



TERAV KERA OÜ

Sarapuu 2, Tartu 50705
tel. 555 481 55
reg. nr. 11319822
e-post: teravkera@gmail.com
a/a: EE702200221034629731

Töö nr: DP-03-21

PÕLVA MAAKONNA, PÕLVA VALLA
**AHJA ALEVIKUS ALLIKA TN 20
KATASTRIÜKSUSE
DETAILPLANEERING**

I KÖIDE-PLANEERING

Detailplaneeringu koostamise korraldaja

Põlva Vallavalitsus

Planeeringu koostamisest huvitatud isik

Ragnar Kapp

Projekti juht, maastikuarhitekt

Jane Asper

Maastikuarhitekt-planeerija

Merit Naruskberg

Tartu 2021-2022

SISUKORD

SELETUSKIRI.....	3
1. Ülesande koostamise alus.....	3
2. Detailplaneeringu koostaja	3
3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta	3
4. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja uuringud.....	3
5. Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	4
5.1. Planeeringuala maakasutus.....	4
5.2. Juurdepääsud ja teed	4
5.3. Haljastus ja maastik.....	4
5.4. Tehnovõrgud.....	5
5.5. Kitsendused.....	5
5.6. Naaberkatastriüksuste andmed	5
6. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	6
7. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused	6
8. Planeeringu lahendus.....	7
8.1. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine.....	7
8.2. Kruntide ehitusõigus	7
8.3. Ehitiste arhitektuurised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused	8
8.4. Kruntide hoonestusalade piiritlemine	9
8.5. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	9
8.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	9
8.7. Vertikaalplaneerimise põhimõtted	10
8.8. Ehitistevahelised kujad	11
8.9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	11
8.9.1. Veevarustus ja tuletõrjevesi	11
8.9.2. Kanalisatsioon ja sademevesi.....	11
8.9.3. Elektrivarustus ja välisvalgustus	12
8.9.4. Soojavarustus.....	12
8.9.5. Sidevarustus.....	12
8.10. Keskkonnatingimuste seadmine	13
8.11. Planeeringulahendusega kaasnevad mõjud.....	13
8.12. Servituutide vajaduse määramine.....	14
8.13. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine	14
8.14. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	14
8.15. Tingimused planeeringu elluviimiseks.....	15
9. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte	16

JONISED

1. Situatsiooniskeem
2. Olemasolev olukord
3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed
4. Planeeringu põhijoonis
5. Tehnovõrkude joonis
6. Illustratiivsed vaated

SELETUSKIRI

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Põlva Vallavalitsuse 10.02.2021.a korraldus nr 2-3/58 Ahja alevikus Allika tn 20 katastriüksuse detailplaneeringu algatamise kohta.

Planeeringu koostamise korraldajaks on Põlva Vallavalitsus. Planeeringu koostamisest huvitatud isikuks on Ragnar Kapp.

2. Detailplaneeringu koostaja

Algatamise taotluse esitaja valikul koostab detailplaneeringut Terav Kera OÜ, projekti juht, maastikuarhitekt Jane Asper (dipl. BD 002361, magistritasemele vastav) ja maastikuarhitekt-planeerija Merit Naruskberg (dipl. MD 002126, magistrikraad).

3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta

Planeeringu eesmärgiks on jagada katastriüksus kuni viieks elamumaa krundiks ning määrata planeeringualale ehitusõigus ja hoonestusala üksikelamute ja abihoonete püstitamiseks. Lisaks antakse lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsuteedele, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

Planeeringuala suurus on 10520 m².

Andmed planeeritava katastriüksuse kohta:

- nimi- **Allika tn 20** (katastriüksus nr 11701:001:0139);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% maatulundusmaa;
- pindala- 10520 m².

4. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja uuringud

- Ahja Vallavolikogu 16.06.2010 määrusega nr 10 kehtestatud Ahja valla üldplaneering;
- Põlva valla ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2019-2030 (vastu võetud Põlva Vallavolikogu poolt 28.05.2020);
- Põlva Vallavolikogu 17. mai 2018. a määrus 1-2/39 „Põlva valla jäätmehoolduseeskiri“;

- Planeeringuala kõrval asub 26.09.2007 kehtestatud detailplaneering: Ahja alevikus Von Brasch, Pleekaia, Teeääre, Aia ja Puurkaev-pumpla kinnistute ja lähiala detailplaneering;
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.
- WeW Geodeesia OÜ (EG10213694-0001) poolt 28.09.2020.a koostatud geodeetiline alusplaan, töö number GEO-129-20.

5. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala asub Põlva vallas Ahja alevikus ja hõlmab Allika tn 20 katastriüksust. Planeeringuala asukoht on näidatud joonisel 1 *Situatsiooniskeem*.

5.1. Planeeringuala maakasutus

Allika tn 20 katastriüksuse maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa 100%. Katastriüksus on hoonestamata, ala idaosas asuvad kasvuhooned ning aiamaa, mis on Allika tn 18 katastriüksuse omaniku kasutuses. Allika tn 18 ehitatav hoone paikneb nurgaga üle krundi piiri.

5.2 Juurdepääsud ja teed

Allika tn 20 katastriüksusele on juurdepääs Allika tänavalt. Allika tänav L3 on 4,0 meetri laiune kahe-suunalise liiklusega asfaltkattega Põlva valla munitsipaalomandis olev sõidutee. Mõlemal pool sõiduteed on haljasribad, kõnniteed puuduvad.

5.3 Haljastus ja maastik

Allika tn 20 katastriüksuse haljastuse moodustavad kirdepiiril reas kasvavad põõsad, põhjapoolses keskosas kasvav põõsagrupp, lõunapoolses osas kasvav üksik lehtpuu ning loode- ja lääneosas kasvav harvik ja võsa. Katastriüksuse kirdeosas asub aiamaa ning ülejäänud ala on heinamaa.

Allika tn 20 katastriüksuse reljeef langeb edelast põhja suunas. Maapinna absoluutkõrgused jäävad detailplaneeringualal vahemikku 51.16 (põhjaosa) ja 52.76 meetrit (edelanurk). Kõrgem on ka katastriüksuse kirdeosa (52.73 meetrit).

Allika tn 20 katastriüksuse idaosas levib Maa-ameti mullakaardi järgi nõrgalt leetunud muld ja kahkjalt leetunud muld (Lkl;LP), mille perspektiivne boniteet on 40 hindepunkti. Katastriüksuse lääneosas levib väga õhuke ja õhuke madalsoomuld (M';M''), mille perspektiivne boniteet on 51 hindepunkti.

Planeeringuala asub Maa-ameti põhjavee kaitstuse kaardi alusel keskmiselt kaitstud põhjaveega alal. Eesti radooniriski levilate kaardi alusel paikneb Allika tn 20 katastriüksus madala radooniriskiga alal.

5.4 Tehnovõrgud

Allika tn 20 katastriüksusel puuduvad ühendused tehnovõrkudega. Katastriüksust läbivad gaasi-, side- ja elektritrassid. Lähimad ühisveevärgi trassid asuvad Pilpa tee katastriüksusel, (liitumispunkt asub Pilpa tee ja Allika tänava ristmikul) ja Allika tänava lõik 1 katastriüksusel (liitumispunkt asub Allika tn 18 katastriüksuse kagunurga juures). Lähim kanalisatsioonitrass asub Allika tänava lõik 1 katastriüksusel, liitumispunkt on Allika tn 18 katastriüksuse kagunurga juures.

5.5 Kitsendused

Allika tn 20 katastriüksusest lõunasuunas üle Allika tänava asub Ülemine järv (Allika tn 7//Tartu mnt 23//23a//23b katastriüksusel), mille 25 meetri laiune kalda ehituskeeluvöönd ja 50 meetri laiune kalda piiranguvöönd ulatuvad planeeringualale.

Planeeringualale ulatub maakaabelliini kaitsevöönd, mis on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Planeeringualale ulatub sideehitise kaitsevöönd, mis on 1 meetri sideehitisest või sideehitise välisseinast sideehitisega paralleelse mõttelise jooneni.

Planeeringualale ulatub gaasipaigaldise kaitsevöönd, mille ulatus on torustiku välimisest mõõtmest 1 meetri.

5.6 Naaberkatastriüksuste andmed

Tabel 1. Naaberkatastriüksuste andmed.

<i>Katastriüksuse nimetus</i>	<i>Katastriüksuse tunnus</i>	<i>Katastriüksuse pindala</i>	<i>Katastriüksuse sihtotstarve</i>
Allika tn 16	11701:003:0038	19488 m ²	T 100%
Allika tänav	11701:001:0084	6439 m ²	L 100%
Allika tänava lõik 1	11701:003:0064	1440 m ²	L 100%
Allika tn 18	11701:003:0063	3337 m ²	E 100%
Allika tn L3	11701:001:0085	1242 m ²	L 100%
Pilpa tee	11701:001:0086	7031 m ²	L 100%
Põllumehe	11701:001:0122	35270 m ²	M 100%

Olemasoleva olukorra graafiline kujutis ja andmed planeeringuala naaberkatastriüksuste kohta on ära toodud joonisel 2 *Olemasolev olukord*.

6. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Põlva vald on Põlva maakonna keskosas asuv omavalitsus. Suuremateks keskusteks on Põlva linn, Ahja alevik, Mooste alevik ja Vastse-Kuuste alevik. Planeeringuala paikneb Põlva valla põhjaosas, Ahja alevikus. Planeeritav ala jääb Põlva linnast ca 17,5 km kaugusele.

Planeeringuala asub looduskaunis kohas, olemasolevate järveäärsete elamute naabruses, Ülemise järve põhjakalda ääres. Lähim bussipeatus (Ahja) asub planeeringualast kagusuunas ca 700 m kaugusel. Lähim kauplus, apteek, kool ja lasteaed asuvad Ahja alevikus planeeritavast alast ca 490-920 m kaugusel. Lisaks asuvad Ahja alevikus postkontor, park, staadion ja tankla.

Planeeringualast põhja- ja kaugemal kagusuunas asuvad tootmismaa sihtotstarbega katastriüksused ning loodesuunas asuvad maatulundusmaad. Planeeringualast kirde- ja idasuunas ning edelasuunas asuvad elamumaa krundid. Planeeringualast idasuunas asub üldkasutatav maa ning ida- ja lõunasuunas asub ühiskondlike ehitiste maa ja veekogude maa. Katastriüksuste suurused kontaktvööndis on varieeruvad. Kontaktvööndis asuvate elamumaa katastriüksuste suurused jäävad vahemikku 1042 kuni 18442 m². Planeeringuala ümbritsevad maatulundusmaa katastriüksused jäävad vahemikku 6359 m² kuni 35270 m² ning tootmismaa sihtotstarbega katastriüksused jäävad vahemikku 729 kuni 19488 m². Ühiskondlike ehitiste maa ja veekogude maa katastriüksus on suurusega 104868 m² ning üldkasutatav maa on suurusega 3451 m².

Piirkonnas on valdavalt kahekorruselised (1+katusekorrus) viilkatusega elamud ja 1 kuni 2-korruselised viilkatusega abihooned. Hoonete välisviimistluses on kasutatud põhiliselt laudist, esineb ka kivi. Katusekattematerjalideks on valdavalt eterniit ja plekk.

7. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused

Ahja Vallavolikogu 16.06.2010 määrusega nr 10 kehtestatud Ahja valla üldplaneeringu kohaselt on ala reserveeritud pere- ja ridaelamu jaoks. Detailplaneeringuga kavandatud tegevused on kooskõlas kehtiva Ahja valla üldplaneeringuga. Detailplaneeringu koostamise käigus loobuti peale võimaluste kaalumist katastriüksuse viieks krundiks jagamisest ja planeeringulahendus näeb ette Allika tn 20 katastriüksuse jagamist kolmeks elamumaa krundiks. Kuna naabri ehitatav hoone paikneb nurgaga üle piiri, on lisaks planeeritud 4 m laiune elamumaa krunt, mis on kavandatud Allika tn 18 krundi laiendamiseks.

Elamumaa sihtotstarbega kruntide loomise eelduseks planeeringualale on asumine Ahja alevikus, kus kõik vajalikud teenused on kättesaadavad. Lisaks asub planeeringuala looduskaunis kohas, kuhu elamute rajamine on atraktiivne. Detailplaneeringu realiseerimisel tõstetakse olemasoleva aleviku kompaktsust ja tihedust, uusehitised muudavad piirkonda ilmekamaks ja elanike arvu kasv mõjutab positiivselt majandust.

Detailplaneeringu realiseerimisel jälgitakse üldplaneeringus välja toodud nõudeid ja aidatakse kaasa valla elanike arvu kasvule. Liikluskorralduse seisukohast asub planeeringuala hästi ligipääsetavas kohas, kuna planeeringuala piirneb kahest küljest Allika tänavaga.

Planeeringulahenduse realiseerumisega laieneb olemasolev elamurajoon Ülemise järve põhjakaldale ning tiheneb Ahja aleviku kompaktne asustus. Planeeringuga kavandatud elamumaa krundid sobituvad oma suuruse ja kujuga piirnevate olemasolevate elamumaade suurstega. Kruntimisel on tagatud maatükkide terviklikkus ja otstarbekas kuju ning juurdepääs avalikult teelt. Planeeritud elamumaa krundid on kooskõlas piirkonnale omase õuema suurusega ja kavandatav haakub juba lähipiirkonnas olemasolevate elamumaade üldasetuse põhimõtetega. Kavandatav hoonestus on proportsionaalses mahus piirkonna hoonestusega. Hoonete arhitektuursete tingimuste määramisel on silmas peetud piirkonna väljakujunenud keskkonda, sealhulgas hoonestuslaadi.

8. Planeeringu lahendus

8.1. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga moodustatakse kolm üksikelamu maa krunti suurstega 2000-4385 m². Lisaks on planeeritud 230 m² suurune üksikelamu maa krunt, mis on ette nähtud liita Allika tn 18 krundiga.

Kruntide piirid on esitatud joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis*.

Andmed planeeritavate kruntide kohta on ära toodud tabelis 2.

Tabel 2. Maakasutuse koondtabel

<i>Krundi POS nr</i>	<i>Planeeringu-eelne maakasutus</i>	<i>Planeeringu-järgne maakasutus</i>	<i>Planeeringu-eelne pindala</i>	<i>Planeeringujärgne pindala</i>
POS 1	100% maatulundusmaa	E100% (EP 100%)	10520 m ²	2000 m ²
POS 2		E100% (EP 100%)		3905 m ²
POS 3		E 100% (EP 100%)		4385 m ²
POS 4		E 100% (EP 100%)		230 m ²

8.2. Kruntide ehitusõigus

Kruntide ehitusõigusega on määratud: 1) krundi kasutamise sihtotstarve; 2) hoonete suurim lubatud arv krundil; 3) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind; 4) hoonete lubatud maksimaalne kõrgus; 5) hoonete suurim lubatud sügavus. Planeeritud kruntide ehitusõigus on esitatud joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis*.

Kruntidele POS 1, POS 2 ja POS 3 on lubatud ehitada 1 üksikelamu ja 2 abihoonet.

Ehitiste kasutamise otstarbe määramise aluseks on võetud „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ majandus- ja taristuministri 02.06.2015. määrus nr 51.

POS 1, POS 2 ja POS 3 kruntide ehitiste lubatud kasutamise otstarbed on:

- 11101 üksikelamu;
- 12744 elamu abihoone.

8.3. Ehitiste arhitektuurised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused

Uute hoonete lõplik asukoht, mahuline liigendatus ja välisviimistlus määratakse konkreetse hoone arhitektuur-ehitusliku projektiga.

Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele:

- Kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema kõrgetasemeline, piirkonda sobiv ja keskkonda väärtustav.
- Välisviimistlusmaterjalid peavad olema kvaliteetsed, ajas vastupidavad ning esinduslikud.
- Ühele krundile projekteeritavad hooned peavad olema sarnase arhitektuurse käekirjaga ning sobima piirkonna üldise arhitektuurse ilmega.

Keelatud on:

- Imiteerivad materjalid, plekkpaneelid, ümarpalk välisviimistlusena või imiteerida palkmaja ilmet. Lubatud on nelikantpalk, kui ei kasutata üleulatuvaid nurgaseotisi.
- Erksad, intensiivsed ja „ultra“ -värvitoonid. Soovitav on kasutada hoonete juures pastelseid toone.

Hoonete projekteerimisel planeeritud kruntidele arvestada tabelis 3 toodud arhitektuursete tingimustega. Ehitise projekteerimisel võtta aluseks ehitisele esitatavad nõuded vastavalt EhS § 11 lg 2.

Tabel 3. Hoonestuse arhitektuursed nõuded

<i>Hoone lubatud korruselisus</i>	Elamul kuni 2 korrust, abihoonel 1 korrus.
<i>Lubatud katusekalde vahemik</i>	30-45 kraadi.
<i>Katuseharja kulgemise suund</i>	Tänavaga paralleelselt.
<i>Katuse tüüp</i>	Viil- ja kelpkatus.
<i>Katusekatte lubatud materjalid</i>	Katuseplekk või –kivi, laineplaat jm kvaliteetne materjal.
<i>Põhilised välisviimistlusmaterjalid</i>	Puit, kivi, krohv (ka kombineeritult) jm kvaliteetne materjal.
<i>Kohustuslik ehitusjoon</i>	Krundil POS 1 on kohustuslik ehitusjoon määratud 10 m kaugusele tänavapoolsest piirist. Kruntidel POS 2 ja

	POS 3 on kohustuslik ehitusjoon määratud 16 m kaugusele tänavapoolsest piirist (vt seletuskiri pkt 8.4).
±0,00 sidumine	Lahendatakse edasise projekteerimise käigus. Sokli lubatud kõrgus on kuni 60 cm maapinnast, keldrikorrusega hoonel kuni 80 cm maapinnast.

8.4. Kruntide hoonestusalade piiritlemine

Hoonestuse kavandamine on lubatud joonisel 4 esitatud hoonestusalade piires vastavalt ehitusõigusele. **Väljapoole hoonestusalasid on ehitusõiguses toodud hoonete püstitamine keelatud.** Hoonestusalade piires on lubatud ka teede, parklate ja haljasalade kavandamine.

Planeeritud hoonestusalad on seotud kruntide piiridega. Joonisel nr 4 Planeeringu põhijoonis näidatud hoonestusalad on kruntidel suuremad, kui tegelik lubatud suurim ehitisealune pind. Suuremad hoonestusalad lubavad vabamalt valida projekteerimise käigus hoonete kuju ja konfiguratsiooni, arvestades hoonetevahelise vähima lubatud kaugusega. Hoonete vahelised vähimad lubatud kaugused on esitatud pkt. 7.7.

Planeeritavatele kruntidele on määratud kohustuslik ehitusjoon (vt seletuskiri Tabel 3).

Kohustuslikul ehitusjoonel peab paiknema elamu domineeriva seina maht.

Elamu teenindamiseks vajalikud hooned ehitisealuse pinnaga kuni 20 m² ja kõrgusega kuni 5 m võib püstitada väljapoole hoonestusala vastavalt kehtivale ehitusseadustikule, kuid antud hooned ei tohi püstitada ehituskeeluvööndisse.

Krundile POS 3 paigaldatakse komplektalajaam.

8.5. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringuga määratakse kruntidel POS 1, POS 2 ja POS 3 avalikult kasutatava tänava kaitsevööndiks 10 m äärmise sõidurea välimisest servast (vt joonis 4 *Planeeringu põhijoonis*). Kruntidele on planeeritud juurdepääs Allika tänavalt. Kruntidel on joonisel 4 Planeeringu põhijoonis näidatud krundi külg, kust on lubatud rajada juurdepääsutee. Juurdepääsuteede täpne asukoht lahendatakse projekteerimise käigus.

Parkimine tuleb lahendada krundisiseselt. Planeeringuala kruntide minimaalne parkimiskohtade arv on arvutatud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ parkimismormidele, mille järgi peab elamu krundil väike-elamute alal olema tagatud vähemalt 3 parkimiskohta. Sõidusuunad ja juurdepääsud kruntidele on esitatud joonisel nr 4 *Planeeringu põhijoonis*.

8.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Olemasoleva haljastuse likvideerimisel ja uue rajamisel tuleb arvestada järgnevaga:

- POS 2 krundi kagunurgas kasvav vana pärn tuleb säilitada.

- **Allika tänava kaitsevööndisse** (10 m äärmise sõidurea välimisest servast) **on kõrghaljastuse rajamine keelatud.**
- Krundid peavad olema heakorrastatud.
- **Kruntidel peab tagama, et haljastatud alade pind ei tohi olla väiksem kui 60% krundi pindalast.**
- **Kruntide kõrghaljastuse osakaal peab olema vähemalt 10% krundi pinnast** (täiskasvanud puude võra pindala järgi).
- Tagatud peab olema nähtavus kruntidelt väljasõidul.
- Soovitatav on tagada, et puud jäävad hoonetest vähemalt puu maksimaalse võralaiuse võrra eemale.
- Kõrghaljastuse rajamisel tuleb arvestada tehnovõrkude tegeliku paigutusega. Haljastamisel ei tohi tehnovõrgu peale ja selle kaitsevööndisse istutada kõrghaljastust.

Kruntide piirid tuleb looduses visuaalselt markeerida (omandi piiride märgistamine, avalikkusele suunatud info).

Piirete rajamisel kruntidele tuleb arvestada järgnevaga:

- **Allika tänava kaitsevööndisse** (10 m äärmise sõidurea välimisest servast) **on piirdeaedade ja hekkide rajamine keelatud.**
- **Tänavapoolsele krundi piirile on lubatud rajada 1,2 m kuni 1,3 m kõrgune läbipaistev piire** (nt puitlippaed, võrkaed, puitlippaed vms, aia pinnast min 20% peab olema läbipaistev). **Kruntide tänavapoolsele piirile rajatavad piirded peavad olema naaberkruntidel ühekõrgused.** Tänavapoolsetel piiretel on lubatud kasutada kuni 20 cm kõrguseid betoonsokleid. Jalg- ja sõiduvärvate kujunduses on lubatud kasutada üksikelamuga sobivaid müürifragmente. **Naabritevahelised piirdeaiaid rajatakse vastavalt omavahelisele kokkuleppele, lubatud on võrkaed, võrkpaneelaed või võrkaed (sh võrkpaneelaed) kombineeritud hekiga kõrgusega 1,2 m kuni 1,6 m maapinnast.** Tagatud peab olema, et heki rajamisel selle kõrgus ei ületaks 2 m.
- **Krunti võib piirata ka ainult hekiga või loodusliku kiviaiaga.**
- Piirded peavad moodustama hoonetega ühtse terviku (sh värvilahendus).

8.7. Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Kruntide vertikaalplaneerimine lahendatakse projekteerimise käigus. Kruntide maapinna kõrguste muutmine ei tohi halvendada naaberkruntide olukorda. Sademevesi immutatakse kruntide siseselt. Sademevett ei tohi juhtida naaberkatastriüksustele. Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimiseks vajalikud kalded lahendatakse ehitusprojektiga. Projekti koostamisel tuleb tagada sademevee mittevalgumine kõrvalkatastriüksustele.

8.8. Ehitistevahelised kujad

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud tuleohutusnõuetega vastavalt siseministri 30. märts 2017.a. määrusele nr 17 (RT I, 23.02.2021) „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Detailplaneeringualal lubatud hoonetevaheline tuleohutuskuja peab olema vähemalt 8 m. Kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Ehitiste täpne tulepüsivusklass määratakse projekteerimise käigus.

8.9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel 5 *Tehnovõrkude joonis*.

Planeeringuga esitatakse tehnovõrkude põhimõtteline lahendus, mida täpsustatakse projekteerimise käigus.

8.9.1. Veevarustus ja tuletõrjevesi

Veevarustus on lahendatud vastavalt AS Põlva Vesi poolt 12.03.2021 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 23.

Planeeringuala kruntide POS 1, POS 2 ja POS 3 veevarustuse tagamiseks on planeeritud tänava maa-alale veetorustik, mis ühendatakse Pilpa tee ja Allika tänava ristmikul ning Allika tänaval asuva ühisveevärgitorustikuga. Igale krundile on planeeritud eraldi veevarustuse liitumispunkt. Liitumispunkt on planeeritud avalikult kasutatavale maale kuni üks meeter väljaspoole kinnistu piiri. Vee-ettevõtte tagab liitumispunktis veetorustikus normidele vastava veekvaliteedi (Sotsiaalministri 31. juuli 2001.a. määrus nr 82). Prognoositav arvutuslik veetarbimine kogu planeeringualale kokku on ca 1,5 m³/d (ühe kinnistu kohta 0,5 m³/d).

Tuletõrjevee tagamisel tuleb arvestada siseministri 18.02.2021 a. määrusega nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“, mille § 7 lg 6 alusel I kasutusviisiga hoonel loetakse veevõtukoha veeallikas piisavaks veekoguseks vähemalt 30 m³. Tuletõrje veevarustuse lahendamiseks on planeeritud POS 1 krundile avalikult kasutatava sõidutee lähedusse maa-alune tuletõrje veemahuti mahutavusega 30 m³. Tuletõrje veemahuti tuleb välja ehitada ja tähistada vastavalt kehtivale seadusandlusele.

8.9.2. Kanalisatsioon ja sademevesi

Kanalisatsioonivarustus on lahendatud vastavalt AS Põlva Vesi poolt 12.03.2021 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 23.

Planeeringuala kruntide POS 1, POS 2 ja POS 3 reovesi on ette nähtud juhtida tänava maa-alale kavandatud kanalisatsioonitorustikku, mis on planeeritud ühendada Allika tänaval asuva ühiskanalisatsioonitorustikuga.

Planeeritav arvutuslik maksimaalne reoveehulk on nagu arvestuslik veetarbiminegi kokku ca 1,5 m³/d (ühe kinnistu kohta 0,5 m³/d).

Sademe- ja dreneaživee juhtimine olmekanalisisatsioonitorustikku ei ole lubatud.

Kruntide vertikaalplaneerimine lahendatakse projekteerimise käigus. Kruntide maapinna kõrguste muutmine ei tohi halvendada naaberkruntide olukorda. Sademevesi immutatakse kruntide siseselt. Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimiseks vajalikud kalded lahendatakse ehitusprojektiga. Projekti koostamisel tuleb tagada sademevee mittevalgumine kõrvalkatastriüksustele.

Kuna antud alal võib esineda kõrge pinnavesi, tuleb arvestada võimalusega, et maa-aluse keldri ehitamisel on niiskuskindluse tagamiseks vajalik kasutusele võtta erimeetmed (nt kasutada polüuretaanist plastikkeldri lahendust või vastavaid hüdroisolatsioonisüsteeme).

8.9.3. Elektrivarustus ja välisvalgustus

Elektrivarustus on lahendatud kruntidel POS 1, POS 2 ja POS 3 vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 371079.

Planeeringuala edelanurka Allika tänava äärde on planeeritud uus komplektalajaam, millele juurdepääs on tagatud servituudiga (vt seletuskiri pkt 7.11). Alajaama toide on planeeritud 10 kV) maakaabelliist 54776, Söödo:(Põlva) ja Ahja keskasula:(Põlva) alajaamadest. Alajaama teenindamiseks peab jääma ööpäevaringne vaba juurdepääs.

Planeeritud alajaamast on uutele objektidele ette nähtud eraldi fiidrina 0,4 kV maakaabelliinid. Objektide elektrivarustuseks on planeeritud kinnistute piiridele sõiduteede äärde 0,4 kV liitumiskilbid, mis peavad olema alati vabalt teenindatavad. Elektritoide liitumiskilpidest objektideni on ette nähtud maakaablitega. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi projekteerib ja ehitab tarbija oma vajadustele vastava liini. Kaablite kaitsetsooniks on 1,0 m kaablist mõlemale poole.

Krundisisene välisvalgustus lahendatakse edasise projekteerimise käigus.

8.9.4. Soojavarustus

POS 1, POS 2 ja POS 3 kruntidele on määratud lokaalne soojavarustus, mis lahendatakse projekteerimise käigus.

Võimalikud kütteallikad on elektri-, soojuspump- (sh maakütte tüüpi soojuspump), gaasi-, õli- või tahkeküte ja päikesepaneelid (katusel katuse tasapinnas, maapinnal kõrgusega kuni 2,0 m). Maaküttelahenduste valikul, projekteerimisel ja ehitamisel on soovituslik arvestada dokumentatsiooniga „Maaküte Tartus“ (Maves OÜ, 2019). Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad küteliigid nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

8.9.5. Sidevarustus

Planeeringuga ei nähta ette uut ühendust. Sidevarustus lahendatakse mobiilside kaudu.

Planeeringuala läbib sidekaabel. Juhul kui soovitakse tulevikus liituda sidevõrguga, võtta telekommunikatsioonialased tehnilistele tingimustele vastavalt võrguettevõtjalt.

8.10. Keskkonningimuste seadmine

Jäätmekäitlus lahendada planeeringualal kinniste kogumismahutite abil, kus eri liiki jäätmed kogutakse eraldi konteineritesse. Orgaanilised jäätmed on soovitatav komposteerida omal krundil kinnises kompostis. Jäätmete käitlemine korraldatakse vastavalt Põlva valla jäätmehoolduseeskirjale. Prügikonteineri(te) paiknemine lahendatakse täpsemalt edasise projekteerimise käigus.

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.

Sademevesi juhtida pinnasesse vastavalt Veeseaduse §-s 129 nõuetele.

Planeeringuala naabruses on registreeritud ulatuslik II kaitsekategooria käsiiviliste veelendlaste (*Myotis daubentonii*), pargi-nahkhiire (*Pipistrellus nathusii*) ja põhja-nahkhiire (*Eptesicus nilssonii*) elupaik. Planeeringualal koostatavates ehitusprojektides tuleb arvestada nahkhiirte elupaiga lähedusega, kuna ehitustööde ajal võivad nahkhiired kasutada pooleliolevaid hooneid ja ladustatud ehitusmaterjale poegimis- ja varjepaikadena. Kaitsealuse loomaliigi isendi püüdmine ja tahtlik häirimine paljunemise, poegade kasvatamise, talvitumise ning rände ajal on keelatud (Looduskaitseadus § 55 lg 6). Nahkhiirte leidmisel ehitusobjektill võib tegutsemisjuhiseid küsida Keskkonnaametist.

8.11. Planeeringulahendusega kaasnevad mõjud

Detailplaneeringuga ei kavandata "Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus" §6 lg 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee, pinnase, õhu saastamist. Planeeringu koostamisel lähtutakse säästva arengu printsiipidest ja järgitakse kõrgetasemelise keskkonnakaitse põhimõtteid. Planeeritavate tegevuste realiseerimisel ei ole ette näha olulist keskkonnamõju, samuti ei seata ohtu inimeste tervist, kultuuripärandit või vara.

Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga. Ehitustegevused tuleb käsitletaval maa -alal korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Ehitustegevuse ajal on võimalik mõningane vibratsioon ja tolm ning tavalisest suuremas koguses jäätmete teke. Ehitustegevuse ajal peab arvestama, et lahendatud oleks

jalakäijate ning sõidukite turvaline liikumine, ehitustegevus ei tohi öisel ajal häirida piirkonna elanikke. 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.

8.12. Servituutide vajaduse määramine

Detailplaneeringuga määratakse vajadus servituutide seadmiseks võrguettevõtjate kasuks. Servituut seatakse kehtestatud planeeringu alusel vastavalt asjaõigusseadusele. Servituudiala ulatus määratakse tehnovõrgule seda ümbritseva kaitsevööndi ulatuses. Servituudi seadmise vajadusega ala on näidatud planeeringu joonistel 5 *Tehnovõrkude joonis*.

Detailplaneeringualal on vajadus seada servituut:

- Läbi POS 1, POS 2, POS 3 ja POS 4 kruntide kulgevale sidekaablile.
- Läbi POS 2, POS 3 ja POS 4 kruntide kulgevale keskpinge elektri kaablile.
- Läbi POS 2, POS 3 ja POS 4 kruntide kulgevale gaasitorule.
- POS 1 krundile planeeritud tuletõrje veemahutile.
- POS 3 krundile planeeritud alajaamale, keskpinge ja madalpinge elektri kaablitele.

8.13. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Planeeringut koostades on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine);

Lisaks antud nõuetele tuleb edasisel projekteerimisel ning eksploatatsioonil tagada:

- jälgitavus (naabrivalve, võimalusel nt ka videovalve);
- teealade korrashoid;
- võõrastele piiratud juurdepääs eraalale;
- kinnistuiseste juurdepääsuteede ja parkimisalade valgustatus;
- vastupidavate ja kvaliteetsete ehitismaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, piirded).

8.14. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkatastriüksuste omanike õigusi või kitsendaks naaberkatastriüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega

kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb hüvitada koheselt planeeritud kruntide igakordsete omanike poolt.

8.15. Tingimused planeeringu elluviimiseks

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

- Planeeritud kruntide ehitusõigused realiseeritakse krundi valdaja poolt. Krundi igakordne omanik kohustub ehitise välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos kinnistusisese haljastuse, juurdepääsutee ja krundisisese parkimisalaga. Vastavad tegevused toimuvad igakordse krundiomaniku kulul.
- Planeeringu koostamisega ei kaasne vallale kohustust tehnovõrkude väljaehitamiseks/ rekonstrueerimiseks või vastavate kulude kandmiseks. Huvitatud isik on kohustatud omal kulul välja ehitama planeeringukohased tehnovõrgud ja -rajatised (veevarustus- ja kanalisatsioonitorustikud, tuletõrje veevõtukohta, nõrkvoolu- ja elektripaigaldised).
- Kavandatavatele hoonetele ehitusloa väljastamise eelduseks on planeeringukohaste katastriüksuste moodustamine ja servituutide kanded kinnistusraamatusse. Huvitatud isik on kohustatud teostama omal kulul detailplaneeringukohased maakorralduslikud toimingud ja tagama omal kulul detailplaneeringuga ettenähtud servituutide seadmise ja kandmise kinnistusraamatusse.
- Ühendused tehnovõrkudega rajab krundi omanik kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega vastavalt hoone tegelikule paigutusele hoonestusalas.
- Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt ehitusseadustikule, Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimisnormidele ja heale projekteerimistavale.
- Enne hoonete kasutuselevõttu taotleb kinnistu igakordne omanik või hoonestusõiguse omanik vajalikud kasutusload või esitab kasutusteatised vastavalt ehitusseadustikule.

9. Kooskõlastuste ja koostöö koondtabel

Jrk nr	Koostööd tegev /kooskõlastav organisatsioon	Arvamuse/ kooskõlastuse nr ja kuupäev	Kooskõlastuse asukoht	Märkused
1.	Elektrilevi OÜ	11.01.2021, kooskõlastus nr 4013950874	Digitaalsete materjalide hulgas, väljavõte lisade kaustas	Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. Tehnilised tingimused nr 371079.
2.	AS Põlva Vesi	11.01.2021, kooskõlastus nr 35979205	Digitaalsete materjalide hulgas, väljavõte lisade kaustas	Tehnilised tingimused 12.03.2021 nr 23. Kooskõlastus kehtib kuni 10.01.2023.
3.	Keskkonnaamet	28.01.2022 kiri nr 6-2/22/569-2	Digitaalsete materjalide hulgas, väljavõte lisade kaustas	Planeeringuala naabruses asub kaitsealune Ahja mõisa park. Keskkonnaameti hinnangul planeeringu lahendus kaitsealust parki ei ohusta. Samuti on naabruses registreeritud ulatuslik II kaitsekategooria käsitiivaliste veelendlase (Myotis daubentonii), pargi-nahkhiire (Pipistrellus nathusii) ja põhja-nahkhiire (Eptesicus nilssonii) elupaik. Soovitame nahkhiirte elupaigale planeeringus tähelepanu juhtida. Otstarbekas on planeeringusse seada tingimus, et koostatavates ehitusprojektides tuleb arvestada nahkhiirte elupaiga lähedusega, kuna ehitustööde ajal võivad nahkhiired kasutada pooleliolevaid hooneid ja ladustatud ehitusmaterjale poegimis- ja varjupaikadena. Kaitsealuse loomaliigi isendi püüdmise ja tahtlik häirimine paljunemise, poegade kasvatamise, talvitumise ning rände ajal on aga keelatud. Nahkhiirte leidmisel ehitusobjektile võib tegutsemisjuhiseid küsida Keskkonnaametist.
4.	Rahandus- ministeerium	01.02.2022 kiri nr 14-11/260-2	Digitaalsete materjalide hulgas, väljavõte lisade kaustas	1. Planeerimisseaduse § 126 lõike 2 kohaselt on sama paragrahvi lõike 1 punktides 1–5 nimetatud ülesannete lahendamine detailplaneeringu koostamisel kohustuslik. Punkti 5 ülesanne on ehitise ehituslike tingimuste määramine. Palun lisada need tingimused. 2. Palun märkida detailplaneeringu joonistel ja seletuskirja punktis 8.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted säilitatavana planeeringuala kagunurgas kasvav vana pärnapuu. 3. Palun lisada detailplaneeringu seletuskirja punkti 8.6. tingimus, et kruntide tänavapoolsele piirile rajatavad piirded peavad naabritel olema ühekõrgused.

5.	Päästeamet	01.02.2022 kiri nr 7.2-3.2/134-2	Digitaalsete materjalide hulgas, väljavõte lisade kaustas	<p>Tuletõrje veevarustuse lahendus ei vasta tuletõrje veevarustusele esitatud nõuetele. SIM 18.02.2021 a määrus nr 10. Veevõtukohta kaugust mõõdetakse mööda teed ning kaugeim ehitis ei tohi olla kaugemal kui 200 m. Praegusel lahendusel on kaugeim ehitis umbes 400 m kaugusel.</p> <p>DP lahendust täiendati Päästeameti kirjast lähtuvalt ja Põlva Vallavalitsuse poolt esitati DP 15.03.2022 kirjaga nr 7-1.2/22-29-1 uuesti Päästeametile kooskõlastamiseks. Kuna kooskõlastaja või arvamuse andja ei ole 30 päeva jooksul detailplaneeringu saamisest arvates kooskõlastamisest keeldunud või arvamust avaldanud ega ole taotlenud tähtaja pikendamist, loetakse detailplaneering kooskõlastaja poolt vaikimisi kooskõlastatuks (alus PlanS § 133 lg 2).</p>
----	------------	----------------------------------	---	---