OLEMASOLEV OLUKORD JA ANALÜÜS

2.1 Olemasoleva olukorra ja planeeringuala mõjuala kirjeldus ning analüüs

Planeeritav katastriüksus Kaasiku tn 3 asub Kaasiku tn ääres selle Jaama tn poolses otsas. Kaasiku tn 3 katastriüksus piirneb põhja- ja läänepoolt Jaama tn 14 katastriüksusega (100% ärimaa), kirdest Kuuse tn 11 katastriüksusega (100% sihtotstarbeta maa), läänest Kaasiku tn 5 katastriüksusega (100% elamumaa, hoonestamata) ja lõunast Kaasiku tänavaga (katastriüksus Kase tänav T2), mis on osaliselt ka planeeringualas (Kaasiku tn 3 katastriüksusega piirnevas osas).

Kaasiku tn 3 katastriüksusel (kt 62201:001:0842, pindala 1 514 m², sihtotstarve ärimaa 100%) asub kolme boksiga (kaks kaetud, üks avatud) selvepesula (ehr kood 220846355) koos tolmuimeja kasutamise võimalusega.

Juurdepääs Kaasiku tn 3 katastriüksusele toimub Kaasiku tn-lt kahest kohast: katastriüksuse kagu ja edela nurgast.

Planeeringuala paikneb Põlva linna Lina-Ähnioru asumis linna läbiva peamise liiklussoone Jaama tn vahetus läheduses, mis on logistiliselt hea asukoht autotranspordi teenindusfunktsiooni pakkumiseks. Ala lähedusse jäävad valdavalt suuremad kauplused (Selver, Bauhof), erinevad ettevõtted ja teenindusasutused, mille külastamist on võimalik ühendada autopesuga. Äri- ja ettevõtluse piirkond on ka vähem tundlik selvepesula veesurvest tekkiva müra suhtes. Lähimad elamud jäävad pesulast ca 80 m (Jaama tn 55) ja ca 120 m (Jaama tn 53a) kaugusele, mis on eeldatavalt piisav kaugus pesula müra tulenevateks häiringuteks päevasel ajal.

Planeeringuala jääb Tere AS Põlva tootmisosakonna kui ohtliku ettevõtte 643 m ohualasse ja Alexela AS Põlva tankla kui ohtliku ettevõtte 43 m ohualasse (vt täiendavalt ptk 3.10 ja joonis nr 1).

Planeeringuala paiknemist vaata jooniselt nr 1. Olemasolev olukord on kajastatud joonisel nr 2.

2.2 Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele

Detailplaneeringu alal planeeritava tegevusega seotud asjakohane strateegiline planeerimisdokument on *Põlva valla üldplaneering 2029+* (kehtestatud osaliselt Põlva Vallavolikogu 20.12.2018 otsusega nr 1-3/60).

Põlva valla üldplaneeringu 2029+ kohaselt, vt skeem 1, asub planeeritav ala segahoonestusalal. Segahoonestusala on üldplaneeringus defineeritud kui mitmekülgse kasutusotstarbega ehitiste ja neid teenindava taristu ehitamiseks ette nähtud ala, sh äri ja väikeettevõtlus. Käesoleva planeeringu koostamise eesmärk on seega üldplaneeringuga kooskõlas.



Skeem 1. Väljavõte Põlva valla üldplaneeringu 2029+ tiheasustusalade kaardist. Planeeringuala on tähistatud helesinise joonega.

3 DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK

3.1 Planeeringuala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringu lahendusega Kaasiku tn 3 katastriüksuse piire ei muudeta ja katastrisse kantud pindala 1 514 m² jääb samaks.

3.2 Krundi hoonestusala

Hoonestusala (krundi osa, kuhu võib rajada ehitusõigusega lubatud rajatise) piiritlemisel on lähtutud olemasolevast selvepesulast.

Hoonestusala sidumine krundipiiridega on näidatud joonisel nr 3.

3.3 Krundi ehitusõigus

Ehitusõigus on toodud joonisel nr 3 tabelis. Hoone suurima lubatud ehitisealuse pinna moodustab olemasolev rajatis (selvepesula).

Hoonestusalasse jääb olemasolev selvepesula. Väljapoole hoonestusala võib ehitada pesulat teenindavaid rajatise, nt tolmuimeja, porimattide puhastusala jmt.

Krundi kasutamise sihtotstarve on teenindushoone maa¹, sellele vastav katastriüksuse sihtotstarve on ärimaa².

3.4 Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus

Kaasiku tn 3 katastriüksuse kaks juurdepääsu säilivad olemasoleval kujul. Juurdepääsude nii sisse- kui väljasõidud on lubatud parem- ja vasakpoolse manöövrina.

Sissesõit pesuboksidesse toimub Kaasiku tn poolt. Pesula ees (Kaasiku tn pool) on võimalik vajadusel oodata (11 kohta).

Parkimisala jääb katastriüksuse põhjaosasse, kus on 11 kohta (tähistamata).

Joonisel nr 3 on näidatud juurdepääsude asukohad, liikluskorraldus ja parkimislahendus.

3.5 Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused

Olemasolev selvepesula säilib olemasoleval kujul.

¹ Planeeritud krundi kasutamise sihtotstarbed on määratud vastavalt ruumilise planeerimise leppemärkidele 2013

² Maakatastriseaduse § 18¹ lg 2

Pesula maapealne konstruktsioon koosneb valmismoodulitest, mis on projekteeritud ja valmistatud tootja poolt. Pesulas on kaks kaetud pesu sektsiooni ja üks avatud pesu sektsioon, eraldiseisvalt on katastriüksuse kirdeosas tolmuimeja.

Pesula on ühekorruseline, asetseb plaatvundamendil. Välisseinad, kandeskelett, vahelaed ja katuslaed on metallkarkassil ja tarnitud tootja poolt komplektselt.

Joonisel nr 3 on näidatud territooriumi asendiplaaniline lahendus.

3.6 Haljastus ja heakord

Kaasiku tn 3 katastriüksus on moodustatud 2020. a kevadel endisest Kuusiku tn 10 katastriüksusest minimaalse vajaliku teenindusmaaga pesula toimimiseks. Seetõttu on Kaasiku tn 3 katastriüksus valdavalt kaetud asfaltiga, kitsad murualad on põhja, lõuna ja läänepiiril, kõrghaljastus katastriüksusel puudub. Kaskede rivi jääb Kase tänav T2 maa-alale pesula ees.

Pesula territooriumil tuleb tagada vähemalt ühe prügikonteineri olemasolu (ala katastriüksuse kirdenurgas), lisaks vajadusel prügikastid (nt tolmuimeja juures).

Pesula territoorium ei ole ette nähtud piirata.

3.7 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

Kaasiku tn 3 katastriüksusel on olemas tehnovõrkudega liitumised. Elektri liitumiskilp asub katastriüksuse piiril Kaasiku tn ääres. Veevarustuse allikaks on Põlva linna veevõrk Kaasiku tn-l (ühendustorustik on olemasolevast De110 veetorustikust Kaasiku tn-l). Olmereovee kanalisatsiooni eelvooluks on Jaama tn kanalisatsioonitorustik De315. Sademeveekanalisatsioon on lahendatud krundisiseselt (sademeveesüsteem koos liiva-õlipüüduritega ja imbväljak). Gaasiga liitumine on Kaasiku tn gaasitorustikult.

Pesula ala valgustamiseks on katastriüksuse nurkades neli valgustusposti, mille küljes on ka videovalvesüsteemid.

Pesula kütmiseks ja soojavee tootmiseks kasutatakse lokaalset gaasikatelt (tehnoruum pesubokside vahelisel alal).

3.8 Tuleohutus

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud siseministri 30.03.2017. a määrusega nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele*.

Planeeritud ehitise kasutamise otstarbe alusel jääb planeeritud rajatis eelnimetatud määruse lisa 1 alusel IV kasutusviisi alla (sõidukite teenindushoone). Tegemist on selvepesulaga (rajatis), mille tuleohutusklassile nõudeid ei esitata.

Pesula tuleohutusklass on 1 tuleohutusklass (tuleoht praktiliselt puudub või on vähese tõenäosusega), põlemiskoormus alla 600MJ/m².

Vastavalt tuleohutusnõuetele peab vältima tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Selle täitmiseks peab hoonetevaheline kuja olema vähemalt 8 m. Kui

hoonetevaheline kuja on vähem kui 8 m, tuleb piirata tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tule levikut. Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvasid põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast. Planeeritud hoonestusala jääb olemasolevatest hoonetest normikohasele kaugusele.

Pesulale on tagatud tuletõrjetehnika juurdepääs Kaasiku tn-lt. Pesula ümber ei ole kavandatud piirdeaedu ja muid ümber pesula liikumist piiravaid takistusi. Pesula ümber on katend rajatud selliselt, et võimaldab liikuda kuni 25 t sõidukitega.

Lähim tuletõrje veevõtukoht - hüdrant – jääb ca 80 m kaugusele kirdesse Kaasiku põik tn-le (vt joonis nr 1).

3.9 Kuritegevuse riske vähendavad tingimused

Kuritegevuse riskide vähendamist reguleerib standard EVS 809-1:2002.

Kasutamise ajal tuleb hoida oma territoorium alati korras ja teostada kiired parandustööd, kasutada territooriumi valgustust ja videovalvet.

3.10 Keskkonnatingimuste seadmine

Detailplaneeringuga ei kavandata objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Kavandatud tegevus ei põhjusta eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju.

Olmejäätmete kogumine lahendada vastavalt *jäätmeseadusele* ja Põlva valla jäätmehoolduseeskirjale.

Põhjavesi on piirkonnas suhteliselt kaitstud (madal reostusohhtlikkus). Reovesi on kavandatud tsentraalselt, sademevesi kogutakse katastriüksuse ulatuses kokku, puhastatakse liiva-õlipüüdurites ja immutatakse.

Tehnoseadmete paigaldamisel (nt jahutus- ja ventilatsiooniseadmed vm masinad ja vibratsiooniallikaid) peab seadme paigaldaja (omanik) tagama müraolukorra vastavuse keskkonnaministri määruses nr 71 *Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid* (vastu võetud 16.12.2016) toodud normatiividele. Seadmeid, masinaid jm vibratsiooniallikaid tuleb paigaldada, hooldada või kasutada sellisel viisil (sh ehitusest tulenevalt), et nende poolt tekitatud vibratsioon elamutes ja ühiskasutusega hoonetes vastaks sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 *Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid* kehtestatud piirväärtustele.

Planeeringuala jääb piirkonnas tegutsevate *kemikaaliseaduse* mõistes ohtlike ettevõtete (Tere AS Põlva tootmisosakond, Jaama tn 20 ja Alexela AS Põlva tankla, Jaama 16b) ohtlikusse alasse. Tegemist on C-kategooria ettevõtetega, kus kemikaale käideldakse ohtlikkuse alammäärast suuremas koguses (Majandus- ja taristuministri 02.02.16 määrus nr 10 § 5). Tere AS Põlva tootmisosakonnas käideldakse ammoniaaki (6 t), naatriumhüdrosiidi (5 t), väävelhapet (0,1 t) ja lämmastikhapet (4 t). Ohu tüübiks on mürgisus. Alexela AS Põlva tanklas käideldakse bensiini (67 t), diislikütust (25 t) ja propaan-butaani (4,06 t). Ohu tüübiks on soojuskiirgus/ülerõhk.

Ohtlikule ettevõttele ei ole pandud muid otseseid kohustusi, kui viivitamatult teavitada toimunud õnnetusest ohualasse jäävaid isikuid ³. Suurõnnetusega ettevõtte puhul on kohustuslikud sireeni ja massiteabevahendite kasutamine. Läheduses viibiv isik saab õnnetuse toimumisest teada ka seeläbi, et ta kuulis või nägi midagi või kui tal hakkab halb.

Planeeringualal tegutsev isik peab eelnimetatud märke silmas pidades olema ise piisavalt tark saamaks aru tekkinud võimalikust ohust ja valmis ohuolukorras teadlikuks tegutsemiseks. Selvepesula ise ohtlik ettevõtte ei ole ja kedagi ohust teavitama ei pea.

3.11 Servituudi seadmise vajadus

Servituudi seadmise vajadus puudub.

Tehnovõrkudele tuleb seada isiklikud kasutusõigused kaitsevööndite ulatuses:

Elektripaigaldiste kaitsevööndid

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

Alajaamade ja jaotusseadmete ümber ulatub kaitsevöönd 2 m 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 250 mm siseläbimõõduga torustikul 2 m ja maa-aluste vabavoolsete torustike puhul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele samuti 2 m.

Sideehitise kaitsevööndid

Sideehitise kaitsevööndi ulatus mõlemal pool sideehitist on 1 m.

Gaasitorustike kaitsevööndid

Gaasitorustiku kaitsevööndi ulatus mõlemal pool gaasitorustikku on 1 m (A- ja B-kategooria).

3.12 Planeeringu elluviimine

Planeeritud lahendus on juba ellu viidud (rajatud ajutise ehitise loaga). Pesula kasutamisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et tegevusega ei kahjustataks naaberkatastriüksuse objekte ja kasutamise võimalusi. Tekitatud kahjud hüvitab katastriüksuse igakordne omanik, kelle poolt kahju põhjustanud tegevus lähtus.

³ Kemikaaliseaduse § 24 lg 2

B - KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED

- Päästeameti Lõuna päästkeskuse ohutusjärelvalve büroo nõunik Margo Lempu. Kooskõlastus 29.10.2020 nr K-ML/62. Kooskõlastatud digitaalselt situatsioniskeem, tugijoonis, põhijoonis ja seletuskiri. Kooskõlastus asub digitaalsete materjalide hulgas ja digitaalallkirja kinnituslehe väljavõtte lisade kaustas.
- Põlva Vesi AS, AS Gaasivõrk, Põlva REHO, OÜ Üleso Hulgi, Janek Kamja, RRLeht AS, Aqua Pesulad OÜ, OÜ Hendrikson & Ko. Arvamuse avaldamiseks saadetud 08.09.2020 kirjaga nr 7-1/20-106-1. *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.
- Rahandusministeerium, regionaalvaldkonna asekanstler Kaia Sarnet. Arvamus 30.09.2020, kiri nr 14-11/6124-2. Arvamus asub digitaalsete materjalide hulgas ja väljavõtte lisade kaustas.
- Maa-amet, maatoimingute osakonna planeeringute ja ehitusprojektide büroo juhataja Kristi Kivimaa. Arvamus 11.09.2020, kiri nr 6-3/20/10299-3. Arvamus asub digitaalsete materjalide hulgas ja väljavõtte lisade kaustas.
- Elektrilevi OÜ, Enn Truuts. Põhijoonis ja seletuskiri koos projekti kooskõlastuslehega nr 9275476576 kooskõlastatud digitaalselt 07.09.2020. Kooskõlastatud tingimusel: *tööjoonised kooskõlastada täiendavalt*. Kooskõlastuskiri asub digitaalsete materjalide hulgas ja väljavõtte lisade kaustas.

C - JOONISED

- | | |
|----------------------|-------------|
| 1. Situatsiooniskeem | M 1 : 5 000 |
| 2. Tugijoonis | M 1 : 500 |
| 3. Põhijoonis | M 1 : 500 |