

Metsa tn 10 ja Metsa tn 12 katastriüksuste ja lähiala DETAILPLANEERING

Planeeringu eelnõu avaliku väljapaneku tulemuste avalik arutelu

PROTOKOLL

20.06.2022 kell 15.00, Kesk tn 16 III korruse saal

Koosolekust osavõtjad:

Tiia Zuppur, arhitekt-planeerija
Remida Aasamäe, ehitusspetsialist
Andres Neeme, huvitatud isik
Tiit Neeme, huvitatud isik
Peep Männiksaar, planeerija
Sirje Tanilas, Piiri tn 20 esindaja
Aivar Oras, Piiri tn 20 esindaja
Laine Zirnask, Piiri tn 20 esindaja

Detailplaneeringu tutvustus

Tiia Zuppur tutvustas detailplaneeringu algatamise eesmärki:

Detailplaneering algatati vallavalitsuse 06.01.2021 korraldusega nr 2-3/1.

Planeeringueesmärgiks on jagada planeeringuala kruntideks, määrata kruntidele hoonetusala, 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.

Planeeringu eelnõu avalik väljapanek toimus **13. maist – 13. juunini 2022.**

P. Männiksaar tutvustas planeeringulahendust:

- planeeritakse kuni 60 korterit
- korterelamud, rida- või korterelamud ridaelamu lahendusena
- iluaed ridaelamutel planeeritakse lõuna poole (tänavaaäärde)
- parkimine siseõues
- planeeringuala keskosas õueala koos mänguväljakuga
- juurdesõit Metsa tänavalt Metsa tn 10 kü-lt

Ettepanekud on grupeeritud teemade kaupa

Ettepanekuid planeeringulahenduse kohta on teinud piirinaaber Piiri tn 20, Rahandusministeerium, Keskkonnaamet, M. Kuusik, T. Tann, Põlva Vallavalitsus ning ettepanekuid on teinud arendaja e huvitatud isik. Korraldatakse veel üks avalik väljapanek peale detailplaneeringu vastuvõtmist.

OLEMASOLEVA HALJASTUSE SÄILITAMINE

Planeeringualal kasvab Piiri tn 20 valmimisel 1989. a istutatud tamm mis ei ole planeeringus küll näidatud likvideeritavana, aga mille säilitamine sellise planeeringulahenduse juures ei ole realistlik. *Piiri tn 20*

Planeeringuala on valdavalt ilma kõrghaljastuseta, mis annab mänguruumi hoonete ja teede paigutamiseks selliselt, et säiliks olemasolev kõrghaljastus. Põlva valla üldplaneering 2029+ ütleb tiheasustusalade kohta, et eelistada olemasolevat kõrghaljastust istutatavale. *Piiri tn 20*

Käsitleda kohapõhiselt olemasolevat haljastust, seada vastavad tingimused ja leida suures osas lagedal planeeringualal lahendus, mis võimaldab olemasolevat väärtust säilitada (nt Piiri tn 20 krundi piiri lähedal kasvav tamm, Metsa tn 10 läänepiiril kasvavad vahtrad ja tamm ning planeeringuala lõuna ning lääneservas kasvavad kased, lisaks olemasolevad põõsagrupid). Palun arvestada, et tänapäeva linnaplaneerimises on puudel ja põõsastel üha suurem tähtsus hubase ja tervisliku elukeskkonna loomisel. *Rahandusministeerium*

Arvestades kaasaegseid linnaplaneerimise seisukohti on põhjendamatu detailplaneeringus esitatud parkimisnormi kasutamine ning alal kogu olemasoleva haljastuse likvideerimine. *M. Kuusik*

A. Neeme – tõepoolest on märkimata, praeguseks on kohal käidud ja märgime need peale.

T. Zuppur – tamme säilitamine on oluline. Piirid, juurdepääsud, servituudid on võimalik kokku leppida ja läbi rääkida.

A. Neeme – juurdepääsu võimalus kavandatavate kortermajade juurde (pos1) Piiri 20 krundilt läbi servituudi, siis jääb vahepealne tee osa ja puud jäävad alles. Mänguväljaku võiks ümber tõsta.

T. Zuppur – See lahendus vajalik kinnistu omanikega läbi rääkida.

HOONESTUSE KAVANDAMINE

Puurkaevude (katastri nr 8573, keskkonnaregistri kood PRK0008573 ja katastri nr 8574, keskkonnaregistri kood PRK0008574) sanitaarkaitsealadele jääb osaliselt haljasala, planeeritav vee- ja kanalisatsioonitorustik, Metsa tn 10 majade liitumiskilp ning hoonestusala piir. Kanalisatsioonitorustiku rajamine ja liitumiskilbi paigaldamine veehaarde sanitaarkaitsealale ei ole lubatud. Kuna vastavalt VeeS § 151 lg 2 on majandustegevus veehaarde sanitaarkaitsealal keelatud, siis tuleb krundi hoonestusala piir kavandada väljapoole veehaarde sanitaarkaitseala. Samuti tuleks Metsa tn 10 kinnistule planeeritav vasakpoolne hoone kavandada puurkaevu nr PRK0008574 sanitaarkaitsealast kaugemale, et ehitustegevus ei ulatuks sanitaarkaitsealale. *Keskkonnaamet*

A. Neeme – kui see nii on, siis viime alad õigeks ja viime paranduses sisse. Ühe puurkaevu puhul tegeldakse sanitaarkaitseala vähendamisega.

JURDEPÄÄSUD UUTELE KRUNTIDELE

Kavandatav juurdepääsutee Metsa tänavalt on esimeses lõigus täpselt vastu Piiri tn. 20 kinnistu piiri. Teed tuleks krundi piirist kaugemale liigutada, et oleks tagatud sadevee hajutamine planeeritavatel kruntidel, mitte Piiri tn. 20 kinnistul. Samuti tuleb ruumi jätta

talviste lumekoristustööde tarvis, praeguse lahenduse puhul kuhjatakse lumi Piiri tn. 20 kinnistule. *Piiri tn 20*

Tee ei saa kulgeda sirglõikudena, vaid tuleb tagada nõutavad raadiused/pöörded/geomeetria. Juurdepääsutee osas liikluslahendus ei sobi, sest sõidukite pöörderaadiustega ei ole arvestatud! Ristmikel ja mahasõitudel on omad projekteerimisnõudeid, planeeringu lahenduses sellega arvestatud ei ole. Kui kanda joonisele pöörderaadisused, tullakse Piiri tn 20 kinnisasjale.

Piiri tn 20.

Planeeringulahenduse kohaselt antakse juurdepääsuteele veel ka parkimise võimalus, kas antud kohas tuleb seega siis mingi eraldus, et tagatud oleks kahe-suunaline liiklus? Antud planeeringulahenduse kohaselt ei ole juurdepääsutee vastavalt normidele/ standardile piisavalt lai, et tagatud oleks kahe-suunaline liiklus ja parkimiskohad! *Piiri tn 20*

Kas praegune lahendus tagab päästeauto ligipääsu, kui juurdepääsuteele on pargitud autod? *Piiri tn 20*

T. Zuppur – kas on tagatud 2-suunaline liiklus ning tee kinnistu piiril, kuhu sõiduteelt lükatakse lumi? Puudu parkimiskohtade mõõdud ja tee mõõdud, ei ole arvestatud mõõtkava.

P. Männiksaar – Metsa 10 juurdepääsul võiks ära jätta 4 parkimiskohta. Planeering on koostatud mõõtkava järgi ja huviline mõõdab ise üle.

A. Neeme – vaatame mõõdud üle ja lisame need joonisele ning leiame lahenduse lumelükkamise puhuks.

Ettepanek-Selleks, et tagada planeeringu etapiline elluviimine, hilisemate probleemide vältimiseks ning meeldiva linnaruumi kujundamiseks tuleks igale planeeritavale ridaelamule kavandada oma juurdepääs. Väljaehitamine kruntide kaupa ja iga omanik ise ehitab oma taristu. Ridaelamutele juurdepääs Metsa ja Toominga tänavate poolt.

A. Neeme – lisame dp-sse ehitusjärjekorrad, servituudialad.

PARKIMISKOHAD

Palun täiendada seletuskirja ja seada kõvakattega aladel kuumasaarte teket leevendavaks tingimuseks parklate maksimaalne liigendamine mitmerindelise haljastusega ning soovitusena kasutada parkimisaladel erinevaid vett läbilaskvaid pinnakatte materjale. *Rahandusministeerium*

A. Neeme – täiendame planeeringut haljastuse lahendusega. Sadevesi imub haljasalale.

T. Zuppur – tehnovõrkude joonisel olevad kõrgusandmed näitavad hoopis, et vesi juhitakse kraavi ja mööda teed Metsa tänavale.

Kuhu lükatakse teedelt ja parklatest lumi, kas põhijoonisel näidatud kraavi/nõvasse, mis on märgitud vahetult Piiri tn. 18 ja 20 kinnistu piiri äärde? *Piiri tn 20*

Planeeringuga on eiratud määrusest tulenevat nõuet: Põlva valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kasutamise eeskirja § 8 lg 13 sätestab: "Üle 10-kohalistele autoparklatest tuleb ette näha reovee puhastamine muda-õlipüüduris". *Piiri tn 20*

T. Zuppur -kinnistu piirile kavandatud kraav ei vii kuhugi ja sadevesi ei imbu ära. Kraavide sügavusi ei ole näidatud. Võimalus mingitel tingimustel võib sadevee juhtida kanalisatsiooni. Piir 20 madalamal, vesi ei imbu ära.

AS Põlva Vesi on 16.04.2021 andnud liitumistingimused Metsa tn 10 ja 12 katastriüksuste detailplaneeringu koostamiseks ning nende kohaselt tulnuks sademevesi juhtida Toominga tänava sademeveekanalisatsiooni, planeerida autoparklatesse õlipüüdurid ning enne sademevee liitumispunkte planeerida proovivõtu kaevud. Planeeringus ei ole selgitatud, miks

sademeveett sademeveekanaliseerimiseks ei juhita ega veenvalt tõestatud, et tekkiv sademevesi suudetakse oma kinnisasja piires immutada.

A. Neeme – viimase dp-sse muudatused sisse, kaalume variante sademevee juhtimiseks enda kruntide haljasaladele.

Ettepanek - Standardis on minimaalne parkimiskoha laius 2,6-2,7 m, 90° nurga all kavandatud parklas kahe suunalist liikumist tagava sõiduala laiuse 7-7,5 m. 0° parkimise puhul on minimaalne sõiduala laius ühesuunalise liikumise puhul 2,5 m. Parkimiskoha laius on joonistel 2,5 m, puudub manööverdamisruum. Ettepanek arvestada standardiga.

HALJASTUSE KAVANDAMINE

Kuna p.1 nimetatud piiriäärsed puud on põhijooniselt puudu, siis võib visuaalse hinnangu järgi öelda, et ka lõigus, kus tee on natuke kinnistu piirist kaugemal, hakatakse „musta“ lund lükkama täpselt puudele. Tee peaks viima nii kaugemale, et säiliks edasine puude tervislik seisukord. *Piiri tn 20*

Puud märgitakse joonisele.

Kuna Piiri tn. 20 kinnistu laste liivakast ja mänguatraktsioonid jäävad planeeritava tee lähedusse, siis laste turvalisuse ja ohutuse parandamiseks rajada visuaalne piire vastu Piiri tn. 20 kinnistu piiri (nt. igihaljas hekk). *Piiri tn 20*

A. Neeme – Mänguväljaku liivakast võimalik paigutada teise kohta.

KAVANDATUD KORTERITE ARV

Planeeringust ei selgu, kui mitut korterit kokku kavandatakse. Arusaadav on, et positsioonidele 3 ja 4 on mõeldud ridaelamud maksimaalselt 6 ridaelamuboksiga, nendele vastavad parkimiskohad on krundile mahutatud. Kui kavandatud parkimiskohad aluseks võtta, näeb planeering kõige väiksema hoone aluse pinnaga (400 m²) positsiooni 2-le ette kuni 8 ridaelamuboksi. Ridaelamu bokse seega kokku maksimaalselt 20.

Positsioon 1-le lubatud maksimaalne korterite hulk aga ei ole selge. Parkimiskohtade arvutuse juures on opereeritud 24 kolme- ja enama toaga korteriga. Isegi kui kõik kavandatavad korterid oleksid 1-2 toalised, siis kavandatud parkimiskohtade järgi ei oleks võimalik positsioonile üks kavandada üle 28 korteri, samas räägib planeering (sh koormusindeksi arvutamise juures) kokku 60st korterist.

MOODUSTATAVAD KRUNDID

Põlva valla üldplaneering sätestab Käisi-Piiri E2 elamualadel minimaalseks krundi suuruseks 4000 m². Palun lähtuda detailplaneeringu koostamisel kehtivast üldplaneeringust. *Rahandusministeerium*

Hetkel on Metsa tn 10 kinnistule planeeritud 2 hoonet (korterimaja), mis moodustaksid korteriühistu/korterühistud. Kuid siinkohal soovitaksin krundi jagada kaheks, et mõlemal hoonel (korterimajal) oleks oma kinnistu. Põhjendus oleks, et vältida hilisemaid vaidlusi korteriühistus. Kuna kahe kinnistu puhul tekib korteriomandiga mõtteline osa krundist antud hoone ümber. Seega on võimalik korteriühistul tellida vastavalt liikmete soovile erinevaid hooldusteenuseid (sellisel juhul on võimalik jagada teenuse kulud ainult teenuse tellinud korteriühistu liikmetele). *T. Tann*

Planeeritavale alale on kavandatud ka kolm ridaelamu krunti suurusega 2202 -2390 m². Kahjuks on jäetud samasse piirkonda jäävate olemasolevate ridaelamute katastriüksuste

suurus analüüsis tähelepanuta. Ridaelamute katastriüksuste pindalad, mis asuvad vastavalt aadressidel, Toominga 2 on katastriüksuse suurus 4738 m² ning Aasa tn 10 ridaelamu katastriüksus suurus 7942 m². Planeeritava ala ridaelamute kruntide suurus jääb vahemikku 2202 -2390 m², mis on vastavalt 2-3 korda väiksemad kui piirkonna ridaelamualadel. *M. Kuusik*

Kokkuvõtteks võib nentida, et kavandatava ala ehituskeskkonna erineb väljakujunenud struktuurist märkimisväärselt. Seega vajab seletuskirjas nii analüüsi kui põhjendust, mis põhjusel on kavandatud sedavõrd eristuv ning tihe ehitatud keskkond Põlva linna äärealale. Samuti, miks eiratakse kehtestatud üldplaneeringus sätestatud. Ühtlasi teen ettepaneku viia planeering vastavusse üldplaneeringuga juhul kui otsustatakse alale elamuid kavandada. Omavalitsus peaks küll ka tõsiselt kaaluma, arvestades kaasaegseid linnakeskkonna trende, senise maakasutusviisi jätkamise võimalusega. *M. Kuusik*

T. Zuppur – Hoonestus tihe. Ei ole arvestatud koormusindeksiga. Detailplaneeringus ei ole piisavalt põhjendatud.

Ettepanek- täpselt läbi mõelda palju kortereid tuleb. Arve on erinevaid, millega on arvestatud. A. Neeme – kindlasti tuleb 2 kortermaja, ridaelamute puhul ei ole praegu kindlust palju tuleb. Dp-s näidatud maksimaalselt.

T. Zuppur – planeeringus on võimalik näidata mitu lahenduse varianti oleneb palju hooneid tuleb. Kruntide suurus ei ole üldplaneeringuga kooskõlas ning volikogu planeeringukomisjon on nõus vaatama üle kruntide suurused.

Piiri 20 esindaja – kitsakoht on ikkagi juurdepääsu lahendus.

T. Zuppur – Piiri 20 veel mõtleb juurdepääsu üle ja saab parema lahenduse välja mõelda.

TARISTU ÜMBEREHITAMINE JA PAIKNEMINE

Kas arendusala rajamisega võib olla oht ka elektrikatkestuseks, sh tuleb Piiri tn 20 hoonesse kütetrass (joonisel tähis 2T), kas võib olla oht ka kütetrassi kahjustamiseks ja ka soojavarustuse katkestuseks. Kas parkimisala alla jäävat kütetoru on vajalik täiendavalt kaitsta kaitsehültsiga? *Piiri tn 20*

Antud kohas on kavandatud vee ja kanalisatsioonitrass dreneažkaevu kõrvale, kas tagatud on vastavalt EVS 843:2016 tehnovõrkude vahelised kujad? Tagada, et parklast tulenevat sademevett ei suunata dreneaži! *Piiri tn 20*

Puuduvad arvutused, kui suur on reoveekanalisatsiooni juhitava reovee kogus ja tarvitava vee hulk.

T. Zuppur – Piir 20 poolt on tehtud õiged ettepanekud.

T. Zuppur – dp-sse muuta sõnastust „võimalik asukoht“.

A. Neeme – veetrass on mittetöötav trass. Lisame dp-sse reovee arvestusliku koguse. Elektrikatkestusi ei planeeri. Elektri maakaabli sügavust ei tea, vaatame üle. Kaablit ümber ei tõsteta. Trassidele koostatakse projektid, lisame etapid (lisame dp-sse). Muudame sõnastust.

JÄÄTMEKÄITLUS

Planeeringus on kavandatud nelja viie elamu peale kokku üks jäätmete kogumiskoht mis asub positsioonil 2. Põlva valla jäätmehoolduseeskirja järgi tuleb jäätmete liigiti kogumine korraldada oma kinnisasjal.

Ühismahuti asukoht leppida kokku.

PLANEERINGU ELLUVIIMINE

Palun lisada punkti 2.8. planeeringu elluviimiseks vajalike tegevuste järjekord, st elamute ehitamise järjekord. See on vajalik juhaks, kui planeering viiakse ellu osaliselt ja ehitatakse vaid osa planeeritud elamutest. Oluline on, et ka siis moodustaksid need terviku ning sobituksid olemasolevasse keskkonda. *Rahandusministeerium*

Samuti on ebaselge, mida siis detailplaneeringuga tegelikult kehtestatakse – joonis kajastab võimalikke asukohti, võimalikku ulatust, võimalikku ala, võimalikku paiknemist. Kas peale kehtestamist võib osutada, et kavandatud ei osutunud siiski võimalikuks nii nagu see avalikustamisel on esitatud. *M. Kuusik*

T. Zuppur – dp-sse lisada elluviimise kava, etappide järjekord. Vaja mõelda mis on võimalik, ja mis peab olema kindel, kindel nt hoone paiknemise suund krundil.

PLANEERINGU RAKENDAMISEGA KAASNEVAD MÕJUD

Detailplaneeringu seletuskirja punktis 2.9 on esitatud asjakohased mõjud, kusjuures on loetletud ka sotsiaalseid mõjusid. Ala on hetkel kasutusel aiamaadena ning selle mõjuala ulatub Piiri tn algusesni st aiamaade kasutajate grupp on suhteliselt lai. Kui mujal linnades soodustatakse ühisaianduse teket ning makstakse selleks isegi toetusi, siis Põlva vallavalitsus on võtnud selge suuna ühisaianduse likvideerimisele. /.../ Arvestades Põlva vananevat elanikkonna on ühisaiandus kahtlemata sotsiaalse suhtlemise vormiks ning praeguses majanduslikus situatsioonis aluseks ka majanduslikuks toimetulekuks. Seega palun selgitada, kas sellise maakasutusvormi jätkamist on linnas kaalutud sh maa ostmist maaomanikult, et ühisaiandus saaks piirkonnas jätkuda. Kui selliseid läbirääkimisi ei ole vajalikuks peetud, siis kus ja mis tingimustel võimaldab linn ühisaianduse arendamist Piiri tänava piirkonnas. Igal juhul ei ole praegu detailplaneeringu seletuskirjas mõjude hindamine sotsiaalsest aspektist adekvaatne ja erapooletu ning vajab asjakohaste mõjude objektiivset hindamist ja kajastamist, sõltumata sellest, mis otsuse omavalitsus selles osas teeb. *M. Kuusik*

T. Zuppur – kahjuks ei ole varasemalt aiamaade säilimisele mõeldud, juba Põlva linna üp-s oli tegemist korterelamute jaoks mõeldud maaga. Hetkel on olukord keeruline, aga vald otsib võimalusi.

Juhatas T. Zuppur
Protokollis R. Aasamäe