

Põlva linnas Metsa tn 10 ja Metsa tn 12

katastriüksuste ja lähiala

DETAILPLANEERING



Planeeringu koostaja: AS Resand

Planeerija: Peep Männiksaar
volitatud arhitekt

Tellija: Põlva Vallavalitsus

Huvitatud isik: Agricola Holding OÜ



PÕLVA 2022 - 2025

AS RESAND F. Tuglase põik 1 Põlva 63308 tel/fax 79 94 071
MTR nr. 10134173

SISUKORD

A.	JOONISED ESITLUSKUJUL.....	3
A.	SELETUSKIRI.....	4
1.	Üldosa	4
1.1.	Sissejuhatus.....	4
1.2.	Planeeringu lähtedokumendid	4
1.3.	Olemasoleva olukorra iseloomustus	4
1.4.	Planeeringu koostajad ja planeeringu koostamise korraldaja.	5
1.5.	Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused.	5
2.	Planeeringu lahendus.....	7
2.1.	Planeeringu koostamise eesmärk ja planeeringulahenduse kirjeldus	7
2.2.	Üldplaneeringule vastavus	8
2.3.	Üldplaneeringust tulenevad ehitustingimused Käisi-Piiri piirkonnas	8
2.4.	Liikluskorraldus ja juurdepääsud	8
2.5.	Maakasutus- ja ehitustingimused	10
2.6.	Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused.	11
2.7.	Tuletõrje veevarustus – päästetehnika juurdepääs.....	11
2.8.	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	11
2.9.	Tehnovõrgud.	12
2.9.1.	Üldosa.	12
2.9.2.	Veevarustus.....	13
2.9.3.	Kanaliseatsioon ja sademevesi.	13
2.9.4.	Elektrivarustus ja tänavavalgustus.....	14
2.9.5.	Soojavarustus.	14
2.9.6.	Telekommunikatsioonivarustus.....	14
2.10.	Servituutide seadmise vajadusega alad.....	14
2.11.	Planeeringu elluviimise võimalused ja elluviimiseks vajalikud tegevused	15
2.11.1	Detailplaneeringu elluviimiseks vajalikud tegevused:	16
2.12.	Planeeringu elluviimisega kaasnevad asjakohased majanduslikud, kultuurilised, sotsiaalsed ja looduskeskkonnale avalduvad mõjud	17
3.	Kasutatud andmed.....	18
4.	Kooskõlastused ja arvamused	19

A. JOONISED ESITLUSKUJUL

DP-1_Põhijoonis	1 : 500
DP-2_ Tehnovõrgud	1 : 500
DP-3_Servituudid	1 : 500

A. SELETUSKIRI

1. Üldosa

1.1. Sissejuhatus

Detailplaneeringu ala hõlmab Põlva linnas Metsa tn 10 ja Metsa tn 12 katastriüksuseid ning osaliselt Toominga tänav T1 ning Metsa tänav T2 katastriüksust. Planeeringuala suurus on 1,41 ha. Planeeringu eesmärk on kaaluda võimalusi moodustada Metsa tn 10 ja Metsa tn 12 katastriüksuste põhjal elamumaa krundid ja määrata ehitusõigus kahe kuni neljakorruselise korterelamu ja kolme kuni kolmekorruselise korterelamu ja/või ridaelamu ehitamiseks. Kehtiv Põlva valla üldplaneering näeb detailplaneeringu alale ette korterelamute ala ning seni hoonestamata naabrusesse korterelamuid ja väikeelamute ala.

1.2. Planeeringu lähtedokumendid

Detailplaneeringu lähtedokument on Põlva vallavalitsuse 06.01.2021. a korraldus nr 2-3/1 „Põlva linnas Piiri tn 22 ja Metsa tn 12 katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“. Planeeringu lähteseisukohad väljastati planeeringu koostajale ja planeeringu kehtestamisest huvitatud isikule 19.01.2021. Detailplaneeringu eesmärki ja lähteseisukohti muudeti arendaja taotlusel Põlva vallavalitsuse 05.05.2021. a korraldusega 2-3/206 „Põlva linnas Piiri tn 22 ja Metsa tn 12 katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringu nimetuse ja eesmärgi täpsustamine“. Ruumiandmete seaduse § 54 lõike 1 alusel on katastriüksuse 62001:002:0190 lähiaadressi Piiri tn 22 muudetud, uus katastriüksuse lähiaadress on Metsa tn 10. Detailplaneeringu koostamisel on aluseks A&O Maamöödubüroo poolt 2023. a detsembris mõõdistatud digitaalne alusplaan (Töö nr 431/23) koos olemasolevate tehnoorkudega.

1.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Metsa tn 10 ja Metsa tn 12 katastriüksused on seni hoonestamata ja kasutuses ümberkaudsete korterelamute elanike aiamaadena. Planeeringuala piirneb põhja ja kirde suunas 5- ja 3-korruselise kortermajaga, lääne küljes asub veekäitlusjaam, planeeringuala idaküljes asub looduskaitse all olev Intsikurmu parkmets, lõunas asuvad hoonestamata maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksused.

Planeeringualal Piiri tn 20 piiri lähedal kasvab tamm, Metsa 10 läänepiiril kasvavad vahtrad ja tamm ning planeeringuala lõuna ning lääneservas kasvavad kased, lisaks mõned põõsagrupid.

Planeeringuala on üsna tasane, absoluutkõrgused jäävad vahemikku 72,5-75 m. Pinnakatte settetüübiks on moreen, liivsavi ja saviliiv kividega ning rähk. Planeeringualal puuduvad liitumised vee-, kanalisatsiooni, elektri- ja sideühendustega, ala jääb väljapoole reoveekogumisala, aga jääb määratud kaugküttepiirkonna piiridesse. Eesti radooniriski levilate kaardi alusel on planeeringuala ala, kus kohati võib esineda kõrge radoonisisaldusega pinnaseid.



Illustratsioon 1. Vaade planeeringualale õhust

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

1.4. Planeeringu koostajad ja planeeringu koostamise korraldaja.

Planeeringu tellijaks ja selle koostamise korraldajaks on Põlva Vallavalitsus, koostamise kulude kandmine on lepinguga üle antud Agricola Holding OÜ-le. Planeeringu koostamisest huvitatud isikuks on Agricola Holding OÜ. Planeeringu koostajaks on AS Resand (töö nr 2115), planeerija on volitatud arhitekt Peep Männiksaar, kutsetunnistus 152190. Tehnovõrkude osa koostajaks on AS Resand.

1.5. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused.

Planeeringuala katastriüksused Metsa tn 10 ja Metsa tn 12 paiknevad Põlva valla üldplaneeringu järgi korterelamute maa-alal. Planeeringuala ümbruses asuvad kolme- kui viiekorruselised korterelamud nii kald- kui ka lamekatustega. Läheduses asuvad ridaelamud on kõrge viilkatusega ja kolmanda katusealuse korrusega. Kortерelamute vahelistel aladel on laste ühised mängualad.

Detailplaneeringu ala piirneb idast kaitsealuse Intsikurmu parkmetsaga, mis on põlvalaste aktiivse puhkuse ja ürituste korraldamise paik, lõunast hoonestamata põllumaadega, läänest veetöötusjaama ühekorruseliste ehitistega. Põhjakaares paiknevad 3 – 5 korruselised korterelamud.

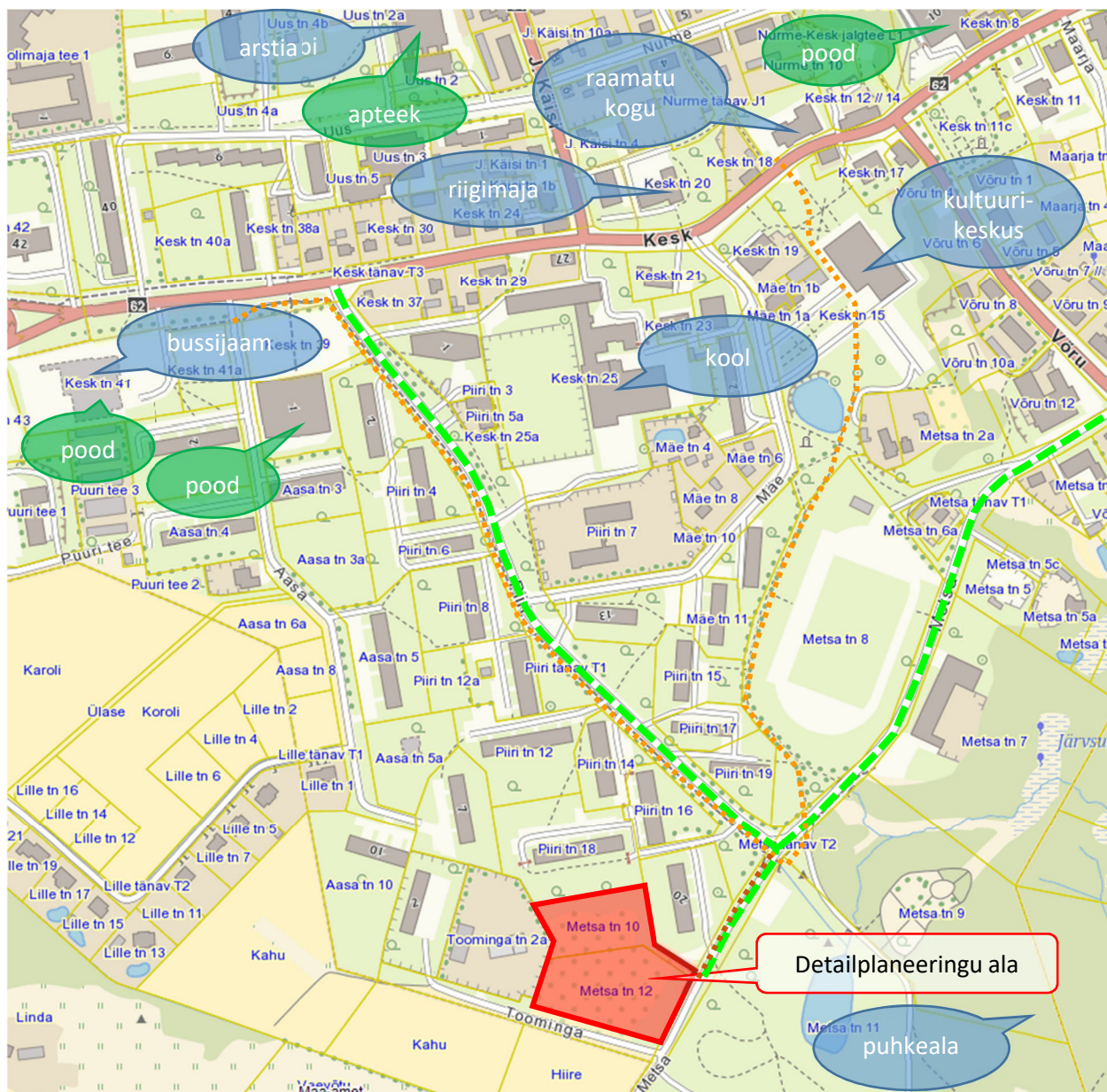
Lõunapoolne ala on üldplaneeringu järgi väikeelamumaa. Eeltoodust tulenevalt on ala hoonestamisel kohased 2 – 4 korruselised hooned, mis kujundavad linnapiiril sobiva ülemineku korterelamu piirkonnast väikeelamupiirkonnaks.

Detailplaneeringule jäeti KSH algatamata Põlva Vallavalitsuse 06.01.2021 korraldusega nr 2-3/1, algatamata jätmisel tugineda Põlva Vallavalitsuse poolt koostatud KSH eelhinnangule, millele küsiti Keskkonnaameti seisukohta. Keskkonnaameti on seisukohal, et keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik detailplaneeringu menetluse käigus.

Planeeringualale võivad ajuti ulatuda Intsikurmu lauluväljakul toimuvate rahvaürituste müra- ja liiklushäiringud. Naabruses olev parkmets on planeeringuala elukeskkonnale suur lisandväärtus. Vastavalt kehtivale üldplaneeringule kuulub planeeringuala müra normtaseme II kategooriasse - müra normtasemete kategooriate määramine lähtub keskkonnamõju strateegilise hindamise aruandes esitatust.

Tabel 1. Lähipiirkonna olemasolevate katastriüksuste ja kavandatavate kruntide suuruse, korterite arvu ja koormusindeksi võrdlus. Kehtivas üldplaneeringus on vähim koormusindeks KKI 200 m² /korteri kohta, uues üldplaneeringus koormusindeksi mõiste puudub. Planeeritavate kruntide krundipinna suhe korterite arvu on suurem ja /või sarnane piirkonnas olemasolevale.

Aadress	Katastriüksuse suurus	Korterite arv	Koormusindeks
Piiri tn 20	5355 m ²	24	223,1
Piiri tn 18	8426 m ²	60	140,4
Piiri tn 16	3456 m ²	30	115,2
Piiri tn 14	3233 m ²	30	107,8
Aasa tn 7	5017 m ²	24	209,0
Piiri tn 12	6611 m ²	60	110,2
Keskmine	32098 m ²	228	140,8
Planeeritav Metsa tn 10 (Pos 1)	3089 m ²	15	205,9
Planeeritav Metsa tn 10a (Pos 2)	2174 m ²	15	144,9
Planeeritav Metsa tn 12 (Pos 3)	1946 m ²	10	194,6
Planeeritav Metsa tn 12a (Pos 4)	1992 m ²	10	199,2
Planeeritav Metsa tn 12b (Pos 5)	1938 m ²	10	193,8
Planeeritav	11139 m ²	60	185,6



- Põhilised ühendustänavad linnakeskusesse, Kesk tänavani ~700 m
- ... Põhilised jalgsi liikumise suunad linnakeskusesse, Kesk tänavani ~700 m
- ... Perspektiivne jalgtee või kõnnitee Piiri tänavani ~130 m

Illustratsioon 2. Linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed; Aluskaart: Maa-amet

2. Planeeringu lahendus

2.1. Planeeringu koostamise eesmärk ja planeeringulahenduse kirjeldus

Põlva Vallavalitsuse 05.05.2021 korralduse nr 2-3/206 kohaselt on planeeringu koostamise eesmärk jagada planeeringuala kruntideks, määrata kruntidele hoonestusala, ehitiste toimimiseks vajalike ehitiste võimalik asukoht, ehitiste ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused, liikluskorralduse- ja haljastuse põhimõtted ning määrata moodustavatele kruntidele ehitusõigus kuni viie korter- ja/või ridaelamu (maksimaalselt 60 korterit) püstitamiseks.

linna põhitänavatest Metsa tänav rekonstrueerimist koos osaliselt puuduva jalgte rajamisega. Piiri ja Metsa tänavate ristmikust kesklinna kulgemiseks saab kasutada tänavatest eraldi kulgevaid Staadioni ja Kultuurikeskuse jalgteid. Koolihoone jääb planeeringualast 700 m, ostukeskus ja bussijaam 850 m, haigla ja tervisekeskus 1200 m kaugusele. Kesklinna kaubandus-, teenindus- ja meelähutusasutused jäävad 15 minutilise ja lühema jalgsikäigu raadiusesse ega eelda linnasisese ühistranspordi olemasolu.

Juurdesõit elamutele on kavandatud Metsa tänavalt. Planeerigualale sissesõidule paigaldatakse liiklusmärk 573 „Õueala“ ja väljasõidule märk 574 „Õueala lõpp“ – sõidukiiruseks kogu alal max 20km/h. Liikluskorralduse analüüs on planeeringu lisa. Planeeringualalt lähtuv liiklusvoog ei kitsenda Metsa tänava ja Piiri ja Kesk tänavate ristmiku läbilaskvust olulisel määral. Parkimine tuleb lahendada vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“ korruselamute ala parkimismatiivi alusel (tabel 9.2) ning arvestades hoonete korterite toalisust. Parkimismatiiv on 1-2 -toalise korteri puhul 1,3 kohta korteri kohta ja ≥ 3-toalise korteri puhul 1,5 kohta korteri kohta, ridaelamu boksile 2 parkimiskohta.

Tabel 2. Kavandatud parkimiskohad

Krundi positsioon	Normikohane parkimiskohtade arv	Planeeritud parkimiskohtade arv
1	7 x 1,5 (kolmetoalised) + 8 x 1,3 (kahetoalised) = 20.9 kohta	21
2	7 x 1,5 (kolmetoalised) + 8 x 1,3 (kahetoalised) = 20.9 kohta	21
3	Korterelamu puhul - 6 x 1,3 (1-2 -toalised korterid) + 4 x 1,5 (kolmetoalised) = 13.8 kohta või 2 (norm) x 6 boksi = 12 kohta	14
4	Korterelamu puhul - 6 x 1,3 (1-2 -toalised korterid) + 4 x 1,5 (kolmetoalised) = 13.8kohta või 2 (norm) x 6 boksi = 12 kohta	14
5	Korterelamu puhul - 6 x 1,3 (1-2 -toalised korterid) + 4 x 1,5 (kolmetoalised) = 13.8kohta või 2 (norm) x 6 boksi = 12 kohta	14

Korterelamutesse rajatakse jalgrataste hoiukoht või hooneväline varjualusega jalgrattaparkla. Korterelamute juures on piirete ja tõkkepuude kavandamine ja paigaldamine keelatud. Ridaelamutele võib rajada kuni 1,2 m kõrgusi kergkonstruktsioonis või haljaspiirdeid, välja arvatud hoone sissepääsu poolsele alale. Krundi tänavapoolsel piiril võib rajada madala nähtavust mittepiirava heki. Piirete projekteerimisel tuleb arvestada, et ridaelamute kinnistutele ulatub tänava kaitsevöönd, kus tegutsemisel tuleb lähtuda Ehitusseadustikus § 72 Tegevus tee kaitsevööndis sätestatud nõuetest.

Metsa ja Toominga tänavaäärset parkimist reguleeritakse paigaldatavate liikluskorraldusvahenditega. Parklate juurde on planeeritud ala lumevallitamiseks, vallituse ala laius peab vastama min EVS 843:2016 Linnatänavad, punkt 4.6.6 Lumetõrje tabel 4.9 nõutule.

Metsa 10 ja 10a juurde rajatavad enam kui 20 - kohalised parklad tuleb haljastusega liigendada – täpne parkimislahendus lahendatakse koos hoone projektiga.

2.5. Maakasutus- ja ehitustingimused

Planeeringuala katastriüksuste olemasolev sihtotstarve on elamumaa 100%. Planeeritud krundi kasutamise otstarve on positsioonidel 1 ja 2 korruselamumaa (EK) ja positsioonidel 3, 4 ja 5 korruselamumaa (EK) või ridaelamumaa (ER). Planeering näeb ette Metsa tn 10 ja Metsa tn 12 katastriüksustele viie elamut teenindava krundi moodustamise. Kruntideks jaotamine, võimalikud kruntide aadressid ning krundi ehitusõigus on näidatud põhijoonisel. Krundi hoonestusala on näidatud põhijoonisel, rajatava elamu kaugus naaberkatastriüksustest peab olema vähemalt 4 m ehk pool 8 m tuleohutuskujast. Toominga tänava ääres ulatub krundi hoonestusala tänava kaitsevööndini.

Kavandatavad elamud peavad asuma krundi hoonestusala sees. Kruntidele positsioon 3, 4 ja 5 kavandatud korrus- või ridaelamute katusehari ja pikem fassaad peab olema paralleelne tänavapoolse krundipiiriga. Põhijoonisel näidatud planeeritavate hoonete võimalik asukoht, autoliikluse ja parkimise võimalik ala, jalg- ja jalgrattateede võimalik paiknemine ning jalgraja võimalik asukoht on tinglikud – nende täpne paiknemine määratakse hoonete ehitusprojektiga. Põhijoonisel toodud hoonete arv krundil 1 + 2 VE tähendab, et lisaks elamule on krundile lubatud kaks kuni 20m² ehitisealuse pinnaga väikeehitist (jäätmemaja, jalgrattaparkla jms), mis ei pea asuma krundi hoonestusala sees, kuid ei tohi asuda tänava või rajatise kaitsevööndis.

Hoonete omavaheline tuleohutuskuja peab olema vähemalt 8 m. Ehitiste täpne tulepüsivusklass määratakse ehitusprojektis, kolme- ja neljakorruselistel elamutel peab see olema vähemalt TP2. Hoonete projekteerimisel arvestada ala idaküljel oleva Intsikurmu puhkealaga, kus episoodiliselt toimuvad rahvaürituste võivad tekitada mürahäiringud. Projekteerimisel ette näha vajalikud ehituslikud lisameetmed müra normtaseme tagamiseks; välispiirete projekteerimisel jälgida, et õhumüra ühisisolatsiooni indeks vastaks EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuded, kaitse müra eest tabel 6.3 välismüratase $L_{pA,eq,T}$ vahemikus 61-65 dB nõutule. Lauluväljaku poolsed välispiirded projekteerida minimaalselt selliselt, et mitmest erineva heliisolatsiooniga elemendist välispiirde ühisisolatsioon oleks elamispindadel vähemalt $R'_{w+Ctr} \geq 40$ dB. Akende valikul tuleb arvestada, et kui aken moodustab >50% välispiirde pinnast, tuleb võtta akna nõutavaks heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooniindeks. Väiksemate akende puhul ja ruumides pindalaga kuni 25m² võib akende nõutava heliisolatsiooni määrata ligikaudse meetodi kohaselt.

Tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel arvestada naaberelamute paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks keskkonnaministri 16.12.2016 a. määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise

meetodid“ Lisa 1 normtasemeid. Projekteerimisel tuleb vältida võimalikke mürahäiringuid ja tagada, et katusele paigaldatavate tehnoseadmete müra levik oleks tõkestatud.

Ehitusprojektis tuleb tagada eluruumide insolatsiooninõuded.

Planeeringualal on Eesti pinnase radooniriski kaardi alusel radooniriski tase 50 – 100 kBq/m³, kuid kohati võib see olla kordades kõrgem. Enne ehitusprojekti koostamist teostatakse hoonestusalal radoonitaseme mõõtmine. Üle 200 kBq/m³ taseme puhul nähakse ehitusprojektis ette meetmed radooni ruumidesse tungimise vältimiseks.

2.6. Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused.

Hooned peavad olema kaasaegse vormikeelega ning omavahel ruumiliselt harmoneeruvad. Ridaelamute ehitusprojektis lahendada ühiskasutuses ja vaid boksi kasutuses olevate alade paigutus. Positsioon 1 ja 2 korterelamud lahendada lamekatustega, positsioon 3, 4 ja 5 elamud kas lame- või kuni 30 kraadise viilkatusega ning kalle peab kolmel majal olema ühesugune. Kui positsioonide 3, 4 ja 5 hooneid ei projekteerita korraga, siis katusekalde määramisel tuleb aluseks võtta esimesena ehitusloa saanud hoone katusekalle.

Päikesepaneelid on lubatud paigaldada vaid hoonete katustele või kujundatud fassaadikattena. Arhitektuursed tingimused on esitatud põhijoonisel.

2.7. Tuletõrje veevarustus – päästetehnika juurdepääs.

Lähim tuletõrjervee hüdrant asub Piiri tn 18 hoone edelanurga juures, millest planeeringuala kaugeim punkt jääb 170 m raadiusse. Järgmine hüdrant asub Piiri tn 16 hoone ees jäädes planeeritud kaugeimast hoonest 200 m raadiusse.

Päästetehnikaga peab olema tagatud juurdepääs hoone kõikidele külgedele ja arvestada tuleb päästetehnika raskusega (min 25 t), päästetehnika laiusega (min 3.5 m) ja pööramis-raadiusega (min 12 m), ≥ 4 korruselisest hoonest 5-8 m kaugusel. Metsa 10a planeeritud hoone läänepoolsele küljele tuleb rajada kõvendatud aluspinnaga murukattega juurdepääs. Tugevdatud murukattega ala peab tagama võimaluse liikuda Metsa 10a parklast Metsa 12b parklasse, samuti on tugevdatud muruala ette nähtud Pos 1 ja Pos 2 hoonete vahele. Täpsed tugevdatud aluspinnaga murukatte asukohad määratakse hoonete projekteerimise faasis.

2.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.

Likvideeritav ja säilitatav kõrghaljastus planeeringualal ja vahetult planeeringualaga külgnevala alal on näidatud põhijoonisel. Pärast hoonestamist krunt korrastatakse ja haljastatakse. Istutatakse vabaplaneeringu alale sobivat täiendavat kõrg- ja madalhaljastust, mille lahendus antakse projekteerimisel. Etapiti ehitamisel tuleb järgmise hoone ehitustegevuse alguseni hoida kogu maa-ala korras ning haljastatuna. Võimalikud kõrghaljastatavad alad on põhijoonisel näidatud. Planeeringuala põhjapoolsel naabermaaüksusel Piiri tn 18 on piisavalt kõrghaljastust isoleerimaks vaateidnaaberhoonete akendest. Kõrghaljastuse kavandamisel ehitusprojektis tuleb arvestada päikesepaneelide valgustatuse

ning insolatsiooni säilimisega puude kasvamisel. Ridaelamutel võib kavandada igale boksile individuaalse haljastatud nn. „roheline toa“. Kõrghaljastatud ala (täiskasvanud puude ja põõsaste võradeprojektsioon maapinnal) peab olema vähemalt 10% planeeringuala kruntide pindalast. DP põhijoonisel on näidatud säilivad puud ja võimalikud kõrghaljastuse asukohad arvestusega: täiskasvanud puu võra läbimõõt 5m, puu võra projektsioon maapinnale ca 19m² – ehk minimaalselt vajalik 59 puud. Joonisel on näidatud 61 uue puu asukohad arvestades hoonete ja tehnovõrkude paiknemist.

Ehitusprojekti koostamisel, ehitus- või kaevetööde planeerimisel ning teostamisel tuleb juhinduda EVS 939-3:2020 - Puittaimed haljastuses, osa 3: Ehitusaegne puude kaitse, mis annab täpsed juhised, kuidas puid ehitusaegsel perioodil kaitsta. Säilitatavate puude kaitseks ehitus- ja kaevetööde ajal tuleb rakendada kõiki võimalikke meetmeid (kaitsepiirded tüve kaitseks, juurestiku kaitseala raames maapinna kaitse, kaevetööd suuremate juurte piirkonnas teostada käsitsi jne). Kõik säilitatud puud tuleb pärast ehitustööde lõppu hooldada lähtudes Eesti standardist EVS 939-4:2020 „Puittaimed haljastuses: Osa 4: Puuhooldustööd“.

Võimaliku vertikaalplaneeringu lahendusega nähakse ette sademevee kokku kogumine kõigilt planeeritud kinnistutelt. Sademeveed immutatakse maapinda, rajades selleks vihmapeenrad / nõvad /imbväljak (vt. punkt 2.9.3). Valdav osa parkimiskohad lahendada vett läbilaskva kattega. Parkimisalade paiknemine hoonetest põhjapool ning nende vett läbi laskva katte asfaldist väiksem kuumenemine leevendavad suvist „kuumasaarte“teket.

Metsa 10a planeeritud hoone läänepoolsele küljele tuleb rajada kõvendatud aluspinnaga murukattega juurdepääs päästetehnikale. Tugevdatud murukattega ala peab tagama võimaluse liikuda Metsa 10a parklast Metsa 12b parklasse, samuti on tugevdatud muruala ette nähtud Pos 1 ja Pos 2 hoonete vahele. Täpsed tugevdatud aluspinnaga murukatte asukohad määratakse hoonete ehitusprojekti.

Krundile positsioon 3 rajatakse jäätmemaja või paigaldatakse süvakonteinerid kõikide planeeringuala hoonete jäätmete liigiti kogumiseks. Liigiti tuleb koguda vähemalt segaolmejäätmed, pakendijäätmed, paber ja kartong ning biojäätmed. Planeeringu joonisel on näidatud 4 tk 5m³ süvamahuti ja 1tk 3m³ suuruse süvamahuti võimalik asukoht. Valitud mahutite suurus tagab et igal planeeringualal elaval inimesel võib tekkida kuus ca 100 l jäätmeid ning äravedu toimub kord kuus.

Jäätmete liigiti kogumine peab olema lahendatud hiljemalt esimese hoone valmimisel.

Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse ning nende äravedu korraldatakse Põlvas kehtiva korra kohaselt.

Planeeringuala keskele on näidatud võimalik mänguväljaku asukoht.

2.9. Tehnovõrgud.

2.9.1. Üldosa.

Planeeritud tehnovõrgud ja nende ühendused olemasolevatega on näidatud tehnovõrkude joonisel.

2.9.2. Veevarustus.

Vastavalt AS Põlva Vesi poolt 11.01.2024 väljastatud tehnilistele tingimusele planeeritakse igale hoonele eraldi liituspunkt Metsa tänava ühisveevarustuse torustikult. Konkreetsed liitumispunktid on näidatud tehnoorkude joonisel.

Veevajadus: 88 l/ööpäevas elaniku kohta (Keskkonnaagentuuri 2020. aasta veekasutuse koondaruanne). Võttes korteri leibkonna suuruseks 2,2 inimest ja korterite arvuks 60, on ööpäevane veevajadus planeeringualal $88 \times 60 \times 2,1 = 11616$ l ehk ligikaudu $12 \text{ m}^3/\text{ööpäevas}$.

2.9.3. Kanalisatsioon ja sademevesi.

Vastavalt AS Põlva Vesi poolt 11.01.2024 väljastatud tehnilistele tingimusele planeeritakse igale hoonele eraldi liitumispunkt Metsa tänava ühiskanalisatsiooni torustikult. Konkreetsed liitumispunktid on näidatud tehnoorkude joonisel. Tehnoorkude plaanil antud veevarustuse, kanalisatsiooni ja sademevee lahendus on kooskõlastatud AS Põlva Veega. Vastavasisuline kirjavahetus toodud planeeringu lisades.

Reovee hulk: $11 \text{ m}^3/\text{ööpäevas}$. Põlva valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kasutamise eeskirja § 23 lõike 1 kohaselt võrdsustatakse kliendilt ühiskanalisatsiooni ära juhitava reovee kogus ühisveevärgist tarvitatud vee kogusega, kui reovee kogust ei mõõdetata eraldi reoveearvestiga.

Sademevee vooluhulgad vastavalt EVS 848:2021:

- Sadevesi katustelt kõigi 5 kinnistu kohta kokku – 80 l/s (äravoolutegur 1,0; vihma kestvus 5 minutit; vihma korduvus 2 aastat)
- Sadevesi kõvakattega platsidelt kõigi 5 kinnistu kohta kokku – 44 l/s (äravoolutegur 0,8; vihma kestvus 10 minutit; vihma korduvus 2 aastat)
- Sadevesi murukiviga parkimisalalt kõigi 5 kinnistu kohta kokku – 19 l/s (äravoolutegur 0,7; vihma kestvus 10 minutit; vihma korduvus 2 aastat)
- Sadevesi haljasalalt kõigi 5 kinnistu kohta kokku – 24 l/s (äravoolutegur 0,3; vihma kestvus 10 minutit; vihma korduvus 2 aastat)

Sadevee juhtimine reoveekanalisatsiooni on keelatud. Sadevesi immutatakse osaliselt iga krundi siseselt haljasaladel kasutades kraave või nõvasid ja osaliselt (teed-platsid) juhitakse Metsa tn 10 krundi haljasalale. Parkimiskohad on kaetud vett läbi laskva katendiga nt. murukiviga.

Vastavalt OÜ Rakendusgeoloogia töö nr. 24-080 "SADEVEE IMMUTAMISE VÕIMALIKKUS VAREM TEHTUD GEOLOOGILISTE UURINGUTE PÕHJAL" (uuring toodud planeeringu lisades) on sademevee immutamine võimalik. Sadevesi koguneb maapealsesse lohku ja tekib imbväljak kust sademevesi imbub aeglaselt pinnasesse. Mahu suurendamiseks võib lohu maa alusesse ossa paigalda imbkassetid.

I etapis tuleb läbi viia täpsem geoloogiline uuring, et anda imbsüsteemi täpne lahendus. Imbväljaku projekteerimisel tuleb koostada hoolduskava, milles kirjeldatakse nõutavad hooldustööd, täpsustatakse hooldustegevuste sagedust ja nimetatakse hooldamiseks vajalikud seadmed.

Juhul kui uuringu tulemusel selgub, et sademevee immutamine ei ole võimalik või on oluliselt raskendatud, lahendatakse sademevee ärajuhtimine sademeveekanalisatsiooni abil. Selleks tuleb taotleda tehnilised tingimused AS-lt Põlva Vesi.

2.9.4. Elektrivarustus ja tänavavalgustus.

Vastavalt Elektrilevi OÜ poolt 18.01.2024 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 466618 tuleb planeeringuala hoonete elektriga varustamiseks tuua toide Linnaku (Põlva) 10/04 kV alajaamast (Toominga tänav T1). Kruuntide piiridele paigaldatakse 0,4 kV elektrikilbid. Kilpidest hooneteni viiakse maakaablid. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Hoonete ja parklate valgustus lahendatakse kinnistute kaupa hoonete ehitusprojektide koostamisel tervikliku lahendusega. Tänavavalgustuse projekteerimisel tuleb valida valgustid, mis väldivad naaberkinnistute hoonete akende ja fassaadi valgustamist. Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada elektriauto laadimise juhtmetaristuga igale parkimiskohale.

2.9.5. Soojavarustus.

Soojavarustus lahendatakse kaugkütte baasil. Vastavalt AS Põlva Soojus poolt detailplaneeringu koostamiseks antud tehnilistele tingimustele nr. 1 15.01.2024 rajatakse planeeringuala hoonete kaugküttega varustamiseks ühendus planeeringuala keskel olemasolevast kaugkütte torustiku kaevust. AS Põlva Soojus rekonstrueerib ühenduspunktini vajaliku soojustorustiku ja tagab liitumise võimaluse detailplaneeringus planeeritavatele hoonetele. Rekonstrueeritava küttetorustikuga paralleelselt kulgev дренаžitorustik likvideeritakse. Vastavasisuline kinnituskiri AS Põlva Soojuselt toodud planeeringu lisas. Täiendavaks soojusvarustuseks on lubatud kasutada päikesepaneele hoone katusel, ridaelamutel ka õhk-õhk ja õhk- vesi soojuspumpi, mis ei tohi paikneda elamust tänava pool.

2.9.6. Telekommunikatsioonivarustus

Vastavalt Telia Eesti AS tehnilistele tingimustele nr 38630568 (koostatud 29.01.2024) tuleb Metsa tn 10 katastriüksusel asuvast sidekaevust nr 765 kuni andmesidejaotlani projekteerida ja paigaldada vajalik sidekanali sisend. Optiline kaabel paigaldada olemasoleva ja ehitatava sidetorustiku kaudu alates sidekaevust 762 (Piiri tn 16) kuni sidekaevuni 765. Sidekaevu 765 tuleb paigaldada sidemuhv. Sidemuhvist igale hoonele tuleb paigaldada vähemalt 12 kiuline optiline metalliga kaabel.

2.10. Servituutide seadmise vajadusega alad

Planeeritud juurdepääsuteedele ja tehnovõrkudele nähakse ette järgmised servituudi vajadusega alad

Tabel 3. Servituutide ja kasutusõiguste seadmise vajadus

Teeniv	Servituut / isiklik kasutusõigus	Valitsev kinnisasi
Pos 1	Juurdepääsu servituut	Pos 2, 3, 4 ja 5 kasuks
	Veevarustuse- ja kanalisatsiooni tehnovõrkude talumine	Võrguvaldaja kasuks; Pos 2 kasuks
	Soojustrassi talumine	Võrguvaldaja kasuks
	Elektri maakaabelliini talumine	Võrguvaldaja kasuks

	Elektri tehnovõrgu talumine	Pos 2, 5 kasuks
	Side maakaabelliini talumine	Võrguvaldaja kasuks
	Sidevõrgu talumine	Võrguvaldaja kasuks
	Sademevee imbväljak	Pos 2, 3, 4 ja 5 kasuks
	Mänguväljak	Pos 2, 3, 4 ja 5 kasuks
Pos 2	Soojustrassi talumine	Võrguvaldaja kasuks
	Elektri maakaabelliini talumine	Võrguvaldaja kasuks
	Elektri tehnovõrgu talumine	Pos 1 kasuks
	Side maakaabelliini talumine	Võrguvaldaja kasuks
	Sidevõrgu talumine	Võrguvaldaja kasuks
Pos 3	Juurdepääsu servituut	Pos 4 ja 5 kasuks
	Jäätmete kogumisrajatis	Pos 1, 2, 4 ja 5 kasuks
	Veevarustuse- ja kanalisatsiooni tehnovõrkude talumine	Võrguvaldaja kasuks, Pos 2 kasuks
	Soojustrassi talumine	Võrguvaldaja kasuks
	Sidevõrgu talumine	Võrguvaldaja kasuks
Pos 4	Juurdepääsu servituut	Pos 5 kasuks
	Veevarustuse- ja kanalisatsiooni tehnovõrkude talumine	Võrguvaldaja kasuks
	Soojustrassi talumine	Võrguvaldaja kasuks
	Elektri tehnovõrgu talumine	Pos 3 kasuks
	Sidevõrgu talumine	Võrguvaldaja kasuks
Pos 5	Soojustrassi talumine	Võrguvaldaja kasuks
	Elektri maakaabelliini talumine	Võrguvaldaja kasuks
	Elektri tehnovõrgu talumine	Pos 1, 2, 3, 4 kasuks
	Sidevõrgu talumine	Võrguvaldaja kasuks

2.11. Planeeringu elluviimise võimalused ja elluviimiseks vajalikud tegevused

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

Tegevustega ei tohi tekitada kahju kolmandatele osapooltele, sh tuleb tagada säilitatavate puude kaitse vastavalt pt 2.8 sätestatule. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse siiski kahju kolmandatele isikutele, kohustub kinnistu igakordne omanik koheselt hüvitama tekitatud kahju. Tehnovõrkude rajamine

toimub tehnovõrkude valdajatega koostöös.

Planeering viiakse ellu etapiviisiliselt. Kommunikatsioonide ja hoonete ehitusetapid võivad olla nihkes (kommunikatsioonid võivad olla enne valmis ehitatud kui hooned). Ühes etapis ehitatavate hoonete arvu planeering ei reguleeri. Hooneid võib ehitada ka ühekaupa. Etapiviisiliselt ehitamisel tuleb järgmise hoone ehitustegevuse alguseni hoida kogu maa-ala korras ning haljastatuna.

Planeeritud kruntide ehitusõigused realiseeritakse krundi valdaja poolt. Krundi igakordne omanik kohustub koos ehitusloakohustusliku hoonega välja ehitama kõik planeeringuga ette nähtud ehitised (sh juurdepääsuteed, haljastus, sademevee immutamise, tugevdatud kattega muruala jm).

Võimalik hoonete ja rajatiste rajamise järjekord:

I etapp - ehitatakse välja detailplaneeringu kohane elamu ja rajatised positsioon 1 või 3, jäätmekogumis-rajatis positsioonil 3, sademevee imbväljaku ala positsioonil 1 ning kõik tehnovõrgud liitumispunktideni koos hilisemate etappide ühenduskohtadega.

Sademevee imbväljaku alal tehakse eraldi geoloogiline uuring. Vastavalt geoloogilise uuringu tulemusele projekteeritakse ja rajatakse täpne lahendus. Imbväljaku projekteerimisel tuleb koostada hoolduskava, milles kirjeldatakse nõutavad hooldustööd, täpsustatakse hooldustegevuste sagedust ja nimetatakse hooldamiseks vajalikud seadmed.

II etapp - Kui esimeses etapis ehitati välja Pos 1 hoone, siis II etapina võib ehitada nii Pos 2 kui ka Pos 3 detailplaneeringu kohase hoone ja rajatised;

Kui esimesena valmis Pos 3 hoone, siis II etapina võib ehitada nii Pos 1 kui ka Pos 4 detailplaneeringu kohase hoone ja rajatised.

III etapp - Kui II etapina on valminud Pos 2 hoone, siis III etapina ehitatakse välja detailplaneeringu kohane elamu ja rajatised krundil positsioon 3.

Kui II etapina on valminud Pos 3, siis III etapina ehitatakse välja detailplaneeringu kohane elamu ja rajatised krundil positsioon 4.

Kui II etapina on valminud Pos 4, siis III etapina ehitatakse välja detailplaneeringu kohane elamu ja rajatised krundil positsioon Pos 5.

2.11.1 Detailplaneeringu elluviimiseks vajalikud tegevused:

- Kehtestatud detailplaneering on aluseks kruntide maakorralduslikule jagamisele.
- Kinnisasjade moodustamisel tehakse kinnistusraamatusse kanded juurdepääsu servituutide ja olemasolevate tehnovõrkude talumise kohustuse kohta vastavalt planeeringu peatükis 2.9. toodule.

Rajatavad tehnovõrgud võõrandatakse peale nõuetekohast väljaehitamist vastavale tehnovõrgu valdajale. Edasised hooldustingimused ja omandisuhted lahendatakse arendajaga sõlmitavate lepingute alusel. Tehnovõrkude alale seatakse omanike vahel reaalservituudid peale tehniliste tööprojektide kooskõlastamist. Servituutide seadmine ja kandmine kinnistusraamatusse on arendaja kohustus.

- Planeeringujärgsete hoonete ehitusloa taotlemise eelduseks on nõutud juurdepääsuteede olemasolu, vähemalt krundi piirini välja ehitatud vee- ja kanalisatsioonivõrgu liitumispunkt, kaugkütte, elektri- ja sideühenduse liitumispunkt ning kinnistusraamatusse tehtud kanded servituutide ja tehnovõrkude talumise kohustuse kohta.
- Kinnisasjade igakordne omanik projekteerib ja ehitab välja krundile planeeritud parkimiskohad, jalg ja jalgrattatee, haljastuse ja sademevee kogumise lahendused (vastavalt võimalikule vertikaalplaneeringule) samaaegselt kruntide väljaarendamisega.
- Sadevee juhtimise lõplik lahendus selgub projekteerimise käigus ehitusloa menetluses. Kohalik omavalitsus võib nõuda ehitusloa menetluses täiendava sadevee immutamise võimalikkuse uuringu läbiviimist. Juhul kui projekteerimise käigus selgub, et sademevee immutamine ei ole võimalik või on oluliselt raskendatud, lahendatakse see sademeveekanalisatsiooni abil. Sademeveekanalisatsiooniga liitumine toimub vastavalt AS Põlva Vesi liitumistingimustele.
- Intsikurmu puhkealalt episoodiliselt levivate mürahäiringute leevendusmeetmed lahendatakse hoonete projekteerimisel ehitusloa menetluses. Kohalik omavalitsus võib nõuda ehitusloa menetluses mürauuringu läbiviimist. Müra leevendusmeetmed tuleb valida ehitusloa menetluses selliselt, et kõik õigusaktidest tulenevad müranormid oleksid järgitud, sealhulgas Intsikurmu puhkealal toimuvate rahvaürituste ajal.
- Hoonele kasutusloa taotlemise eelduseks on, et kõik ehitusprojekti projekteeritu ka haljastus on välja ehitatud / rajatud.
- Ühegi hoone valmimine ei tohi takistada hilisemate ehitiste ehitamist ega ehitusalale juurdepääsu.

2.12. Planeeringu elluviimisega kaasnevad asjakohased majanduslikud, kultuurilised, sotsiaalsed ja looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Planeeringu elluviimisega lisandub üldiselt aastakümnete vanuste hoonetega piirkonda kaasaegseid elamuid. Majanduslik positiivne mõju tekib eeskätt kaasaegsest eluasemest huvitatud nooremate kvalifitseeritud töötajate kinnistumisest Põlva regiooni. Kultuuritarbijatena või -loojatena edendavad need inimesed piirkonna kultuuri- ja sotsiaalelu. Uued kaasaegsed hooned rikastavad ja mitmekesistavad piirkonna ruumiloo kultuuri.

Mõju planeeringualal väljakujunenud looduskeskkonnale on ühelt poolt negatiivne – likvideeritakse kõrghaljastust ja muud looduslikku taimkatet. Likvideerimisele kuulub elujõus tamm, kuid juurdepääsu tagamiseks pole seda võimalik säilitada – naaberkinnistuga ei jõutud kokkuleppele kasutada juurdepääsuks nende maad. Teiselt poolt on praeguse poolloodusliku ala muutmine elamumaaks ette nähtud Põlva linna tulevast ruumilist arengut määravas üldplaneeringus. Leevendavaks meetmeks on rajatav uus kõrghaljastus ja elurikkust tagavate kompensatsioonialade olemasolu naabruses paiknevas Intsikurmu parkmetsas.

Planeeringu elluviimisega kaasneb kahetine sotsiaalne mõju – teatud osal ümbruse elanikel kaob

planeeringuala aiamaana kasutamise võimalus kuid samas tänu uutele korteritele toimub piirkonna sotsiaalset turvalisust tõstev gentrifikatsioon.

Üldplaneeringule tuginev kavandatud tegevus ei põhjusta eeldatavalt olulist negatiivset keskkonnamõju. Vastu võetud Põlva valla üldplaneeringu keskkonnamõjude strateegilise hindamise aruande kohaselt mõjude hindamise tulemusena selgus, et üldplaneeringu elluviimisega ei kaasne eeldatavalt olulist negatiivset keskkonnamõju. Keskuste alade arendamine ja tihendamine võimaldab tehnovõrkude optimeerimist ja täiustamist, mille tulemusena infrastruktuuri seisukord paraneb ning kaasneb positiivne mõju. Detailplaneeringu elluviimisel kaasnevad tavapärase ehitustegevusest tulenevad ajutised häiringud (müra, tolmu jm), mille leevendamiseks rakendatakse asjakohaseid ehitustehnoloogilisi meetmeid ja häiringuid põhjustavate tööde vältimist öisel ajal.

3. Kasutatud andmed

- Lähteseisukohad **Plan_ID 91992** Põlva linnas Piiri tn 22 ja Metsa tn 12 katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks.
- Põlva VV 05.05.2021 korraldus nr 2-3/206 „Põlva linnas Piiri tn 22 ja Metsa tn 12 katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringu nimetuse ja eesmärgi täpsustamine“
- Põlva linnas Metsa tn 10 ja Metsa tn 12 maa-ala plaan, koostaja A&O Maamöödubüroo OÜ, töö nr 431/23 detsembris 2023. a.
- Põlva Vallavolikogu 27.06.2024 otsusega nr 1-3/16 kehtestatud Põlva valla üldplaneering.
- Põlva Vallavolikogu 16.05.2024 määrusega nr 7 kehtestatud Põlva valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2024-2035.
- Põlva Vallavolikogu poolt 10.02.2016 vastu võetud Põlva valla soojamajanduse arengukava aastateks 2016-2030.
- Põlva Vallavolikogu 17.05.2018 määrusega nr 39 kehtestatud Põlva valla jäätmehoolduseeskiri.
- Standard EVS 843:2016 – elamute parkimisnormatiiv
- Võrguvaldajate tehnilised tingimused
 - AS Põlva Vesi liitumistingimused nr. 4 11.01.2024
 - AS Põlva Soojus tehnilised tingimused nr 1 15.01.2024
 - Telia Eesti AS tehnilised tingimused nr 38630568 29.01.2024
 - Elektrilevi tehnilised tingimused nr 466618 18.01.2024
- Liiklusanalüüs, 2022. Liikluslahendus OÜ, töö nr 223901.
- Sadevee immutamise võimalikkus varem tehtud geoloogiliste uuringute põhjal, 2024. OÜ Rakendusgeoloogia, töö nr 24-080.

4. Kooskõlastused ja arvamused

Kooskõlastaja / arvamuse andja	Kuupäev / saadetud kiri	Kooskõlastuse / arvamuse asukoht
Päästeamet	11.11.2024 nr 7-1.2/24-75-2	Kooskõlastatud, vt lisade kaust
aktsiaselts PÕLVA VESI <i>võrguvaldaja, naaberkinnisasi</i>	11.11.2024 nr 7-1.2/24-75-1	-
aktsiaselts Põlva Soojus <i>võrguvaldaja</i>	11.11.2024 nr 7-1.2/24-75-1	-
Telia Eesti AS <i>võrguvaldaja</i>	11.11.2024 nr 7-1.2/24-75-1	Informeeris detailplaneeringu alal paiknevast sidekaablist, vt lisade kaust
Elektrilevi OÜ <i>võrguvaldaja</i>	11.11.2024 nr 7-1.2/24-75-1	-
Keskkonnaamet <i>planeeringuala piirneb kaitsealaga</i>	11.11.2024 nr 7-1.2/24-75-1	Täiendavad ettepanekud puuduvad, vt lisade kaust
Regionaal- ja Põllumajandusministeerium <i>järevalve tegija</i>	11.11.2024 nr 7-1.2/24-75-1	-
Põlva Vallavolikogu planeeringukomisjon <i>planeeringu komisjon</i>	11.11.2024 nr 7-1.2/24-74-1	Esitati märkused, vt lisade kaust
Osaühing AGRICOLA HOLDING <i>huvitatud isik</i>	11.11.2024 nr 7-1.2/24-75-1	-
AS Resand <i>planeeringu koostaja</i>	11.11.2024 nr 7-1.2/24-75-1	-
Peep Männiksaar <i>planeerija</i>	11.11.2024 nr 7-1.2/24-75-1	-
Korteriühistu Piiri 18 <i>naaberkinnisasi</i>	11.11.2024 nr 7-1.2/24-75-1	-
Korteriühistu Piiri 20 <i>naaberkinnisasi</i>	11.11.2024 nr 7-1.2/24-75-1	Esitati märkused, vt lisade kaust
EESTI KARISMAATILISE OSADUSKIRIKU PÕLVA PÜHA PEETRI KOGUDUS <i>naaberkinnisasi</i>	11.11.2024 nr 7-1.2/24-75-1	-
Tiit Neeme <i>naaberkinnisasi</i>	11.11.2024 nr 7-1.2/24-75-1	-
Tauri Tann <i>ettepaneku esitaja</i>	11.11.2024 nr 7-1.2/24-75-1	-
Marika Saks <i>ettepaneku esitaja</i>	11.11.2024 nr 7-1.2/24-75-1	-
Maila Kuusik <i>ettepaneku esitaja</i>	11.11.2024 nr 7-1.2/24-75-1	-
Aivar Oras <i>ettepaneku esitaja</i>	11.11.2024 nr 7-1.2/24-75-1	-
Põlva Vallavalitsus	Nr. 7-1.2/25-48-1	Vt. lisade kaust