

LÄHTESEISUKOHAD

Põlva linna ettevõtlusalade detailplaneeringu koostamiseks

1. Detailplaneeringu lähteseisukohtade koostamise alus

Põlva Vallavalitsuse 26.11.2024 korraldus nr 2-3/390

2. Detailplaneeringu ala

2.1. Detailplaneeringu alana käsitletakse Põlva Vallavalitsuse 26.11.2024 korralduses nr 2-3/390 nimetatud alasid Põlva linnas:

2.1.1. Jaama tn 60 (katastritunnus 62101:001:0070, sihtotstarve 100% ärimaa, pindala 5114 m²) katastriüksus;

2.1.2. Jaama tn 81b (katastritunnus 62201:001:0378, sihtotstarve 100 % maatulundusmaa, pindala 6494 m²) katastriüksus;

2.1.3. Jaama tn 85 (katastritunnus 62201:001:0379, sihtotstarve 100% sihtotstarbeta maa, pindala 5692 m²) katastriüksus;

2.1.4. Jaama tn 91 (katastritunnus 62201:001:1112, sihtotstarve 100% tootmismaa, pindala 4590 m²) katastriüksus.

2.2. Kõik planeeritavad katastriüksused on hoonestamata ning asuvad Raudtee ehituslikus piirkonnas Jaama tänava ääres. Jaama tn 81b, 85 ja 91 piirnevad Tartu-Koidula raudteega, neist kahele esimesele ulatub raudtee kaitsevöönd ning keskpinge õhuliin koos kaitsevööndiga. Piki Jaama tänavat kulgevad elektri maakaabelliin, gaasitorustik, ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitorustikud, tänavavalgustus ning sideehitised. Üksnes Jaama tn 60 ja 85 jäävad olemasolevatest sideehitistest veidi kaugemale. Jaama tänava selles osas, kus asuvad planeeritavad katastriüksused asuvad erinevate tegevusaladega ettevõtted, sh kauplused ja laopinnad. Piirkonnas on valdavalt äri- ja tootmismaa sihtotstarbega katastriüksused. Planeeritavad katastriüksused on kasutuseta, peamiselt rohumaad mõningate puude ja põõsastega. Üksnes Jaama tn 91 on enamasti kaetud puittaimestikuga. Kuigi käesoleval ajal on tegemist looduslike aladega, ei peaks neil edaspidi looduslik ilme säilima. Tegemist on Põlva linnas logistilisel väga heas asukohas olevate katastriüksustega mis ühelt poolt külgnevad Jaama tänavaga ning kolm katastriüksust teiselt poolt Tartu-Koidula raudteega. Katastriüksustelt on Jaama tänava kaudu ühendus nii Põlva ringteele kui ka Mooste suunas 62 Kanepi-Leevaku tee. Põlva ringteele pääseb ka Lao ja Pärnaõie tänavaid mööda.

2.3. Kitsendused:

2.3.1. Jaama tn 60: elektri maakaabelliin ja kaitsevöönd, gaasitorustik ja kaitsevöönd, geodeetilise märgi (5182) kaitsevöönd;

2.3.2. Jaama tn 81b: elektriõhuliin 1-20 kV ja kaitsevöönd, laiarööpmelise raudtee kaitsevöönd;

2.3.3. Jaama tn 85: elektriõhuliini 1-20 kV kaitsevöönd, elektri maakaabelliin ja kaitsevöönd, laiarööpmelise raudtee kaitsevöönd;

2.3.4. Jaama tn 91: elektrimaakaabelliin ja kaitsevöönd, Plaki oja (VEE1048810) veekaitsevöönd.

3. Detailplaneeringu eesmärk ja ülesanded

Detailplaneeringu eesmärgiks on anda ehitusõigus kaasaegse ettevõtluskeskkonna edendamiseks sobivate hoonete püstitamiseks ja määrata võimalikud asukohad tehnovõrkudele ja -rajatistele. Planeeringuga antakse üksteise ja ümbritsevaga arvestavate ühtsete ehitustingimustega ruumiline terviklahendus. Eesmärgi saavutamiseks lahendatakse detailplaneeringuga planeerimisseaduse § 126 ülesanded, mis on asjakohased ja vajalikud

kavandatud eesmärgi täitmiseks. Kuna planeeringu koostamisel ei viida läbi keskkonnamõju strateegilist hindamist, siis tuleb keskkonnanähtimusi tagavad nõuded seada detailplaneeringuga. Planeeringu koosseisus tuleb anda hinnang taristu kliimakindlusele, sest kruntide arendamiseks vajaliku taristu (mahasõidud Jaama tänavalt, liitumispunktid jm) väljaehitamiseks on kavas taotleda ELi struktuurifondide rahastust. Planeeringulahendus peab olema kooskõlas kasvuhoonetegaaside heite vähendamise või sidumise eesmärkidega ning maandama kliimamuutustega kaasnevad riskid.

4. Lähtematerjalid, kehtivad planeeringud ja vastavus üldplaneeringule

4.1. Põlva Vallavolikogu 27.06.2024 otsusega nr 1-3/16 kehtestatud Põlva valla üldplaneering.

4.2. Põlva Linnavolikogu 13.04.2005. a otsusega kehtestatud Põlva linnas Jaama 81a ja Jaama 83 kruntide vahelise maa-ala detailplaneering.

4.3. Põlva Vallavolikogu 16.05.2024 määrusega nr 7 kehtestatud Põlva valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2024-2035.

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

4.5. Kehtiva üldplaneeringu järgi asuvad katastriüksused segakasutusega äri- ja tootmisettevõtte juhtotstarbega maa-alal (tähis SÄ) ning segakasutusega äri- ja teeninduse maa-alal (tähis SE). Segakasutusega äri- ja tootmisettevõtte maa-alale lubab üldplaneering kavandada äri- ja teenindusettevõtteid, büroosid, haljasalasid, laopindu, tanklaid, tootmisettevõtteid ja neid teenindavat maakasutust. Segakasutusega äri- ja teeninduse maa-alale (Jaama tn 81b) lubab üldplaneering lisaks kavandada valitsus-, tervishoiu-, sotsiaalhoolekande-, kultuuri- ja spordiasutuste, kirikute-, koguduste ja riigikaitse maa-ala ning neid teenindavat maakasutust ning elamuid ja neid teenindavat maakasutust. Tootmisettevõtteid peavad olema olulise keskkonnamõjuta.

5. Uuringute vajadus

5.1. Detailplaneeringu koostamiseks vajaliku geodeetilise alusplaani tellib Põlva Vallavalitsus.

5.2. Kui detailplaneeringu edasise menetluse käigus selgub, et planeeringulahenduse väljatöötamiseks on vajalik teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha ning planeeringusse lisada.

6. Erinõuded, -tingimused ja piirangud detailplaneeringu koostamisel

6.1. Jaama tänava kaitsevöönd on 10 m äärmise sõiduraja välimisest servast, tänava kaitsevöönd kanda planeeringu joonistele (üldplaneeringu p [9.1.12.](#)), kaitsevöönd ei välista sinna hoonete kavandamist (EhS § 72 lg 4);

6.2. raudtee kaitsevööndisse ehitisi mitte planeerida;

6.3. tagada katastriüksusele vähemalt 10% ulatuses kõrghaljastus (üldplaneeringu pt [5.1.15](#)) selliselt, et vähendada tootmisaladelt ja raudteetaristust lähtuvaid negatiivseid mõjusid;

6.4. anda lahendused või meetmed väljaspool ülesõidu- ja -käigukohti sõidukite ja inimeste raudteele sattumise vältimiseks (üldplaneeringu pt [9.5.6.](#));

6.5. krundi ehitusõiguses määrata lubatud hoonete suurim lubatud arv, hoonete suurim lubatud ehitisalune pind ja hoonete suurim lubatud kõrgus;

6.6. hoonete suurim lubatud kõrgus on 15 m (üldplaneeringu pt [6.1.2.](#));

6.7. Jaama tn 81b-l on täisehituse % 40, teistel 60 (üldplaneeringu pt [6.1.2.](#));

6.8. hooneid teenindavad funktsioonid (nt prügi sorteerimine, kauba laadimine) kavandada tänavalt mittenähtavasse kohta (üldplaneeringu pt [5.1.9.](#));

- 6.9. parkimine lahendada kinnisasja piirides, paigutades parkimiskohad hoonete külgedele või taha (üldplaneeringu p [9.4.1.](#) ja [9.4.4.](#));
- 6.10. kavandada liitumine ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga;
- 6.11. anda lahendus juurdepääsuks Jaama tänavalt;
- 6.12. iga katastriüksuse kohta koostada eraldiseisev põhijoonis ja vajadusel tehnovõrkude joonis.

7. Üldised nõuded detailplaneeringu koosseisule ja vormistamisele

- 7.1. Detailplaneering peab olema terviklik ruumilahendus, mis koosneb seletuskirjast ja joonistest, arvestab kehtivate detailplaneeringute ning hea avaliku ruumiga.
- 7.2. Planeeringu seletuskirjas esitatakse:
 - 7.2.1. planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused;
 - 7.2.2. planeeringu koostamise eesmärk ja planeeringulahenduse kirjeldus eesmärkide saavutamiseks, sealhulgas vastavus üldplaneeringule;
 - 7.2.3. planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused ning planeeringulahenduse sobivus antud alale;
 - 7.2.4. planeeringuga määratavad maakasutus- ja ehitustingimused tervikliku ruumilahenduse saavutamiseks;
 - 7.2.5. planeeringu elluviimise võimalused, elluviimiseks vajalikud tegevused ja vajadusel nende järjekord;
 - 7.2.6. planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamise tulemuste arvesse võtmise kirjeldus ning vajadusel seiremeetmed;
 - 7.2.7. andmed kasutatud uuringute, allikate ja muu sellise kohta;
 - 7.2.8. muu vajalik teave.
- 7.3. Joonisel esitada ehitusõigus planeeritava krundi peal tabelina. Seletuskirjas määrata ehitamise aegsed tingimused. Krundi ehitusõiguses määrata:
 - 7.3.1. krundi kasutamise otstarve või otstarbed;
 - 7.3.2. kavandatavate hoonete suurim lubatud arv;
 - 7.3.3. kavandatavate hoonete suurim lubatud ehitisealune pind;
 - 7.3.4. kavandatavate hoonete lubatud maksimaalne kõrgus meetrites.
- 7.4. Planeeringuga lahendada ala tuletõrje veevajadus arvestades EVS 812-6:2012 Ehitiste tuleohutus osa 6: „Tuletõrje veevarustus“ tingimustega. Näidata hüdrandi asukoht ja hoonete tulepüsivusklass.
- 7.5. Planeeringu jooniste esitluskujud koostada mõõtkavas M 1:500.
- 7.6. Tehnovõrkude joonisel näidata planeeritavate hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste võimalik asukoht vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele, vajalikud liiniservituudid ja kaitsevööndid. Üksnes piisava loetavuse korral võib tehnovõrgud kanda planeeringu põhijoonisele.
- 7.7. Detailplaneeringu koostamisega seotud dokumendid vormistada planeeringu lisana.

8. Koostöö, kaasamine ja kooskõlastamine:

- 8.1. Koostöö ja kaasamine detailplaneeringu koostamisel, avalike väljapanekute ja avalike arutelude korraldamine toimub vastavalt planeerimisseadusele.
- 8.2. Planeeringu koostamisel tehakse koostööd ja planeering **kooskõlastatakse**:
 - 8.2.1. Päästeametiga (planeering käsitleb tuleohutusunõudeid);
 - 8.2.2. Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ametiga (planeeringuala on raudtee kaitsevööndis).

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

Tehnovõrkude ja -rajatiste valdaja	Elektrilevi OÜ
	Telia Eesti AS
	PÕLVA VESI AS
	AS Gaasivõrk
	AS Põlva Soojus
	AS Eesti Raudtee
Planeeringuala valitseja ja volitatud asutus	Regionaal- ja Põllumajandusministeerium
	Maa-amet
Naaberkinnisasjad ja kontaktvõõndi kinnisasjad	Jaama tn 81a
	Lao tn 1
	Jaama tn 54
	Jaama tn 56
	Jaama tn 83
	Jaama tn 68
	Jaama tn 87
	Jaama tn 89
	Jaama tn 70
	Jaama tn 72
	Vabriku tn 41

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

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

9. Detailplaneeringu esitamine

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

9.2. Planeering esitatakse allkirjastatult.

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

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

9.5. Kehtestamiseks esitatakse planeering elektrooniliselt ning paberkandjal kahes eksemplaris. Planeeringu lisamaterjal esitatakse eraldi digikaustana ja paberkandjal ühes eksemplaris. Esitavate lisade koosseisus peavad olema detailplaneeringu menetluskirjandused: kirjad, koosolekute protokollid, kuulutused/teated, kohaliku omavalitsuse poolt väljastatud aktid, koostatud uuringud/hinnangud, väljastatud tehnilised tingimused, kooskõlastused, esitatud arvamused, illustreeriv materjal jms. Lisade kausta komplekteerimisel peavad faili nimed vastama sisukorrale ja olema ajaliselt järjekorras.

9.6. Kehtestamiseks esitatav planeering peab vastama Rahandusministeeriumi 17.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“. Enne kehtestamiseks esitamist peab planeering olema kontrollitud planeeringute andmekogu rakenduses <https://planeeringud.ee/plank-web/#/control>.

10. Ajakava

Etapp	Aeg	Täitja
DP eelnõu koostamine	jaanuar-aprill 2025	planeeringu koostaja
DP eelnõu esitatakse kooskõlastamiseks nõutud asutustele ja arvamuse avaldamiseks kaasatud isikutele (kestvus 30 päeva)	mai 2025	Põlva Vallavalitsus
DP vastuvõtmine	juuni 2025	Põlva Vallavalitsus
DP avalik väljapaneku korraldamine (avaliku väljapaneku kestvus 14 päeva, mille algusest teavitatakse 14 päeva ette) ja vajadusel avaliku arutelu korraldamine	juuni-juuli 2025	Põlva Vallavalitsuse ehitus- ja planeeringuosakond
DP kehtestamine	august 2025	Põlva Vallavalitsus

10.1. Planeeringu koostamise eeldatav ajakava võib oluliselt pikeneda, kui detailplaneeringu avalikustamise ajal esitatakse planeeringu kohta arvamusi või ilmneb põhjendatud vajadus menetlustähtaegade pikendamiseks (haldusmenetluse seadus § 41). Planeerimisseaduse § 139 lõike 2 järgi tuleb detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise otsus teha hiljemalt kolme aasta möödumisel detailplaneeringu algatamisest arvates.

Lähteseisukohad koostas:

/allkirjastatud digitaalselt/

Tiia Zuppur

arhitekt-planeerija

/kuupäev digiallkirjas/