

LÄHTESEISUKOHAD

Põlva linnas Pärnaõie tänava ja Vabriku tänava vahelise ala detailplaneeringu koostamiseks

1. Detailplaneeringu lähteseisukohtade koostamise alus

Põlva Vallavalitsuse [07.07.2021 korraldus nr 2-3/347](#) „Põlva linnas Pärnaõie tänava ja Vabriku tänava vahelise ala detailplaneeringu algatamine“ ja Põlva Vallavalitsuse [27.10.2021 korraldus nr 2-3/529](#) „Põlva linnas Pärnaõie tänava ja Vabriku tänava vahelise ala detailplaneeringu ala muutmine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“.

2. Detailplaneeringu ala

2.1. Detailplaneeringu alana käsitletakse detailplaneeringu [27.10.2021 korralduse nr 2-3/529](#) lisas määratud maa-ala Põlva vallas Põlva linnas:

Pärnaõie tn 7 katastriüksust (katastritunnus [62201:001:0481](#), kinnistu registriosa nr 14380050, maa kasutamise sihtotsarve 100% sihtotstarbeta maa),

Lao põik 5 katastriüksust (katastritunnus [62001:006:0220](#), kinnistu registriosa nr 269738, maa kasutamise sihtotsarve 100% tootmismaa),

Vabriku tn 12 katastriüksust (katastritunnus [62201:001:0340](#), kinnistu registriosa nr 13738950, maa kasutamise sihtotsarve 100% sihtotstarbeta maa),

Pärnaõie tn 1a katastriüksust (katastritunnus [62201:001:0139](#), kinnistu registriosa nr 12715350, maa kasutamise sihtotsarve 100% maatulundusmaa),

Ringtee 3 katastriüksust (katastritunnus [62201:001:0480](#), kinnistu registriosa nr 14462250, maa kasutamise sihtotsarve 100% sihtotstarbeta maa),

Ringtee 7 katastriüksust (katastritunnus [62201:001:0380](#), kinnistu registriosa nr 13905350, maa kasutamise sihtotsarve 100% sihtotstarbeta maa),

Vabriku tn 16 katastriüksust (katastritunnus [62001:006:0080](#), kinnistu registriosa nr 219438, maa kasutamise sihtotsarve 100% tootmismaa),

Vabriku tn 18 katastriüksust (katastritunnus [62001:006:0029](#), kinnistu registriosa nr 18888938, maa kasutamise sihtotsarve 100% tootmismaa),

Vabriku tn 20 katastriüksust (katastritunnus [62001:006:0028](#), kinnistu registriosa nr 1291838, maa kasutamise sihtotsarve 100% tootmismaa),

Vabriku tn 26 katastriüksust (katastritunnus [62001:006:0275](#), kinnistu registriosa nr 466238, maa kasutamise sihtotsarve 100% tootmismaa),

Vabriku tn T5 katastriüksust (katastritunnus [62201:001:1567](#), kinnistu registriosa nr 17903250, maa kasutamise sihtotsarve 100% transpordimaa),

Vabriku tn 24 katastriüksust (katastritunnus [62001:006:0261](#), kinnistu registriosa nr 342938, maa kasutamise sihtotsarve 100% jäätmeoidla maa),

Vabriku tn 24a katastriüksust (katastritunnus [62201:001:1566](#), kinnistu registriosa nr 19012350, maa kasutamise sihtotsarve 100% tootmismaa) ja

Vabriku tn T2 katastriüksuse (katastritunnus [62001:006:0053](#), kinnistu registriosa nr 2545638, maa kasutamise sihtotsarve 100% transpordimaa) osa.

Planeeringuala suurus on 23,5 ha.

2.2. Planeeringualale jääb avalikult kasutatava tee kaitsevöönd, A ja B kategooria gaasitorustik ning selle kaitsevöönd, riigikaitse ehitise (Põlva maleva tagalakeskus) piiranguvöönd, sideehitised ja nende kaitsevööndid, elektriõhuliin 1-20 kV (keskpingeliin) ja selle kaitsevöönd, elektriõhuliin 135-110 kV (kõrgepingeliin) ja selle kaitsevöönd, veehaarde sanitaarkaitseala, geodeetilised märgid ja nende kaitsevööndid ning vee- ja kanalisatsioonitrassid, mille seisukord on teadmata. Planeeringualale ulatub ohtliku ettevõtte (AS Tere) ohuala. Pärnaõie tn 7 katastriüksusel asuvad kaks hoonet, millest üks on kasvuhuone. Lisaks on alale rajatud aiamaa, mille kasutaja(d) on teadmata. Lao põik 5 katastriüksusel asuvad ilma omandiõigust tõendavate dokumentideta garaažiboksid. Vabriku tn 16 katastriüksusel asuvad olmehoone (110010045),

masinasaal (110010046), külmhoone (110010048), kaks kaarhalli (110010049 ja 110010050) ning alajaam (110010047). Vabriku tn 20 katastriüksusel asub ladu (110023916) ning Vabriku tn 24a katastriüksusel konteinerkatlamaja (120745405). Osal planeeringualast puuduvad teadaolevalt liitumised vee-, kanalisatsiooni-, elektri- ja sideühendustega. Planeeringuala asub osaliselt reoveekogumisalal, kuid ei asu kaugküttepiirkonnas. Planeeringuala piirneb tootmismaa, transpordimaa, elamumaa, veekogude maa, kaitsealuse maa ja maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksustega.

2.3. Planeeringu ala on üsna tasane, absoluutkõrgused jäävad vahemikku 64–68 m.

3. Detailplaneeringu eesmärk ja ülesanded

3.1. Detailplaneeringu eesmärgiks on kavandada alale tänavavõrk, selgitada välja kruntidele võimalik ja sobivaim hoonestusala, määrata ehitiste toimimiseks vajalike ehitiste vajadus ja võimalik asukoht, ehitiste ehituslikud, arhitektuurilised ja linnaehituslikud tingimused, liikluskorralduse- ja haljastuse põhimõtted ning määrata kruntidele ehitusõigus, sihtotstarbed ja nende osakaalud.

3.2. Detailplaneeringu alale kavandada Pärnaõie ja Vabriku tänavat ühendav tänav mis ühtlasi tagaks juurdepääsu moodustatavatele kruntidele. Planeerida krundid äri-, tootmise- ja väikeettevõtluse jaoks, liikluspinnad, haljasalad ning liitumised ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga.

4. Lähtematerjalid, kehtivad planeeringud ja vastavus üldplaneeringule

4.1. Põlva Vallavolikogu 20.12.2018 otsusega nr 1-3/60 kehtestatud [Põlva valla üldplaneering 2029+](#).

4.2. Põlva Vallavolikogu 28.05.2020 määrusega nr 9 kehtestatud [Põlva valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2019-2030](#).

4.3. Põlva Vallavolikogu 10.06.2015 määrusega nr 20 kehtestatud [Põlva valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kasutamise eeskiri](#).

4.4. Põlva Vallavolikogu 10.02.2016 määrusega nr 6 kehtestatud [Põlva valla soojamajanduse arengukava aastateks 2016-2030](#).

4.5. Põlva Vallavolikogu 17.05.2018 määrusega nr 39 kehtestatud [Põlva valla jäätmehoolduseeskiri](#).

4.6. Kehtivaid detailplaneeringud planeeringualal ei ole. Lao tn 24 katastriüksusele ([62001:006:0130](#)) on Põlva Vallavolikogu [11.03.2015 otsusega nr 1-3/10](#) kehtestatud „Lao tn 24 kinnistu detailplaneering“.

4.7. Põlva valla üldplaneeringu 2029+ järgi on planeeringuala juhtotstarbeks **segahoonestusala** (tähis S) – mitmekülgse kasutusotstarbega ehitiste ja neid teenindava taristu ehitamiseks ette nähtud ala; **tootmisala** (tähis T1) – tööstuse, ladustamise jms tootmishitiste ja neid teenindava taristu ehitamiseks ette nähtud ala koos tootmistegevustest tuleneva mõjuga ja **kompensatsiooniala** (tähis K) – majandatavate või looduslike rohealade (sh metsade, veekogu looduslikus seisundis kaldaalade) ning liiklus-, tootmis- ja elamualade vaheliste (kaitse)puhverduse ala.

Segahoonestusala (S) juhtotstarbega aladele on lubatud elamu-, äri-, tootmis-, transpordi-, ühiskondlike ehitiste- ja üldkasutatava maa sihtotstarve.

Tootmisala (T1) juhtotstarbega aladele on lubatud äri-, tootmis-, transpordi- ja üldkasutatava maa sihtotstarve. Tootmisala T1 tähisega alad on mõeldud ettevõtetele, mille tootmistehnoloogia ei vaja insenertehnilisi meetmeid keskkonnatingimuste täitmiseks, lubatud on keskkonnasõbralik tootmine ja seda teenindav taristu.

Kompensatsiooniala (K) juhtotstarbega aladele on lubatud elamu-, tootmis-, veekogude-, transpordi-, kaitsealuse-, maatulundus-, ühiskondlike ehitiste- ja üldkasutatava maa sihtotstarve.

5. Uuringute vajadus

5.1. Detailplaneeringu koostamise aluskaardiks on vajalik koostada olemasolevat situatsiooni (sh tehnovõrgud) tõeselt kajastav digitaalselt mõõdistatud geodeetiline alusplaan, kus on esitatud andmed koostaja kohta (ettevõtja nimi, litsentsi nr, töö nr) ja mõõdistamise aeg. Planeeringuala topo-geodeetiline uuring peab vastama majandus- ja taristuministri 14.04.2016 määrusega nr 34 kehtestatud topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmõõdistamisele esitatavatele nõuetele. Geodeetiline alusplaan peab katma detailplaneeringu ala ja ulatuma planeeringualast väljapoole vähemalt 10 m. Alusplaan koostada EH2000 kõrgussüsteemis.

6. Erinõuded, -tingimused ja piirangud detailplaneeringu koostamisel

6.1. Detailplaneeringu lahenduse väljatöötamisel eelistada ehitusõiguse määramist hoonete püstitamiseks, üksnes hoonestamiseks mittesobivaid ehitusalasid võib kavandada muuks otstarbeks (nt päikesepark).

6.2. Vabriku ja Pärnaõie tänava ühendamiseks kavandada tänav, kus oleks tagatud kahe-suunaline autoliiklus ja ohutu liikumine jalakäijatele ning jalgratturitele. Kui planeeringulahenduse väljatöötamisel selgub, et Vabriku ja Pärnaõie tänava ühendamine ei ole otstarbekas, lahendada juurdepääsud planeeringuala sees arvestusega, et tagatud oleks kahe-suunaline autoliiklus.

6.3. Detailplaneeringus kajastada planeeritava hoonestuse alljärgnevad arhitektuursed ja linnaehituslikud tingimused:

6.3.1. hoonete paiknemine krundil (peahoone paigutus, katuseharja või hoone põhimahu suund, vajadusel kohustuslik ehitusjoon, hoone pea- ja teenindussissepääsu suund jms);

6.3.2. hoonete korruselisus ja suurimad lubatud kõrgused maapinnast, nõuded hoone tänavapoolsele fassaadile;

6.3.3. konstruktsioonipiirangud, tulepüsivus jm.

6.4. Äri- tootmise- ja väikeettevõtluse jaoks kavandatavatel kruntidel on lubatud ühiste parkimisalade kavandamine. Elamumaa puhul tuleb normidekohane parkimine kavandada krundisisest. Parkimisalade haljastusnõuete täitmine (üle 20-kohalise parkla puhul vähemalt 1 puu iga 10 parkimiskoha kohta) on lubatud kavandada kogu planeeringuala kohta ühiselt.

6.5. Üldplaneeringus nõutud kõrghaljastus on lubatud koondada ühele alale.

6.6. Rohelise koridori toimimiseks ning sademevee ärajuhtimiseks ja immutamiseks on vajalik, et vähemalt 10 % planeeringualast säiliks looduslikuna.

6.7. Planeeringu koosseisus anda ehitiste tehnovõrkudega (elekter, vesi, kanalisatsioon) varustamise lahendus. Vee ja kanalisatsiooni puhul näha ette kohene liitumine ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga.

7. Üldised nõuded detailplaneeringu koosseisule ja vormistamisele

7.1. Detailplaneering peab olema planeeringuala terviklik ruumilahendus, mis koosneb seletuskirjast ja joonistest.

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 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 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 ja katastriüksuse sihtotstarve;

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 meetrites.

7.6. Määrata ehitiste arhitektuurilised ja linnaehituslikud tingimused.

7.7. Planeeringuga lahendada ala tuletõrje veevajadus arvestades EVS 812-6:2012 Ehitiste tuleohutus osa 6: „Tuletõrje veevarustus“ tingimustega. Näidata tuletõrje veevõtukoht või hüdrandi asukoht.

7.8. Planeeringu jooniste esitluskujud koostada mõõtkavas M 1:1000. Joonistele märkida planeeringu nimetus, joonise nimetus, mõõtkava, koostamise kuupäev, planeeringu koostamise korraldaja, planeeri ja asjakohasel juhul planeeringu koostamises osaleva muu eriteadmisega 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. Lisaks planeerimisseaduses sätestatule on vajalik planeeringu esialgset kavandit tutvustava arutelu korraldamine.

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 Põlva Vallavalitsusele allkirjastatult e-postiga aadressil info@polva.ee.

9.2. Kooskõlastamiseks ja arvamuse küsimiseks esitatakse planeering elektrooniliselt ühes digikonteineris allkirjastatult.

9.3. Vastuvõtmiseks ja avaliku väljapaneku korraldamiseks esitatakse planeeringu seletuskiri ja nõutud joonised ühes eksemplaris paber kandjal ning elektrooniliselt koos planeeringu koostamise dokumentatsiooniga.

9.4. Kehtestamiseks esitatakse planeering elektrooniliselt (joonised dwg/dgn/shp- ja pdf-vormingus, seletuskiri doc- ja pdf-vormingus, faili nimed sisuga kooskõlas) ning paber kandjal

kahes eksemplaris. Kehtestamiseks esitamisel peab planeering vastama riigihalduse ministri 17.10.2019 määruses nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ sätestatud nõuetele. Planeeringu lisamaterjal esitatakse eraldi digikaustana ja paber kandjal ühes eksemplaris. Esitatavate lisade koosseisus peavad olema detailplaneeringu menetluskirjed: 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. Geodeetiline alusplaan koostatakse ja tehnovõrguvaldajatelt taotletakse tehnilised tingimused hiljemalt 10 nädala jooksul alates lepingu allkirjastamisest.

10.2. Detailplaneeringu esialgne kavand koostatakse ja seda tutvustatakse planeeringualaga seotud isikutele hiljemalt 24 nädala jooksul alates lepingu allkirjastamisest.

10.3. Esitatud ettepanekud ja arvamused viiakse planeeringusse sisse hiljemalt 2 nädala jooksul arvates arutelu(de) toimumisest.

10.4. Detailplaneering esitatakse kooskõlastamisele ja arvamuse andmisele saatmiseks omavalitsusele hiljemalt 22 kuu jooksul alates lepingu allkirjastamisest.

10.5. Detailplaneering esitatakse vastuvõtmiseks hiljemalt kahe aasta jooksul ning kehtestamiseks hiljemalt kolme aasta jooksul alates lepingu allkirjastamisest.

Lähteseisukohad koostas:

/allkirjastatud digitaalselt/

Tiia Zuppur
arhitekt-planeerija