

LÄHTESEISUKOHAD

Põlva linnas Kesk tn 18 ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks

1. Detailplaneeringu lähteseisukohtade koostamise alus

Põlva Vallavalitsuse 09.07.2024 korraldus nr 2-3/232 „Põlva linnas Kesk tn 18 ja lähiala detailplaneeringu algatamine“.

2. Detailplaneeringu ala

2.1. Detailplaneeringu alana käsitletakse detailplaneeringu 09.07.2024 korralduse nr 2-3/232 lisas määratud maa-ala Põlva linnas: Kesk tn 18 (katastritunnus 62001:001:0392, pindala 1276 m²) ja Kesk tn 20 (katastritunnus 62001:001:0380, planeeringualasse haaratud 1524 m²).

2.2. Planeeringuala suurus on 2886 m².

2.3. Planeeringuala kitsendused:

2.3.1. avalik tee Kesk tänav, kaitsevöönd 10 m äärmise sõiduraja välimisest servast;

2.3.2. riigikaitse ehitise (Põlva maleva staap) piiranguvöönd;

2.3.3. elektripaigaldise kaitsevöönd.

2.4. Ühendus ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga on olemas.

3. Detailplaneeringu eesmärk ja ülesanded

Detailplaneeringu eesmärgiks on anda ehitusõigus kortermaja püstitamiseks, määrata ehitiste ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused ning haljastuse põhimõtted, lahendada liikluskorraldus ning anda hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike tehnovõrkude ja -rajatiste lahendused.

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

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

4.4. Kehtiva üldplaneeringu järgi on planeeringuala juhtotstarbeks keskuse maa-ala (tähis K). Keskuse maa-ala on linna keskuseks olev ala, kus tihedalt põimunult asuvad elamud, ameti- ja valitsusasutused-, haridus-, kaubandus-, teenindus-, büroohooned, kultuuri- ja spordiasutused, vabaaja veetmise ja elustiili ettevõtted, rohealad, puhke- ja mänguväljakud ning muud keskusesse sobivad tegevused. Keskuse maa-ala on eelisarendatav ja vajalik suurema piirkonna toimimiseks.

5. Uuringute vajadus

5.1. Detailplaneeringu koostamise aluskaardiks on vajalik koostada planeeringuala ja selle ümbrust kattev topo-geodeetiline uuring ning kuna planeeringuala on väga reljeefne, siis ehitusgeoloogiline hinnang ehituslike tingimuste määramiseks. Huvitatud isik on detailplaneeringu algatamise ettepanekus maininud, et planeeringuala puudele antakse dendroloogiline hinnang.

6. Erinõuded, -tingimused ja piirangud detailplaneeringu koostamisel

6.1. Detailplaneeringu lahenduse väljatöötamisel arvestada:

6.1.1. Kesk tänav linna ruumiline telge, mille ääres asuvad elamud, ärid ja asutused. Kesk tänav on ühtlasi 62 Kanepi – Leevaku riigitee marsruudi trassi osa kus 2021. aasta liiklusloenduse andmetel oli liikluskkoormuseks 7000 autot ööpäevas;

6.1.2. planeeringualast 300 m raadiuses asuvad riigimaja, haigla, spordihoone, kool, jalgpallistaadion, kultuurikeskus, söögikohad jm;

6.1.3. planeeringuala naaberkinnisasjal (Kesk tn 16) asuv hoone on üldplaneeringuga tunnistatud 20. sajandi väärtuslikuks arhitektuuripärandiks. Vastavalt üldplaneeringu punktile 7.1.7. tuleb uushoonestuse kavandamisel väärtusliku hoone lähedusse arvestada vaadete säilimisega hoonele ja uushoonestus sobitatakse arhitektuuriliselt ning mahuliselt.

6.2. Üldplaneeringust (ÜP) tulenevad tingimused:

- 6.2.1. lubatud täisehituse protsent on 40 (ÜP p 6.1.1);
- 6.2.2. hoone suurim lubatud kõrgus on 15 m (ÜP p 6.1.1). Hoone kõrguse juures järgitakse naaberhoonete katuseharja, räästa, sokli ja akende paiknemise kõrgust (ÜP p 5.1.1);
- 6.2.3. esimesele korrusele kavandada osaliselt äriefunktsioon Kesk tänavale avanevate lahendustega (ÜP p 5.1.11 ja 6.1.1);
- 6.2.4. lubatud on kavandada parkimisnormatiivist vähem parkimiskohti (ÜP p 6.1.1);
- 6.2.5. kõvakattega ala kokku ei tohi olla suurem kui haljastatav ala, vähemalt 10 % katastriüksusest peab olema kõrghaljastusega (ÜP p 5.1.15 ja 5.1.16).
- 6.2.6. sademevee immutamiseks eelistada säästlikke lahendusi, sademee juhtimine Kesk tänaval olevasse sademeekanaliseerimisele ei pruugi olla võimalik (ÜP p 9.4.10 ja 11.1.2). Tingimused sademevee juhtimiseks sademevee kanalisatsiooni küsida PÕLVA VESI AS-lt;
- 6.2.7. planeeringuala asub kaugküttepiirkonnas kus esimeseks eelistuseks on kaugküte (ÜP p 10.4.1).

7. Üldised nõuded detailplaneeringu koosseisule ja vormistamisele

- 7.1. Detailplaneering peab olema planeeringuala terviklik ruumilahendus, mis koosneb seletuskirjast ja joonistest ja arvestab planeerimise põhimõtetega.
- 7.2. Planeeringu seletuskirjas esitatakse:
 - 7.2.1. planeeringuala kirjeldus ja üldandmed (asukoht, suurus, maa kasutamise sihtotstarve, senised kokkulepped, planeeringualal olevad või sellele ulatuvad kitsendused, olemasolevat olukorda iseloomustavad muud andmed (hoonestus, rajatised, haljastus jm);
 - 7.2.2. planeerija ja planeeringu koostamises osaleva muu eriteadmistega isiku andmed (nimi, pädevust tõendav dokument) ning planeeringu koostamise korraldaja andmed;
 - 7.2.3. planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused;
 - 7.2.4. planeeringu koostamise eesmärk ja planeeringulahenduse kirjeldus eesmärkide saavutamiseks, sealhulgas vastavus üldplaneeringule;
 - 7.2.5. planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused ning planeeringulahenduse sobivus antud alale;
 - 7.2.6. planeeringuga määratavad maakasutus- ja ehitustingimused tervikliku ruumilahenduse saavutamiseks;
 - 7.2.7. planeeringu elluviimise võimalused, elluviimiseks vajalikud tegevused ja vajadusel nende järjekord;
 - 7.2.8. planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamise tulemuste arvesse võtmise kirjeldus ning vajadusel seiremeetmed;
 - 7.2.9. andmed kasutatud uuringute, allikate ja muu sellise kohta;
 - 7.2.10. muu vajalik teave.
- 7.3. Planeeringu jooniste digitaalsed kihid koostada L-EST97 koordinaatsüsteemis ja EH2000 kõrgussüsteemis.
- 7.4. Planeeringu jooniste ja digitaalsete kihtide hulgas tuleb eristada planeeringulahenduse kehtestatud kihid alusandmetest ja teistest esitlemiseks vajalikest kihtidest.
- 7.5. Joonisel esitada ehitusõigus planeeritava krundi peal tabelina. Seletuskirjas määrata ehitamise aegsed tingimused. Krundi ehitusõiguses määrata:
 - 7.5.1. krundi kasutamise otstarve või otstarbed;
 - 7.5.2. kavandatavate hoonete suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal;
 - 7.5.3. kavandatavate hoonete suurim lubatud ehitisealune pind;
 - 7.5.4. kavandatavate hoonete lubatud maksimaalne kõrgus ja vajadusel sügavus meetrites.
- 7.6. Määrata ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused.
- 7.7. Lahendada ala tuletõrje veevajadus arvestades ja näidata tuletõrje veevõtukoht või hüdrandi asukoht.
- 7.8. Planeeringu jooniste esitluskujud koostada mõõtkavas M 1:500. Joonistele märkida planeeringu nimetus, joonise nimetus, mõõtkava, koostamise kuupäev, planeeringu koostamise korraldaja, planeerija ja asjakohasel juhul planeeringu koostamises osaleva muu eriteadmistega isiku nimi.

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

7.10. Detailplaneeringu koostamisega seotud dokumendid vormistada planeeringu lisana.

8. Koostöö, kaasamine ja kooskõlastamine:

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

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

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

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

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

9. Detailplaneeringu esitamine

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

9.2. Planeering esitatakse allkirjastatult.

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

9.4. Vastuvõtmiseks ja avaliku väljapaneku korraldamiseks esitatakse planeeringu seletuskiri ja nõutud joonised ühes eksemplaris 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 menetlusedokumentid: 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.

10. Ajakava

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

Lähteseisukohad koostas:

/allkirjastatud digitaalselt/

Tiia Zuppur

arhitekt-planeerija

kuupäev digiallkirjas