

LÄHTESEISUKOHAD

Põlva linnas Metsa tn 10 ja Metsa tn 12 katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks

1. Detailplaneeringu lähteseisukohtade koostamise alus

Põlva Vallavalitsuse 06.01.2021 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“ ja Põlva Vallavalitsuse 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“.

2. Detailplaneeringu ala

2.1. Detailplaneeringu alana käsitletakse detailplaneeringu koostamise algatamise korralduse lisas määratud maa-ala Põlva vallas Põlva linnas Metsa tn 10 katastriüksusel (katastritunnus 62001:002:0190, kinnistu registriosa nr 202038, maa kasutamise sihtotsarve 100% elamumaa, pindala 4342 m²), Metsa tn 12 katastriüksusel (katastritunnus 62001:002:0160, kinnistu registriosa nr 187438, maa kasutamise sihtotsarve 100% elamumaa, pindala 6797 m²), Metsa tänav T2 katastriüksuse (katastritunnus 62201:001:0315, kinnistu registriosa nr 13297450, maa kasutamise sihtotsarve 100% transpordimaa) osal ja Toominga tänav T1 (katastritunnus 62201:001:0314, kinnistu registriosa nr 13297450, maa kasutamise sihtotsarve 100% transpordimaa) katastriüksuse osal.

2.2. Planeeringuala on kasutuses läheduses asuvate korterelamute elanike aiamaadena, seal kasvavad marjapõõsad ja mõned lehtpuud ning paiknevad kilest kasvuhooned.

2.3. Piiri tn 22 katastriüksust läbib elektriabelliin ja Telia Eesti AS sideehitis, katastriüksusele ulatub veehaarde sanitaarkaitseala. 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 puuduvad liitumised vee-, kanalisatsiooni-, elektri- ja sideühendustega, ala jääb väljapoole reoveekogumisala, aga jääb määratud kaugküttepiirkonna piiridesse.

2.4. Planeeringu ala on üsna tasane, absoluutkõrgused jäävad vahemikku 72,5-75 m. Pinnakatte settetüübiks on moreen, liivsavi ja saviliiv kividega ning rähk. Eesti radooniriski levilate kaardi alusel on planeeringuala ala, kus kohati võib esineda kõrge radoonisisaldusega pinnaseid.

3. Detailplaneeringu eesmärk ja ülesanded

3.1. Detailplaneeringu eesmärgiks on 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.

3.2. Juurdepääs moodustatavatele kruntidele planeerida Metsa ja Toominga tänavatelt.

3.3. Metsa tänavaa ääres arvestada jalg- ja jalgrattatee ajadusega mis ühendaks olemasoleva tee koerte jalutusväljakuga Metsa tn 13 katastriüksusel.

4. Lähtematerjalid, kehtivad planeeringud ja vastavus üldplaneeringule

4.1. Põlva Vallavolikogu 20.12.2018 otsusega nr 1-3/60 kehtestatud Põlva valla üldplaneering 2029+.

4.2. Põlva Vallavolikogu 28.05.2020 määrusega nr 9 kehtestatud Põlva valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2019-2030.

4.3. Põlva Vallavolikogu 10.06.2015 määrusega nr 20 kehtestatud Põlva valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kasutamise eeskiri.

4.4. Põlva Vallavolikogu 10.02.2016 määrusega nr 6 kehtestatud Põlva valla soojamajanduse arengukava aastateks 2016-2030.

4.5. Põlva Vallavolikogu 17.05.2018 määrusega nr 39 kehtestatud Põlva valla jäätmehoolduseeskiri.

4.6. Kehtivaid detailplaneeringud planeeringualal ja piirnevatel aladel ei ole.

4.7. Planeeringuala asub Põlva valla üldplaneering 2029+ järgi Käisi–Piiri asumis korterelamute (tähis E2) maal. Kortereelamuteks loetakse üldplaneeringus kolme ja enama korteriga elamuid, kus esimesel korrusel võib esineda ka äri- või ühiskondlik funktsioon. Planeeringuala piirneb lõuna suunas üldplaneeringuga määratud väike- ja korterelamu (tähis E3) maaga. Üldplaneering määrab Käisi–Piiri asumis korterelamute maal (E2) krundi minimaalseks suuruseks 4000 m² ning lubatud suurimaks maapealseks korruselisuseks uutele hoonetele kolm korrust.

5. Uuringute vajadus

5.1. *Detailplaneeringu koostamise aluskaardiks on vajalik koostada olemasolevat situatsiooni (sh tehnovõrgud) tõeselt kajastav digitaalselt mõõdistatud geodeetiline alusplaan täpsusastmega M 1:500, kus on esitatud andmed koostaja kohta (ettevõtja nimi, litsentsi nr, töö nr) ja mõõdistamise aeg. Planeeringuala topo-geodeetiline uuring peab vastama majandus- ja taristuministri 14.04.2016 määrusega nr 34 kehtestatud topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmõõdistamisele esitatavatele nõuetele. Geodeetiline alusplaan peab katma detailplaneeringu ala ja selle lähiümbrust. Alusplaan koostada EH2000 kõrgussüsteemis.¹*

5.2. Detailplaneeringu koostamise käigus on vajalik koostada liikluskorralduse ja juurdepääsude lahendamiseks erinevate liikumisviiside analüüs, mis sisaldab liikluse tekke ja parkimise nõudluse väljaselgitamist.

6. Erinõuded, -tingimused ja piirangud detailplaneeringu koostamisel

6.1. Detailplaneeringu lahenduse väljatöötamisel arvestada järgnevaga:

6.1.1. Intsikurmu metsapargis ja lauluväljakul toimuvate üritustega kaasneva tugevama heli ja häiringutega ka pärast öörahu ning suureneva parkimiskohtade vajadusega ürituste ajal;

6.1.2. kõrgendatud radooniriskiga ja võimaliku vajadusega vastavate uuringute läbiviimiseks.

6.2. Detailplaneeringuga määrata krundi hoonestusala, piiritledes krundi osa, kuhu võib püstitada ehitusõigusega lubatud hooned ja rajatisi.

6.3. Detailplaneeringus kajastada planeeritava hoonestuse alljärgnevad arhitektuurinõuded:

6.3.1. hoonete paiknemine krundil (hoonestusviis, hoonete arv, peahoone paigutus, katuseharja või hoone põhimahu suund, vajadusel kohustuslik ehitusjoon, üksikelamutel kõrvalhoonete paigutus jms);

6.3.2. kitsendused hoonetele (hoonete korruselisus ja suurimad lubatud kõrgused maapinnast, lubatud maksimaalne korterite arv, korterelamute puhul minimaalne lubatud korruselisus ja lubatud kõrgus maapinnast);

6.3.3. konstruktsioonipiirangud, tulepüsivus, katusekalded jm;

6.3.4. hoonete välisviimistlus.

6.4. Tagada kortermajadele juurdepääsutee maa-ala ulatuses kahesuunaline autoliiklus.

6.5. Enam kui 20-kohalise parkla planeerimisel liigendada see haljastusega (puud, põõsad, hekid).

6.6. Planeeringu koosseisus anda ehitiste tehnovõrkudega (elekter, vesi, kanalisatsioon, küte, side) varustamise lahendus. Vee ja kanalisatsiooni puhul näha ette kohene liitumine ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga.

6.7. Planeeringuga avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse või muude tehnorajatiste planeerimisel arvestada, et Põlva vald ei võta kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse,

¹ Geodeetiline alusplaan on koostatud ja antakse planeeringu koostajale üle

välisvalgustuse ning tehnorajatiste (sh sademete kanalisatsiooni) väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks. Vastav kohustus on arendajal.

7. Üldised nõuded detailplaneeringu koosseisule ja vormistamisele

7.1. Detailplaneering peab olema planeeringuala terviklik ruumilahendus, mis koosneb seletuskirjast ja joonistest.

7.2. Planeeringu seletuskirjas esitatakse:

7.2.1. planeeringuala kirjeldus ja üldandmed (asukoht, suurus, maa kasutamise sihtotstarve, senised kokkulepped, planeeringualal olevad või sellele ulatuvad kitsendused, olemasolevat olukorda iseloomustavad muud andmed (hoonestus, rajatised, haljastus jm);

7.2.2. planeeri ja planeeringu koostamises osaleva muu eriteadmistega isiku andmed (nimi, pädevust tõendav dokument) ning planeeringu koostamise korraldaja andmed;

7.2.3. planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused;

7.2.4. planeeringu koostamise eesmärk ja planeeringulahenduse kirjeldus eesmärkide saavutamiseks, sealhulgas vastavus üldplaneeringule;

7.2.5. planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused ning planeeringulahenduse sobivus antud alale;

7.2.6. planeeringuga määratavad maakasutus- ja ehitustingimused tervikliku ruumilahenduse saavutamiseks;

7.2.7. planeeringu elluviimise võimalused, elluviimiseks vajalikud tegevused ja nende järjekord;

7.2.8. planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamise tulemuste arvesse võtmise kirjeldus ning vajadusel seiremeetmed;

7.2.9. andmed kasutatud uuringute, allikate ja muu sellise kohta;

7.2.10. muu vajalik teave.

7.3. Planeeringu jooniste digitaalsed kihid koostada L-EST97 koordinaatsüsteemis ja EH2000 kõrgussüsteemis.

7.4. Planeeringu jooniste digitaalsete kihtide hulgas tuleb eristada planeeringulahenduse kehtestatud kihid alusandmetest ja teistest esitlemiseks vajalikest kihtidest.

7.5. Joonisel esitada ehitusõigus planeeritava krundi peal tabelina. Seletuskirjas määrata ehitamise aegsed tingimused. Krundi ehitusõiguses määrata:

7.5.1. krundi kasutamise otstarve või otstarbed ja katastriüksuse sihtotstarve;

7.5.2. kavandatavate hoonete suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal;

7.5.3. kavandatavate hoonete suurim lubatud ehitisealune pind;

7.5.4. kavandatavate hoonete lubatud maksimaalne ja minimaalne kõrgus meetrites.

7.6. Määrata ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused.

7.7. Planeeringuga lahendada ala tuletõrje veevajadus arvestades EVS 812-6:2012 Ehitiste tuleohutus osa 6: „Tuletõrje veevarustus“ tingimustega. Näidata tuletõrje veevõtukoht või hüdrandi asukoht.

7.8. Planeeringu jooniste esitluskujud koostada mõõtkavas M 1:500. Joonistele märkida planeeringu nimetus, joonise nimetus, mõõtkava, koostamise kuupäev, planeeringu koostamise korraldaja, planeeri ja asjakohasel juhul planeeringu koostamises osaleva muu eriteadmistega isiku nimi.

7.9. Tehnovõrkude joonisel näidata planeeritavate hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste võimalik asukoht vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele, vajalikud liiniservituudid ja kaitsevööndid. Üksnes piisava loetavuse korral võib tehnovõrgud kanda planeeringu põhijoonisele.

7.10. Detailplaneeringu koostamisega seotud dokumendid vormistada planeeringu lisana.

8. Koostöö, kaasamine ja kooskõlastamine:

8.1. Koostöö ja kaasamine detailplaneeringu koostamisel, avalike väljapanekute ja avalike arutelude korraldamine toimub vastavalt planeerimisseadusele.

8.2. Planeeringu koostamisel tehakse koostööd ja planeering kooskõlastatakse vastavalt „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“ sätestatule.

8.3. Planeeringu koostamisse kaasatakse tehnovõrkude valdajad, planeeringuala ja naaberkinnisasjade omanikud ja kasutajad ning need maaomanikud ja maakasutajad, kelle maale tehnovõrke planeeritakse või kelle maakasutust kitsendatakse.

8.4. Detailplaneeringu koostamisse võib kaasata isiku, kelle huve planeering võib puudutada või isiku, kes on avaldanud soovi olla selle planeeringu koostamisse kaasatud.

8.5. Kooskõlastused ja arvamused tuleb esitada tabelina planeeringu seletuskirja juures.

9. Detailplaneeringu esitamine

9.1. Detailplaneering esitatakse enne kooskõlastamisele ja arvamuse küsimisele esitamist, enne vastuvõtmist ning enne kehtestamist Põlva Vallavalitsusele tutvumiseks ja vajadusel korrektuuride tegemiseks elektrooniliselt e-postiga aadressil info@polva.ee.

9.2. Planeering esitatakse allkirjastatult.

9.3. Kooskõlastamiseks ja arvamuse küsimiseks esitatakse planeering elektrooniliselt ühes digikonteineris.

9.4. Vastuvõtmiseks ja avaliku väljapaneku korraldamiseks esitatakse planeeringu seletuskiri ja nõutud joonised ühes eksemplaris paber kandjal ning elektrooniliselt koos planeeringu koostamise dokumentatsiooniga.

9.5. Kehtestamiseks esitatakse planeering elektrooniliselt (joonised dwg/dgn/shp- ja pdf-vormingus, seletuskiri doc- ja pdf-vormingus, faili nimed sisuga kooskõlas) ning paber kandjal kahes eksemplaris. Kehtestamiseks esitamisel peab planeering vastama riigihalduse ministri 17.10.2019 määruses nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ sätestatud nõuetele. Planeeringu lisamaterjal esitatakse eraldi digikaustana ja paber kandjal ühes eksemplaris. Esitatavate lisade koosseisus peavad olema detailplaneeringu menetlusdokumendid: kirjad, koosolekute protokollid, kuulutused/teated, kohaliku omavalitsuse poolt väljastatud aktid, koostatud uuringud/hinnangud, väljastatud tehnilised tingimused, kooskõlastused, esitatud arvamused, illustreeriv materjal jms. Lisade kausta komplekteerimisel peavad faili nimed vastama sisukorrale ja olema ajalises järjekorras.

10. Ajakava

Detailplaneering peab olema esitatud vastuvõtmiseks hiljemalt kahe aasta jooksul ning kehtestamiseks hiljemalt kolme aasta jooksul alates algatamisest.

Lähteseisukohad koostas:

Tiia Zuppur
arhitekt-planeerija