



Paabor Projekt OÜ
Reg nr: 14260182
Malli tn 3
Lombi küla, Tartu vald
Tel: +372 5358 6223
E-mail: paaborprojekt@gmail.com

Detailplaneeringu nr: DP-1-2023

Detailplaneeringu ID: 30101637

PÕLVA MAAKOND, PÕLVA VALD
PÕLVA LINNAS JAAMA TN 59A
KATASTRIÜKSUSE DETAILPLANEERING

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

SISUKORD

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS	3
2. PLANEERITAVA ALA SUURUS JA ANDMED PLANEERINGUALA MAA-ALA KOHTA	3
3. PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	3
4. LÄHTEMATERJALID JA ARVESTAMISELE KUULUVAD DOKUMENDID	3
5. GEODEETILINE ALUSPLAAN	4
6. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS	4
6.1 Vastavus üldplaneeringule	4
6.2 Olemasolev olukord	5
6.3 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	7
6.4 Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused	8
7. PLANEERINGULAHENDUS	8
7.1. Krundi hoonestusala määramine	8
7.2 Krundi ehitusõiguse määramine	8
7.3 Arhitektuursed ja kujunduslikud tingimused	9
7.4 Liiklus- ja parkimiskorraldus	11
7.5 Ehitistevahelised kujud	14
7.6 Tehnovõrkude lahendus	14
7.7 Haljastuse ja heakorra põhimõtted	17
7.8 Keskkonnatingimuste seadmine	18
7.9 Planeeringulahendusega kaasnevad mõjud	22
7.10 Servituutide seadmise vajaduse määramine	23
7.11 Planeeringu rakendamise võimalused planeeringu elluviimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	23
8. KOOSKÕLASTUSTE JA ARVAMUSTE KOONDTABEL	25

Detailplaneeringu koosseis

- | | |
|--------------------------------------|----------|
| • Detailplaneeringu seletuskiri | |
| • Joonis 1 – Situatsiooniskeem | M 1:5000 |
| • Joonis 2 – Kontaktvööndi ala plaan | M 1:2000 |
| • Joonis 3 – Tugiplaan | M 1:500 |
| • Joonis 4 – Põhijoonis | M 1:500 |
| • Joonis 5 – Tehnovõrkude joonis | M 1:500 |

SELETUSKIRI

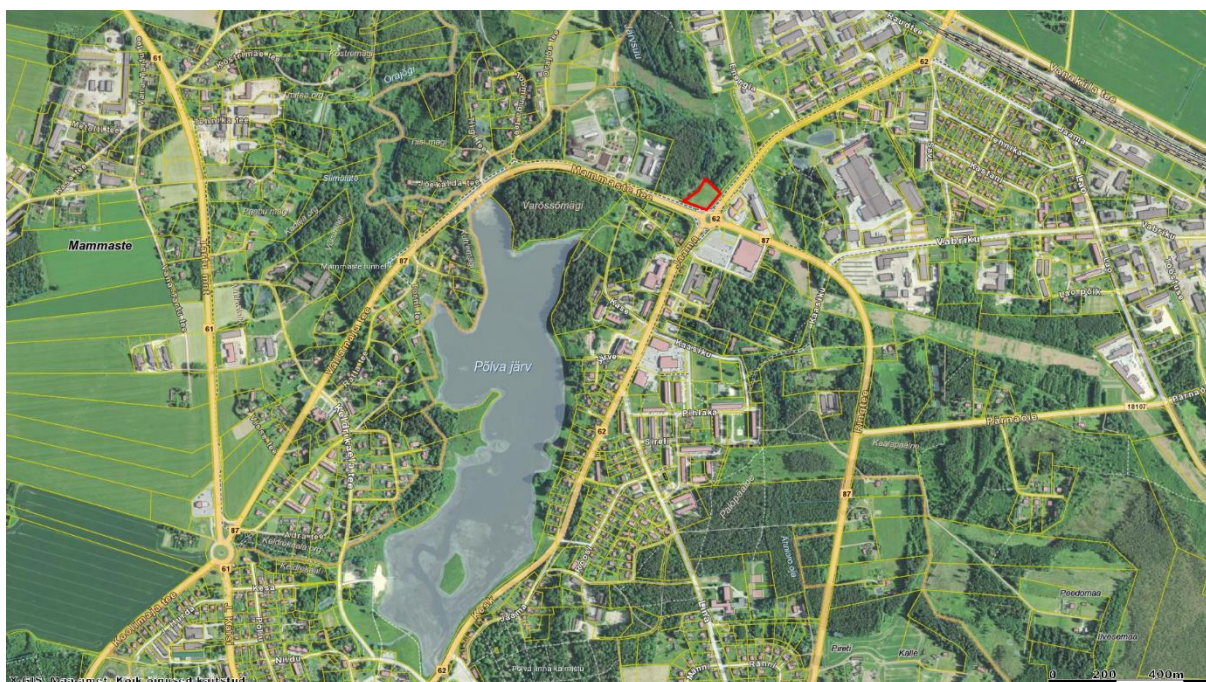
1. Detailplaneeringu koostamise alus

- Huvitatud isiku, Aurum Capital OÜ (registrikood 14239704), poolt 25.04.2023.a. esitatud taotlus Põlva Vallavalitsusele Põlva linnas Jaama tn 59a asuvalle katastriüksusele detailplaneeringu koostamise algatamiseks.
- Põlva Vallavalitsuse 27. juuni 2023.a korraldus nr 2-3/315 ja väljastatud lähteseisukohad Põlva linnas Jaama tn 59a katastriüksusele detailplaneeringu koostamise kohta.

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

Planeeringuala asub Põlva maakonnas Põlva vallas Põlva linnas (*skeem 1*). Planeeringuala suurus on 4660 m² ning see hõlmab Jaama tn 59a katastriüksust (katastritunnus 62001:005:0040, maa kasutamise sihtotstarve 100% tootmismaa, pindala 4660 m², kinnisturegistri nr 158438). Täpsem asukoht on esitatud joonisel nr 1 „Situatsiooniskeem“.

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



3. Planeeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu eesmärgiks on muuta Jaama tn 59a katastriüksuse maa kasutamise sihtotstarve ärimaaks, anda ehitusõigus ühe ärihoone ja kuni kahe kõrvalhoone püstitamiseks, lahendada juurdepääs planeeringualale ja liikluskorraldus ning anda lahendused hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike tehnovõrkudele ja -rajatistele.

4. Lähtematerjalid ja arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Põlva Vallavalitsuse 27. juuni 2023.a korraldus nr 2-3/315 „Põlva linnas Jaama tn 59a katastriüksuse detailplaneeringu algatamine“;
- Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks;
- Transpordiameti 23.05.2023 kiri nr 7.2-1/23/9574-2
- Põlva Vallavolikogu 27.06.2024 otsusega nr 1-3/16 kehtestatud Põlva valla üldplaneering

- Põlva valla arengukava aastateks 2019-2030;
- Põlva Vallavolikogu 15.05.2024 määrusega nr 7 kehtestatud Põlva valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2024–2035;
- Põlva maakonnaplaneering 2030+ (Põlva maavanema 18.08.2017 korraldus nr. 1-1/17/676).
- Põlva valla jäätmehoolduseeskiri (Põlva Vallavolikogu 17.05.2018 määrus nr 39);
- Eestis kehtivad õigusaktid, projekteerimisnormid ja Eesti standardid (planeerimisseadus; veeseadus; kemikaalseadus; Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“; Siseministri 30.03.2017.a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“; EVS 843:2016 „Linnatänavad“; EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“; EVS 812-6:2012+A1+A2 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“);
- Maa-ameti kaardimaterjal.

5. Geodeetiline alusplaan

Geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500 on koostatud Emil Geodeesia OÜ poolt mai 2023.a. Töö nr 09-23. Koordinaatsüsteem L-Est97, kõrgussüsteem EH2000.

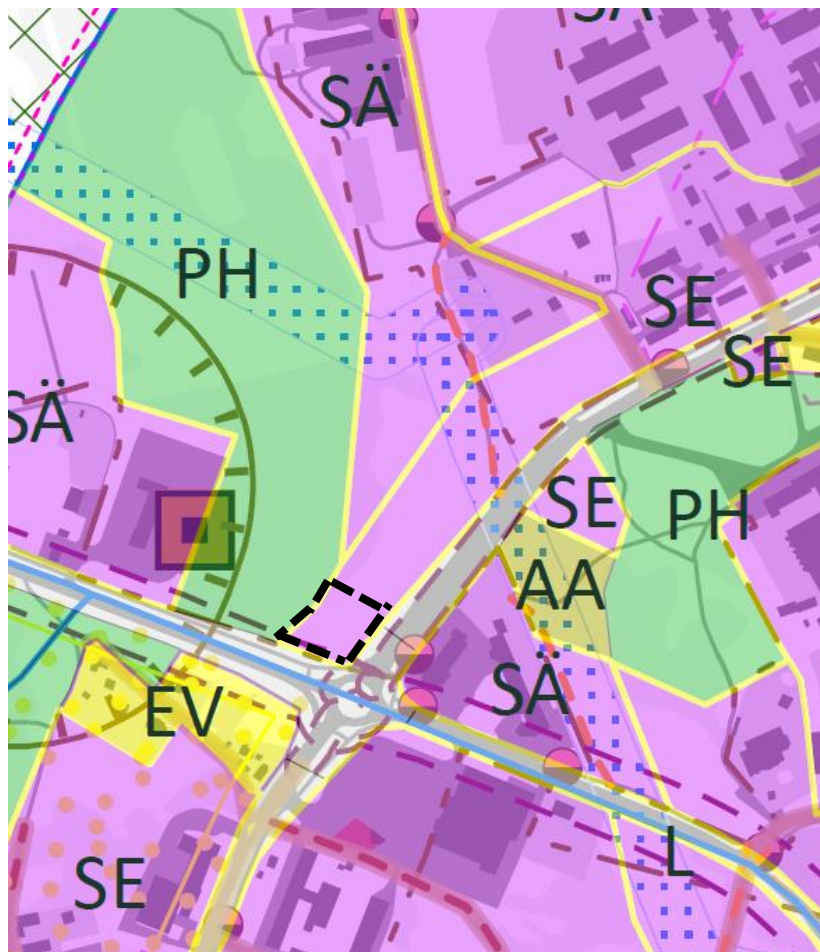
6. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs

6.1 Vastavus üldplaneeringule

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud Põlva valla üldplaneeringu seletuskirjas peatükis 5.1 „Üldised tingimused“ toodud nõudeid. Lisaks on Raudtee piirkonda määratud täiendavateks tingimusteks: ehitusõigust tagava katastriüksuse miinimumsuurus 1500 m²; täisehituse protsent 40%; üksik- ja paariselamu ning abihoonete suurim lubatud kõrgus 9 m, teistel hoonetel 15 m; piirde kõrgus elamumaal; avalikult kasutatava alaga piirnevas osas võib olla kuni 1,2 m; lubatud on ühised parkimisalad.

Põlva valla üldplaneeringu järgi asub planeeringuala tulevasel segakasutusega alal, täpsemalt äri- ja teeninduse maa-alal (tähis SE). Segakasutusega äri ja teeninduse maa-alal on läbisegi valitsus-, tervishoiu-, sotsiaaltoetuste-, kultuuri- ja spordiasutuste, kirikute, koguduste ja riigikaitse maa-ala ning neid teenindav maakasutus, elamud ja neid teenindav maakasutus (sh puhke- ja haljasalad), äri- ja teenindusettevõtted, laopinnad, tanklad, turud ja olulise keskkonnamõjuta tootmisettevõtted. Tihti on maa-ala osaliselt või täielikult välja arendamata. Detailplaneeringu koostamise ettepanekus toodud tegevused ei ole vastuolus kehtiva Põlva valla üldplaneeringuga.

Skeem 2. Väljavõte Põlva valla üldplaneeringust



(musta kriipsjoonega märgitud planeeringuala piir)

6.2 Olemasolev olukord

Planeeringuala suurus on 4660 m² ning see hõlmab Jaama tn 59a katastrüksust (katastritunnus 62001:005:0040, maa kasutamise sihtotstarve 100% tootmismaa, pindala 4660 m², kinnisturegistri nr 158438).

Jaama tn 59a katastrüksusel ei ole hooneid ega rajatisi. Planeeringualale ulatub riigitee kaitsevöönd. Lisaks läbivad planeeringuala Tere AS kanalisatsioonitorustikud. Planeeringualal puuduvad liitumised vee-, kanalisatsiooni-, elektri- ja sideühendustega ning planeeringuala vahetus läheduses ei asu kaugküttetorustikke. Planeeringuala piirneb kahest küljest riigiteega: lõunast 87 Põlva ringtee (liikluspinna nimi Mammaste tee) ja idast 62 Kanepi-Leevaku teega (liikluspinna nimi Jaama tänav). Ümbritsevat hoonestust planeeringuala naabruses ei ole, teisele poole Jaama tänavat jäävad kaubandushooned.

Planeeringuala on pinnasega täidetud, järskude nõlvadega põhja-lääne suunas. Geoloogilise löike ülaosas esineb suure paksusega erineva tihedusega ja koostisega täide (kiht 1), millele järgnevad muld ja orgaanikaga peenliiv (kihid 2 ja 3). Sügavamal esinevad valdavalt kokkusurutavad liivpinnased (kihid 4, 7) ja savipinnased (kiht 6 ja 8a). Kihid ei ole ka rõhsta lasumusega ning nende paksused ei ole püsivad.

Katastrüksusel ei ole juurdepääsu riigiteelt. Vastavalt Transpordiameti 23.05.2023 kirjale nr 7.2-1/23/9574-2 on juurdepääsu rajamine planeeringualale võimalik olemasoleva ristumiskoha kaudu Energia tn 9 katastrüksuselt (katastritunnus 62201:001:1347).

Planeeringualale ulatuvad ka ohtliku ettevõtte (C-kat) ohuala - Alexela AS Põlva automaattankla ja ohtliku ettevõtte (C-kat) ohuala - AS Tere Põlva tootmisosakond. Ohtlike ettevõtete ohualad on näidatud joonisel 2 „Kontaktvööndi ala plaan“.

Planeeringualale ulatuvad kitsendused:

- Tere AS kanalisatsioonitorustiku kaitsevöönd 2 m kummalegi poole toru;
- Riigitee kaitsevöönd 30 m äärmise sõiduraja välimisest servast,

Foto 1. Vaade planeeringuala põhjaosale Mammaste teelt



Foto 2. Vaade planeeringualale otse Jaama tänavalt

6.3 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala kontaktvööndi ehituslikud seosed ja maakasutused on kajastatud joonisel 2. Planeeringualaga piirnevad sihtotstarbete maa ja transpordimaa sihtotstarbega katastriüksused.

Planeeritavat ala piiravad järgmised katastriüksused:

- Põhja ja lääne poolt:
 - Energia tn 9, katastriüksuse tunnus 62201:001:1347, sihtotstarbete maa 100%, pindala 157 770 m², praeguse info kohaselt on võimalik et sellele katastriüksusele rajatakse Põlva Päästekomando hoone, täpsem info puudub arengute ja plaanide osas;
- Lõuna poolt:
 - 87 Põlva ringtee L5, katastriüksuse tunnus 62001:004:0395, sihtotstarve transpordimaa 100%, pindala 46 233 m²;
- Ida poolt:
 - Jaama tänav T8, katastriüksuse tunnus 62201:001:1354, sihtotstarve transpordimaa 100%, pindala 8104 m², sellel katastriüksusel asub kergliiklustee;

Ümbritsevat hoonestust planeeringuala naabruses ei ole, teisele poole Jaama tänavat jäävad kaubandushooned. Lähim ühistranspordipeatus asub planeeringuala kõrval Jaama tänaval, lähim toidupood (Coop Maksimarket) asub planeeringualast otse diagonaalis üle ringtee, lähim lasteaed (Põlva lasteaed Mesimumm) asub Lina tänaval ja jääb planeeringualast ca 1 km kaugusele ning lähim kool (Põlva Kool (algkool)) asub samuti Lina tänaval ja jääb planeeringualast ca 1 km kaugusele).

6.4 Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused

Põlva maavanema 18.08.2017 korraldusega nr 1-1/17/676 kehtestatud maakonnaplaneeringu kohaselt on Põlva linn maakonna keskuslinn. Asustuse areng maakonnas tugineb maakonnaplaneeringu järgi olulisel määral kohaliku tasandi keskuste võrgustikule, aga ka maakonna keskuslinnale. Arengu suunamisel kasutatakse ära olemasolevat taristut ning tihendatakse olemasolevaid kompaktse ruumistruktuuriga asulaid. Maakonnaplaneeringus on välja toodud: „Asustuse arengu suunamise üldine huvi on, et asustuse areng ei tooks kaasa asjatuid kulusid uue tehnilise ja sotsiaalse taristu rajamisel ja ekspluatatsioonil, kuid soodustaks mitmekesise ja kvaliteetse elukeskkonna säilimist. Sellise arengu saavutamiseks on tarvis suurendada olemasoleva kompaktse asustusega piirkondade ruumilist ja funktsionaalset sidusust, leida uus rakendus kasutusest välja langenud hoonetele ja nende lähialadele ning säilitada väljakujunenud asustumustreid hajaasustuses“. Detailplaneering on maakonnaplaneeringuga määratud arengusuundumuste ja põhimõtetega kooskõlas.

Vastavalt planeerimisseaduse (PlanS) §124 lg 2 on detailplaneeringu eesmärk eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. Käesolev detailplaneering jälgib kehtivas Põlva valla üldplaneeringus 2029+ toodud nõudeid. Detailplaneeringu realiseerimisel viiakse seega ellu üldplaneeringus toodud ja samaaegselt aidatakse kaasa maakonnaplaneeringuga määratud arengusuundumustega.

Olemasolevad taristu ja riigiteed on võimelised lisanduvate ehitiste rajamisega kaasneva koormusega toime tulema kui rajatakse nõuetekohane mahasõit naaberkatastriüksusele (Energia tn 9). Planeeringuga katastriüksuse piire ei muudeta ja ärihoone sobitub sealsesse linnakeskkonda kuna üle tee ja vahetus läheduses on juba ärihooned.

7. Planeeringulahendus

Detailplaneeringuga määratakse Jaama tn 59a krundile sihtotstarve ärimaa 100% (krundi kasutamise sihtotstarve kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa), hoonestusala ja ehitusõigus kaubandus-, tootlustus- või teenindushoone rajamiseks.

7.1. Krundi hoonestusala määramine

Detailplaneeringuga on krundile määratud hoonestusala. Hoonestusala on ala, kuhu on lubatud ehitusloakohustuslikke kui ka ehitusloakohustuseta hoonete rajamine, hoonestusala on näidatud joonisel 4 „Põhijoonis“. Hoonestusala on planeeritud arvestades maapinna reljeefi, olemasolevaid tehnovõrke (Tere AS kanalisatsioonitorustiku kaitsevööndi piir) ja riigitee kaitsevööndi piiri. Põhja ja lääne suunast on hoonestusala suures osas 4 m kaugusel katastriüksuse piirist. Hoonestusala sees on võimalik vabalt valida hoonete asukohti. Hoonestusala väljal on lubatud rajada hoonete sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalikke tehnovõrke, parkimisalasid, juurdepääsuteid, haljastust ja ehitistest mitte nõudvaid väikeehitisi (alla 20 m² ehitisealuse pinnaga) nagu näiteks prügikastide varjualune ja elektrikomplektalajaam.

7.2 Krundi ehitusõiguse määramine

Krundi ehitusõigusega määratakse PlanS § 126 lg 4 kohaselt:

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

5. asjakohasel juhul hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud sügavus.

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

Lubatud suurim ehitisealune pind näitab kõikide ehitiste suurimat lubatud pinda, st selle alla lähevad on kõik ehitusloakohustuslikud ja ehitusloakohustuseta ehitised. Planeeringuga on lubatud rajada krundile Pos 1 kokku kolm hoonet (ärihoone, abihoone ja komplektalajaam), mille maksimaalne ehitisealune pind kokku on 1500 m².

Detailplaneeringu joonisel nr 4 „Põhijoonis“ kujutatud ärihoone asukoht ja suurus on illustreeriv ja täpne lahendus hoone asukoha, kuju ja suuruse kohta määratakse ehitusprojekti käigus.

Tabel 1. Krundi määratud ehitusõigused

Pos nr	Krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed	Hoonete suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal (ärihoone/abihoone)	Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus (ärihoone/abihoone)
1	Kaubandus-, toitlustus ja teenindushoone maa (ÄK*) 100%	3 (1/2)	1500 m ²	12 m / 5 m

* sh on lubatud krundi kasutamise sihtotstarbena ka tankla ja teenindushoone maa (ÄH)

Lisaks hoone suurimale lubatud ehitisealusele pinnale määratakse detailplaneeringuga hoone maksimaalne lubatud suletud brutopind, mis on antud juhul 2300 m².

Suletud brutopind:

- *Korruse suletud brutopind on mõtteline horisontaalne tasapind, mis asub korrust ümbritsevate välispiirete välispinna viimistlusest, või kui piirdes on ava või kujunduslik element, siis välispiirdeid ühendavast mõttelisest joonest, seespool.*
- *Suletud brutopinna sisse ei arvestata rõdu, lodža, terrassi, estakaadi, välistrepi ja muu taolise pinda.*
- *Kui hoones on mitut korrust osaliselt või täielikult läbiv ruum või ruumi osa ehk aatrium, arvatakse selle pind ühekordselt selle korruse suletud brutopinna hulka, millega samas tasapinnas paikneb ruum või ruumi osa põrand.*
- *Kui hoones on mitut korrust ühendav liftišaht või ava lifti jaoks, arvatakse selle pind suletud brutopinna sisse kõigil lifti liikumisteele jäävatel korrustel.*
- *Hoone suletud brutopind on kõigi korruste suletud brutopindade summa.*

Kaevetööde käigus tuleb silmas pidada, et sügavamad kaevikud tuleb kindlustada, kuna veeküllastunud liivpinnased (täide) ei hoia kaevikus seina. Samuti on moreen ja teised savipinnased on tundlikud külmumisele ning leondumisele. Vee alla jäädes need leonduvad ja kaotavad oma geotehnilistes omadustes. Vesi tuleb moreeni pealt koheselt eemaldada. Leondunud pinnas tuleb asendada tihendatud mineraalpinnasega.

7.3 Arhitektuursed ja kujunduslikud tingimused

Ehitistele määratakse järgnevad arhitektuursed ja kujunduslikud tingimused:

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

Tabel 2. Arhitektuursed nõuded hoonele

Hoonete lubatud välisviimistluse materjal	puit, kivi, krohv, klaas, profiilplekk
Lubatud maksimaalne korruselisus (ärihoone/abihoone)	2 / 1
Lubatud katusekalded	0 – 25°
Lubatud katuse tüüp	lamekatus, viilkatus
Lubatud katusekatte materjal	plekk, bituumen ja kivi
Lubatud piirete materjal	metall, puit, hekk (taimestik)

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

Ehitatavad hooned peavad mahult sobima ümbritseva keskkonnaga. Hoonete arhitektuur peab olema linnalisse keskkonda sobiv, heatasemeline ja ümbritsevat keskkonda väärtustav. Katusekattematerjalid ja viimistlusmaterjalid peavad sobima hoone arhitektuurilahendusega ja välisilmega. Väikeehitiste ehitamisel ja materjalide valikul lähtuda põhihoone arhitektuursest stiilist ja detailplaneeringus määratud hoonestusalast ja lahendada harmoneeruvalt keskkonnaga.

Ohtliku ettevõtte ohualas paiknemiste tõttu tuleb hoone projekteerimisel arvestada järgmiste meetmetega:

- evakuatsioonipäas ja -ala tuleb kavandada planeeringuala lääneosasse;
- ohtliku ettevõtte suunas (Jaama tänava poole) ei tohi kavandada suuri avasid (nt klaasfassaad).

Täpsemalt kajastab ohtlikke ettevõtteid ja meetmeid ohuala vähendamiseks planeeringu peatükk 7.8.4.

Nõuded vundamendile

Vundamenditüübi valikul tuleb arvestada ehitusgeoloogilise uurimistöö aruande (vt täpsemalt lisade kausta) tulemusi.

Madalvundamendi projekteerimiseks on ehitusgeoloogilised tingimused väga keerulised.

Vaivundamendi eeliseks on väiksemad järeldedeformatsioonid, lihtsam on säilitada olemasolevat veerežiimi ümbritseval alal ja vältida vigu vundamentide rajamisel. Tulenevalt suurest täite paksusest tuleks vaiad süvitada moreeni (kiht 8b).

Sõltuvalt hoonete täpsemast suurusest, tuleb vundamentide arvutuseks vajalikud pinnaste parameetrite arvutussuurused määrata põhiuuringute käigus vastavalt projekteeritavate hoonete ehituslikule iseloomule ja konkreetsele paigutusele. Hoonete/rajatiste vundamentide

projekteerimiseks tuleb vajadusel teha ehitusgeoloogilised põhiuuringud, et määrata lähteandmed hoone/rajatise vundeerimiseks konkreetsetes ehitise asukohas.

Piirded

Selleks, et planeeritav hoone sulanduks keskkonda paremini ei ole krundi piiridele ulatusliku piirdeaia rajamine lubatud. Lubatud on aga rajada krundisiseselt piirdeaedu, mille funktsiooniks oleks eelkõige turvalisuse tagamine (nt materjalide, taarapakendite, vms ladustamisel väljaspool hoonet) ja rajada piirdeaed läänepoolsele osale, et nõlvast keegi alla ei sõidaks või kukuks. Lubatud maksimaalne kõrgus piirdeaedadele on 1,8 m. Piiretena tuleks kasutada läbipaistvaid puit- ja/või metallpiirdeid. Läbipaistmatute piirdeaedade ja võrkaedade rajamine on keelatud. Rajatavad piirded peavad tüübilt, värvitoonilt ja välisviimistluselt sobima rajatava hoonestusega.

Valgustus

Valgusreostuse kahjulike mõjude minimeerimiseks peaks valgustus:

- olema hämardatav töövälisel ajal minimaalsele tasemele;
- valgustama ainult seda ala, mis seda vajab;
- projekteeritud selliselt, et valgus leviks naaberkinnistule võimalikult vähe;
- ei tohi olla eredam kui vaja;
- peab vähendama sinise valguse emissiooni;
- olema täielikult varjestatud (allapoole suunatud);
- eelistada katendites madala peegeldusvõimega materjale;
- eelistada linnapiirkondadesse sobivat valgustite värvustemperatuuri 3000K.

7.4 Liiklus- ja parkimiskorraldus

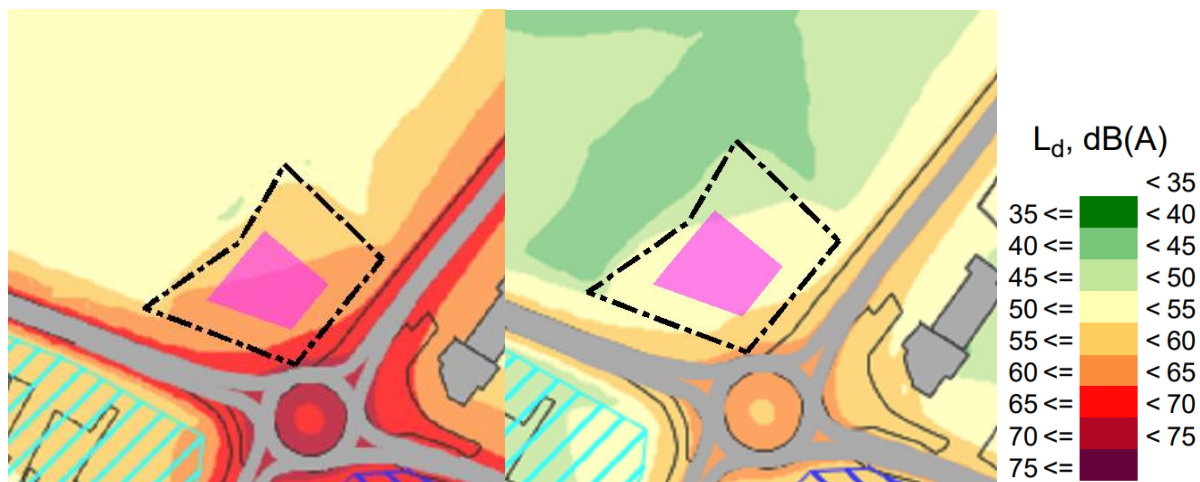
Planeeringuala piirneb riigiteedega nr 62 Kanepi-Leevaku km 21,89-21,95 ja nr 87 Põlva ringtee km 2,89-2,96. Riigiteede aastakeskmise ööpäevane liiklussagedus antud asukohas on vastavalt 4358 ja 2781 sõidukit ning kehtib kiirusrežiim 50 km/h. Riigitee kaitsevöönd on 87 Põlva ringtee poolt 30 m ja 62 Kanepi-Leevaku tee poolt 10 m riigitee äärmise sõiduraja servast.

Jaama tn 59a kinnistule puudub juurdepääs. Planeeringualale otse 62 Kanepi-Leevaku teelt juurdepääsu rajamiseks esmaselt mõeldud ristmik asuks vahetult riigitee km 21,977 asuva bussipeatuse kõrval, mis tähendab, et bussipeatus jääb ristmiku nähtavuskolmnurga piiridesse. Ristmiku rajamine sinna asukohta eeldaks riigitee ümberehitamist, mille käigus tuleks likvideerida mõlemal pool riigiteed asuvad parkimistaskud, rajada riigiteele vasakpöörderada ning kavandada bussipeatusele uus asukoht. Eelnevat arvesse võttes soovib Transpordiamet kavandada juurdepääs Jaama tn 59a kinnistule riigitee km 22,027 olemasoleva ristumiskoha kaudu läbi naaberkinnistu (Energia tn 9, katastritunnus 62201:001:1347).

Foto 3. Vaade olemasolevale mahasõidule

Tulenevalt eelnevast on planeeringu elluviimiseks vajalik rekonstrueerida Energia tn 9 asuv mahasõit ja rajada kõvakattega juurdepääsutee (minimaalse laiusega 6,1 m) üle Energia tn 9 katastriüksuse. Riigitee ristumiskoha rekonstrueerimiseks tuleb Transpordiameti käest taotleda nõuded riigitee ristumiskoha ehitamiseks. Põlva Vallavalitsus on nõus, et juurdepääsuks Jaama tn 59a katastriüksusele kasutatakse Energia tn 9-l olevat ristumiskohta, sh juurdepääsu väljaehitamise kohustust vald endale ei võta. Juurdepääsutee projekteerimise ja välja ehitamise tööde eest tasumine on detailplaneeringust huvitatud isiku kohustus (sh kandub omandiõiguse muutumisel edasi järgnevale omanikule).

Liiklus riigiteel võib põhjustada müra. Põlva valla koostamisel oleva üldplaneeringu raames, Keskkonnainvesteeringute Keskuse toel, koostasid konsultatsiooniettevõtte Kajaja Acoustics OÜ ja Hendriskon & Ko Põlva linna ja lähialade mürakaardi. Selle järgselt vastab müratase planeeringualal normtasemetele – olles päeval ajal (7:00-23:00) vahemikus 55...65 dB ja öisel ajal (23:00-07:00) vahemikus 50...55 dB.

Müratasemed päevalMüratasemed öösel

Hoonete projekteerimisel tuleb tagada:

- hoonete fassaadidel: Keskkonnaministri 16. detsembri 2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 toodud III kategooria liikluse müra piirväärtused (päeval 60 dB (va teepoolsel küljel kus see on 70 dB), öösel 55 dB (va teepoolsel küljel kus see on 60 dB));
- siseruumides: Sotsiaalministri määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ määratud müratasemete väärtused siseruumides.

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

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

Parkimine tuleb lahendada krundisiseselt vastavalt teede ja tänavate standardis EVS 843:2016 „Linnatänavad“ väljatoodud parkimismäärustele. Parkimiskohtade konkreetne arv leitakse projekteerimisel vastavalt rajatava ärihoone tulevasele brutopinnale. Detailplaneeringuga on määratud suurim lubatud brutopind 2300 m², mille puhul on standardi järgselt (võttes arvetuse aluseks standardis toodud määratlust 6 „Supermarket, kauplus“ ja liigitust II kuni IV keskuse klass (normatiiv n=1/100)) minimaalne parkimiskohtade arv 23. Lisaks tuleb projekteerimise staadiumis lahendada ka jalgrataste parkimisvõimalus. Vähim jalgrataste parkimiskohtade arv on standardi järgi supermarketil 10. Täpne sõidukite parkimise lahendus lahendatakse projekteerimisel.

Parkimisala projekteerimisel ja rajamisel tuleb arvestada järgnevate nõuetega:

- kavandada läbimõeldud ja mugav parkimislahendus erinevatele liikumisvahenditele (sõiduauto, kaubaauto, jalgratas) vastavalt arendatava ala täpsemale kasutusele ning kehtivatele parkimismäärustele. Eelistada säästlikke liikumisviise toetavaid lahendusi;
- parkimine lahendada kinnistu piires ning arvestada tuleb parkimise normide, linnatänavate standardiga ja inimõõtmelise ruumi kavandamise põhimõtetega. *(Inimõõtmelise ruumi planeerimisel on tähelepanu keskmes jalakäijad, jalgratturid ja*

üldine linnaelu ning selle tagamiseks on üheaegselt oluline arvestada nii ruumi turvalisuse, elavuse, säästvuse kui ka tervislikkusega);

- avaliku kasutusega hoone ja ala juurde tuleb rajada ligipääsetav ja keskse asukohaga jalgrattaparkla või hoiukoht. See võimaldab ratta lukustamist ja järelevalvet ning on soovitatavalt varikatusega;
- alates 10. märtsist 2021 on uutele ja oluliselt rekonstrueeritavatele hoonetele elektriautode laadimistaristu paigaldamine kohustuslik. Ehitusseadustiku ja teiste seaduste muutmise seaduse § 651 lg 4 p 2 ja lg 7 alusel on sellise hoone püstitamisel, mille teenindamiseks on ette nähtud rohkem kui 10 parkimiskohta kohustuslik paigaldada juhtmetaristu vähemalt igale viiendale parkimiskohale ja elektriauto laadimispunkt vähemalt ühele parkimiskohale, kui tegemist on mitteelamuga. Selgituseks: „*Elektriauto juhtmetaristu on kaablikaitsetoru, millesse on võimalik panna elektriakaabel laadimispunkti paigaldamiseks. Elektriauto laadimispunkt on laadimistaristu liides, millega on võimalik laadida korraga ühte elektrisõidukit või vahetada korraga ühe elektrisõiduki aku.*“. Täpne elektriauto laadimistaristu lahendus ja asukoht tuleb määrata projekteerimisel;
- enam kui 20-kohaline parkimisala tuleb liigendada mitmerindelise haljastusega, arvestades vähemalt üks puu iga 10 parkimiskoha kohta.

7.5 Ehitistevahelised kujud

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonete vaheliste kujadega vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Hoonetevaheline tuleohutuskuju peab olema vastavalt väljatoodud määruse §22 lg 2-le kaheksa meetrit. Päästetööde tegemiseks peab päästemeeskonnale olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.

Kui sõidukite parkimine kavandatakse välisseinale lähemal kui 4 meetrit, tuleb välisseinas kasutada materjale, mis iseseisvalt ei põle ning seina üldpinnast ei tohi avatäidete pindala olla üle 25 % ja seda 4 meetri ulatuses külgsuunas ja 5 meetri ulatuses vertikaalsuunas.

Hoone tulepüsivusklass määratakse ehitusprojektis.

7.6 Tehnovõrkude lahendus

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

7.6.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeringualal ja selle vahetus läheduses asuvad ühisveevärgi- ja -kanalisatsioonitorustikud. Seega planeeringualale rajatav hoonete vee- ja kanalisatsioonitorustikega liitumine on ette nähtud ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitorustikest. Vee-ettevõtjaks on Põlva linnas AS Põlva Vesi, kes väljastas ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumiseks tehnilised tingimused (vt täpsemalt lisade kaustas). Võimalik vee- ja kanalisatsioonitorustike ühenduspunkt asub 87 Põlva ringtee katastriüksusel kergliiklusteel. Soovituslikud torustike kulgemise asukohad on näidatud joonisel 5. Täpne torustike asukoht leitakse projekteerimise staadiumis.

Planeeritav veevajadus sõltub töötajate arvust (arvutuslikult 30 l töötaja kohta). Näiteks 30 töötaja puhul $0,9 \text{ m}^3/\text{ööpäevas}$ ja planeeritava ärajuhitava reovee koguse loetakse sellega võrdseks.

Planeeritud hoonete veevarustuse tagamiseks rajatakse vee liitumispunkt Jaama tn 59a veevarustus sõlmest V9-11-1 (maakraan) ja reovee ärajuhtimiseks rajatakse liitumispunkt krundi piirile (kontrollkaev) ja Jaama tn 59a reovesi juhitakse kaevu K9-10. Liitumispunktidest rajatakse hooneteni majaühendustorustikud. Kinnistule planeeritavate hoonete kanalisatsiooni paisutuskõrguseks loetakse 0,10 m üle tänava kaevuluugi kõrgusmärgi. Vee-ettevõtja ei vastuta kliendi kinnistul allpool reovee paisutuskõrgust paiknevate ehitiste, ruumide või pindade üleujutuse eest kanalisatsiooni kaudu. Põlva vallas kehtiva ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga kasutamise eeskirja kohaselt loetakse keelatud ühenduseks sademe- ja drenaaživee ning muu pinnase- ja pinnavee juhtimist reoveekanalisatsiooni.

Lisaks läbib planeeringuala Vabriku tn 3 asuv Tere AS tootmishoonet teenindav kanalisatsioonitorustik. Olemasolev torustik on vajalik AS Tere Põlva tootmisosakonna tööks ja seetõttu seda ei ole lubatud likvideerida. Kinnisasjale tuleb seada reaalservituut või õisiklik kasutusõigus AS Tere kasuks.

Liitumispunktide, ühisveevärgitorustiku ja ühiskanalisatsioonitorustiku rajamine saab toimuda läbi liitumistasu kinnistuomaniku või arendaja poolt, mis on võrdne liitumispunktide ja ÜVK torustike projekteerimise/väljaehitamise/omanikjärelevalve maksumusega.

7.6.2 Sademevesi

Planeeringuala sademevee ärajuhtimine on keerukas, sest sademevett võib koguneda palju, kui rajatakse parkla (joonisel 4 näidatud parkla ca 800 m^2) ja lähedal asuvad sademeveetorustikud asuvad riigitee ääres kõrgemal kui planeeringuala, mistõttu sademeveetorustikku sademevett juhtida ei ole võimalik. Üleliigse sademevee ärajuhtimiseks on planeeritud rajada asfalteeritud parkimisalale sademeveetorustik koos kogumis- ja restkaevudega, mis suubub lõpuks planeeringuala põhjanurka nõlva. Sademevesi imbub seal vaikselt maapinda kuna orus asub kõrghaljastus. Üleliigne sademevesi on võimalik osaliselt immutada ka krundisisese krundi lõunaosas. Projekteerimisel on soovitatav kasutada sademeveelahendusi, mille peamine eesmärk on pikendada sademevee äravoolu aega, et vähendada koormust sademeveekanalisatsioonile. Viibeaega suurendavad looduslähedased sademeveelahendused nagu näiteks vett läbilaskev katend (kõnniteede rajamisel paigaldada vahedega sillutuskivid), kasvukast, nõva ja vihmapeenar. Sademevee lahenduse projekteerimisel on soovituslik arvesse võtta juhendis „Looduslähedased sademeveesüsteemid: Eesti kliimasse sobivad sademeveelahendused“ toodud (koostajad Balti Keskkonnafoorum, Eesti Maaülikool ja Viimsi Vallavalitsus). Projekteerimisel tuleb leida ka täpne asukoht õli- ja liivapüüdurile. Joonisel 5 näidatud torustike asukohad on üks võimalik lahendus ning täpsed sademeveetorustike asukohad määratakse projekteerimise staadiumis.

7.6.3 Tuletõrje veevarustus

Tuletõrjeveevarustuse tagamine on võimalik planeeringuala vahetus lähedusest olemasolevatest tuletõrje hüdrantidest.

Planeeringuala lähistel paikneva T-tüüpi maapealse hüdrandi asukoht on Jaama tn 16b lähedal hüdrant nr 5 (X=6440390.74,Y=681418.90). Hüdrandi asukoht on näidatud tehnoorkude joonisel.

Põlva veevargis on arvestatud maksimaalseks tulekustutusvee vooluhulgaks 15 l/s.

Vajalik tuletõrje vooluhulk 20 l/s. Kuna olemasolev hüdrant (nr 5) tagab vooluhulga 15 l/s, siis tuleb paigaldada planeeringuala põhjaosasse lisanduv tuletõrjeveemahuti mis on minimaalse mahuga 50 m³.

Tuletõrje kuivhüdrandini peab tagama igal aastaajal, igasuguste ilmastikutingimustega, ligipääsu tuletõrje päästetehnikaga. Veevõtumahuti ja kuivhüdrandi täpne asukoht tuleb leida projekteerimise käigus. Tuletõrje veevõtukohta rajamisel tuleb lähtuda siseministri 18.02.2021 määrusest nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ ning standardist EVS 812-6:2012+A1+A2 peatükist 7.1.2.

Tuletõrje veevõtukohta olemasolu on ärihoonele kasutusloa väljastamise eelduseks.

7.6.4 Elektrivarustus

Elektriliitumiseks on planeeritud paigaldada uus komplektalajaam. Uue alajaama toide tuleb projekteerida sisselõikega 10 kV maakaabelliinilt 0110028. Uuest planeeritud alajaamast näha ette uutele objektidele välja eraldi fiidrite ringtoiteliinidena 0,4 kV maakaabelliinid. Elektrivarustuseks on planeeritud kinnistu juurdepääsutee äärde rajada liitumiskilp ja jaotuskilp.

Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav. Elektritoide liitumiskilbist hooneteni tuleb rajada maakaabliga. Hoonete elektrivarustuse elektrikaablite asukohad täpsustatakse projekteerimise staadiumis.

Elektrimaakaablitele kehtib kaitsevöönd 1 m maakaabli teljest mõlemale poole. Teisi kommunikatsioone ei ole lubatud planeerida elektrikaablite kaitsetsoonidesse. Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tagatakse servituudialana (vt ptk. 7.10).

Elektriliinide soovituslikud paiknemised on näidatud joonisel 5 „Tehnovõrkude joonis“ ning nende konkreetsed asukohad määratakse tööprojektiga. Riigiteega ristuvad kaablid tuleb rajada kinnisel meetodil. Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab elektrivõrgu Elektrilevi OÜ.

7.6.5 Soojusvarustus

Hoonete soojavarustuseks on lubatud kaks alternatiivi: 1) lahendada soojavarustus lokaalselt; 2) tagada soojavarustus olemasolevast gaasitorustikust, mis asub planeeringuala vahetus läheduses.

- 1) Kui hoonete soojavarustus lahendatakse lokaalselt on lubatud kütteallikad on elektriküte, maaküte, õhk- ja õhk-vesi soojuspumbad, tahkeküte ja päikesepaneelid. Sh päiksepaneelide on lubatud rajada vaid hoone fassaadile või katusele. Keelatud on kasutada looduskeskkonda saastavaid küteliike nagu näiteks põlevkivi, raskeõlid ja kivisüsi.
- 2) Gaasitorustikuga liitumine on võimalik olemasolevast Põlva B3 gaasitorustikust (EHR kood 220591759). Olemasoleva gaasitorustiku läbimõõt, materjal ja seinapaksus (terastoru puhul) on liitumiskohas ST 219 x 7 mm. Planeeritud gaasitorustiku MOP 3,0 bar. Kinnistu piirile võimalikult lähedale tuleb rajada nõuetele (sh õigusaktidele, standarditele) vastava liitumispunktina maakraan, kuid mitte lähemale kui 1 meeter teiste kommunikatsioonide liitumis- ja sõlmpunktidest ning mitte sissesõiduteede alla. Lisaks tuleb lahti kaevatud gaasitorustik isoleerida. Kui sissesõidu tee rajatakse üle gaasitorustiku siis on vajalik paigaldada tee alla gaasitorustiku kaitsehülss. Gaasitorustikule tuleb seada Gaasivõrk AS kasuks isiklik kasutusõigus. Täiendavad täpsemad nõuded gaasipaigaldisele ja gaasipaigaldise kaitsevööndis tegutsemise osas

väljastatakse eel-, põhi- või tööprojekti staadiumis tehniliste tingimuste väljastamisel, mille taotlemiseks pöörduda e-posti aadressile: geoprojekt@gaas.ee

Täpsem soojavarustus lahendatakse hoone projekteerimise käigus.

7.6.6 Sidevarustus

Planeeringuga antakse põhimõtteline lahendus sideühenduse loomiseks lähedalasuvast olemasolevast sidevõrgust. Liitumise rajamiseks tuleb paigaldada optiline kaabel *singelmode* vähemalt 12-kiuline paigaldada alates sidekaevust 638 kuni hoone andmesidejaotlani ning otsastada nõuetekohaselt SC/APC adapteritega. Sidekaevu jätta kaablivaru vähemalt 15 meetrit. Kiudude ühendamise skeem tuleb kooskõlastada Teliaga enne paigaldustööde teostamist. Terve sidevõrk peab olema elektriliselt tuvastatav.

Hoonete sisevõrkude projekteerimise ja ehitamise korraldab kinnistu omanik.

Sisevõrk rajada jaotlast iga äripinnani SM tüüpi optilise kaablitega vastavalt ITU-T G.657 standardile. Äripindade sisevõrk lahendada cat5/cat6 sidekaablitega. Hoonetesse paigaldada vajalikmahulised andmesidejaotlad. Äripindade sidejaotlas peab olema paigaldatud elektritoide seadmete ühendamiseks 230V elektrivõrguga.

Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia järelevalvega. Info järelevalve kohta telefoninumbril 53412210. Telia Eesti AS ei võta väljastatud tehniliste tingimustega sideehitiste väljaehitamise ega omandamise kohustust. Tehniline lahendus (ehitusprojekt, planeering) esitada enne ehitusloa/-teatise menetlust Ehitisregistris Teliale kooskõlastamiseks Telia Ehitajate portaali kaudu. Riigiteega ristuvad kaablid tuleb rajada kinnisel meetodil.

7.7 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

7.7.1 Haljastuse põhimõtted

Planeeringualal asub hetkel heinamaa ja väga väikses osas võsa. Haljastuse kavandamisel ja rajamisel tuleb rakendada haljastuse tõhususe põhimõtteid. Parklate lahenduses tuleb kasutada võimalikult palju haljastatud pinda sh kõrghaljastust, et leevendada nii soojussaarte tekkimise efekti kui ülejutusohu.

Krundi haljastuse planeerimisel tuleb arvestada järgnevaga:

- krunt peavad olema esteetilised ja heakorrastatud;
- enam kui 20-kohalised parkimisala tuleb liigendada mitmerindelise haljastusega, arvestusega vähemalt üks puu iga 10 parkimiskoha kohta. Haljastuse planeerimisel tuleb arvestada lumevallitusega ning tagada nähtavus ristmikel;
- kõrghaljastuse rajamisel peab silmas pidama, et kõrghaljastus ei tohi paikneda tehnovõrkude peal ja nende kaitsevööndis;
- kõrghaljastuse istutamisel hoonete ja tehnovõrkude lähedale tuleb arvestada puu suurima võralaiusega ja juurepalli maksimaalse suurusega.

7.7.2 Vertikaalplaneerimine

Maapinna vertikaalplaneerimise lahendus antakse hoone ehitusprojektis. Vertikaalplaneerimise põhimõte on et sademevesi tuleb juhtida planeeritud sademeveetorstikesse ja haljasaladele. Suuremahuline maapinna kõrguste muutmine planeeringualal ei ole lubatud kuna olemasolev pinnas on juba suuresti täidetud. Kui seda siiski soovitakse teha on vajalik teostada eelnevalt lisanduvad ehitusgeoloogilised uuringud lisatava pinnase püsivuse ja muude ehituslike tingimuste kohta.

7.7.3 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste esitamisel on lähtutud EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine läbi linnaplaneerimise ja arhitektuuri“ standardis väljatoodust. Ebaturvalist keskkonda võib tekitada halva nähtavusega kohad, nõrga järelevalvega kohad, pimedad nurgatagused ja teised hirmutekitavate tunnustega paigad.

Soovitused kuritegevuse riskide vähendamiseks:

- sõidukite parkimine hoone läheduses;
- võimalusel kvaliteetse välisvalgustuse rajamine krundisisesel parkimisalal ja hoovis;
- kvaliteetsete ehitusmaterjalide (uksed, aknad, lukud, klaasid) ja elektroonsete valvesüsteemide kasutamine.

7.8 Keskkonnatingimuste seadmine

Keskkonnakaitse abinõuetena planeeritaval ehitatakse välja tehnosüsteemid ning tagatakse nende funktsioneerimine.

7.8.1 Keskkonnakaitse nõuete tagamine

Ehituse ajal peab ehitaja olema äärmiselt tähelepanelik ümbritseva keskkonna suhtes, et vähendada ja leevendada tööde võimalikku negatiivset mõju. Kõik ehitustööde käigus tekkivad jäätmekogumised (pinnas, ehituspraht jms) tuleb utiliseerida legaalsel viisil selleks ettenähtud kohta.

Võimalusel kasutada müra summutavaid ja järske valgusid lööke mittetekitavaid ehitusmasinaid ja –seadmeid, et mitte häirida inimesi ning loomade ja lindude elutegevust. Säilitatavad puud tuleb masinate töötsoonis kaitsta.

Ei ole lubatud ladustada ehitusmaterjale, ehitusprahti ja väljakaevatavat materjali selliselt, et see reostab loodust. Vajadusel tuleb kasutada spetsiaalseid abivahendeid.

Ehitustöödel tuleb järgida asjakohaseid standardeid, nõudeid ja töömeetodeid eesmärgiga vältida ehitusmaterjalide levikut taimkattes ja pinnasesse.

Ehitusplatsil peab olema varustus reostuse eemaldamiseks ja olmejäätmete kogumiskoht.

7.8.2 Jäätmehooldus

Jäätmehooldus korraldatakse vastavalt Põlva valla jäätmehoolduseeskirjale. Konteinerid tuleb paigaldada nii, et jäätmevedajal on nendele ligipääs. Jäätmevaldajal on kohustus tagada jäätmete liigiti kogumine vastavalt kehtivatele nõuetele. Jäätmevaldajal on kohustus tagada tekkivate olmejäätmete äravedu, mida võib teostada vastavat õigust omav ettevõtte. Keelatud on jäätmete ladustamine või ladestamine selleks mitteettenähtud kohta.

7.8.3 Valgusreostus

Detailplaneeringuga määratakse järgnevad meetmed valgusreostuse vähendamiseks: lubatud ei ole valgustuse suunamine ülespoole ("taevasse"). Valgustus tuleb planeerida selliselt, et see ei häiriks teedel liiklejaid (ei pimestaks). Täpsemad tingimused valgustusele on välja toodud peatükis 7.3.

7.8.4 Ohtlikud ettevõtted ja meetmed ohualal ohu vähendamiseks

Planeeringualale ulatuvad ohtliku ettevõtte AS Alexela Põlva automaattankla ohuala (raadius 434 m) ja ohtliku ettevõtte AS Tere Põlva tootmisosakond ohuala (raadius 643 m). AS Tere

Põlva tootmisosakond jääb planeeringualast ca 400 m kaugusele ja Alexela automaattankla ca 100 m kaugusele.

Tanklas käideldakse bensiini, diislikütust ja vedelgaasi. Tankla ohutüübiks on soojuskiirgus/ülerõhk. Tere AS käitleb ohtlikest ainetest ammoniaaki, naatriumhüdrosiidi, väävelhapet ja lämmastikhapet. Ohutüübiks on mürgisus.

Ohtlikke ettevõtete tegevust reguleerib majandus- ja taristuministri 01.03.2016 määrus nr 18 „Nõuded ohtliku ja suurõnnetuse ohuga ettevõtte kohustuslikele dokumentidele ja nende koostamisele ning avalikkusele edastatavale teabele ja õnnetusest teavitamisele“. Vastavalt kemikaaliseaduse § 32 lg 4 p 3 tuleb ohtliku ettevõtte ja suurõnnetuse ohuga ettevõtte ohualasse jääva maa-ala planeerimisel või sinna ehitise kavandamisel arvestada, kas õnnetuse ennetamiseks kavandatud meetmed on piisavad.

AS Tere Põlva tootmisosakonna riskianalüüsis on välja toodud, et peamiseks tootmisosakonna territooriumil on ammoniaagi leke. Leke võib tekkida mitme sündmuse tagajärjel:

1) Ammoniaagisüsteemi avarii

Ammoniaagi lekkimisel on ohustatud objektideks inimesed, keskkond. Ohuala suurus sõltub mitmest erinevast tegurist: lekke suurus, ilmastikuoludest, keskkonnast, tuule suunast. Inimesele tekitatud kahju võib olla raskendatud hingamisest kuni hukkumiseni.

Keskkonnale tekitatud kahju ei ole pikaajalise iseloomuga, ammoniaak aurustub ning ohus kontsentratsioon lahustub kuni loomulikus keskkonnas valitseva foonini.

Varale ammoniaagi lekkimine kahju ei tekita (väljaarvatud lekkimise koht süsteemis) ning seda aspekti riskianalüüsis ei käsitleta. Plahvatus, mis võib tekkida ammoniaagi lekkimisel ammoniaagi ja õhu segunemisel, saab toimuda ka süüteallika olemasolul (ainult siseruumis), kuid see vähetõenäoline. Ammoniaagiseadmete ruumides ei kasutata rasketehnikat (tõstukid, laadurid) ning kuna torustik kulgeb hoone lae all, siis on torustiku või mahuti purunemine mehhaanilise vigastuse tagajärjel ebatõenäoline. Kuna ruumid on lukustatud, siis ka kuritahtlikkus on välistatud. Võimalik on leke ammoniaagiseadmete metalli vananemisest tingitud torustiku või mahuti purunemise tõttu. Seda ohtu minimeerib seadusandlus kuna ammoniaagiseadmed on registreeritud TJAs ning seadmetele teostatakse seadusest tulenevaid kontrollitoiminguid OÜ Inspecta sõltumatu eksperdi poolt vastavalt kehtestatud korrale.

Ammoniaak süsteemis jaguneb erinevate ammoniaagiseadmete vahel, mida on võimalik kogu süsteemist eraldi välja lülitada. Süsteemi eriosad on varustatud kaitseventiilidega, mis jagab sektsioonideks trassi ja seadmed ning lekete puhul rakenduvad automaatselt, st. lekkega sektsiooni ammoniaaki lisaks ei pääse. Seadete visuaalne kontroll toimub AS Tere töötaja poolt igapäevaselt ning AS Kryos esindaja poolt 2xkuus planeeritult. Seadmete tööparameetreid saab jälgida läbi kaugtöölauda igal ajahetkel. Seadmete korrasoleku eest vastutab AS Kryos, kes planeerib ka hooldused ja remondid vastavalt vajadusele ning seadmete tootja poolt ettenähtud intervallide järgi.

Ammoniaagi piirmäära ületamise kompressortsehhi õhus süsteem automaatselt seisatakse ning enne ei saa käivitada, kui on inimene käinud kohapeal tuvastamas asjaolusid. Arvesse võttes eelpool kirjeldatud võimalikke ohte ning nende tekke minimeerimiseks rakendatud tegevusi, on ammoniaagileke on vähetõenäoline.

2) Tulekahju

Tulekahju võib olla algsündmuseks, mille tagajärjel võib ammoniaak süsteemist lekkida, kuid kuna hooned, kus asub ammoniaak, on tootmishoonest ning alajaamast eraldi, siis tõenäosus,

et tekkiks ammoniaagi paiskumine atmosfääri, on väike. Tere AS Põlva tootmishoone kuulub TP-1 tuleohuklassi, seega tuleoht ja tule leviku võimalus on vähese või mõõduka tõenäosusega (EVS 812-4:2011)

3) Kuritahtlikult tekitatud õnnetus

Maailmas on toimunud palju protsesse, mis on muutnud terroriaktid võimalikuks ka Eesti territooriumil. Vastav akt võidakse toime panna nii ettevõtte territooriumil kui ka lähedalasuvates ettevõtetes. Terroriaktiga võivad kaasneda tulekahju, plahvatused, ammoniaagileke ja reostus. Territoorium on suletud ning ööpäevase valve all. Kirjeldatud olukord on ettevõtte territooriumil vähe tõenäoline.

Ohtude kirjeldused ja tagajärjed **AS Alexela automaattankla** ohualas:

Tabel 3. väljavõte AS Alexela riskianalüüsist

Nr	Risk	Tagajärg	Ohuala	Kohustuslikud tegevused
1.	Vedelkütuste leke ja süttimine mahutite täitmisel	Otseselt on ohustatud tsisternauto juht; kahjustusi võib saada tankur; keskkonna reostus minimaalne; inimesi ohualas 3.	Inim: 22 m Ehit: 13 m	- Laadimis- ja muude protsesside ning elektriühenduse katkestamine - 112 teavitamine - Võimalusel kustutustöö teostamine - Lekke korral absorbendi kasutamine - Vajadusel evakuatsiooni korraldamine - Koostöö päästeüksusega - BLEVE ohu korral kaitsmata inimeste varjumine või eemaldumine 434 m kaugusele
2.	Põlevvedelike leke ja süttimine tankurist	Võimalikud vigastused sündmusele reageerijal; tankurite kahjustumine; keskkonnareostust ei teki; inimesi ohualas 2.	Inim: 10 m Ehit: 10 m	
3.	LPG leke ja süttimine mahuti täitmisel	Ohustatud kogu tankla territoorium, Jaama tn 16, 16a, 16b, 16d ja 16k hooned; keskkonnareostust ei teki; ohualas ca 55 inimest.	Inim: 44 m Ehit: 40 m	
4.	LPG leke ja süttimine tankurist	Ohustatud tankivad kliendid ja tankurid; ohualas 1 inimene.	Inim: 10 m Ehit: 10 m	
5.	LPG tsisterni BLEVE	Ehitisi ohustavasse ohualasse jäävad: tankla; Põlva ringtee ringristmik; Ringtee 6 ja 4; Jaama tn 16, 16a, 16b, 16d ja 16k hooned. Inimelu ohustav ala ulatub lisaks eelnevale: Jaama, Vabriku ja Kuuse tänavatel avatud alal paiknevate inimesteni. Keskkonnakahjustused kaovad peale sündmuse likvideerimist; varaline kahju kuni 2 milj. EUR-i; inimesi ohualas ca 240.	Inim: 161 m Ehit: 367 m	
	LPG mahuti BLEVE		Inim: 105 m Ehit: 239 m	
	bensiiini-tsisterni BLEVE		Inim: 190 m Ehit: 434 m	

Tabel 4. väljavõte AS Alexela riskianalüüsist

Tabel 11. BLEVE-de ohualad.

	Lühiajaline (kuni 20 sek) soojuskiirus kW/m ²			
	Inimesi ohustav tase			Ehitisi ohustav tase
	Eriti ohtlik ala	Väga ohtlik ala	Ohtlik ala	
	25 kW/m ²	10 kW/m ²	8 kW/m ²	37 kW/m ²
LPG autotsistern	203 m	328 m	367 m	161 m
Bensiini autotsistern	239 m	388 m	434 m	190 m
LPG mahuti	132 m	213 m	239 m	105 m

Vastavalt juhendile „Kemikaaliseaduse kohase planeeringute ja ehitusprojektide kooskõlastamise otsuse tegemine“ (edaspidi juhend) asub planeeringuala:

- AS Tere Põlva tootmisosakonna ohuala tsoonis III ohtlik ala ja
- AS Alexela Põlva automaattankla ohuala tsoonis I eriti ohtlik ala.

Vastavalt juhendis välja toodud otsustamise matriksile on I tsoonis lubatud ehitised, mille kasutusotstarbest lähtuvalt on I tundlikkuse aste 1 (tavaline töokeskkond) ja III tsoonis on lubatud ehitised tundlikkusega 1 (tavaline töokeskkond), 2 (üldine avalikkus) ja 3 (tundlik avalikkus). Tundlikkusega 4 ehitised ei ole ohualas lubatud.

Ehitise kasutamise otstarvete loetelu koos tundlikkusega on välja toodud juhendi lisas 1. Planeeringuga on lubatud püstitada kas 12130 toitlustushoone (restoran/ kohvik, baar või söökla/muu toitlustushoone), 12310 kaubandushoone (kaubandushoone/ kiosk/ oksjoni-, turu või näitushall/ muu kaubandushoone), või 12330 teenindushoone (ilu- ja isikuteenuste hoone/ sõidukite teeninduse hoone/ muu teenindushoone). Planeeringus lubatud hoone jääb I tsooni (eriti ohtlik ala) ning vastavalt lisale 1 on see tundlikkusega 2 (hoone suletud netopind 250–5000 m²).

Riskimaatriksist lähtuvalt on I tsoonis lubatud vaid 1. tundlikkuse astmega ehitised - seega tuleb planeeringus kavandada meetmed õnnetuse ennetamiseks.

Olemasolevad ohtlikud ettevõtted mõjutavad planeeritud tegevust nõnda, et planeeringualal tegutsevad ettevõtted peavad olema teadlikud ohu võimalusest ja selleks ette valmistunud olema.

Detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei mõjuta olemasolevaid ohtlike ettevõtteid.

Riski maandavad ehk õnnetuste ennetamiseks kavandatud meetmed

AS Tere Põlva tootmisosakonnale koostatud riskianalüüs toob põhjalikult välja erinevad õnnetuse ennetamise abinõud, mida kõik AS Tere Põlva tootmisosakonna töötjad peavad rangelt täitma, et õnnetuse juhtumise tõenäosus oleks minimeeritud. Lisaks on ettevõtte ala turvatud. Ohtu minimeerib seadusandlus kuna ammoniaagiseadmed on registreeritud TJA-s ning seadmetele teostatakse seadusest tulenevaid kontrolltoiminguid OÜ Inspecta sõltumatu eksperdi poolt vastavalt kehtestatud korrale. Ennetuse abinõudeks on AS Tere Põlva tootmisosakonnal olemasolev sireen, millega teavitatakse elanikkonda tekkinud ohust. Infovoldikuid jagatakse iga 3 aasta tagant. Sireeni testitakse üks kord kvartalis. Võttes arvesse eelpooltoodut on õnnetuse ennetamiseks kavandatud meetmed ohtliku ettevõtte poolt piisavad ja planeeringuale täiendavaid meetmeid ette ei nähta.

AS Alexela riskianalüüs toob samuti välja kohustuslikud tegevused ohu ennetamiseks ning tegevused ohuolukorras.

Planeeringualal tegutseva ettevõtja poolt tuleb tagada õnnetusest tuleneva ohu ja võimalike tagajärgede ennetamiseks meetmed:

- evakuatsiooni pääs ja ala kavandada õnnetusest vastassuunas, st planeeringuala lääneosasse;
- ohtliku ettevõtte suunas (Jaama tänava poole) ei tohi kavandada suuri avasid (nt klaasfassaad).

Lisaks tuleb planeeringualal tegutseva ettevõtte (ettevõtetel) koostada enda ettevõttes juhised konkreetsetes ohuolukorras tegutsemiseks, rakendada ennetusmeetmeid ning veenduda, et kõik planeeringualal töötavad isikud oleksid teadlikud ennetusmeetmetest ja hädaolukorra lahendamise plaanist.

Täiendavad õnnetuste ennetamiseks kavandatud meetmed tuleb leida ehitise projekteerimise staadiumis vastavalt kemikaaliseaduse §32-le.

Ennetavate meetmete rakendamisel võib planeeringualale kavandada hoone tundlikkusega 2. Maakasutuse planeerimisel on arvestatud kemikaaliseaduse § 32 lõikes 1 nõutud asjaoludega ja ohu korral on ohtu minimeerivaks asjaoluks ka see, et AS Alexela Põlva automaattankla asub hoonete vahel ja need saavad enda peale suurema koormuse õnnetuse korral ja seetõttu jääb planeeringualal tegutseval ettevõttel aega evakuatsioon kiirelt korraldada.

7.9 Planeeringulahendusega kaasnevad mõjud

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

Majanduslikud mõjud

Planeeritud tegevusega kaasneb positiivne mõju ettevõtluse arendamise näol. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

Kultuurilised mõjud

Planeeringualal ja läheduses ei asu muinsuskaitsealused mälestisi ja nende kaitsevööndeid. Detailplaneeringuga on määratud krundile sobilikud arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Planeeringuala kasutusele võtmiseks muudab tänavapildi esteetilisemaks ja ala korrastatakse. Planeeringuala hoonestamisel kaasneb pigem positiivne kultuuriline mõju, sest kaasaegne ja atraktiivne keskkond mõjutab meeli ja taju positiivselt.

Sotsiaalsed mõjud

Detailplaneeringuga planeeritud hoone rajamisega kaasneb peamine positiivne sotsiaalne mõju väljendub hoonestuse tihendamises piirkonnas. Luuakse atraktiivne ajaveetmise koht (näiteks kauplus ja/või söögikoht), korrastatakse ümbrus, suureneb turvalisus ja luuakse uusi töökohti. Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitusperioodil kontaktvööndi elanikele ja äri- ja tootmishoonete kasutajatele põhiliselt suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Tuginedes eeltoodule, saab eeldada, et negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub. Planeeringu elluviimisel on positiivne sotsiaalne mõju, sest avalikku linnaruumi lisandub sotsiaalset suhtlust võimaldav koht.

Looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad mõjud looduskeskkonnale ei ole ulatuslikud, kuna lähipiirkonnas on juba kujunenud hoonestatud ja inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond. Planeeringualal ei asu kaitsealuseid taime- ega loomaliike ega Natura 2000 ala. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga. Kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket. Ehitiste valmimise järgselt negatiivsed mõjud vähenevad oluliselt. Vähest valgusreostust võib tekkida välisvalgustusest. Planeeritud hoonete rajamine ei too kaasa olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks pikaajaline keskkonnaseisundi kahjustumine, sealhulgas vee, pinnase, õhusaastatuse, olulise jäätmetekke või mürataseme suurenemine. Planeeritava tegevusega kaasneb mõningane liikluskooormuse, mürataseme ja õhusaaste suurenemine, kuid oodata ei ole ülenormatiivsete tasemete esinemist. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju looduskeskkonnale puudub.

7.10 Servituutide seadmise vajaduse määramine

Servituutide seadmise vajadust kirjeldab tabel 3. Rajatavatele tehnovõrkudele on vajalik seada isiklik kasutusõigus nende omanikega (Elektrilevi OÜ, Telia Eesti AS, Gaasivõrk AS, AS Põlva Vesi). Tehnovõrkude servituudid ja/või isikliku kasutusõiguse notariaalsed lepingud sõlmitakse tehnovõrkude projekteerimise järgselt projekti realiseerimise staadiumis. Servituudialad on kujutatud joonisel 5 ning on illustreeriva tähendusega. Riigitee alusele maaüksusele tehnovõrkude rajamisel on kohustuslik isikliku kasutusõiguse lepingu sõlmimine tee omanikuga (Transpordiamet).

Tabel 3. Servituutide seadmine

Teeniv kinnisasi/isik	Servituut (valitsev kinnisasi või isik)
Jaama tn 59a	Tehnovõrgu talumise servituut – olemasolev kanalisatsioonitorustik (AS Tere Põlva tootmisosakond)
87 Põlva ringtee L5	Isiklik kasutusõigus – planeeritud vee- ja kanalisatsioonitorustikud (AS Põlva Vesi) Isiklik kasutusõigus – planeeritud gaasitorustik (Gaasivõrk AS) Isiklik kasutusõigus – planeeritud sidekaabel (Telia Eesti AS) Isiklik kasutusõigus – planeeritud elektri keskpingeakaablid (Elektrilevi OÜ)
Jaama tn 16b	Isiklik kasutusõigus – planeeritud elektri keskpingeakaabel (Elektrilevi OÜ)
Energia tn 9	Teeservituut juurdepääsu tagamiseks

7.11 Planeeringu rakendamise võimalused planeeringu elluviimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Detailplaneering on peale kehtestamist aluseks planeeringualal koostatavatele ehitusprojektidele.

Detailplaneering realiseeritakse järgmiste etappidena:

- I etapp – mahasõidu rekonstrueerimine ja juurdepääsutee rajamine;
- II etapp – ärihoone rajamine koos parkimisalaga ja hoone tehnovõrkudega varustamine.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid ega kahjustada ka avalikku huvi. Tuleb tagada, et kavandatud ehitustegevus ei kahjustaks naaberkatastriüksuste omanike õigusi või kitsendaks naaberkatastriüksuste maa kasutamise võimalusi. Samuti ei tohi tekitada naaberkatastriüksuste omanikele täiendavaid kitsendusi. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik.

Planeeringuga seatud ehitusõigused realiseerib krundi omanik ehitusprojekti ja ehitusloa alusel. Ehitusprojekti koostamise korraldab ja tasub krundi omanik. Ehitusprojekti käigus tuleb täpsemalt lahendada hoonete asukohad, parkimiskorraldus ja tehnovõrkude täpne paiknemine krundil. Kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega rajab omanik vastavalt hoone täpsele paigutusele hoonestusalas ühendused olemasolevate tehnovõrkudega.

Planeeringu elluviimiseks peavad kõik planeeringualal koostatavad ehitusprojektid olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele, projekteerimismääradele ja heale projekteerimistavale. Hoonete/rajatiste vundamentide projekteerimiseks tuleb vajadusel teha ehitusgeoloogilised põhiuuringud, et määrata lähteandmed hoone/rajatise vundeerimiseks konkreetses ehitise asukohas.

Jaama tn 59a katastriüksusele ei väljastata mistahes hoone ehitusluba, kuni on välja ehitatud planeeritud juurdepääsutee. Planeeritud juurdepääsutee rajamise kohustus lasub detailplaneeringust huvitatud isikul, kes tellib vastava projekti ja tee välja ehitab. Juurdepääsuteele seatakse Energia tn 9 omanikuga teeservituut. Hoonetele ei väljastata enne kasutuslubasid kui pole välja ehitatud nõuetekohast lisanduvat tuletõrje veevõtukohta.

Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloakohustuslike ehitiste projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Riigitee ristumiskoha rekonstrueerimiseks tuleb Transpordiameti käest taotleda nõuded riigitee ristumiskoha ehitamiseks. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi ehitusseadustiku § 27 alusel või kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis on tarvis kaasata Transpordiamet menetlusse.

Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne Põlva vallale kohustust detailplaneeringukohase juurdepääsutee (asub Energia tn 9-1), planeeritud jalakäijate ja jalgratturite riigiteele juurdepääsutee ja tehnorajatiste väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks. Detailplaneeringust huvitatud isiku ja vallavalitsuse vahel on sõlmitud haldusleping nr 7-1.2/24-39-1 Põlva linnas Jaama tn 59a katastriüksuse detailplaneeringu elluviimiseks vajalike rajatiste väljaehitamiseks, millega detailplaneeringust huvitatud isik võttis kohustuse detailplaneeringukohaste ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud rajatiste väljaehitamiseks ja sellega seonduvate kulude kandmiseks. Lisaks on sõlmitud notariaalsed isikliku kasutusõiguse lepingud Põlva notar Ere Kürsa poolt nr 1309 ja 1310, millega seati isikliku kasutusõigus (hoidumisservituut) ja hüpoteek Põlva valla kasuks. Hoidumisservituudi sisuks on kinnistu igakordse omaniku kohustus mitte esitada detailplaneeringuga ettenähtud krundile kavandatud hoonete ehitamiseks ehitusloa taotlusi enne, kui on täidetud Põlva Vallavalitsuse ja Aurum Capital OÜ vahel sõlmitud halduslepinguga nr 7-1.2/24-39-1 Põlva linnas Jaama tn 59a katastriüksuse detailplaneeringu elluviimiseks vajalike rajatiste väljaehitamiseks detailplaneeringust huvitatud isiku poolt võetud kohustused.