

Põlva linnas Kesk tn 18 katastriüksuse detailplaneering

Huvitatud isik

International Baltic Golf Marina OÜ
mait@egcc.ee

Planeeringu koostamise korraldaja

Põlva Vallavalitsus
Kesk 15, Põlva 63308

Planeerija/Projektijuht

Liina Ollema
liina@plannum.ee

Koordinaator

Jaanus Aavik
jaanus@plannum.ee



Foto: Mea-ameti fotoladu

SISUKORD

A – MENETLUSDOKUMENDID	5
B – SELETUSKIRI	7
1. SISSEJUHATUS	7
2. PLANEERINGU LÄHTEDEOKUMENDID JA OLEMASOLEV OLUKORD	7
2.1. Lähtedokumendid ja kehtivad planeeringud	7
2.2. Olemasoleva olukorra ja planeeringuala lähipiirkonna kirjelduse analüüs	8
2.3. Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele	9
2.3.1. Põlva valla üldplaneering	9
2.3.2. Põlva maakonnaplaneering 2030+	10
2.4. Planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärgid ja vastavus püstitatud eesmärkidele	10
3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK	11
3.1. Planeeringuala kruntideks jagamine ja kruntide ehitusõigus	11
3.2. Olulisemad arhitektuurinõuded planeeritavatele hoonetele	11
3.3. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad	12
3.3.1. Veevarustus, reoveekanaliseerimine, sademevesi	12
3.3.2. Elektrivarustus	13
3.3.3. Sidevarustus	13
3.3.4. Kaugküte	13
3.3.5. Nõuded tehnovõrkude ehitusprojekti koostamiseks	13
3.4. Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus	13
3.5. Haljastus ja heakord	14
3.5.1. Haljastus	14
3.5.2. Jäätmekäitlus ja heakord	14
3.5.3. Kuritegevuse riske vähendavad tingimused	14
3.5.4. Servituudi seadmise vajadus	14
3.6. Planeeringu elluviimine	15
3.6.1. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine	15
3.6.2. Planeeringu elluviimise kokkulepped	15
3.6.3. Planeeringu elluviimiskava	16
C – LISAD	17
D – JOONISED	19
E – KOOSKÕLASTUSED	21

A – MENETLUSDOKUMENDID

1. 09.07.2024 Põlva Vallavalitsuse korraldus „Põlva linnas Kesk tn 18 katastriüksuse ja lähiala detailplaneeringu algatamine“.

B – SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS

Detailplaneeringu ala asub Põlva linnas Kesk tn 18 (katastritunnus 62001:001:0392) katastriüksusel. Detailplaneeringuala pindala on 1276 m².

Detailplaneeringu algatamise eesmärk 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.

Detailplaneering arvestab Põlva valla üldplaneeringus (kehtestatud Põlva Vallavolikogu 27.06.2024 otsusega nr 1-3/16) seatud eesmärkidega ning on kooskõlas maakonnaplaneeringuga.

2. PLANEERINGU LÄHTEDEOKUMENDID JA OLEMASOLEV OLUKORD

2.1. Lähtedokumendid ja kehtivad planeeringud

- Planeerimisseadus (jõustumine 01.07.2015);
- Ehitusseadustik (jõustumine 01.07.2015);
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded”;
- Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused”;
- Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid”.
- Põlva Vallavolikogu 27.06.2024 otsusega nr 1-3/16 kehtestatud Põlva valla üldplaneering.
- Põlva maavanema 18.08.2017 korraldusega nr 1-1/17/676 kehtestatud Põlva maakonnaplaneering 2030+.
- Põlva Vallavolikogu 16.05.2024 määrusega nr 7 kehtestatud Põlva valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2024-2035.
- Põlva Vallavolikogu 17.05.2018 määrusega nr 39 kehtestatud Põlva valla jäätmehoolduseeskiri.
- 09.07.2024 Põlva Vallavalitsuse korraldus „Põlva linnas Kesk tn 18 katastriüksuse ja lähiala detailplaneeringu algatamine” ja planeeringu lähteseisukohad.

Eesti standardid:

- EVS 843:2016 Linnatänavad;
- EVS 812-2:2005+A1:2013 Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus;
- EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine;

Tehnilised tingimused:

- Elektrilevi OÜ, 26.03.2025.
- Põlva Vesi AS, 14.04.2025.
- Põlva Soojus AS, 07.04.2025.

Alusplaan.

- Geodeetiline mõõdistus OÜ Hades Geodeesia (10570307), töö nr HG-651, Koordinaadid L-Est 97 süsteemis, kõrgused Euroopa kõrgussüsteemis EH2000, mõõdistamise aeg aprill 2024. M 1:500.

Teised kehtivad õigusaktid ja normdokumendid.

2.2. Olemasoleva olukorra ja planeeringuala lähipiirkonna kirjelduse analüüs

Kesk tn 18 katastriüksuse suurus on 1276 m² ning maa kasutamise sihtotsarve on 100% elamumaa. Katastriüksus piirneb lõunast Kesk tänavaga (Kesk tänav T2 katastriüksus, tunnus 62101:001:0077), läänest Kesk tn 20 katastriüksusega ning põhja-idaküljest jalgsi liikumiseks mõeldud Nurme tänavaga (Nurme tänav J1 katastriüksus, tunnus 62201:001:1122).

Tabel 1. Planeeringuala piirneb järgmiste katastriüksustega

Nimetus	Katastriüksuse number	Pindala (m ²)	Sihtotstarve
Nurme tänav J1	62201:001:1122	1063	Transpordimaa
Kesk tänav T2	62101:001:0077	10115	Transpordimaa
Kesk tn 20	62001:001:0380	5346	Ühiskondlike ehitiste maa

Katastriüksus on väga reljeefne, tõustes edela-loode küljes üle viie meetri. Tasasem on üksnes elamut vahetult ümbritsev ala. Kuigi katastriüksus piirneb kahest küljest avaliku teega, saab reljeefi tõttu autoga juurdepääsuks kasutada üksnes Kesk tänavat, katastriüksuse idanurgas. Katastriüksuse idaküljes asuv Nurme tänav on ca 2,5 m laiune jalgte. Vahetult planeeritavast alast läänes on Kesk tn 20 katastriüksus, mille suurus on 5346 m² ning maa kasutamise sihtotstarve on 100% ühiskondlike ehitiste maa. Katastriüksusel asub administratiivhoone, kinnisasja omanikuks on Riigi Kinnisvara Aktsiaselts. Katastriüksuse idapoolne osa on reljeefne kõrghaljastusega haljasala.

Ala paiknemine on nähtav jooniselt "Situatsiooniskeem".

Juurdepääs planeeritavale alale on Kesk tänavalt. Kesk tänav on kahe-suunalise liiklusega Põlva linna peatänav, mis on ühtlasi 62 Kanepi-Leevaku riigitee marsruudi trassi osa. 2021. aastal Põlva linna ja lähialade mürakaardi jaoks koostatud liiklusloenduse andmetel on Kesk tänav, planeeringualaga külgnevas lõigus, liikluskoormuseks 7000 autot ööpäevas. Kesk tänav on üks linna ruumilistest telgedest, mille ääres asuvad elamud, ärid ja asutused.

Ehitisregistri andmetel on planeeritav ala hoonestatud. Katastriüksusel asuvad ehitisregistrisse kantud elamu (110009291), kõrvalhoone (110009292) ja suvemaja (110009293). Elamu on ehitisregistri järgi kasutusele võetud 1917. aastal, kõik olemasolevad hooned on plaanis lammutada.

Kehtivad piirangud

Kesk tn 18 katastriüksusele ulatub:

- tänava kaitsevöönd, 10 m,
- riigikaitselise ehitise piiranguvöönd (Põlva maleva staabi pv),
- elektripaigaldise (maakaabelliin) kaitsevöönd.

Kinnisasjal on ühendused ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga.

Planeeritav ala paikneb Põlva linnas, mis on maakondlik keskus. Planeeringualast 300 m raadiuses asuvad nn riigimaja, haigla, spordihoone, kool, jalgpallistaadion, kultuurikeskus, söögikohad jmt, sh Põlva Keskraamatukogu (vahetult idas), Põlva Kultuuri- ja Huvikeskus (vahetult kagus), Põlva Kool ja Põlva Gümnaasium ~200-500 m kaugusel edelas, Põlva rand (700 m kirde suunas).

Lähimad ühissõiduki peatused on „Kooli“, mis jääb alast ~220 m lääne suunas, Kesk tänava äärde ja „Põlva keskus“, mis jääb alast ~350 ida suunas, samuti Kesk tänava äärde.

Ala paikneb logistiliselt elamualaks sobivas asukohas, kaasaegse korterelamu rajamine tihendab Põlva linna, pakkudes kaasaegsete korterite võimalust Põlva kesklinnas. Linnasüdame elavdamiseks on oluline, et lisaks teenustele oleks piirkonnas ka elamuid.

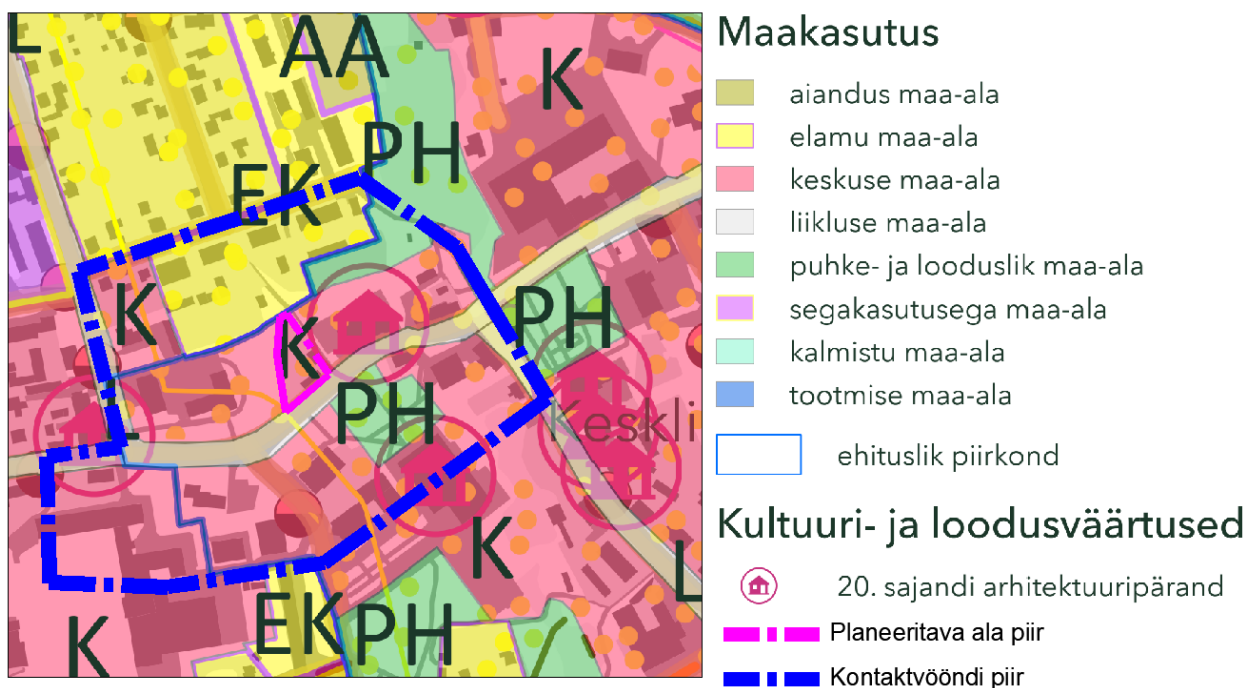
Planeeritava ala piirkonnas on põhjavesi suhteliselt kaitstud ja reostusohu on madal. Pinnakatteks on moreen, liivsavi ja saviliiv kividega ning rähk.

Planeeringuala asub Põlva järve, Orajõe ja Peri oja lähimbruse väärtuslikul maastikul kus kaitstakse lisaks maastikku kujundatavatele pinnavormidele ja avanevatele vaadetele ka miljööväärtust loovat arhitektuuri ja hoonestusviisi, haljastust, tänava- ja teedevõrku ja hoonestusstruktuuri – terviklikku ja harmoonilist üldmuljet.

2.3. Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele

2.3.1. Põlva valla üldplaneering

Põlva Vallavolikogu 27.06.2024 otsusega nr 1-3/16 kehtestatud Põlva valla üldplaneeringu järgi on planeeringuala juhtotstarbeks keskuse maa-ala (tähis K) juhtotstarve.



Skeem 1. Väljavõte Põlva valla üldplaneeringu joonisest „Koondkaart“. Planeeritav ala on tähistatud roosa katkendjoonega.

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. Planeeringuala asub kesklinna ehituslikus piirkonnas, mille arendamise siht on kujundada piirkonnast aktiivse inimtegevusega linnakeskus. See tähendab piirkonna tihendamist – tühjade alade täisehitamist ja rohealade aktiivsesse kasutusse võtmist vaba aja veetmiseks. Koos aja- ja kultuurilooliste kihistuste väärtustamisega arendatakse piirkonda haldus- ja ärikeskusena.

Üldisi ehitustingimusi täiendavad tingimused üldplaneeringus:

- Ehitusõigust tagava katastriüksuse miinimumsuurus on 800 m².
- Täisehituse % 40.
- Hoone suurim lubatud kõrgus 15 m.
- Uute hoonete kavandamisel jälgida, et planeeritud oleks aktiivne tänavafroot koos esimeselt korruselt tänavaruumile avanevate lahendustega, hoonete sissepääsud kavandada valdavalt tänavatelt, tänaväärsete hoonete esimestel korrustel eelistada ärisid ja kultuurilisi funktsioone.
- Piirde kõrgus elamumaal avalikult kasutatava alaga piirnevas osas võib olla kuni 1,2 m.
- Lubatud on kavandada vähem parkimiskohti ja ühised parkimisalad.

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.

Üldplaneeringus antud maakasutus- ja ehitustingimused on antud selleks, et ellu viia ruumilise arengu eesmärgid ning kui eesmärkide elluviimine on tagatud, on mõningane kõrvalekalle nõuetes lubatud.

Katastriüksuse täisehituse protsent ületab üldplaneeringus antud mahtu, aga toetab kesklinna tihendamise ja mitmekesistamise eesmärgid. Planeeringulahendus loob aktiivse tänavafondi, sest planeeritud äripinnad avanevad Kesk tänavale. Rajatav korterelamu tuleb piirkonda, kus eluhooneid Kesk tänav ääres ja kontaktalal ei ole. Üldplaneeringu punkti 3.2.1. järgi käsitletakse juhtotstarbega alal piirkonnana kaardil piiritletud ala, planeeringuala asub 1,5 ha suurusel keskuse maa-ala juhtotstarbega piirkonnas kus täisehituse protsent koos kavandatava hoonega kokku on veidi üle 21. Piirkond on reljeefne, ligikaudu pool piirkonnast on nõlvakaldega üle 10% ning seetõttu on mitmeski kohas täiendav hoonestamine võimatu. Piirkonna suure kaldega aladel säilib kõrghaljastus ning üldise tingimusena antud kõrghaljastuse osakaalu nõude vajakajäämise kompenseerib läheduses asuv haljasala maa-ala juhtotstarbega ala.

Planeeritav hoone maht on paigutatud selliselt, et see ei kahjusta vaateid üldplaneeringuga 20. sajandi arhitektuuripärandiks tunnistatud hoonele (Kesk tn 16 katastriüksusel).

Lisaks Kesklinna ehitusliku piirkonna arengueesmärkidele, toetab lahendus ka üldplaneeringus antud üldiseid ruumilise arengu eesmärgid: hoida asustatud alade kompaktsust ruumilise mitmekesisuse ja elukeskkonna kvaliteedi tõstmise kaudu; luua paindlikud tingimused ettevõtluskeskkonna arendamiseks, säilitades olemasolevad väärtused; arvestada erinevas vanuses elanike vajadustega, sotsiaalse taristuga, ühistranspordi võimalustega, avaliku ruumiga ja toetada keskuste arengut.

Samuti toetab detailplaneeringu lahendus üldplaneeringu peatükis 9 „Liikuvus ja transport“ toodud põhimõtteid. Planeeringuala asukoht Põlva keskkonnas soodustab jalgsi liikumist. Viie minuti jalgsi kõndimise kaugusel on Põlva Kool, Põlva Kultuurikeskus, Põlva Keskraamatukogu, Põlva Muusikakool, Põlva Kunstikool, vallavalitsuse hoone, mitmed söögikohad ning ühistranspordi peatused. 10 minutilise teekonna kaugusele jääb Põlva Haigla, Põlva Tervisekeskus, autobussijaam, apteegid, mitmed sportimisvõimalused, rand ning Intsikurmu laululava. Normist väiksem parkimiskohtade arv hoone esimesel korrusel toetab 15 minuti linna põhimõtteid ja kasutab kesklinna ruumi säästlikult. Üldplaneering lubab vajadusel kasutada ühiseid parkimisalasid ning Kesk tn 16 asuva parkimisala kasutamise ja täiendava ala loomise tingimused lepitakse vallavalitsuse ja huvitatud isiku vahel kokku ehitusprojekti koostamise staadiumis.

Detailplaneeringu lahendus arvestab Kesklinna ehitusliku piirkonna arendamise eesmärkidega.

2.3.2. Põlva maakonnaplaneering 2030+

Põlva maakonnaplaneering 2030+ on kehtestatud 18.08.2017 Põlva maavanema korraldusega nr 1-1/17/676.

Maakonnaplaneeringu järgi on Põlva linn linnalise asustusega maakondlik keskus. Maakonnaplaneeringus on ruumilise arengu põhimõtete ja suundumustena muu hulgas välja toodud järgnev:

- Asustuse arengu suunamisel Põlvamaal lähtutakse olemasolevast asustusstruktuurist, see tähendab, et kasutatakse ära olemasolevaid taristuid ning tihendatakse olemasolevaid kompaktsed ruumistruktuuriga asulaid, suunates arengud nende asulate keskusaladele.

Käesolev detailplaneering järgib antud põhimõtet ja on kooskõlas Põlva maakonnaplaneeringuga.

2.4. Planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärgid ja vastavus püstitatud eesmärkidele

Tihendada ja elavdada Põlva linna keskust ja luua võimalus rajada piirkonda kaasaegseid eluasemeid.

- Põlva kesklinna planeeritakse kuni 6-korruselise kortermaja, millel on tänavapoolsel küljel ka äripinnad. Äripinnad avanevad Kesk tänavale elavdades ka tänavaruumi. Hoone kavandamisel on arvestatud üldplaneeringus välja toodud ehitustingimustega ja hoone sobitub ümbritsevasse linnaruumi.

Planeerida keskkonda sobilik hoone ja kasutada olemasolevat taristut tõhusamalt.

- Planeeritav hoone tihendab kesklinna ja võimaldab olemasolevat taristut maksimaalsemalt kasutada.
- Tehnovõrkudega ühendused on kavandatud vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele.

Tagada turvaline tänavaruum jalakäijatele ja kergliiklejatele.

- Pos 1 väljasõit on planeeritud Kesk tänavale. Hoone ja olemasoleva kõnnitee vahele on jäetud täiendavat vaba ruumi jalakäijatele ja kergliiklejatele.

3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK

3.1. Planeeringuala kruntideks jagamine ja kruntide ehitusõigus

Detailplaneeringuga ei muudeta olemasolevaid katastriüksuste piire. Planeeritavale krundile pos 1 antakse ehitusõigus äripindadega korterelamu ehituseks. Planeeringu asendiskeemi aluseks on Makespace OÜ poolt koostatud Kesk tn 18 eskiisprojekt, mille autor on arhitekt Kristo Põlluaas (volitatud arhitekt, tase 7).

Tabel 1. Kruntide moodustamise tabel

Planeeritud krundi number	Planeeritud krundi suurus m ²	Maa sihtotstarve ja osakaalu % (DP liikide kaupa)	Maa sihtotstarve ja osakaalu % (katastriüksuse liikide kaupa)	Moodustatakse kinnistust	Olemasoleva kinnistu suurus enne jagamist
1	1276	ÄK ja/või ÄV 0-10%, EK 90-100%	Ä 0-10, E 90-100%	Kesk tn 18 (62001:001:0392)	1276 m ²

ÄK – kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoonemaa, ÄV – väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa, Ä – ärimaa, EK – korterelamumaa, E – elamumaa.

Detailplaneeringuga antakse planeeritavatele kruntidele järgmine ehitusõigus:

Tabel 2. Kruntide ehitusõigus

Krundi pos number	Krundi kasutamise sihtotstarve DP liikide alusel	Krundi kasutamise sihtotstarve katastriüksuse liikide alusel	Planeeritud hoonete suurim lubatud ehitisealune pind (m ²)	Suurim lubatud planeeritud hoonete arv krundil (elamu/ abihoone)	Suurim lubatud korruselisus (elamu/ abihoone)
1	ÄK ja/või ÄV 0-10%, EK 90-100%	Ä 0-10, E 90-100%	640	1/-	6/-

3.2. Olulisemad arhitektuurinõuded planeeritavatele hoonetele

Arhitektuur peab olema planeeritavasse ruumi sobiv ja kaasaegne. Hoone kõrguse juures järgitakse naaberhoonete katuseharja, räästa, sokli ja akende paiknemise kõrgust.

- Hoone kõrgus 15 m olemasolevast maapinnast.
- Fassaadimaterjalid: kiviplaat, travertiin, puitvooder, täispunnlaud, termopuit, betoon, klaas, metall.
- Katus: valtsplekk, pvc protan vmt sobiv materjal.
- Rõdupiire: klaas, metall.
- Lubatud on terrasside rajamine, materjal puit.
- Lubatud on päikesepaneelide paigutamine hoone katusele.
- Piirete kavandamisel on nende maksimaalne kõrgus 1,2 meetrit.
- Esimesele korrusele avanevad äripinnad, liigendatud fassaad.

3.3. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

Planeeritud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline. Täpsed trasside asukohad ja lahendus antakse ehitusprojektiga.

3.3.1. Veevarustus, reoveekanaliseatsioon, sademevesi

Planeeringuala vee- ja kanalisatsioonilahenduse koostamisel on aluseks AS Põlva Vesi poolt 14.04.2025 väljastatud tehnilised tingimused nr 29. Ehitusprojekti koostamiseks taotleda täpsustavaid veevarustuse ja kanalisatsiooni liitumistingimusi.

Veevarustus

Veevarustus on planeeritud olemasolevast liitumispunktist V4-8-1. Hinnanguline veevajadus on 14,5 m³/ööpäevas.

Reoveekanaliseatsioon

Reovee ärajuhtimine on planeeritud olemasolevasse liitumispunkti PK4-22. Kinnistule planeeritava hoone 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.

Sademeveelahendus

Põlva vallas kehtiva ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga kasutamise eeskirja kohaselt loetakse keelatud ühenduseks sademete- ja drenaaživee ning muu pinnase- ja pinnavee juhtimist reoveekanaliseatsiooni. Planeeringus on antud sademevee ära juhtimiseks lahendus, kus sademevesi juhitakse Kesk tn sademeveekanaliseatsiooni torustikku. Selleks on planeeritud kinnistu liitumispunkt planeeritud krundi pos 1 piirile sademeveekaevust SK4-15.

Arvutuslik sajuvee kogus 1 tunni (h) jooksul on pindadelt:

- katused: $640 \cdot 0,05 = 32 \text{ m}^3$;
- kõvakatetega alad: $513 \cdot 0,95 \cdot 0,05 = 24 \text{ m}^3$;
- haljasalad: $207 \cdot 0,05 \cdot 0,05 = 0,5 \text{ m}^3$.

Pindadelt 1h jooksul kogunev sajuvee maht on kokku 56,5 m³, mis teeb keskmiseks vooluhulgaks 0,02 m³/s, kui see ühe tunnise saju ajal ära juhtida.

Kinnistu liitumine Kesk tn sademeveekanaliseatsiooniga saab toimuda läbi liitumistasu ja sademevee ärajuhtimine on AS Põlva Vesi halduspiirkonnas tasuline.

Projekteerimisel tuleb autoparkale ette näha liiva- ja õlipüüdur. Enne sademevee liitumispunkti planeerida proovivõtukaev. Sademevee ärajuhtimist liitumispunkti piirata eelnevalt De 110 toruga.

Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Käsitletud ala on väga reljeefne. Absoluutkõrgused jäävad 61,40 kuni 73,18 vahemikku.

Vertikaalplaneeringu lahendus antakse ehitusprojektis, sademevee juhtimine naaberaladele on keelatud. Vertikaalplaneeringu lahenduses arvestatakse ümbritsevate tänavate olemasolevaid kõrgusarve tagades sujuvad peale- ja mahaõidud planeeritud alasse. Planeeritud krundi pos 1 lääneküljele on planeeritud tugimüür.

Tuletõrjeveevarustus

Ehitise tuleohutusest tulenevalt liigitub planeeritud ehitise I kasutusviisi (eluhooned) alla. Planeeritud hoonete tulepüsivusklass on TP3.

Vastavalt Siseministri määrusele nr 10, redaktsiooni jõustumise kuupäev 01.01.2023, „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teavevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ on hoone kustutamiseks vajalik veevooluhulk veevõtukohas 10 l/s 3 tunni jooksul.

Lähimad T-tüüpi maapealsed tuletõrjehüdrandid Kesk tn 18 kinnistule on nr 12 (X=6438818.84, Y=680318.67; Kesk tn ja Võru tn ristmik) ja nr 13 (X=6438678.54, Y=680173.94, Mäe 2a juures). Põlva veevõrgis on arvestatud maksimaalseks tulekustutusvee vooluhulgaks 15 l/s.

Juhul kui ei ole tagatud tule leviku takistamiseks hoonetevahelised kujud (vähemalt 8 m), tuleb tule leviku piiramiseks rakendada ehituslikke abinõusid nt rajada tulemüür.

Tulekahju ja selle ohu vältimiseks ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ning nõuded tuletõrje veevarustusele peavad vastama siseministri 01.03.2021 määrusele nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded*.

3.3.2. Elektrivarustus

Elektrilevi OÜ on väljastanud 26.03.2025 tehnilised tingimused nr 493335, need kehtivad kuni 26.03.2027.

Elektrivarustus tagatakse planeeritava alal Side (Põlva) 10/0,4kV alajaama baasil. Olemasolevast alajaamast on ette nähtud toide uuele hoonele ringtoitena 0,4kV maakaabelliinidega. Elektrivarustuse tagamiseks on planeeritava krundi piirile teealasse (Nurme tänav J1 katastriüksusele) planeeritud liitumiskilp. Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav.

Elektritoide liitumiskilbist objektini nähakse ette maakaabliga. Elektrilevi OÜ tehnorajatistele on ette nähtud servituudi vajadusega ala.

3.3.3. Sidevarustus

Telia Eesti AS rajab hiljemalt 2026. aasta alguseks sidekanali kinnistu piirini. Täpsemad tehnilised tingimused projekti koostamiseks väljastatakse pärast sidetoru valmimist.

3.3.4. Kaugküte

Kesk tn 18 maaüksus asub Käisi katlamaja võrgupiirkonnas, millel on Tõhusa kaugkütte märgis. Planeeritud krundi pos 1 liitumiseks kaugküttega on planeeritud küttetorustik mööda Kesk tänav T2 katastriüksust alates Kesk tn 13 katastriüksuse vahetus läheduses asuvast küttetorustikust. Lahendus on põhimõtteline ja täpsustub projekteerimisel.

Küttetorustikule on ette nähtud servituudi vajadusega ala võrguvaldaja kasuks. Projekteerimisel küsida täpsustatud tehnilised tingimused võrguvaldajalt.

3.3.5. Nõuded tehnovõrkude ehitusprojekti koostamiseks

Elektrilevi OÜ

- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.
- Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele.
- Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

AS Põlva Vesi

- Ehitusprojekti koostamiseks taotleda täpsustavaid veevarustuse ja kanalisatsiooni liitumistingimusi.

3.4. Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus

Juurdepääs krundile pos 1 on planeeritud Kesk tänavalt. Autode juurdepääs toimub kaldtee kaudu, mis on kavandatud krundi läänepoolsele küljele ja viib hoone all olevasse parklasse.

Normatiivsete parkimiskohtade arvutamisel on aluseks võetud Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad. Normatiivi kohaselt tuleb linnakeskuses paiknevale äripinnale näha ette 100 m² kohta üks parkimiskoht. Kuni 2-toalisele korterile 0,9 ja 3- ja enamatoalisele 1,1 parkimiskohta. Normatiivsete parkimiskohtade arv on $1,1 \cdot 26 = 28$ kohta. Vastavalt Põlva valla üldplaneeringule on keskuse alal lubatud kavandada parkimishoone vähem parkimiskohti (ÜP p 6.1.1) ja ühiseid parkimisalasid. Planeeritava hoone alla on kavandatud 15 parkimiskohta. Täiendavalt on võimalik kasutada ühist parkimisala Kesk tn 16 katastriüksusel, selle kasutamise tingimused lepatakse kokku ehitusprojekti staadiumis.

Jalakäijate juurdepääs on kavandatud, keskuse alale sobivalt, Kesk tänavalt otse äriruumidesse ja ka korterelamusse. Korteralamusse on juurdepääs planeeritud ka sisehoovist, kuhu pääseb Nurme tänav J1 katastriüksuselt, mis jääb planeeritava krundi põhjaküljele. Jalgrataste hoiustamiseks luuakse hoonesse rattaruum. Projekteerimisel näha ette jalgrataste parkimise võimalus Kesk tänava poolsele küljele.

3.5. Haljastus ja heakord

3.5.1. Haljastus

Planeeritaval krundil pos 1 kasvavad viljapuud ja hekk, mis likvideeritakse, väärtuslikku kõrghaljastust ei ole. Üldplaneeringus määratletud keskuse maa-ala piirkond on reljeefne, ligikaudu pool piirkonnast on nõlvakaldega üle 10% ning seetõttu on mitmeski kohas täiendav hoonestamine võimatu ja suure kaldega aladel säilib kõrghaljastus ning üldise tingimusena antud kõrghaljastuse osakaalu nõude vajakajäämise kompenseerib läheduses asuv haljasala maa-ala juhtotstarbega ala.

Haljastuslahendus ja täpne likvideeritavate puude hulk antakse ehitusprojekti.

Hoonete ja tehovõrkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt Eesti Standard EVS 843:2016 nõuetele.

3.5.2. Jäätmekäitlus ja heakord

Sorteeritud jäätmete kogumine toimub vastavalt Põlva Vallavolikogu 17.05.2018 määrusega nr 39 kehtestatud Põlva valla jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda lisaks jäätmeseadusest, pakendiseadusest ning nende alamaktidega kehtestatud nõuetest.

Müratase suureneb ehitustööde jooksul, kuivõrd liiklustihedus suureneb ehitusaegse transpordi võrra ja teostatakse ka mürarikkeid töid. Ehitustööde kavandamisel tuleb läbi mõelda ja tööohutuse plaanis kirjeldada ehitusplatsi vahetusse naabrusesse levida võiva tolmu, müra ja vibratsiooni tõkestamise abinõud. Ehitustööde läbiviimisel peab arvesse võtma, et ehitusaegne müra ei tohi ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ toodud normtasemeid. Ehitusaegse mürahäiringu vähendamiseks tuleb ehitustööd teostada päeval ajal.

Planeeringu realiseerimise järgselt suureneb piirkonnas sõidukite arv, mis tekitavad müra ja õhusaastet, minimaalselt st see ei suurene määral, mis võiks olla inimesele või keskkonnale olulise mõjuga.

Planeeritavasse hoonesse kavandatakse varjumiskoht.

3.5.3. Kuritegevuse riske vähendavad tingimused

Kuritegevuse riskide vähendamist reguleerib standard EVS 809-1:2002.

Soovitav on hoone sissepääsud valgustada, sest valgustus võimaldab korraldada efektiivse naabrivalve piirkonna. Vandalismi ja sissevõtmiste riske vähendavad hoonete uste ja akende turvaliseks muutmine, kasutades vastupidavaid ukse- ja aknaraame ning ukسلukke.

3.5.4. Servituudi seadmise vajadus

Planeeritud servituutide vajaduse (SV) ulatus on põhimõtteline ja täpsustub projekteerimise staadiumis.

Krunt pos 1:

- SV ala planeeritud madalpingekaablile, koridoris laiussega 2 m, võrguvaldaja kasuks.
- SV ala planeeritud liitumiskilbile, ala ulatussega 2 m seadmest, võrguvaldaja kasuks.
- SV ala olemasolevale madalpingekaablile, koridoris laiussega 2 m, võrguvaldaja kasuks.

Katastriüksusele Kesk tänav (91801:003:0129):

- SV ala planeeritud sademeveetorustikule, koridoris laiussega 4 m, võrguvaldaja kasuks.
- SV ala planeeritud reoveetorustikule, koridoris laiussega 4 m, võrguvaldaja kasuks.
- SV ala planeeritud veetorustikule, koridoris laiussega 4 m, võrguvaldaja kasuks.

Katastriüksusele Nurme tänav J1 (62201:001:1122):

- SV ala planeeritud madalpingekaablile, koridoris laiussega 2 m, võrguvaldaja kasuks.
- SV ala planeeritud liitumiskilbile, ala ulatussega 2 m seadmest, võrguvaldaja kasuks.
- SV ala planeeritud küttetorustikule, koridoris laiussega 4 m, võrguvaldaja kasuks.

Katastriüksusele Kesk tn 20 (62001:001:0380):

- SV ala planeeritud küttetorustikule, koridoris laiussega 4 m, võrguvaldaja kasuks.

3.6. Planeeringu elluviimine

3.6.1. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine

Planeeringu realiseerudes kasvab liikluskoormus olemasolevale tänavavõrgule. Planeeringu elluviimisel lisandub piirkonda uusi elanikke, kes perspektiivselt loodavate sotsiaalsete sidemete kaudu suurendavad kogukonna- ja turvatunnet. Lisaks on elamupiirkonna tihendamine mõistlik majanduslikult, sest võimaldab taristut kasutada tõhusamalt ja heakorraks kasutatavate ressursside kasutus on optimaalsem. Äripinnad, mis avanevad Kesk tänavale loovad aktiivsemat tänavaruumi ja loovad piirkonnas segakasutust, mis on sobiv keskuse ala funktsiooniga.

Käesoleva detailplaneeringu elluviimine ei avalda negatiivset kultuurilist mõju. Ala vahetus naabruses asub üldplaneeringu põhjal 20. sajandi arhitektuuripärand (Põlva Keskraamatukogu). Vastavalt üldplaneeringu punktile 7.1.7. tuleb uushoonestuse kavandamisel väärtusliku hoone lähedusse arvestada vaadete säilimisega hoonele ja uushoonestus sobitatakse arhitektuuriliselt ning mahuliselt – selle nõudega on arvestatud. Planeeritav hoone ei varja Kesk tänavalt Põlva Keskraamatukogu vaadedavust (vt illustratsioon), samuti on arhitektuurse eskiisi koostamisel arvestatud hoonete omavahelisele sobitumisele. Planeeritaval alal ja selle mõjualas puuduvad riiklikult väärtustatud hooned, miljööalad ja väärtuslikud maastikud.

Planeeringu elluviimisel ei ole ette näha olulise negatiivse mõju avaldumist looduskeskkonnale. Keskkonnaregistri Keskkonnateabe Keskuse EELIS andmebaasi kohaselt ei paikne planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada. Planeeringu elluviimine muudab küll ruumilist keskkonda, sest olemasoleva madala hoone asemele rajatakse 6-korruseline hoone, kuid ka üldplaneeringus on ette nähtud ala hoonestamine.

Planeeritav ala põhjavesi on suhteliselt kaitstud ja ohtlikkuse tase reostuse suhtes on madal, seega võib lugeda planeeritavate elamute mõju põhjaveele vähetahtsaks.

Kavandatava tegevuse negatiivne mõju on peamiselt ehitusaegne ja piirneb planeeringuala ja selle lähiümbrusega. Ehitusaegse tegevusega kaasneb ajutine müra, vibratsioon ja liikluskoormuse kasv, mis on lühiajaline ja mööduv.

3.6.2. Planeeringu elluviimise kokkulepped

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid ega kahjustata ka avalikku huvi. Tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaiüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Samuti ei tohi tekitata

naaberkinnistu omanikele täiendavaid kitsendusi. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik.

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele maakorralduslikele, ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele.

Planeeritava krundi omanik on kohustatud ehitised välja ehitama ehitusprojekti ja ehitusloa alusel. Projekteerimise käigus tuleb täpsustada hoone asukoht, juurdepääsutee ja parkimisala, haljastuslahendus ning tehnovõrkude täpne paiknemine. Ehitusprojekti koostamise korraldab ja tasub krundi omanik. Kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega rajab omanik vastavalt hoone täpsele paigutusele hoonestusalas ühendused tehnovõrkudega.

Planeeritud hoonele ehitusloa väljastamise eelduseks on tehnovõrkude väljaehitamine koos liitumispunktidega koostöös tehnovõrgu valdajatega. Nimetatud ehitiste rajamine ja sellega seotud kulude kandmine on huvitatud isiku kohustus.

3.6.3. Planeeringu elluviimiskava

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele maakorralduslikele, ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Ehitusõigus realiseeritakse maaüksuse omaniku poolt tema tahte kohaselt. Edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele, heale projekteerimistavale ja ehitusseadustikule.

Detailplaneeringu kehtestamise järgselt on vajalik teostada järgmised tegevused allpool toodud järjekorras planeeringuga kavandatu elluviimiseks:

- Planeeringuala arendus toimub arendaja poolt ja arendaja kulul.
- Ühiste tehnorajatiste tehniliste tingimuste taotlemine, tehnorajatiste projekteerimise alustamine. Ühised tehnorajatised on kõik planeeritud veetorustikud kuni krundi liitumispunktini, kanalisatsioonitorustikud kuni krundi liitumispunktini, planeeritud sademeveetorustikud kuni krundi liitumispunktini, elektrikaablid koos liitumiskilbiga, kütetorustik kuni krundi liitumispunktini.
- Servituutide seadmine.
- Tehnorajatistele kasutusloa taotlemine/kasutusteatis esitamine.
- Hoone projekteerimine ja ehitusloa taotlemine, selle püstitamine ning kasutuslubade taotlemine.

C – LISAD

1. Tehnilised tingimused:

- Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 493335 väljastatud 26.03.2025.
- Põlva Soojus AS tehnilised tingimused, väljastatud 07.04.2025.
- AS Põlva Vesi tehnilised tingimused nr 29, väljastatud 14.04.2025.

2. Illustratsioon

- koostanud Makespace OÜ, Arhitekt Kristo Põlluaas (Volitatud arhitekt, tase 7).

D – JOONISED

Joons 1. Situatsiooniskeem

Joonis 2. Tugiplaan (M 1:500)

Joonis 3. Ruumilise keskkonna analüüsi joonis

Joonis 4. Põhijoonis (M 1:500)

Joonis 5. Tehnovõrkude koondplaan (M 1:500)

E – KOOSKÕLASTUSED

Tabel 3. Teave planeeringu käigus tehtud koostöö kohta

Jrk	Kooskõlastaja	Kuupäev, nr	Kooskõlastuse täielik ära kiri	Kooskõlastuse originaali asukoht	Projekteerija märkused kooskõlastaja tingimuste täitmise kohta
1.	Elektrilevi OÜ (Marge Kasenurm)	06.05.2028 Nr 6062839016	KOOSKÕLASTATUD TINGIMUSTEL * Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.	Detailplaneeringu digikaust	Lisatud ptk 3.3.5.
2.	Põlva Soojus AS (Taimar Juks)	07.05.2025	Kooskõlastatud	Detailplaneeringu digikaust	Kooskõlastatud märkusteta.
3.	AS Põlva Vesi	09.05.2025	Kooskõlastatud Põlva linnas Kesk tn 18 katastriüksuse ja lähiala detailplaneering. Töö nr 38-202412. - Juhime tähelepanu, et olemasoleva ühisveevärgi ühendustorustiku läbimõõt on 32 kinnistule Kesk tn 18. - Ehitusprojekti koostamiseks taotleda täpsustavaid veevarustuse ja kanalisatsiooni liitumistingimusi.	Detailplaneeringu digikaust	Lisatud ptk 3.3.5.
4.	Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus (Heli Randes)	10.06.2025 nr 4-4/25/3164-4	Põlva Vallavalitsus esitas 27.05.2025 kirjaga nr 7-1.2/25-36-1 Riigi Kaitseinvesteeringute Keskusele kooskõlastamiseks Põlva linna Kesk tn 18 katastriüksuse ja lähiala detailplaneeringu. Detailplaneeringuga kavandatakse Kesk tn 18 katastriüksusele kuni 15 m kõrguse korterelamu püstitamist. Planeeritud hoone suurim lubatud ehitisealune pind on 640 m ² . Hoone esimesele korrusele, tänavapoolsele küljele on kavandatud äripinnad, samuti on esimesele korrusele kavandatud parkimine. Kesk tn 20 katastriüksusele hoonestust ei kavandata, seal säilib olemasolev olukord. Detailplaneeringu ala asub riigikaitse ehitise Põlva maleva staabi piiranguvööndis. Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus kooskõlastab Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 määruse nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“ § 3 punkti 101 alusel Põlva linna Kesk tn 18 katastriüksuse ja lähiala detailplaneeringu.	Detailplaneeringu digikaust	Kooskõlastatud märkusteta.

Jrk	Kooskõlastaja	Kuupäev, nr	Kooskõlastuse täielik ära kiri	Kooskõlastuse originaali asukoht	Projekteerija märkused kooskõlastaja tingimuste täitmise kohta
5.	Riigi Kinnisvara AS (Kristo Palu)	16.06.2025 nr AET-12/2025-109	Põlva vallavalitsus on 27.05.2025.a. edastanud kirja nr 7-1.2/25-37-1 seoses Põlva Vallavalitsuse 09.07.2024. a korraldusega nr 2-3/232 algatatud Kesk tn 18 kinnistu ja lähiala detailplaneeringule arvamuse andmisega. Eelnimetatud detailplaneeringu alasse on kaasatud ka Riigi Kinnisvara ASile (edaspidi RKAS) kuuluva Kesk tn 20 kinnistu osa. Eeltoodud detailplaneeringu seletuskirja punktis 3.1. on toodud järgnev lõik: <i>„Planeerimisseadus § 126 lõige 1 punkt 1 ütleb, et detailplaneeringu ülesanne on planeeringuala kruntideks jaotamine. Planeeringualasse jääb osa Kesk tn 20 katastriüksusest. Vastavalt planeerimisseadus § 126 lõikele 1 punktile 1 kavandatakse planeeringualasse jäävast ühiskondlike ehitiste maa katastriüksustest üks ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega krunt. Planeeritud ühiskondlike ehitiste maa krundist eraldi katastriüksust ei moodustata.“</i> Kahjuks see lõik jääb RKASile segaseks ja arusaamatuks. RKAS on nii kohtumisel kui ka kirjalikult edastanud detailplaneeringu huvitatud isiku esindajale, et RKAS ei ole nõus Kesk tn 20 kinnistu jagamisega ega võõrandama osa Kesk tn 20 kinnistust Kesk tn 18 kinnistuga liitmiseks. Vaatamata sellele on huvitatud isik oma eskiisis Kesk tn 20 kinnistu osaliselt detailplaneeringu alasse sisse arvestanud. Saame aru, et detailplaneeringuga soovitakse Kesk tn 18 kinnistule maksimaalselt ehitusõigust, kuid ei ole arvestatud selle suuruse ja võimalustega. Juhul, kui eskiisis nähtud ehitusmaht on Kesk tn 18 kinnistu tarbeks liiga mahukas ning haljasala ja kõrge haljastuse nõudeid ei ole võimalik täita, siis RKAS ettepanek on leida selleks	Detailplaneeringu digikaust	Planeeritavat ala on muudetud. Planeeringualasse jääb ainult Kesk tn 18 kinnistu.

Jrk	Kooskõlastaja	Kuupäev, nr	Kooskõlastuse täielik ära kiri	Kooskõlastuse originaali asukoht	Projekteerija märkused kooskõlastaja tingimuste täitmise kohta
			täiendavaid lahendusi, nt täita see mõnel teisel kohaliku omavalitsuse poolt näidatud alal (n.ö asendustäitmine) või vähendada ehitusmahtu. Juhime tähelepanu kõne all oleva detailplaneeringu seletuskirja punktile 3.6.2., mille kohaselt: <i>"ei tohi planeeringuga kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid ega kahjustada ka avalikku huvi. Tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Samuti ei tohi tekitada naaberkinnistu omanikele täiendavaid kitsendusi. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik".</i> RKAS on seisukohal, et käesolev detailplaneeringu lahendus rikub RKASi kui Kesk tn 20 kinnistu omaniku õigusi ja huve, piirab kinnistu kasutamist ning vähendab selle väärtust. Käesolevaga teeb RKAS ettepaneku Kesk tn 20 kinnistu detailplaneeringu alast välja arvata ning eskiis üksnes Kesk tn 18 kinnistu mahule ümber teha.		
6.	Päästeamet (Margo Lempu)	20.06.2025	Kooskõlastatud.	Detailplaneeringu digikaust	Kooskõlastatud märkusteta.