

**PlanID:** 111532  
**Töö nr:** 128/22  
**Asukoht:** Põlva linn

---

## **Põlva linnas Oru tn 17 ja 19 katastriüksuste DETAILPLANEERING**

---

Projektijuht/planeerija:

/Karin Raid/

kutsetunnistus 163364

Huvitatud isik:

Meelis Ainsoo

## SELETUSKIRI

|                                                                                                              |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1 Planeeringu koostamise alus.....                                                                           | 3  |
| 2 Planeeringu koostamise eesmärk , andmed planeeringuala kohta .....                                         | 3  |
| 3 Arvestamisele kuuluvad dokumendid.....                                                                     | 3  |
| 4 Planeerimise lahendus .....                                                                                | 4  |
| 4.1 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....                                                 | 4  |
| 4.2 Olemasoleva olukorra analüüs.....                                                                        | 6  |
| 4.3 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine .....                                                          | 7  |
| 4.4 Kruntide ehitusõigus.....                                                                                | 7  |
| 4.5 Kruntide hoonestusala piiritlemine.....                                                                  | 8  |
| 4.6 Arhitektuurinõuded ehitistele .....                                                                      | 8  |
| 4.7 Tee maa-alad, liiklus-ja parkimiskorraldus.....                                                          | 9  |
| 4.8 Haljastuse ja heakorra põhimõtte.....                                                                    | 10 |
| 4.9 Ehitistevahelised kujad .....                                                                            | 11 |
| 4.10 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad.....                                                                 | 11 |
| 4.11 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks .....                                       | 13 |
| 4.12 Servituutide ja isiklike kasutusõiguste vajaduse määramine .....                                        | 14 |
| 4.13 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....                                                 | 14 |
| 4.14 Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused<br>ning nende ulatus ..... | 15 |
| 4.15 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine .....                                | 15 |
| 4.16 Planeeringu rakendamise majanduslikud võimalused .....                                                  | 16 |
| 5 Koostöö planeeringu kooskõlastamisel ja kooskõlastused .....                                               | 18 |

## JOONISED

|                                                           |    |
|-----------------------------------------------------------|----|
| Situatsioonijoonis .....                                  | 19 |
| Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed ..... | 20 |
| Olemasolev olukord M 1:500 .....                          | 21 |
| Põhijoonis M 1:500 .....                                  | 22 |
| Tehnovõrgud M 1:500 .....                                 | 23 |
| Planeeringulahendust illustreeriv joonis.....             | 24 |

## 1. Planeeringu koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegijaks on planeeritava ala maaüksuste omanik Meelis Ainsoo.

Põlva Vallavalitsuse 05.07.2022.a korraldusega nr 2-3/304 "Põlva linnas Oru tn 17 ja 19 katastriüksuste detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine" on algatatud detailplaneeringu koostamine ning 08.09.2022.a on väljastatud detailplaneeringu lähteseisukohad.

## 2. Planeeringu koostamise eesmärk, andmed planeeringuala kohta

Detailplaneeringu eesmärgiks on planeeringuala jagada üheksaks elamukrundiks, määrata neile ehitusõigus üksikelamute ja abihoonete püstitamiseks, määrata hoonestusalad, heakorra ja haljastuse tingimused, tehnovõrkude ja -rajatiste asukoht ja servituutide vajadus ning tänava ala koos liikluskorralduse lahendusega.

Planeeringuala suurus on ca 1,35 ha ning see hõlmab Oru tn 17 katastriüksust (katastritunnus 62001:003:0063, maa kasutamise sihtotstarve 100% elamumaa, pindala 8434m<sup>2</sup>, kinnisturegistri nr 172438) ja Oru tn 19 katastriüksust (katastritunnus 62001:003:0180, maa kasutamise sihtotstarve 100% elamumaa, pindala 4253m<sup>2</sup>, kinnisturegistri nr 105438) ning ulatub Oru tänav T1 katastriüksusele (katastritunnus 62201:001:0338, maa kasutamise sihtotsarve 100% transpordimaa).

## 3. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadustik;
- Põlva Vallavolikogu 20.12.2018.a otsusega nr 1-3/60 kehtestatud „Põlva valla üldplaneering 2029+“;
- Põlva Vallavolikogu 28.05.2020.a määrusega nr 9 kehtestatud „Põlva valla ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2019-2030“;
- Põlva Vallavolikogu 10.06.2015.a määrusega nr 20 kehtestatud „Põlva valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kasutamise eeskiri“;
- Põlva Vallavolikogu 10.02.2016.a määrusega nr 6 kehtestatud „Põlva valla soojamajanduse arengukava aastateks 2016-2030“;

- Põlva Vallavolikogu 17.05.2018.a määrusega nr 39 kehtestatud „Põlva valla jäätmehoolduseeskiri“;
- Põlva Linnavolikogu 12.09.2012.a otsusega kehtestatud „Põlva linnas Oru tn 21, 21a, 23, 23a ja 25 kinnistute detailplaneering“;
- Riigihalduse ministri 17.10.2019.a määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.

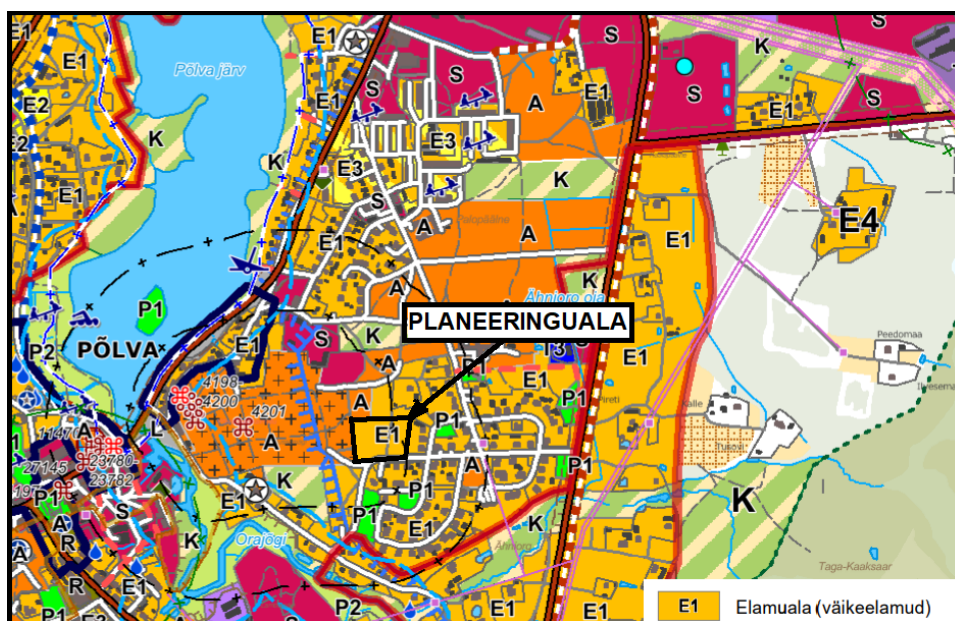
Planeeringu koostamisel on alusplaanina kasutatud A&O Maamõõdubüroo OÜ poolt 2022.a augustis koostatud digitaalselt mõõdistatud maa-ala geodeetilist alusplaani (töö nr 299/22). Geodeetilise alusplaani mõõtkava on M 1:500, kõrgussüsteem EH 2000, koordinaatsüsteem L-Est97.

## 4. Planeerimise lahendus

### 4.1 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Oru tn 17 ja 19 katastriüksused asuvad Põlva Vallavolikogu 20.12.2018.a otsusega nr 1-3/60 kehtestatud „Põlva valla üldplaneeringuga 2029+“ määratud väikeelamu maal (tähis E1) Lina-Ähnioru asumis. Lina-Ähnioru asumis on väikeelamualal krundi miinimumsuuruseks 1000 m<sup>2</sup>, lubatud suurim maapealne korruselisus on 2 korrust, lubatud täisehitus on 30%. Detailplaneering on üldplaneeringuga kooskõlas. (vt skeem 1).

Skeem 1. Väljavõte üldplaneeringust



Põlva maavanema 18.08.2017.a korraldusega nr 1-1/17/676 kehtestatud Põlva maakonnaplaneering 2030+ seab eesmärgiks suurendada piirkonna ruumilist ja funktsionaalset sidusust ja soodustada mitmekesise elukeskkonna säilimist. Linnalise asustuse alad, sealhulgas Põlva linn ja selle lähiümbrus, on Põlva maakonnaplaneeringus määratletud eesmärgiga luua kompaktsed linnalised alad, kuhu ka jätkuvalt suhteliselt kiirelt kahaneva rahvaarvu tingimustes koonduvad töö- ning elukohad. Olemasolevate keskuste elujõulisuse säilimine on oluliseks tagatiseks elukvaliteedi tagamisel ka maalises piirkonnas. Kompaktne linnaline asustus võimaldab hoida tehnilise ja sotsiaalse taristu rajamise ja säilitamisega seotud kulutused võimalikult madalal tasemel. Detailplaneeringu eesmärk vastab maakonnaplaneeringus sätestatule.

Planeeringualale alale ulatub ajaloomälestisena kaitse all oleva kinnismälestise Põlva kalmistu (mälestise registri number 4201) kaitsevöönd, mille ulatus on 50 m mälestise väliskontuurist arvates (muinsuskaitseeadus). Vastavalt Muinsuskaitseameti 07.06.2022 kirjale nr 5.1-17.5/18-1 ei ole planeeringule muinsuskaitse eritingimuste koostamine vajalik, kuna planeeringuala asub kalmistu uuema matmisala vahetus naabruses ega külgne kalmistu ajaloolise osaga. Kõnealustele kinnistutele elamukruntide rajamine ei muuda oluliselt kinnismälestise säilimist ega vaadeldavust.

Planeeringuala lähiümbruse lähimad elamud on valdavalt ühe ja kahekorruselised ning väga erineva arhitektuuriga- esineb nii laekatusega, kui erinevate kaldkatustega ühe-ja kahekorruselisi hooneid. Planeeringuga kavandatavate elamute kõrgus järgib piirkonna elamute kõrgusi ja mahtusid. Planeeritud hoonete kõrgus ja maht järgib piirkonna üldiseid hoone mahte ning arvestab üldplaneeringuga seatud nõudeid.

Planeeringu lahendus harmoneerub juba olemasolevate elamukruntide krundi struktuuri ja hoonestusega. Detailplaneering annab võimaluse Põlva linna uute elamute ehitamiseks ning elanike lisandumiseks. Lisanduv hoonestustihedus on piirkonda sobiv, kuna elamukruntide suurus on 1146-1331m<sup>2</sup>. Hoonete ja kalmistu vahel on piisavalt ruumi elamukruntidele haljastuse rajamiseks ja kalmistul rahu hoidmiseks.

Planeeringualale lähim ühistranspordi peatus „Ähnioru“ asub Lina tänava ääres planeeringualast ca 400m kaugusel. Planeeringualale lähimad ja suuremad

toidukauplused, teeninduspunktid ja haridusasutused asuvad planeeringualast 1km raadiuses.

Planeeritud ehitusõigus ja maa-ala kruntideks jaotamine on üldplaneeringuga kavandatud elamumaale vastav lahendus. Planeeringuga antud lahendus on elamumaal tasakaalustatud ruumilise arengu hea ja loomulik jätk.

Valitud lahendus sobib piirkonna hoonestuslaadiga ning kruntide struktuuriga.

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed on kujutatud joonisel 2.

## 4.2 Olemasoleva olukorra analüüs

Oru tn 17 ja 19 katastriüksustel puuduvad ehitised ja rajatised. Alal asub geodeetiline märk (tunnus 100136), mille kaitsevöönd on 3m. Planeeringuala piirneb Põlva kalmistuga, millel on 50m laiune kaitsevöönd. Planeeringuala on tasane, tegemist on niidetava rohumaaga. Planeeringualal puuduvad liitumised vee-, kanalisatsiooni-, elektri- ja sideühendustega, ala jääb reoveekogumisalale. Planeeringuala piirneb lõuna-ida suunas ühepereelamutega, läänes asub Põlva kalmistu ning põhjasuunas piirneb planeeringuala üksikelamu õue ja metsasema alaga. Juurdepääs planeeringualale on Oru tänavalt.

Planeeritava maa-ala reljeef on tasane, abs kõrgus on ca 66.50m, mis varieerub looduslikul maastikul +/- 0,5m.

**Foto 1**



*Allikas: maaameti fotoladu (14.06.2021)*

Olemasolev olukord on graafiliselt esitatud joonisel nr 3.

### 4.3 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringualal moodustatakse 9 üksikelamu krunti ja üks transpordimaa.

Maakasutuse koondtabel

Tabel 1

| Krundi/ Pos nr            | Katastriüksuse sihtotstarve | Krundi pindalad    |
|---------------------------|-----------------------------|--------------------|
| <b>Planeeringu eelne</b>  |                             |                    |
| Oru tn 17                 | Elamumaa                    | 8434m <sup>2</sup> |
| Oru tn 19                 | Elamumaa                    | 4253m <sup>2</sup> |
| <b>Planeeringu järgne</b> |                             |                    |
| Pos 1                     | Elamumaa                    | 1189m <sup>2</sup> |
| Pos 2                     | Elamumaa                    | 1083m <sup>2</sup> |
| Pos 3                     | Elamumaa                    | 1250m <sup>2</sup> |
| Pos 4                     | Elamumaa                    | 1045m <sup>2</sup> |
| Pos 5                     | Elamumaa                    | 1121m <sup>2</sup> |
| Pos 6                     | Elamumaa                    | 1382m <sup>2</sup> |
| Pos 7                     | Elamumaa                    | 1359m <sup>2</sup> |
| Pos 8                     | Elamumaa                    | 1272m <sup>2</sup> |
| Pos 9                     | Elamumaa                    | 1199m <sup>2</sup> |
| Pos 10                    | Transpordimaa 100%          | 1786m <sup>2</sup> |

Katastriüksuste sihtotstarvete määramise aluseks on maakatastriseadus. Maakorralduslikke jagamistoiminguid on lubatud teostada etapiviisiliselt vastavalt ptk 4.16 tingimustele.

Planeeritud kruntide pindalasid on lubatud täpsustada katastrimõõdistamise käigus.

### 4.4 Kruntide ehitusõigus

Detailplaneering näeb ette Pos 1-Pos 9 kruntidele uute elamute rajamise ning abihoonete püstitamise.

Kruntide ehitusõigused on toodud põhijoonisel (joonis 4) tabelis.

Kruntide ehitusõigusega on määratud:

- kruntide kasutamise otstarve;
- hoonete suurim lubatud arv krundil;
- hoonete lubatud minimaalne ja maksimaalne kõrgus maapinnast;
- hoonete suurim lubatud ehitisealune pind.

Ehitiste lubatud kasutamise otstarbed on:

Pos 1- Pos 9

*11101- üksikelamu ;*

*12744- elamu abihoone.*

Lisaks eelnimetatud hoonetele on elamukrundile lubatud ehitada kuni 20m<sup>2</sup> suuruseid abihooneid (nt kasvuhooneid, laste mängumaju jms), mis võivad asuda ka väljaspool hoonestusala, kuid seejuures peavad täidetud olema kõik seadustest tingitud nõuded ning krundi piirile lähemale kui 4m ehitamiseks, peab selleks olema piirinaabri eelnev nõusolek. Nimetatud alla 20m<sup>2</sup> suuruseid abihooneid ei ole lubatud püstitada väljaspoole hoonestusala kalmistu kaitsevööndisse (Pos 1- Pos 3 kruntidel) ja põhihoone tänavapoolsest fassaadist ettepoole. Alla 20m<sup>2</sup> abihooned peavad mahtuma krundi ehitusõigusega määratud suurima lubatud ehitistealuse pinna hulka, milleks on 300m<sup>2</sup>.

Detailplaneeringu põhijoonisel (joonis nr 4) on esitatud hoonete võimalik asukoht kruntidel planeeritud hoonestusalas, st et planeeritud hooneid võib ehitada ainult joonisel näidatud hoonestusalasse vastavalt kruntide ehitusõigusele.

Hoonete täpne kuju, suurus ja paigutus hoonestusalas antakse projekteerimise käigus.

Arvestades piirkonna looduslikku ümbrust ja moodustatavate tänavate lühikest pikkust, siis on kohustuslik ehitusjoon määratud üksnes Pos 7-9 kruntidele Oru tänava järgi.

#### **4.5 Kruntide hoonestusalade piiritlemine**

Hoonestusalade (krundi osa, kuhu võib rajada ehitusõigusega lubatud hooneid) piiritlemisel on lähtutud ehitistevahelistest kujadest ja piirkonnas välja kujunenud hoonestustavadest.

Hoonestusalasse võib ka rajada sõidukite parkimiskohti, jalgteid ja istutada puid ning põõsaid. Kohustuslik ehitusjoon on Pos 7,8,9 kruntidele määratud Oru tänava väljakujunenud hoonestuse järgi.

Hoonestusalad on seotud mõõtkettidega kruntide piiridest ning nende suurus ja paigutus on näidatud põhijoonisel (joonis 4).

#### **4.6 Arhitektuurinõuded ehitistele**

Detailplaneering annab võimaluse püstitada Pos 1-9 kruntidele üksikelamud ning nende abihooned.

Vastavalt valla üldplaneeringule on kruntide lubatud täisehituse protsent kuni 30%. Käesolevas detailplaneeringus määratud elamukruntide ehitusõigus on vähem, kui 21,7-28,7% st 300m<sup>2</sup>.

Detailplaneering annab võimaluse rajada igale krundile kuni 2 hoonet (1 põhihoone ja 1 abihoone).

#### Arhitektuurinõuded

**Tabel 2**

| Pos nr                                                    | Pos 1-9                                                                                                                                                                        |
|-----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lubatud korruselisus                                      | Elamutel kuni 2 korrust, abihoonetel 1 korrus                                                                                                                                  |
| Lubatud kõrgus min/max                                    | 4m/8m                                                                                                                                                                          |
| Katusekalde vahemik                                       | 0-45 kraadi                                                                                                                                                                    |
| Katuse tüüp                                               | Vaba                                                                                                                                                                           |
| Katuseharja suund                                         | Vaba<br>Pos 7-8 paralleelne Oru tänava kohustusliku ehitusjoonega                                                                                                              |
| Katusekatte materjal                                      | Katusekivi, katuseplekk jms                                                                                                                                                    |
| Välisviimistluse materjalid                               | Puit, krohv, kivi, klaas (sh kombineeritult)<br>Keelatud on imiteerivate materjalide (plastvooder jmt)                                                                         |
| Fassaadid                                                 | Hoone esinduslik külge tuleb kavandada avaliku tee poole                                                                                                                       |
| Kohustuslik ehitusjoon                                    | Pos 7,8,9 kruntidel Oru tänava järgi;<br>Teistel kruntidel ei määrata.                                                                                                         |
| Piirdeaed                                                 | Piirdeaia lahendus sobivalt hoonete arhitektuuriga.<br>Kõrgus kuni 1,2 m, soovitatavalt kombineeritult haljastusega                                                            |
| Abihooned ja alla 20 m <sup>2</sup> suuruselised ehitised | Keelatud on abihoonete ja alla 20m <sup>2</sup> suuruste ehitiste püstitamine põhihoone tänavapoolsest fassaadist ettepoole ja kalmistu kaitsevööndis väljapoole hoonestusala. |

Lubatud on projekteerimisel kavandada hoonetele päikeseenergia (jms alternatiivkütteallikaid). Päikesepaneelid või nendega kaetavad osad tuleb kavandada osaks hoone arhitektuursetest elementidest või kavandada need hoone osade külge (katus, fassaad). Soojuspumbad jms kütte-või jahutusseadmed peavad olema varjestatud ning neid ei ole lubatud paigaldada hoonete tänavapoolsetele fassaadidele.

## 4.7 Tee maa-alad, liiklus-ja parkimiskorraldus

Sõidukite ja jalakäijate juurdepääs planeeringualale on ette nähtud avalikult kasutatavalt Oru tänavalt ning planeeringuala siseselt Pos 10 avalikult kasutatava tänava kaudu. Pos 10 tänavamaa lahendus annab võimaluse perspektiivis ühendustäna rajamiseks läbi Lina tn 48a maaüksuse.

Elamukruntide parkimine on planeeritud kruntidel. Juurdepääsutee ja parklate katendina on lubatud kasutada- asfalt-, sillutiskivi-, frees-, vms katendeid.

Elamutele tuleb kavandada 2 sõidukite parkimiskohta ühe elamu kohta.

Parkimiskohad võivad asuda garaažides, varjualuste all või avatuna krundil.

Parkimiskohtade paigutus krundil lahendatakse projekteerimise käigus, kui on teada hoonete arhitektuurne lahendus.

Sõidusuunad, juurdepääsud planeeringualale on näidatud põhijoonisel (joonis 4).

#### **4.8 Haljastuse ja heakorra põhimõtted**

Maapinna olulist muutmist planeeringualal ei kavandata, lubatud on maapinna kõrguse muutmine vastavalt ehitusprojektis käsitletavale vertikaalplaneerimisele hoonete ümbruses ja sissesõiduteede juures. Krundile planeeringuga kavandatud haljastatavatele aladele on lubatud rajada krundile juurdepääsuteid, lahendada krundi sees parkimist jms.

Krundid tuleb pärast ehitustegevust terviklikult haljastada. Elamukruntide pinnast vähemalt 10% tuleb haljastada kõrghaljastusega. Haljastuse täpne lahendus määratakse projekteerimisel.

Planeeringualal jagamisel tekkivaid krunte on lubatud piirata piirdeaiaga.

Kruntidele on kavandatud hoonete arhitektuuriga sobivad piirdeaia. Piirdeaia kõrgus on kuni 1,2m. Väravate kavandamisel tuleb valida krundile sissepoole avanevad või lükandväravad. Jälgida tuleb, et väravad ei avaneks tänavatele ega takistaks avanedes tänavatel teisi liiklejaid. Kalmistu poolsete kruntide Pos 1-3 piirile on kalmistu poolsele küljele planeeritud kohustuslik igihaljas hekk (nt elupuu-või kuusehekk).

Olmejäätmete kogumine tuleb lahendada vastavalt jäätmeseadusele ja jäätmehoolduseeskirjale, kinniste prügikonteinerite asukohad määratakse projekteerimisel.

#### **4.9 Ehitistevahelised kujud**

Vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ §-le 22 ei tohi tule levik ühelt ehitiselt teisele ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist kahju. Selle täitmiseks peab ehitistevaheline kuja takistama tule levikut teistele ehitisele, kusjuures juhul, kui ehitistevahelise kuja laius on alla 8m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Planeeringuga kavandatud hoonestusalad asuvad olemasolevatest või planeeritud hoonetest kaugemal kui 8m.

Minimaalseks tulepüsivusklassiks on üksikelamutel TP- 3, mis ei keela kõrgema tulepüsivusklassiga hoonete rajamist. Tulepüsivusklass ja tuleohutusnõuded täpsustatakse projekteerimise käigus.

#### **4.10 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad**

Tehnovõrkude lahendused on kajastatud joonisel nr 5. Tehnovõrkude lahendused on põhimõttelised ja neid täpsustatakse projekteerimise käigus.

#### **Veevarustus ja kanalisatsioon**

Vastavalt AS Põlva Vesi liitumistingimustele nr 61 (21.10.2022) on planeeringuala veega varustamiseks kavandatud veeühendus Oru tn ühisveevärgitorustikult De160 PE. Veetorustik on kavandatud edasikulgevana läbi planeeritud tänava Pos 10 ning igale elamukrundile on kavandatud üks liitumispunkt.

Planeeringuala reoveekanaliseerimise lahenduseks on planeeritud planeeringualale kanalisatsioonitorustik, mis ühendatakse Oru tänava ühiskanalisatsiooni torustiku kaevuga K26-2.

Liitumispunktid on kavandatud elamukruntide piirideni, liitumispunktide asukoht on kuni 1 meeter väljaspool kinnistu piiri. Igale elamukrundile on 1 liitumispunkt liitumaks ühiskanalisatsiooniga.

Kinnistutele planeeritavate hoonete kanalisatsiooni paisutuskõrguseks loetakse 0,10 m üle tänava kaevuluugi kõrgusmärgi.

AS Põlve Vesi liitumistingimuste kohaselt ei vastuta vee-ettevõtja kliendi kinnistul allpool reovee paisutuskõrgust paiknevate ehitiste, ruumide või pindade üleujutuse eest kanalisatsiooni kaudu.

### **Sademevesi**

Planeeritud hoonete katustelt juhitakse sademevesi hoonetest eemale ning immutatakse või lastakse imbuda maapinda.

Hoonete ning kõvakattega alade projekteerimisel arvestada, et sademevesi ei valguks naabruses asuvatele kruntidele. Planeeringuala tänavate sademevesi immutatakse tänaväärsetesse sademevee nõgudesse.

Põlva vallas kehtiva ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga kasutamise eeskirja kohaselt loetakse keelatud ühenduseks sademete- ja drenaaživee ning muu pinnase- ja pinnavee juhtimist reoveekanalisatsiooni.

### **Elektrivarustus. Välisvalgustus.**

Vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 427497 on planeeringuala elektriga varustamine ette nähtud, et Ähnioru AJ (Lina tn 27, Põlva linn) alajaama baasil. Joonisel 2 näidatud asukohas olemasolevalt liinilt rajatakse eraldi 0,4kV maakaabeliin kuni planeeringualani. Planeeringuala kruntidele paigaldatakse liitumiskilbid ja planeeritud hooneteni viiakse maakaablid.

Liitumiskilpide asukoht ja täpne tehniline lahendus määratakse projekteerimise käigus. Projekteerimisel arvestada, et liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Hoonete ja parklaalade välisvalgustus lahendatakse hoonete projekteerimise faasis.

### **Soojavarustus**

Soojavarustus on planeeritud elamutel kavandatud lokaalküttena.

Maakütet on lubatud paigaldada kogu elamukrundi ulatuses.

Planeeringualal on lubatud kasutada elektri-, õhk- ja kõiki alternatiivkütte allikad. Eelistatud on alternatiivkütteallikad- õhksoojus, hoonete arhitektuuriga sobivad päikesepaneelid jms. Soovitav on rajada hoonetesse puuküttega ahjusid, kaminaid, pliite.

### **Sidevarustus**

Vastavalt Telia Eesti AS tehnilistele tingimustele nr 37290187 tuleb planeeringuala sideühenduse rajamiseks ehitada välja alates sidekaevust 821 (Männi ja Oru tn ristmikult) 4-avalinemultitoru planeeringuala keskmesse ja paigaldada sinna sidekaev KKS2. Vajadusel paigaldada sidekaeve juurde. Sidekaevud ühendada omavahel 4-avalise multitoruga. Sidekaevudest kinnistutele paigaldada 2-avalised multitorud. Magistraalkaablina kasutada 48 kiulist kaablit ning kinnistutele paigaldada 24 kiulised kaablid. Kogu rajatav sidekanal peab olema elektriliselt tuvastatav. Paigaldada alates sidekaevust 808 48-kiuline singlemode optiline kaabel kuni arendusala keskele. Paigaldada sinna 1/16 splitter.

Kõikide tehnovõrkude lahendusi on lubatud projekteerimisel vastavate projektidega täpsustada või muuta.

Tehnovõrkude paiknemine on näidatud tehnovõrkude joonisel (*joonis 5*).

### **Tuletõrje veevarustus**

Planeeringuala tuletõrje veega varustamiseks on kasutatavad Oru tänaval asuvad 2 hüdranti (nr 75 ja 46). Olemasolevad hüdrandid asuvad 55-75m kaugusel planeeringualast mõlemas suunas. Lisaks on planeeringualale kavandatud üks uus hüdrant. Vastavalt AS Põlva Vesi liitumistingimustele on Põlva veevõrgis maksimaalseks tulekustutusvee vooluhulgaks 15 l/s.

## **4.11 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks**

Detailplaneeringuga ei kavandata objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Kavandatud tegevus ei põhjusta eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju. Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on väga väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga. Alal ei ole keskkonnaohtlikke objekte.

Ehitustegevused tuleb käsitletaval maa-alal korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt

heale tavale ja kehtivatele normidele. Ehitustegevuse ajal peab arvestama, et lahendatud oleks jalakäijate ning sõidukite turvaline liikumine tänavatel.

#### **4.12 Servituutide ja isiklike kasutusõiguste vajaduse määramine**

Planeeritud uutele tehnovõrkudele seatakse isiklikud kasutusõigused/ või servituudid vastava tehnovõrgu võrguettevõtja kasuks enne tehnovõrkude rajamist.

Isikliku kasutusõiguse aladeks on tehnovõrkude kaitsevööndite ulatused.

Kaitsevööndite ulatused on järgmised:

##### **Elektripaigaldiste kaitsevööndid**

\*Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1m kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

##### **Vee- ja kanalisatsiooni kaitsevööndid**

\*Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste vabavoolsete torustike, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele kaitsevööndi ulatus on 2 m.

##### **A-ja B kategooria gaasitorustiku kaitsevööndid**

\*Kaitsevööndite ulatus on 1m torustiku seinast.

Graafilise loetavuse huvides ja arvestades, et projekteerimise käigus võivad tehnovõrkude asukohad muutuda, ei ole joonisele 4 kantud uute kavandatud tehnovõrkude kaitsevööndid. Isiklike kasutusõiguste või servituutide alad ja ulatus määratakse täpsemalt kindlaks tehnovõrkude projekteerimise faasis, kui on selgunud rajatiste täpne asukoht ja lahendus.

#### **4.13 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused**

Planeeringu koostamisel on arvestatud Eesti standardi EVS 809-1:2002 kohaselt planeerimise põhimõtteid. Kuritegevuse riskide vähendamiseks on planeeringulahenduse väljatöötamisel arvestatud järgmiste linnakujunduslike võtetega:

\* oluline on hea nähtavus (krundi valgustatus);

Hoonete projekteerimisel ja hilisemal rajamisel arvestada kuriteohirmu vähendamiseks ja vandalismi ärahoidmiseks lisaks veel järgnevaga:

\*võimalusel paigaldada kohtvalgustid;

\* hoida maa-ala korras;

\* kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad ja lukud).

#### **4.14 Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus**

Planeeringualale alale ulatub ajaloomälestisena kaitse all oleva kinnismälestise Põlva kalmistu (mälestise registri number 4201) kaitsevöönd, mille ulatus on 50m mälestise väliskontuurist arvates (muinsuskaitseadus).

Kalmistuseaduse § 4 lg 4 sätestab põhimõtte, et kalmistu rajamisel ja laiendamisel nähakse planeeringuga ette vähemalt 50 meetri laiune vöönd kalmistu välispiirist. Sinna on keelatud rajada ehitisi ja planeerida maakasutust, mis võib põhjustada kalmistul müra, välja arvatud kalmistut teenindav rajatis. Planeeringuga on kalmistu poolsete kruntide hoonestusalad määratud võimalikult kaugemale kalmistu välispiirist. Planeeritud elamud ei tekita kalmistul olulist müra ning sarnases kauguses on juba ka olemasolevaid elamuid (nt Oru tn 21).

Lisaks on kalmistu poolsete elamukruntide äärde kavandatud igihaljas hekk ning kruntidele kõrg-ja madalhaljastust, mis eelduslikult loob parema visuaalse eraldatuse kalmistu ja elamu alade vahel.

Vastavalt Maa-ameti kitsenduste kaardi infole ([www.maaamet.ee](http://www.maaamet.ee)) asub planeeringualal seadusjärgset kitsendust põhjustav geodeetiline märk nr 227. Käesoleva planeeringuga märgi asukohta ei muudeta ja kitsendus säilib olemasolevas asukohas. Geodeetilise märgi kaitsetsoonis ehitustööde läbi viimisel tuleb järgida Keskkonnaministri 28.06.2013 määruses nr 50 „Geodeetiliste tööde tegemise ja geodeetilise märgi tähistamise kord, geodeetilise märgi kaitsevööndi ulatus ning kaitsevööndis tegutsemiseks loa taotlemise kord“ ning „Ruumiandmete seaduses,“ sätestatud nõudeid. Märgi ümberpaigutamise soovi korral või kahjustumise korral ehitustööde käigus tuleb maa omanikul omal kulul korraldada märgi taastamine või teisaldamise ja uuesti paigaldamisega seotud tööd.

#### **4.15 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine**

Planeeringuga ei tohi põhjustada kahju kolmandatele osapooltele. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ja haljastus ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi ei ehitamise ega ka kasutamise käigus. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse siiski kahju kolmandatele isikutele, kohustuvad planeeringuala kruntide igakordsed omanikud koheselt hüvitama tekitatud kahju.

#### **4.16 Planeeringu rakendamise majanduslikud võimalused**

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks uusehitise püstitamiseks ning ehitusprojektide koostamisele. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismõistetele ja heale projekteerimistavale.

Tegevustega ei tohi tekitada kahju kolmandatele osapooltele. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse siiski kahju kolmandatele isikutele, kohustub kinnistu igakordne omanik koheselt hüvitama tekitatud kahju. Tehnovõrkude rajamine toimub tehnovõrkude valdajatega koostöös.

Planeeringu elluviimisega kaasnevad majanduslikud, kultuurilised, sotsiaalsed ja looduskeskkonnale avalduvad mõjud on minimaalsed, kuna planeeritud tegevused on kooskõlas valla üldplaneeringuga ning maa-ala kasutusele võtt elamute rajamise eesmärgil on läbi kaalutletud. Majanduslikud mõjud on positiivsed, võimaldades luua hea infrastruktuuriga aladel uusi piirkonda sobivaid elukohti.

Planeeringu realiseerumisel kujuneb planeeringu alast loomulik jätk piirkonna üldisele tasakaalustatult arenevale hoonestusele. Uute elanike lisandumine piirkonda soodustab piirkonna elanike omavahelist sotsiaalset ja kultuurilist suhtlust ning aitab kaasa kogukonnatunde hoidmisele. Planeeringuga ette nähtud kruntide haljastusnõuded, linnakeskkonda sobiva suurusega krundid ja hoonestusalade vahelised kaugused on piirkonna miljösse sobivad.

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Põlva vallale kohustust detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud juurdepääsutee ja sellega seonduvate rajatiste,

haljastuse, välisvalgustuse ning planeeringu realiseerimiseks vajalike tehnovõrkude väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks. Eelnimetatud rajatiste väljaehitamine antakse halduslepinguga üle planeeringu kehtestamisest huvitatud isikule.

Planeeritud krundile mahasõidu avalikult kasutatavalt teelt ehitab välja krundi igakordne omanik.

Detailplaneeringut on võimalik realiseerida etapiviisiliselt.

Detailplaneeringu elluviimiseks vajalikud tegevused ning nende järjekord:

- 1) Detailplaneeringuga moodustatud kruntide Pos 7 ja 8 planeeringukohaste hoonete ehitusloa väljastamise eelduseks täiendavaid tingimusi ei seata.
- 2) Detailplaneeringuga moodustatud kruntide Pos 3 ja 9 planeeringukohaste hoonete ehitusloa väljastamise eelduseks on, et planeeringuga ette nähtud autoliiklusele mõeldud tänav Pos 10 (va tolmuvaba kate) ning Pos 10 asuvad, elamukruntide teenindamiseks vajalikud tehnorajatised on välja ehitatud kuni planeeringu põhijoonisel näidatud I etapi jooneni, sh Pos 3-le on kalmistu poolsele piirile rajatud igihaljas hekk.
- 3) Detailplaneeringuga moodustatud kruntide Pos 1, 2, 4-6 on planeeringukohaste hoonete ehitusloa väljastamise eelduseks on, et planeeringuga ette nähtud Pos 10 koos nõuetekohase haljastuse, sademeveelahenduse ja tänavavalgustusega on välja ehitatud, kruntide teenindamiseks vajalike tehnorajatiste olemasolu kuni liitumispunktideni ning Pos 1 ja 2 kalmistu poolsele piirile rajatud igihalja hekki olemasolu.
- 4) Detailplaneeringu elluviimise tagamiseks seatakse detailplaneeringuga moodustatud Pos 1-6 ja 9 vastavad hoidumisservituudid.

Põlva Vallavalitsus teostab järelevalvet detailplaneeringu realiseerimise üle ehituslubade ja kasutuslubade menetluse käigus.

Detailplaneering on kehtiv, kuni seda ei ole kehtetuks tunnistanud kohaliku omavalitsuse volikogu või kui samale alale ei ole kehtestatud uut detailplaneeringut vastavalt planeerimisseaduse § 140. Detailplaneeringu võib tunnistada kehtetuks, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asutud ellu viima või planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda.

## 5 . Koostöö planeeringu kooskõlastamisel ja kooskõlastused:

| Kooskõlastava asutuse nimetus                                            | Kuupäev    | Kooskõlastaja nimi            | Kooskõlastuse asukoht kaustas | Märkused                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------------------|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| OÜ Elektrilevi                                                           | 16.08.2023 | E.Truuts                      | Lisade kaust                  | Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| AS Põlva Vesi                                                            | 21.09.2023 | -                             | Lisade kaust                  | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Telia Eesti AS                                                           | 15.08.2023 | K.Kõiv                        |                               | <p>Planeeritaval alal paiknevad Telia Eesti AS (edaspidi Telia) sideehitised.</p> <p>Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS§70 ja §78nõuetele.</p> <p>Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhS ptk 8 ja ptk9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015)</p> <p>„Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest: <a href="https://www.telia.ee/partnerile/ehitajalemaa">https://www.telia.ee/partnerile/ehitajalemaa</a> omanikule/juhendid</p> <p>Antud kooskõlastus ei ole tegutsemisluba Telia sideehitise kaitsevööndis tegutsemiseks.</p> <p>Sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist.</p> <p>Tegutsemisluba taotleda hiljemalt 5 tööpäeva enne planeeritud tegevuste algust ja soovitud väljakutseaega Telia Ehitajate portaalis: <a href="https://www.telia.ee/ehitajate-portaal">https://www.telia.ee/ehitajate-portaal</a></p> |
| Vallavalitsuse kirjad naaberkinnistute omanikele (saadetud 26.01.2024.a) | 04.02.2024 | Männi 7 kaasomanik A.Peedumäe | Lisade kaust                  | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

|                             |            |            |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------------|------------|------------|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lõuna-Eesti<br>Päästekeskus | 06.02.2024 | G.Apevalov | Lisade kaust | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Muinsuskaitse<br>amet       | 07.02.2024 | A.Lepp     |              | Kaitsevööndis ehitusteatisel kohustusega või ehitusloakohustusliku ehitise ehitamine, sealhulgas ajutise ehitise püstitamine või rajamine ning olemasoleva ehitise ümberehitamine, laiendamine, välisilme muutmine ja lammutamine tuleb kooskõlastada Muinsuskaitseametiga (Muinsuskaitseseadus § 58). Kõrghaljastuse rajamisest ja raie-, kaeve- ja muude pinnase teisaldamise või juurdeveoga seotud tööde tegemisest teavitab huvitatud isik ametit ehitamisest ette Muinsuskaitseseaduse §-s 59 sätestatud korras. |