



Paabor Projekt OÜ  
Reg nr: 14260182  
Kalda tee 8-80  
50703 TARTU  
Tel: +372 5358 6223  
E-mail: paaborprojekt@gmail.com

Detailplaneeringu nr: DP-6-2020

Detailplaneeringu ID: 93533

**PÕLVA MAAKOND, PÕLVA VALD**  
**AHJA ALEVIKUS TARTU MNT 10**  
**KATASTRIÜKSUSE DETAILPLANEERING**

Planeeringu algataja:	Põlva Vallavalitsus
Planeeringu koostamisest huvitatud isik:	Ahjamaja OÜ
Detailplaneeringu koostas:	Paabor Projekt OÜ
Koostaja:	Marlen Paabor (magistrikraad maastikuarhitektuuris) <i>/allkirjastatud digitaalselt/</i>
Kontrollis:	Gerly Toomeoja (Volitatud maastikuarhitekt, tase 7) <i>/allkirjastatud digitaalselt/</i>

## SISUKORD

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS .....	3
2. PLANEERITAVA ALA SUURUS JA ANDMED PLANEERINGUALA MAA-ALA KOHTA .....	3
3. PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK .....	4
4. LÄHTEMATERJALID JA ARVESTAMISELE KUULUVAD DOKUMENDID .....	4
5. GEODEETILINE ALUSPLAAN .....	4
6. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS .....	4
6.1 Üldplaneeringust tulenevad tingimused .....	4
6.2 Kehtiva Ahja alevikus City kinnistu detailplaneeringu ülevaade .....	6
6.3 Olemasolev olukord .....	6
6.4 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed .....	7
6.5 Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused .....	7
7. PLANEERINGULAHENDUS .....	8
7.1 Krundi hoonestusala määramine .....	8
7.2 Krundi ehitusõiguse määramine .....	8
7.3 Arhitektuursed ja kujunduslikud tingimused .....	9
7.4 Liiklus- ja parkimiskorraldus .....	10
7.5 Ehitistevahelised kujud .....	12
7.6 Tehnovõrkude lahendus .....	13
7.7 Haljastuse ja heakorra põhimõtted .....	15
7.8 Keskkonnatingimuste seadmine .....	16
7.9 Planeeringulahendusega kaasnevad mõjud .....	17
7.10 Servituutide seadmise vajaduse määramine .....	18
7.11 Planeeringu rakendamise võimalused planeeringu elluviimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja .....	18
8. KOOSKÖLASTUSTE KOONDTABEL .....	20

### Detailplaneeringu koosseis

- Detailplaneeringu seletuskiri
- Joonis 1 – Situatsiooniskeem M 1:5000
- Joonis 2 – Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed M 1:2000
- Joonis 3 – Tugiplaani M 1:500
- Joonis 4 – Põhijoonis M 1:500
- Joonis 5 – Tehnovõrkude joonis M 1:500

## SELETUSKIRI

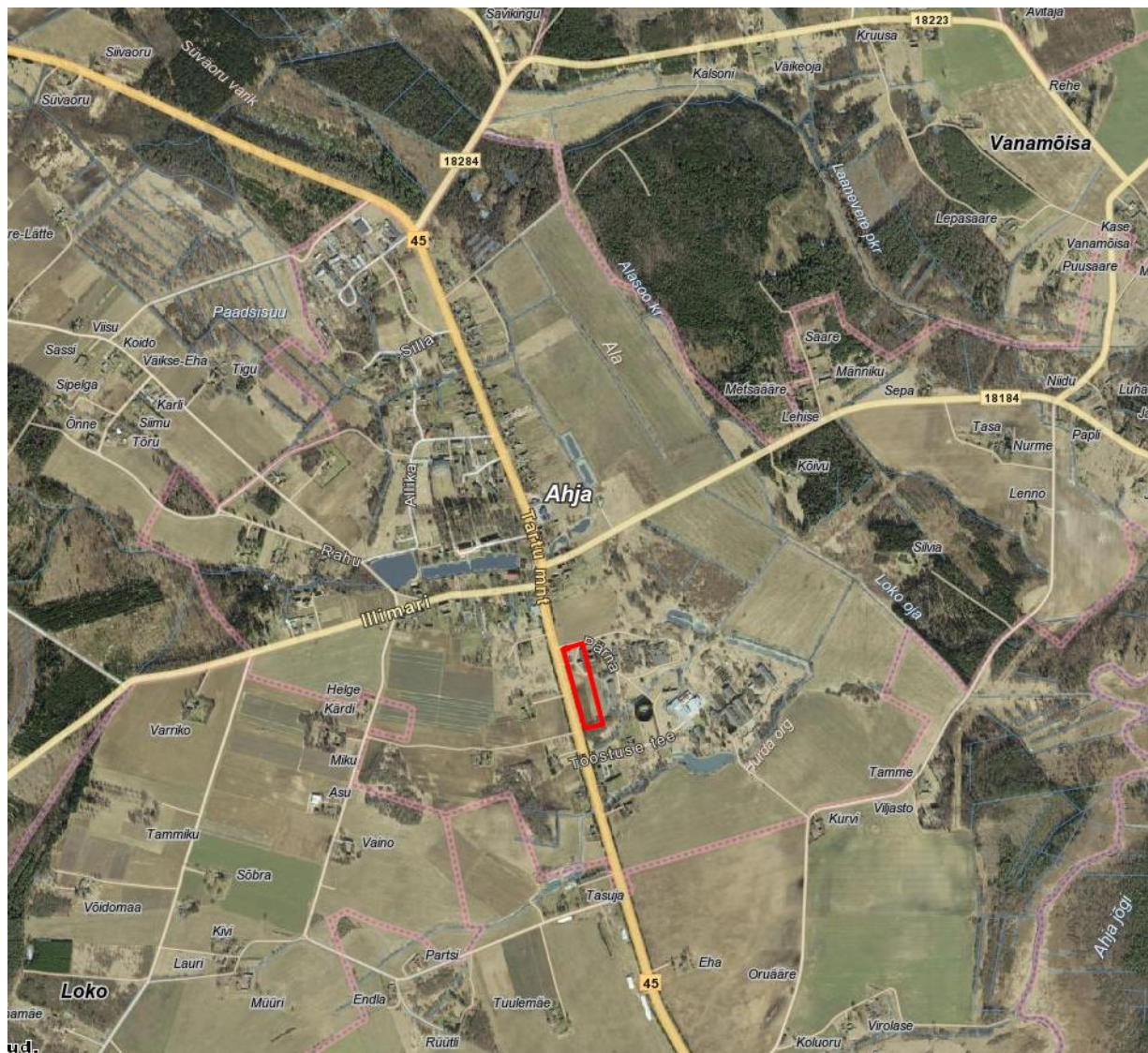
### 1. Detailplaneeringu koostamise alus

- Huvitatud isiku, Ahjamaja OÜ (registrikood 11174499) , poolt 16.06.2020.a esitatud taotlus Põlva Vallavalitsusele Ahja alevikus Tartu mnt 10 katastriüksuse detailplaneeringu koostamise algatamiseks.
- Põlva Vallavalitsuse 9. septembri 2020.a korraldus nr 2-3/447 ja 18. septembril 2020.a väljastatud lähteseisukohad Ahja alevikus Tartu mnt 10 katastriüksuse detailplaneeringu algatamise kohta.

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

Planeeringuala asub Põlva maakonnas Põlva vallas Ahja alevikus (*skeem 1*). Planeeritava ala pindala on 17024 m<sup>2</sup>. Planeeringuala hõlmab ainult Tartu mnt 10 (katastritunnus 11701:003:0023) katastriüksust. Täpsem asukoht on esitatud joonisel nr 1 „Situatsiooniskeem“.

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



### 3. Planeeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on muuta maa senine tootmismaa sihtotsarve ärimaaks ning püstitada alale konverentsihoone, kaubandushoone ja vajalikud abihooned koos juurdepääsude ja parklaga. Samuti antakse detailplaneeringuga lahendus ka heakorrastusele, haljastusele, parkimisele ja tehnovõrkudega varustamisele.

### 4. Lähtematerjalid ja arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Põlva Vallavalitsuse 9. septembri 2020 korraldus nr 2-3/447 „Ahja alevikus Tartu mnt 10 katastriüksuse detailplaneeringu algatamine“;
- Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks;
- Ahja alevikus City kinnistu detailplaneering (kehtestatud 21.10.2003 Ahja Vallavolikogu otsusega nr 28)
- Põlva valla arengukava aastateks 2019-2030;
- Ahja Vallavolikogu 16. juuni 2010. a määrusega nr 10 kehtestatud Ahja valla üldplaneering;
- Põlva maakonnaplaneering 2030+ (Põlva maavanema 18.08.2017 korraldus nr. 1-1/17/676).
- Põlva valla jäätmehoolduseeskiri (Põlva Vallavolikogu 17.05.2018 määrus nr 39);
- Eestis kehtivad õigusaktid, projekterimisnormid 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“);
- Maa-ameti kaardimaterjal.

### 5. Geodeetiline alusplaan

Geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500 on koostatud Kobras AS poolt mai 2019. a, töö nr. 2019-090. Koordinaatsüsteem L-Est97, kõrgussüsteem EH2000.

### 6. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs

#### 6.1 Üldplaneeringust tulenevad tingimused

Ahja Vallavolikogu 16.06.2010 määrusega nr 10 kehtestatud Ahja valla üldplaneering on ala reserveerinud perspektiivseks korterelamute jaoks. Üldplaneeringu punktis 3.2. "Elamumaa arendamise ja kasutamise põhimõtted kompaktses asustusega alal" on sedastatud, et kõikidele olemasolevatele ja kavandatavatele elamumaadele antakse ärimaa või üldkasutatava hoone maa kõrvalfunktsioon. Elamumaal ärimaa kõrvalfunktsioon antakse kohapealse ettevõtluse soodustamiseks ning elukoha lähedale töökohtade loomiseks, samuti majanduskeskkonna elavdamiseks, selle rakendamisel lubab üldplaneering toitlustus-, majutus- või iluteenuse (nt juuksurisalong) arendamist. Käesoleval ajal on katastriüksuse maa kasutamise sihtotstarve tootmismaa. Andmaks potentsiaalsele valda tulevale investorile või kohalikule arendajale enam võimalusi sobiva tootmise või ettevõtte arendamiseks, annab kehtiv Ahja valla üldplaneering kõikidele olemasolevatele ja kavandatavatele tootmismaa juhtfunktsiooniga maadele, sealhulgas põllumajanduslike tootmishoonete maale, ärimaa kõrvalfunktsiooni, mis võimaldab ala arendada kas tootmis- või ärimaana või nimetatud funktsioonide kombinatsioonina. Ahja valla üldplaneering määrab alade juhtfunktsiooni üldisemal tasemel, st et määratud on alade põhiline kasutusotsarve, mitte katastriüksuste põhine ainuvõimalik

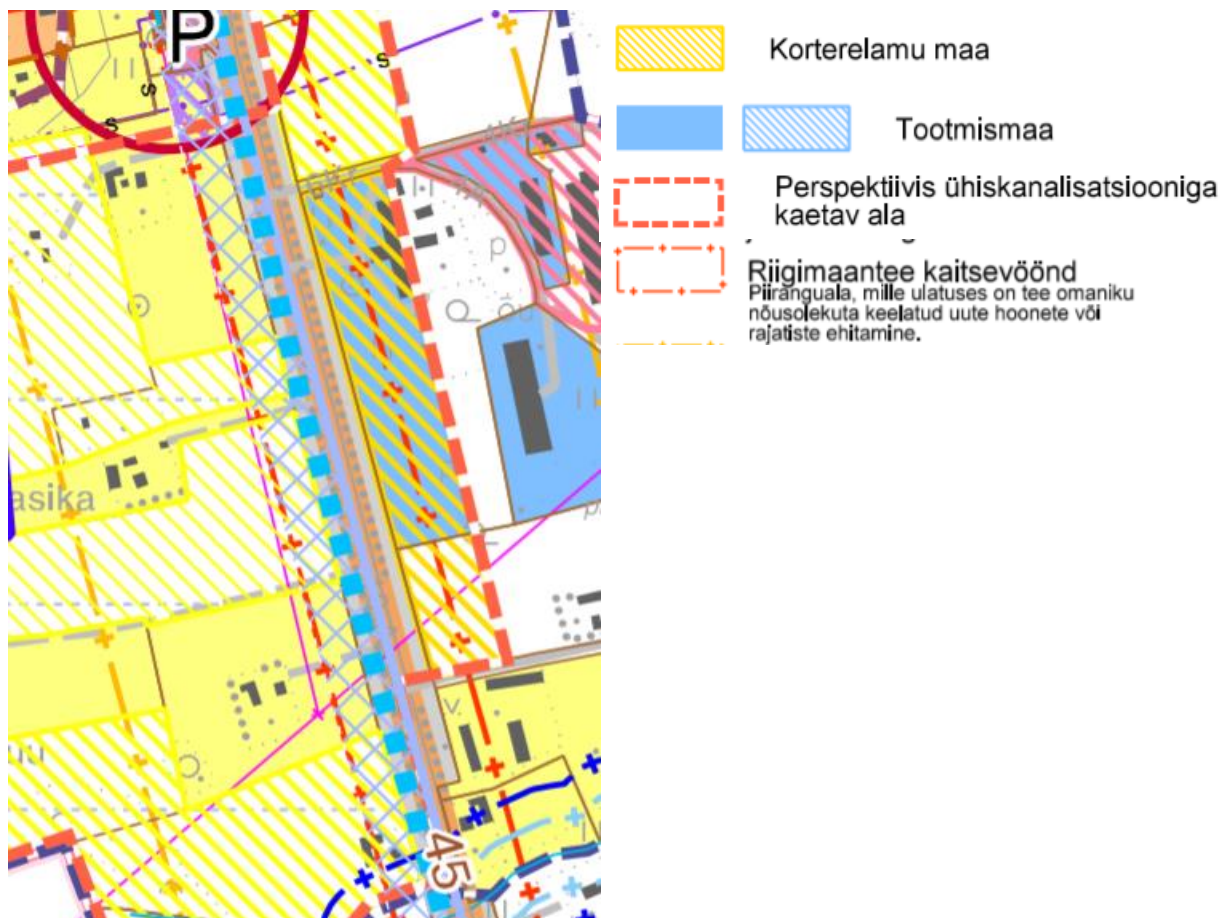
kasutusviis. Üldplaneeringu järgi täpsustatakse detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel maa-ala juhtfunktsioon detailplaneeringuga.

Planeerimisseaduse § 142 lõike 1 punkt 1 sätestab, et üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatusliku muutmise korral on tegemist üldplaneeringu põhilahendust muutva detailplaneeringuga.

Ahja valla üldplaneering on reserveerinud Ahja alevikus elamumaad massiivses ulatuses, sealhulgas naabruses olevatele katastriüksustele Tartu mnt 8 ja Oru ning üle riigitee suuremale alale. Ühel katastriüksusel maakasutuse juhtotstarbe muutmise korral ei ole tegemist juhtotstarbe ulatusliku muutmisega ning üldplaneeringu põhilahendus ei muutu. Liiatigi on ärimaa funktsioon lubatud nii olemasoleva tootmismaa kui ka planeeringuga reserveeritud elamumaa puhul.

Algatatav detailplaneering ei muuda üldplaneeringu põhilahendust.

Skeem 2. Väljavõte Ahja valla üldplaneeringust.



**Lähtetingimused detailplaneeringu koostamiseks ärimaal**

Krundi minimaalne suurus	Määratakse detailplaneeringuga
Juhtotstarve	Kaubandus-, toitlustus-, teenindus- või majutushoone maa; kontori- ja büroohoone maa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	Määratakse detailplaneeringuga
Suurim lubatud ehitistealune pindala	Määratakse detailplaneeringuga
Hoonete suurim lubatud kõrgus	Määratakse detailplaneeringuga
Liikluskorraldus	Parkimine vastavalt parkimisnormidele määratakse detailplaneeringuga
Haljastus ja heakorrastus	Määratakse detailplaneeringuga
Tehnovõrgud ja rajatised	Ühisvesi – ja kanalisatsioon vastavalt reoveekogumisala ja perspektiivis ühiskanalisatsiooniga kaetava ala piiridele. Kuni ühiskanalisatsiooni väljaarendamiseni lubatud kasutada kogumismahuteid. Lokaalküte.

Tabel 1. Väljavõte Ahja valla üldplaneeringust

**6.2 Kehtiva Ahja alevikus City kinnistu detailplaneeringu ülevaade**

Planeeritaval maa-alal kehtib Ahja alevikus City kinnistu detailplaneering (kehtestatud Ahja Vallavolikogu 21.10.2003 otsusega nr 28).

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks oli katastriüksuse jagamine kaheks eraldi krundiks ja määrata neile kruntidele kasutamise sihtotstarbed. Detailplaneeringu tulemusel moodustati Tele2 masti jaoks 31 m<sup>2</sup> suurune eraldi katastriüksus, mille lähiaadressiks sai Pärna tn 1 (kü tunnus 11701:003:0024) ja määrati sellele ärimaa sihtotstarve.

**6.3 Olemasolev olukord**

Juurdepääs planeeringualale toimub 45 Tartu – Räpina – Värskas asfaltkattega riigimaanteelt ja kruusakattega kohalikult 1170206 Pärna tänavalt.

Planeeringualal asub üks tootmishoone (laut). Andmed Ehitisregistrist: ehitisregistri kood 110017558; esmase kasutuselevõtu aasta 1919; peamine kasutamise sihtotstarve 12719 Muu põllu-, metsa-, jahi- või kalamajandushoone; ehitisealune pind 1142 m<sup>2</sup>.

Tartu mnt 10 katastriüksuse suurus on 17024 m<sup>2</sup>, maa kasutamise sihtotstarve 100% tootmismaa. Liitumist ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga ei ole. Planeeringuala läbivad sideehitised ja alla 1 kV elektriõhuliin.

Planeeringualale ulatuvad kitsendused:

Tehnovõrkude kaitsevööndid (vt asukohta joonis 3): sidekaabli kaitsevöönd 1 m, elektri madalpingekaabli kaitsevöönd 1 m, elektriõhuliin 2 m.

## 6.4 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala kontaktvööndi ehituslikud seosed ja maakasutused on kajastatud joonisel 2. Planeeringualaga piirnevad maatulundusmaa, tootmismaa, ärimaa ja transpordimaa sihtotstarbega katastrüksused.

Planeeritavat ala piiravad järgmised katastrüksused:

- Pärna tn 1: 31 m<sup>2</sup> (loodenurgas); Tunnus: 11701:003:0024; Sihtotstarve: Ärimaa 100%
- Pärna tn 3: 13210 m<sup>2</sup> (ida pool); Tunnus: 11701:003:0590; Sihtotstarve: Maatulundusmaa 100%
- Pärna tänav: 2434 m<sup>2</sup> (põhja pool); Tunnus: 11701:001:0082; Sihtotstarve: Transpordimaa 100%
- 45 Tartu-Räpina-Värskate tee: 66324 m<sup>2</sup> (lääne pool); Tunnus: 11701:003:0594; Sihtotstarve: Transpordimaa 100%
- Tartu mnt 8: 21490 m<sup>2</sup> (lõuna pool); Tunnus: 11701:003:0471; Sihtotstarve: Maatulundusmaa 100%.

Planeeringuala jääb väljaehitatud hoonetega tiheasustuspiirkonda piirnedes lõuna ja ida suunalt juba hoonestatud katastrüksustega ja põhja suunal heinamaaga. Juurdepääs planeeringualale toimub 45 Tartu – Räpina – Värskate asfaltkattega riigimaanteelt (riigitee km ca 33,398 ja ca km 33,44) ja kruusakattega kohalikult 1170206 Pärna tänavalt.

Planeeringuala jääb Ahja aleviku keskusest ca 400 m kaugusele.

## 6.5 Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused

Planeeringulahenduse puhul lähtutakse eelkõige Põlva maakonnaplaneeringu 2030+ asustusstruktuuri ja asustuse suunamise eesmärkidest. Põlva maavanema 18.08.2017 korraldusega nr 1-1/17/676 kehtestatud maakonnaplaneeringu kohaselt on Ahja alevik kohalik keskus. Asustuse areng maakonnas tugineb maakonnaplaneeringu järgi olulisel määral kohaliku tasandi keskuste võrgustikule ning arengu suunamisel kasutatakse ära olemasolevat taristut ning tihendatakse olemasolevaid kompaktsed ruumistruktuuriga asulaid. Maakonnaplaneeringus on välja toodud: „Asustuse arengu suunamise üldine huvi on, et asustuse areng ei tooks kaasa asjatuid kulusid uue tehnilise ja sotsiaalse taristu rajamisel ja eksploatatsioonil, kuid soodustaks mitmekesise ja kvaliteetse elukeskkonna säilimist. Sellise arengu saavutamiseks on tarvis suurendada olemasoleva kompaktsed asustusega piirkondade ruumilist ja funktsionaalset sidusust, leida uus rakendus kasutusest välja langenud hoonetele ja nende lähialadele ning säilitada väljakujunenud asustumustreid hajaasustuses“. Detailplaneering on maakonnaplaneeringuga määratud arengusuundumuste ja põhimõtete koostöös ning detailplaneeringu realiseerimisel aidatakse kaasa Põlva maakonnaplaneeringu 2030+ eesmärkidele.

Samuti vastab detailplaneering Ahja valla üldplaneeringule, mis sätestab et: „Kohapealse ettevõtluse soodustamiseks ning elukoha lähedale töökohtade loomiseks, mis vähendab pendelrännet elukoha ja töökoha vahel, samuti majanduskeskkonna elavdamiseks antakse üldplaneeringuga elamumaa juhtotstarbega maadel 25% ulatuses võimalus arendada ärilist tegevust. Soovituslik suund elamumaal ärimaa kõrvalotstarbe rakendamisel on puhkemajandusliku teeninduse, iluteenuse, toitlustuse või majutuse arendamine; ärimaa kõrvalotstarbe rakendamisel elamualadel ning loodusväärtuslikel maastike ja kooslustega aladel on oluliseks kriteeriumiks loodussäästlik majandamine ning soovituslik suund on puhkemajanduslik teenindus, toitlustamine, iluteenus (nt juuksurialong vms) ja majutusteenus“.

Olemasolevad taristu ja teed on võimelised lisanduvate ehitiste rajamisega kaasneva koormusega toime tulema.

## 7. Planeeringulahendus

Detailplaneeringuga määratakse katastriüksusele hoonestusala ja ehitusõigused ning uusi krunte ei moodustata. Kinnisasja omaniku soovil laiendatakse olemasolevat hoonet ja ehitatakse ümber kuni kolmesajale külastajale mõeldud konverentsihooneks. Lisaks on kavas püstitada kuni 10 m kõrgune kaubandushoone ning kaks kuni 5 m kõrgust abihoonet – hoonete maksimaalseks ehitisealuseks pinnaks määratakse 3000 m<sup>2</sup>. Konverentsihoone vahetusse lähedusse on planeeritud rajada laste mänguväljak. Lisaks on planeeritud liituda ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga ning rajada uus juurdepääs riigiteelt 45 Tartu-Räpina-Värskate tee.

Detailplaneering on kavandatud ellu viia kolmes etapis. Esimeses etapis on planeeritud rajada konverentsihoone koos parklaga, juurdepääs kinnistule Pärna tänavalt ning hoone teenindamiseks vajalikud tehnovõrgud. Teises etapis on planeeritud rajada krundi hoonestusala lõunaosasse ärihoone (kaubandushoone) koos parklaga, sellele ligipääsuks juurdepääsutee 45 Tartu – Räpina – Värskate teelt (vt täpsemalt ptk 7.4) ning hoone teenindamiseks vajalikud tehnovõrgud. Kolmandas etapis rajatakse vajadusel lisanduvad abihooned.

### 7.1. Krundi hoonestusala määramine

Detailplaneeringuga on katastriüksusele määratud hoonestusala. Hoonestusala on ala, kuhu on lubatud hoonete rajamine, ala on näidatud joonisel 4 „Põhijoonis“. Hoonestusala on planeeritud põhja, ida ja lääne poolse katastriüksuse piiridest 4 m kaugusele ja lõuna poolt 75 m kaugusele. Nõnda suur hoonestusala võimaldab katastriüksuse omanikul vabalt valida hoonete asukohti. Hoonestusalast välja on lubatud rajada hoonete sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalikke tehnovõrke, parkimisala, juurdepääsuteed ja haljastust.

Planeeringuga on lubatud rajada planeeringualale hooneid, mille maksimaalne ehitisealune pind kokku on 3000 m<sup>2</sup>. Täpne lahendus rajatavate hoonete asukohta ja suuruse kohta määratakse ehitusprojektide käigus. Detailplaneeringuga on määratud katastriüksusel hoonete suurimaks lubatud arvaks 4, mis ei sisalda ehitusloakohustusega hooneid.

### 7.2 Krundi ehitusõiguse määramine

Krundi ehitusõigusega määratakse PlanS § 126 lg 4 kohaselt:

1. krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed;
2. hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal;
3. hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud ehitisealune pind;
4. hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste lubatud maksimaalne kõrgus;
5. asjakohasel juhul hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud sügavus.

Planeeringuga määratud krundi ehitusõigused on toodud joonisel 4 „Põhijoonis“ tabelis 1 „Krundi määratud ehitusõigused“ ja kruntide ehitusõiguse aknas.

Olemasolev hoone on planeeritud rekonstrueerida nii, et säiliks hoone olemasolev arhitektuurne vorm - seega hoone kõrgus ja katuse tüüp jäävad samaks. Lisaks on planeeritud rajada katastriüksusele laste mänguväljak. Joonisel 4 kujutatud mänguväljaku asukoht ja



suurus on illustratiivne ja täpsustakse ehitustööde käigus. Antud asukoht on sobilik kuna see jääb planeeritud konverentsihoone vahetusse lähedusse ja eemale parklast.

Määratud hoonete suurim lubatud arv krundil näitab ehitusloa- ja ehitisteatisekohustuslike hoonete arvu krundil. Kui tekib vajadus lisanduvate, ehitusloa mitte nõudvate, väikeehitiste (jalgrattahoidla, prügikastide varjualune vms) järgi, võivad need paikneda ka väljaspool hoonestusala. Nimetatud väikeehitisi ei arvestata hoonete suurima lubatud arvu sekka ja nende maksimaalset arvu ei määrata. Detailplaneeringu joonisel nr 4 „Põhijoonis“ kujutatud hoonete asukohad ja suurused on soovitatavad ja täpne lahendus hoonete asukoha ja suuruse kohta määratakse ehitusprojekti käigus.

Tabel 1. Krundi määratud ehitusõigused

Krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed	Kaubandus-, toidlustus- ja teenindushoone maa (ÄK) 100%
Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal	4 (2 ärihoonet ja 2 abihoonet)
Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud ehitisealune pind	3000 m <sup>2</sup>
Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste lubatud maksimaalne kõrgus	10 m / 5 m (ärihoone/abihoone)
Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud sügavus	-

### 7.3 Arhitektuursed ja kujunduslikud tingimused

Ehitistele määratakse järgnevad arhitektuursed ja kujunduslikud tingimused:

1. Hoone lubatud välisviimistluse materjalid
2. Lubatud maksimaalne korruselisus
3. Lubatud katusekalded
4. Lubatud katuse tüüp
5. Lubatud katusekatte materjal
6. Lubatud piirete materjal

Tabel 2. Arhitektuursed nõuded hoonetele

Hoonete lubatud välisviimistluse materjal	Puit, kivi, krohv, klaas, profiilplekk
Lubatud maksimaalne korruselisus (ärihoone/abihoone)	2 / 1
Lubatud katusekalded	0 – 45°
Lubatud katuse tüüp	lamekatuse, viilkatuse
Lubatud katusekatte materjal	Profiilplekk, rullmaterjal, kivi, laineplaat
Lubatud piirete materjal	Vörk, metall, puit, taimestik

Arhitektuursed tingimused on välja toodud joonisel 4 „Põhijoonis“ tabelis 2 „Arhitektuursed nõuded hoonete“.

Ehitatavad hooned peavad sobima ümbritseva keskkonnaga ja omavahel harmoneeruma. Hoonete arhitektuur peab olema planeeritavasse keskkonda sobiv, heatasemeline ja ümbritsevat elukeskkonda väärtustav. Katusekattematerjalid ja viimistlusmaterjalid peavad sobima hoone arhitektuurilahendusega ja välisilmega. Väikeehitiste ehitamisel ja materjalide

valikul lähtuda ärihoonete arhitektuursest stiilist ja detailplaneeringus määratud hoonestusalast ja lahendada harmoneeruvalt keskkonnaga.

Tulenevalt Pärna tn 3 elamu väga väiksest vahekaugusest (5 m) planeeritud konverentsihoonest tuleb hoone projekteerimisel arvestada järgnevaga: Pärna tn 3 poolsesse külge ei ole lubatud kavandada üldkasutatavaid uksi (va avariiväljapääs); Pärna tn 3 poolsesse küljes paigaldada minimaalselt võimalik arv aknaid mis asuvad minimaalselt 1,6 m kõrgusel mõõdetult hoone põranda nullist; teisel korrusel on lubatud kasutada vaid katuseaknaid; tehnoseadmed, mis võivad tekitada müra tuleb paigutada hoone põhjapoolsemasse osasse, kuna selles asukohas on müra Pärna tn 3 krundil asuval puhkealal minimaalselt.

### Piirded

Lubatud maksimaalne kõrgus piirdeaedadele on 1,5 m. Piiretena on soovitatud kasutada läbipaistvaid puit- ja/või metallpiirdeid. Läbipaistmatute piirdeaedade rajamine on keelatud. Rajatavad piirded peavad tüübilt, värvitoonilt ja välisviimistluselt sobima rajatava hoonestusega. Kohustuslik on rajada hekk kombineeritud piirdeaiaga naaberkatastriüksuse ja Tartu mnt 10 piirile, et konverentsihoone külastajad ei satuks võõrale katastriüksusele. Piirded kavandatakse ja täpne lahendus antakse hoone ehitusprojektiga.

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 ehitada planeeringualale järgnevate otstarvetega hooneid: kaubandushoone (kood 12311), kohvik, baar või söökla (kood 12132), büroohoone (kood 12201), muu kaubandushoone (kood 12319), muu teenindushoone (kood 12339), muud mitteelamud (kood 12700) ja abihoone (kood 12744).

## **7.4 Liiklus- ja parkimiskorraldus**

Planeeritav ala külgneb riigiteega nr 45 Tartu – Röpina – Väraska tee. Riigitee kaitsevöönd on 20 m riigitee äärmise sõiduraja servast. Praegu kasutatakse juurdepääsuna planeeringualale kohaliku teed nr 1170206 Pärna tänav ja lisaks asuvad riigitee ca km 33,398 ja 33,44 kaks olemasolevat pinnasteed. Ristumiskohad riigitee ca km 33,398 ja 33,44 ei ole kantud Teeregistrisse ning nende seisukorra alusel võib öelda, et neid on viimastel aasta(kümne)tel kasutatud harva - Maa-ameti ajaloolistelt ortofotodelt on võimalik tuvastada riigitee ristumiskoha km 33,398 regulaarset kasutust aastatel 1993/1994-2000. Olemasolevad juurdepääsud riigiteelt on planeeritud likvideerida. Olemasolevat olukorda arvestades ei ole nimetatud asukohtades vajalik ega võimalik teostada ristumiskoha likvideerimisega seotud töid, seega need jäävad seega lihtsalt kasutusest välja.

Katastriüksusele juurdepääs on planeeritud tagada Pärna tänavalt ja 45 Tartu-Väraska teelt uute mahasõitude näol. Juurdepääsutee laiuseks on kavandatud vastavalt teede ja tänavate standardis EVS 843:2016 „Linnatänavad“ väljatoodud nõuetele 5,35 m. Vajadus kahe juurdepääsu järele on tingitud asjaolust, et planeering viiakse ellu mitmes etapis ja planeeritud hoonetel on erinevad kasutamise otstarbed. Pärna tänavalt rajatakse juurdepääs esimeses etapis ja 45 Tartu – Väraska teelt teises etapis. Krundisiseselt läbisõitu kavandada ei ole planeeritud ehituslike piirangute ja ohutuse mõttes – kaubandushoonele juurdepääsuks peaks konverentsihoone parklast läbi sõitma ning lisaks on konverentsihoone parklast raskendatud tee rajamine kaubandushoone parklasse olemasoleva puurkaevu hooldusala ja sellele kehtivate kitsenduste tõttu. Kuna detailplaneering viiakse ellu mitmes etapis ja lisaks sellele esineb piirangud kinnistussiseselt juurdepääsu rajamisel, on planeeritud kaubandushoonele juurdepääsuks uus mahasõit 45 Tartu – Väraska teelt. Uue mahasõidu rajamise 45 Tartu – Väraska teelt, mitte näiteks ühe olemasoleva mahasõidu rekonstrueerimise, tingib Põlva

maakonnaplaneering, mille kohaselt on määratud riigiteel 45 Tartu-Räpina-Väraska tee lõik Ahja-Võnnu teega ristumisest Ahja aleviku piiril kuni ristumiseni Kärssa-Eoste teega Kärssa külas ilusaks teelõiguks, kus Ahja alevikus tuleb puudered ja alleed säilitada. Olemasolevate mahasõitude kasutamisel ei ole võimalik aga puuderida ja alleed säilitada täies mahus. Vastavalt Majandus- ja taristuministri 05.08.2015. a määrusele nr 106 „Tee projekteerimise normid“ Lisa „Maanteede projekteerimismid“ p 1.3. on riigitee IV klassi maantee, mille suurim lubatud mahasõitude arv ühe kilomeetri kohta on 4 (mahasõitu) ning mahasõitude vähim lubatud omavaheline kaugus on 150 m. Uus mahasõit on kavandatud riigitee ca 33,539 km-le. Olemasolevad (likvideeritavad) ja rajatavad juurdepääsud on kujutatud joonisel 4 „Põhijoonis“.

Tee ehitusprojekte 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 Transpordiamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Transpordiamet.

45 Tartu-Räpina-Väraska tee ja Pärna tänava ristmikul lõppeb asula liikluskeskkond. Sellest tulenevalt tuleb lähtuda asulavälisest liikluskeskkonnast (kiiruspiirang 70 km/h). Joonisel 5 kujutatud mahasõidu nähtavuskolmnurgad vastavad seisundile rahuldav (7x200 m).

Liiklus riigiteel võib minimaalselt põhjustada müra. Müra leevendusmeetmega tuleb arvestada edasisel projekteerimisel. Lisaks toimivad müratõkestajatena olemasolev tihe kuusehekk katastriüksuse lääneosas ning planeeritud lisanduv haljastus.

Projekteerimisel tuleb tagada:

- hoonete fassaadidel: Keskkonnaministri 16. detsembri 2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisa 1 toodud II kategooria liiklusmüra sihtväärtused (päeval 55 dB, öösel 50 dB).
- siseruumides: Sotsiaalministri määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ määratud müratasemete väärtused siseruumides.

Võimalike siseruumides olevate häiringute leevendusmeetmetena tuleb kasutada müratõkestavaid aknaid. Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

Parkimine on lahendatud parkimisala näol vastavalt teede ja tänavate standardis EVS 843:2016 „Linnatänavad“ väljatoodud parkimismatiivile.

Tabel 4. Parkimiskohtade arvutus kavandatud ehitiste alusel

Arvestatud on planeeritud hoonete puhul: 1 konverentsi- ja toitlustushoone (2 korrust, suletud brutopind kuni 2150 m<sup>2</sup>); 1 kaubanduspind (2 korrust, suletud brutopind kuni 1200 m<sup>2</sup>)

Ehitise otstarve	Parkimisnormatiiv	Norm. arvutus	Planeeritud/normatiivne parkimiskohtade arv
Supermarket, kauplused:	1/50	$1200 \times \frac{1}{50}$	24/24
Koolituskeskus, ühiselamu või restoran, kohvik	1/70 või 1/80	$2150 \times \frac{1}{75}$	35*/29
<b>KOKKU PARKIMISKOHTADE ARV</b>			<b>59/53</b>

\*6 parkimiskohta on lisatud busside parkimiskohtadena.

Tabel 5. Parkimiskohtade arvutus suurima lubatud ehitisealuse pinna järgi

Arvestame, et suurima lubatud 3000 m<sup>2</sup> sees on 2 abihoonet kokku pindalaga ca 200 m<sup>2</sup>, seega on suurim lubatud suletud brutopind (kahe 2-kordse ärihoone puhul): (3000-200)x2 = 5600 m<sup>2</sup>. Võtame arvestuslikult kaubanduspinnaks 1/3 ja konverentsihoone pinnaks 2/3 kogu ehitisealusest pinnast.

Ehitise otstarve	Parkimisnormatiiv	Norm. arvutus	Planeeritud/normatiivne parkimiskohtade arv
Supermarket, kauplused:	1/50	$1680 \times \frac{1}{50}$	34/34
Koolituskeskus, ühiselamu või restoran, kohvik	1/70 või 1/80	$3920 \times \frac{1}{75}$	59*/53
<b>KOKKU PARKIMISKOHTADE ARV</b>			<b>93/87</b>

\*6 parkimiskohta on lisatud busside parkimiskohtadena

Ehk käesoleval hetkel kavandatud hoonete mahuga tuleb tagada minimaalselt 43 parkimiskohta ja suurima lubatud ehitisealuse pinna kasutamise puhul tuleb tagada minimaalselt 68 parkimiskohta. Vajadusel lisanduvate parkimiskohtade soovituslikud asukohad on tähistatud põhijoonisel. Lisaks on tulenevalt planeeringuala geograafilisest asukohast ja hoone kasutamise eesmärkidest otstarbekas rajada ka bussidele parkimiskohad. Seda seetõttu, et enamik külastajaid on eeldavastki kaugemalt kui Ahja alevikust ning konverentsile ei tule üldjuhul iga külastaja eraldi autoga vaid kasutatakse pigem busse. Seega on kavandatud lisaks normatiivsetele parkimiskohtadele ka 6 busi parkimiskohta.

## 7.5 Ehitistevahelised kujud

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“. Hoonetevaheline tuleohutuskuja peab olema vastavalt väljatoodud määruse §22 lg 2-le kaheksa meetrit. Pärna tn 3 katastriüksusel paiknevad olemasolevad hooned ja planeeringuala olemasoleva hoone vaheline tuleohutuskuja ei ole tagatud. Seega tuleb sama määruse §22 järgi olukorras kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit piirata tule levikut ehituslike abinõudega, milleks võib olla näiteks tulemüür. Tulemüürile esitatavad nõuded on välja toodud samas määruses §23 ja hoonete laiendamisel tuleb sellega arvestada.

Päästetööde tegemiseks peab päästemeeskonnale olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.

Hoone tulepüsivusklass tuleb määrata ehitusprojektiis.

## 7.6 Tehnovõrkude lahendus

Joonisel 5 toodud planeeritud tehnovõrkude asukohad on põhimõttelised ja täpsustatakse projekteerimise käigus sõltuvalt vajadusest. Planeeritud tehnorajatistele on soovituslik seada notariaalsed isiklikud kasutusõigused määramaks õigused ja kohustused katastriüksuse omaniku ja tehnovõrgu omaniku vahel.

### 7.6.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeringualal ja selle vahetus läheduses ühisveevärgi- ja -kanalisatsioonitorustikke hetkel ei paikne. Vee-ettevõtjaks on Ahja alevikus AS Põlva Vesi, kes väljastab ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumiseks tehnilised tingimused. Võimalik vee- ja kanalisatsioonitorustike ühenduspunkt asub ca 200 m kaugusel Illimari ja Tartu mnt ristmikul. Seega planeeringualale rajatavate hoonete vee- ja kanalisatsioonitorustikega liitumine on ette nähtud ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitorustikest. Ühendus asula veevõrku ja soovituslik torustike kulgemise asukoht on näidatud joonisel 5. Täpne torustike asukoht leitakse projekteerimise staadiumis. Ühendustorustike projekteerimisel riigitee alusel maaüksusel tuleb silmas pidada, et piki riigiteed kulgevad trassid peavad asuma riigitee katte servast vähemalt 3 m kaugusel ja riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb kavandada kinnisel meetodil.

Planeeritud hoonete veevarustuse tagamiseks ja reovee ärajuhtimiseks rajatakse katastriüksuse piirile liitumispunktid millest hooneteni rajatakse majaühendustorustikud. Vee liitumispunktiks on maakraan. Arvestuslik maksimaalne vee kogus on arvestades keskmist ühiktarbimist ja hoonete maksimaalset külastajate arvu (300 külastajat) on ca 6 m<sup>3</sup>/ööpäevas. Arvestuslik tekkiv reovee kogus on samas suurusjärgus. Planeeringuala liitmiseks ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga tuleb koostada vee- ja kanalisatsiooni ehitusprojekt. Tehnovõrkude riigiteealusele maale kavandamisel tuleb lähtuda „Nõuded tehnovõrkude teemaale paigaldamise kavandamisel“ juhendist ning projekteerimisel tuleb taotleda täpsustavad tehnilised tingimused riigiteealusele maale torustike projekteerimiseks Transpordiametilt.

Vee- ja kanalisatsioonitorustikele on seadusest tulenevad kaitsevööndid 2 m toru teljest mõlemale poole.

Olemasolev puurkaevule tehakse ülevaatus ja vajadusel rekonstrueeritakse, ning edaspidi on olemasolevast puurkaevust võimalik täita planeeritud tuletõrjeveevõtu mahuteid.

### 7.6.2 Sademevesi

Hoonete projekteerimise käigus tuleb lahendada krundi siseselt vertikaalplaneerimise abil sademevee immutamine. Silmas tuleb pidada, et sademeveed tuleks suunata ehitatavatest hoonetest ja teedest eemale ja immutada oma krundi piirides. Krundilt tulevat sademe- ja

lumesulamis vett ei tohi juhtida naaberkruntidele ega maanteele. Detailplaneeringuga määratakse suurimaks lubatud maapinna tõstmise kõrguseks 0,5 m, ehk maapinda ei ole lubatud tõsta üle 0,5 m olemasolevatest abs kõrgusest. Joonisel 5 näidatud vertikaalplaneerimine on üks võimalik lahendus, täpne sademevee äravool lahendatakse parkla projekti raames.

### **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.

Kehtiva standardi järgselt on sõltuvalt kasutusviisist vajalik tagada tulekustutusvee kogus 270 m<sup>3</sup>, mis vastab nõutud vooluhulgale 25 l/s 3 tunni jooksul.

Tulenevalt eelnevast on võimalik tuletõrje veevarustus tagada tuletõrje veevõtumahuti ja kuivhüdrandi abil. Tuletõrje veevõtumahuti täitmiseks tuleb olemasolev puurkaev rekonstrueerida nõnda, et see annaks nõutud veehulga välja. Joogivee kvaliteedi nõudeid ei ole tarvis täita, kui vett kasutatakse vaid tuletõrjevee mahuti täitmiseks. Mahuti kasulik veemaht (kustutusvesi) peab minimaalselt olema 270 m<sup>3</sup> ning selle kasutamiseks on tarvis rajada ka parkla äärde kuivhüdrant (vt orienteeruvat asukohta joonis 4 ja 5). Tuletõrjeveemahuti ja kuivhüdrandi täpne asukoht määratakse projekteerimise käigus.

Tuletõrjehüdrandini peab tagama igal aastaajal, igasuguste ilmastikutingimustega, ligipääsu tuletõrje päästetehnikaga. Tuletõrje veevõtukohta seisund peab vastama standardis EVS 812-6:2012+A1+A2 väljatoodud nõuetele. Tuletõrje veevõtukohta tuleb paigaldada vastav infoviit, mis on toodud välja samas standardis joonisel L.1.

Tuletõrje veevõtukoht tuleb rajada huvitatud isiku poolt enne esimese hoone kasutusloa taotlemist.

### **7.6.4 Elektrivarustus**

Detailplaneeringu alal asuvad Elektrilevi OÜ-le kuuluvad 0,4 kV maakaabelliin ja elektriõhuliin alla 1 kV. Uute objektide elektrivarustuseks on planeeritud rajada katastriüksuse piirile 0,4 kV liitumiskilp. Liitumiskilp on planeeritud rajada teemaale kus on see alati vabalt teenindatav avalikus kasutuses oleva 1170206 Pärna tänava kaudu. Liitumiskilpide toide on nähtud ette 0,4kV maakaabliga Ahja:(Põlva) fiider F3 olemasolevast mastist M6, mis asub katastriüksuse põhjaosas.

Elektritoide liitumiskilbist hooneteni tuleb rajada maakaabliga. Hoonete elektrivarustuse elektriakaablite asukohad täpsustatakse projekteerimise staadiumis.

Elektrimaakaablitele kehtib kaitsevöönd 1 m maakaabli teljest mõlemale poole. Teisi kommunikatsioone ei ole lubatud planeerida elektriakaablite kaitsetsoonidesse. Elektrilevi OÜ tehnoarajatiste maakasutusõigus tagatakse servituudialana (vt ptk. 7.9).

Elektriliinide soovituslikud paiknemised on näidatud joonisel 5 „Tehnovõrkude joonis“ ning nende konkreetsed asukohad määratakse tööprojektiga.

### **7.6.5 Soojusvarustus**

Hoonete soojavarustus lahendatakse lokaalselt. Lubatud kütteallikad on elektriküte, maaküte, õhk- ja õhk-vesi soojuspumbad, tahkeküte ja päikesepaneelid. Maasoojuspumba puhul on lubatud kasutada nii horisontaalseid energaallikaid – näiteks maakollektorit kui ka vertikaalseid maasoojuspumba energaallikaid, kuna hoonete suurim võimalik brutopind on niivõrd suur, et horisontaalsed maakollektorid ei mahu sellele ära. Päiksepaneelid on lubatud rajada vaid hoonete katustele. Keelatud on kasutada looduskeskkonda saastavaid kütelliike nagu näiteks põlevkivi, raskeõlid ja kivisüsi. Täpsem soojavarustus lahendada hoone

projekteerimise käigus. Kui soovitakse kasutada soojuspumpasid (õhk-vesi, õhk-õhk, maasoojus vms), siis tuleb seadmete asukoht projekteerida hoone põhjapoolsemasse ossa (Pärna tn 3 puhkealast võimalikult kaugele). Hoonete rajamisel peab silmas pidama energiatõhususe nõudeid. Hoone energiasäästlikus aitab kokku hoida küttekulusid ja säästa looduskeskkonda.

### **7.6.6 Sidevarustus**

Planeeringualal asub Telia Eesti AS-le kuuluv sidekaabel. Ehitustööde ajal tuleb kaitsta olemasolevat vaskkaablit. Juhul kui olemasolev vaskkaabel jääb ette siis tõsta kaabel ringi. Tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast. Töid võib teostada ainult Telia volitatud esindaja kirjaliku tööloa alusel.

Planeeringuga antakse põhimõtteline lahendus sideühenduse loomiseks lähedalasuvast olemasolevast sidevõrgust. Lähim punkt optilise kaabliga liitumiseks asub Pärna tn 1 katastriüksusel, milleks on ELA SA sidekaevust 067K37 asuv kaablimuhv 067M21. Järgnevalt tuleb projekteerida ja välja ehitada sidekaabel hoonestuseni alates Pärna tn 1 sidekaevust 067K37. ELA SA sidekaevust 067K37 rohkem kui ühe sideühenduse rajamiseks tuleb paigaldada kliendikaev või kapp, millest saab teha hargnemise erinevatele hoonetele. Projekt kooskõlastada ELA SA haldusega.

Sidekaabli nõutav sügavus pinnases 0,7 m, teekatete all 1 m. Näha ette kõik vajalikud tööd varemehitatud siderajatiste kaitsmiseks, tagada normatiivsed sügavused, vahekaugused. Hoonete sisevõrgud ehitada PON tehnoloogial.

ELA SA siderajatise kaitsevööndis tegutsemisel lähtuda 27.03.2021 väljastatud Elektroonilise side alased tehnilistest tingimustest nr TT1394PL. Sidekaablile kehtib kaitsevöönd 1 m sidekaabli teljest mõlemale poole.

## **7.7 Haljastuse ja heakorra põhimõtted**

### **7.7.1 Haljastuse põhimõtted**

Planeeringualal asub heinamaa ja seda ümbritseb lääne suunalt suures osas puuderivi ja lõuna suunas võsa. Olemasolev väärtuslik kõrghaljastus (suured kased) tuleb säilitada. Likvideeritavat haljastust planeeringuga ei nähta ette. Sademevee immutamiseks katastriüksusesiseselt on vajalik katastriüksuse pindalast ca 50% ulatuses säilitada haljasala.

Põlva maakonnaplaneering on määranud riigiteel 45 Tartu-Räpina-Värskä tee lõigu Ahja-Võnnu teega ristumisest Ahja aleviku piiril kuni ristumiseni Kärša-Eoste teega Kärša külas ilusaks teelõiguks, kus Ahja alevikus tuleb puuderead ja alleed säilitada.

Soovi korral võib krundi haljastamiseks tellida haljastusprojekti või konsulteerida spetsialistiga. Krundi haljastuse planeerimisel tuleb arvestada järgnevaga:

- krunt peab olema esteetiline ja heakorrastatud.
- riigitee poolsesse külge tuleb rajada müra summutamiseks lisanduvat haljastust – nii kõrghaljastust kui ka madalamat haljastust madalamate puude ja põõsaste näol.
- kohustuslik on rajada osaliselt Tartu mnt 10 ja Pärna tn 3 katastriüksuse piirile hekk koos võrkaiaga (või metallpaneelaiaga), et oleks takistatud võõraste juhuslik sattumine naaberkatastriüksusele ja tagatud Pärna tn 3 privaatsus. Heki rajamise asukoht on näidatud joonisel 4 ja 5.
- negatiivsete mõjude leevendamiseks on soovituslik rajada planeeritud parklasse parkimiskohtade liigendamiseks rohelised tsoonid, mis muudaksid niivõrd suures

ulatuses asfalteeritud maapinda veidi ilmekamaks ja rohelisemaks. Lubatud on rajada ka konteinerhaljastust neis asukohtades

- haljastuse rajamisel planeeringualal peab arvestama taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ja mullastikku.
- haljastamisel on soovitatav kasutada nii kõrghaljastust kui ka madalhaljastust. Samuti on soovitatav kasutada nii heitlehiseid kui ka igihaljaid puid ja põõsaid, mis tagavad roheluse terve aasta vältel.
- kõrghaljastuse rajamisel peab silmas pidama, et kõrghaljastus ei tohi paikneda tehnovõrkude peal ja nende kaitsevööndis.
- kõrghaljastuse istutamisel hoonete ja tehnovõrkude lähedale tuleb arvestada puu suurima võralaiusega ja juurepalli maksimaalse suurusega.

### **7.7.2 Vertikaalplaneerimine**

Maapinna konkreetne vertikaalplaneerimise lahendus antakse hoonete ehitusprojektides. Vertikaalplaneerimise põhimõtteks peab olema, et sademevesi tuleb juhtida hoonetest kaugemale ja immutada krundi piirides. Suuremahuline maapinna kõrguste muutmine planeeringualal on keelatud.

### **7.7.3 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine**

Kuritegevuse riski vähendavate 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 hirmutavate tunnustega paigad.

Nõuded kuritegevuse riskide vähendamiseks:

- 1) Piirata juurdepääs võrastele inimestele (rajada piirdeaed)
- 2) Sõidukite parkimine hoone läheduses
- 3) Võimalusel välisvalgustuse rajamine katastriüksusesisesel parkimisalal ja hoovis
- 4) Kvaliteetsete ja vastupidavate välisvalgustuse kasutamine
- 5) Kvaliteetsete ehitusmaterjalide (uksed, aknad, lukud, klaasid) ja elektroonsete valvesüsteemide kasutamine.

## **7.8 Keskkonnatingimuste seadmine**

Keskkonnakaitse abinõuetena planeeritaval alal tuleb tagada tehnosüsteemide väljaehitamine ja nende funktsioneerimise tagamine.

### **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. Jäätmete kogumine ja äravedu tuleb lahendada vastavalt eeskirjas väljatoodule.

Planeeringualale peab paigaldama kinnised konteinerid ja jäätmed tuleb koguda liigiti, et võimaldada nende taaskasutamist võimalikult suures ulatuses. Lisaks peab kasutama piisavas koguses ja suuruses kogumismahuteid (sealhulgas jäätmekotte) segaolmejäätmete, liigiti kogutavate taaskasutatavate jäätmete mahuteid ning jäätmehoolduseeskirja nõuete kohaseid ühismahuteid. Mahtuid ja kogumiskohad peavad vastama eeskirja nõuetele. Konteinerid tuleb



paigutada nõnda, et sellele oleks ligipääs prügiveoautol. Konteinerite asukoht tuleb määrata ehitusprojekti käigus.

Katastriüksuse valdajal on kohustus tagada tekkivate olmejäätmete äravedu, mida võib teostada vastavat õigust omav ettevõtte. Keelatud on jäätmete ladustamine või ladestamine selleks mitteettenähtud kohta.

## **7.9 Planeeringulahendusega kaasnevad mõjud**

Detailplaneeringuga ei kavandata “Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse“ §6 lg 1 ja 2 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastamist.

### Majanduslikud mõjud

Detailplaneeringu realiseerumisel avaldub positiivne majanduslik mõju kohapealse ettevõtluse soodustamiseks ning elukoha lähedale töökohtade loomiseks. Lisaks suureneb kohalike teenuseid ja tooteid kasutatavate isikute arv. Rajatavad ärihooned toovad Põlva valda eelkõige raha sisse, kuna eeldavastki on teenuse ja toodete tarbijad ka kaugematest piirkondadest pärit. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

### Kultuurilised mõjud

Planeeringualal ja vahetusläheduses ei asu muinsuskaitsealused mälestisi ja nende kaitsevööndeid. Detailplaneeringuga on määratud kruntidele sobilikud arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Olemasolev hoone saab tänu detailplaneeringuga kavandatud tegevusele uue väljanägemise ja muudab tänavapildi esteetilisemaks. Ärihoonete rajamine planeeritud asukohas on kooskõlas väljakujunenud asustusstruktuuriga (ümberringi on veel hooned). Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et hoonete rajamisel negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

### Sotsiaalsed mõjud

Detailplaneeringuga planeeritud hoonete rajamisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju väljendub uute ärihoonete kasutamise näol. Kohalikud saavad planeeritud äride teenuseid ja tooteid tarbida ning samuti luuakse uusi töökohti. Kuritegevuse ennetamiseks soovitatud välisvalgustuse rajamisel kaasneb positiivne mõju lähiümbruse elanikele turvalisuse suurendamise näol. Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele põhiliselt suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Hilisemalt võib minimaalselt müra tekitada kütteseadmed. Mürareostust on aga võimalik vältida kaasaegsete seadmete paigaldamise ja nende töö optimeerimisega. Kuna ei saa ette ennustada kui suurt müra teevad seadmed, sest see sõltub konkreetsest tootest ning tehnoloogia areneb igapäevaselt, seega võib eeldada, et seadmete müra ei ole ajas kasvav ega ületa normatiive. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

### Looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad mõjud ei ole ulatuslikud, kuna lähipiirkonnas on juba kujunenud hoonestatud ja inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond. Planeeringualal ei asu kaitsealuseid taime- ega loomaliike ega Natura 2000 ala. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga. Kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket. Ehitiste

valmimise järgselt negatiivsed mõjud vähenevad oluliselt. Vähest valgusreostust võib tekkida välisvalgustusest. Planeeritud hoonete rajamine ei põhjusta eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks pikaajaline keskkonnaseisundi kahjustumine, sealhulgas vee, pinnase, õhusaastatuse, olulise jäätmetekke või mürataseme suurenemine. Planeeritava tegevusega kaasneb mõningane liikluskoormuse, mürataseme ja õhusaaste suurenemine, kuid oodata ei ole ülenormatiivsete tasemete esinemist. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju looduskeskkonnale puudub.

### 7.10 Servituutide seadmise vajaduse määramine

Servituutide seadmise vajadusi kirjeldab tabel 4. Rajatavatele tehnovõrkudele on vajalik seada isiklik kasutusõigus nende omanikega (Elektrilevi OÜ, Telia Eesti AS, ELA SA jms). Tehnovõrkude servituudid ja/või isikliku kasutusõiguse notariaalsed lepingud sõlmitakse tehnovõrkude projekteerimise järgselt projekti realiseerimise staadiumis. Servituudialad on kujutatud joonisel 5 ning on illustreeriva tähendusega. Lisaks tuleb ehituse ajaks olemasoleva hoone rekonstrueerimise puhul hoone rekonstrueerimiseks kasutada naaberkatastriüksust (Pärna tn 3) ja selleks tuleb seada juurdepääsuservituut. Pärna tn 3 poolse hoone külje rekonstrueerimiseks Pärna tn 3 kinnistu kasutamise seonduvad tingimused lahendatakse servituudi seadmisel.

Tabel 6. Servituutide seadmine

Teeniv kinnisasi/isik	Valitsev kinnisasi/isik	Servituut /kasutusvaldus
Pärna tänav	Elektrilevi OÜ	Juurdepääsu servituut – liitumiskilp.
Tartu mnt 10	Elektrilevi OÜ	Tehnovõrgu talumise servituut – elektri madalpingekaabel. Juurdepääsu servituut – elektri madalpingekaabel, mast M6
45 Tartu-Räpina-Värska tee	AS Põlva Vesi	Tehnovõrgu talumise servituut – veetorustik ja survekanalisatsioonitorustik.
Pärna tn 3	Tartu mnt 10	Juurdepääsuservituut ehituse ajaks. Ulatuses 4 m ümber Tartu mnt 10 olemasoleva hoone ja juurdepääsutee.

### 7.11 Planeeringu rakendamise võimalused planeeringu elluviimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Detailplaneering on peale kehtestamist aluseks edaspidi planeeringualal koostatavatele projektidele.

Detailplaneeringuga nähakse ette järgmised etapid:

- I etapp – olemasoleva hoone laiendamine koos juurdepääsutee ning parkla rajamisega, hoone tehnovõrkudega varustamine; tuletõrje veevõtukohta rajamine;
- II etapp – ärihoone (kaubanduspind) rajamine koos juurdepääsutee ning parklaga; hoone tehnovõrkudega varustamine;
- III etapp - vajadusel lisanduvate abihoonete rajamine (planeeritud ehitada siis kui peaks tekkima vajadus);

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid ega kahjustada ka avalikku huvi. Tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkatastriüksuste

omanike õigusi või kitsendaks naaberkatastriüksuste maa kasutamise võimalusi. Samuti ei tohi tekitada naaberkatastriüksuste omanikele täiendavaid kitsendusi. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud katastriüksuse igakordne omanik.

Planeeringuga seatud ehitusõigused peab realiseerima planeeritava katastriüksuse valdaja. Katastriüksuse omanik on kohustatud ehitised välja ehitama ehitusprojekti ja ehitusloa alusel. Lahendada tuleb hoone projekti käigus täpsemalt hoonete asukoht ja tehnovõrkude täpne paiknemine katastriüksusel. Ehitusprojekti koostamise korraldab ja tasub katastriüksuse omanik. Kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega rajab omanik vastavalt hoone täpsele paigutusele hoonestusalas ühendused olemasolevate tehnovõrkudega. Hoonetele kasutusloa väljastamise eelduseks on planeeringujärgse tuletõrje veevõtukohta rajamine huvitatud isiku pool. Lisaks ei väljastata kaubandushoonele enne kasutusluba kui on rajatud nõutud hekk koos võrkaiaga (või metallpaneelaiaga) Pärna tn 3 kinnistu piirile joonisel 4 näidatud mahus.

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

Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Ristumiskoha puhul tuleb taotleda EhS § 99 lg 3 alusel Transpordiameti käest nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel või kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis on tarvis kaasata Transpordiamet menetlusse.