

Töö nr: DP-23/02-2022

## **Õnne tn 1 ja Loojangu maaüksuse detailplaneering**

**Asukoht:**

Mõhküla, Põltsamaa vald, Jõgeva maakond

**Planeeringu koostamise korraldaja:**

Põltsamaa Vallavalitsus

**Huvitatud isik:**

ESPAK Paide OÜ

**Planeerija:**

Egle Heero, diplomeeritud maastikuarhitekt MSc

Tartu

2022

## SISUKORD

<b>A</b>	<b>SELETUSKIRI</b>	<b>3</b>
1.	Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärk	3
2.	Detailplaneeringu koostaja	3
3.	Arvestamisele kuuluvad dokumendid	4
4.	Olemasoleva olukorra iseloomustus	4
5.	Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	5
6.	Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele ja planeeringulahenduse põhjendus	6
7.	Planeeritava ala kruntideks jaotamine	7
8.	Krundi ehitusõigus	7
9.	Krundi hoonestusala piiritlemine	8
10.	Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	8
11.	Haljastuse, vertikaalplaneerimise ja heakorra põhimõtted	10
12.	Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded	11
13.	Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	11
	13.1. Veevarustus- ja tuletõrjeveevarustus	11
	13.2. Kanalisatsioon, sademevesi ja drenaaž	12
	13.3. Elektrivarustus ja välisvalgustus	12
	13.4. Soojavarustus	13
	13.5. Sidevarustus	13
14.	Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks	13
15.	Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine	15
16.	Servituutide vajaduse määramine	15
17.	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	15
18.	Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	16
19.	Planeeringu elluviimise võimalused	16
<b>B</b>	<b>KOOSKÕLASTUSTE JA PLANEERINGUGA NÕUSOLEKUTE KOKKUVÕTE</b>	<b>18</b>
<b>C</b>	<b>JOONISED JA PLANEERINGUT ILLUSTRNEERIVAD MATERJALID</b>	<b>20</b>
	Joonis 1. Situatsiooniskeem	M 1:20000
	Joonis 1. Olemasolev olukord	M 1:500
	Joonis 3. Funktsionaalsed ja ehituslikud seosed	M 1:2000
	Joonis 4. Põhijoonis tehnovõrkudega	M 1:500
	Joonis 5. Mahuline illustratsioon	skema
<b>D</b>	<b>LISAD</b>	<b>21</b>

## A SELETUSKIRI

### 1. Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Põltsamaa Vallavalitsuse 11.04.2022 korraldus nr 2-3/2022/83 „Õnne tn 1 ja Loojangu maaüksuse detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“.

Detailplaneeringu eesmärgiks ehitusõiguse määramine kaubandushoone rajamiseks. Lisaks lahendatakse planeeringuala heakorrastus, haljastus, juurdepääsuteed, parkimine ja tehnovõrkudega varustamine. Detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) vajadus puudub.

Planeeritav ala asub Jõgeva maakonnas Põltsamaa vallas Mõhkülas 38 Põltsamaa-Võhma tee ääres. Planeeringuala hõlmab Õnne tn 1 (k/ü 61603:001:0074, pindala 3829 m<sup>2</sup>, 100% elumumaa) ja Loojangu (k/ü 61801:001:1080, pindala 17014 m<sup>2</sup>, 100% ärimaa) maaüksust ning osaliselt lähialana Aru tee (k/ü 61603:001:0058), Õnne tänav (k/ü 61801:001:0632) ja 38 Põltsamaa-Võhma tee k/ü 61603:001:0450) maaüksust. Planeeritava ala suurus on ca 2.4 ha.

Planeeringuala hõlmab osaliselt kehtiv Veski II MÜ Ida osa detailplaneering (kehtestatud Põltsamaa Vallavolikogu 23.10.2008 otsusega nr 222 ning osaliselt kehtetuks tunnistatud Põltsamaa Vallavolikogu 16.08.2018 otsusega nr 1-3/2018/64). Detailplaneering on Loojangu maaüksuse osas kehtetuks tunnistatud, kuid kehtib Õnne tn 1 maaüksuse osas, mille alusel on määratud maaüksusele elumumaa sihtotstarve. Õnne tn 1 ja Loojangu maaüksuse detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta ka Õnne tn 1 osas varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks ja moodustada üks terviklik ärimaa krunt.

Vastavalt Põltsamaa valla üldplaneeringule (kehtestatud Põltsamaa Vallavolikogu 17.12.1998 määrusega nr 35) on planeeringuala maakasutuse juhtfunktsiooniks põllumaa ning planeeritav ala asub detailplaneeringu koostamise kohustusega hajaasustusalal. Tulenevalt asjaolust, et suuremas osas olemasolev maakasutus jätkub ja detailplaneeringuga ei kavandata üldplaneeringuga määratud maakasutamise juhtotstarbe ulatuslikku muutmist, ei ole algatatav detailplaneering kehtivat Põltsamaa valla üldplaneeringut muutev. Samuti ei ole algatatav detailplaneering vastuolus koostatava Põltsamaa valla üldplaneeringuga.

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on Jõgeva maakond Põltsamaa vald Mõhküla küla Õnne tn 1 ja Loojangu kinnistute geodeetilise mõõdistuse maa-ala plaan täpsusastmega M 1:500. Koostaja Aarens Projekt OÜ (reg nr: 10731393; MTR: EG10731393-0001; töö nr: G-08/2022; 14.04.2022). Koordinaadid on L-EST97 süsteemis, kõrgused EH200 süsteemis.

### 2. Detailplaneeringu koostaja

Planeeringu koostaja on Ruumi Grupp OÜ, planeerija Egle Heero (maastikuplaneerimine ja -disain, keskkonnatehnika õppekava, TTÜ Tartu Kollidž, MSc 2015). Planeeringu koostamise korraldaja on Põltsamaa Vallavalitsus.

### 3. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Põltsamaa Vallavalitsuse 11.04.2022 korraldus nr 2-3/2022/83 „Õnne tn 1 ja Loojangu maaüksuse detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“;
- Põltsamaa Vallavolikogu 17.12.1998 määrusega nr 35 kehtestatud „Põltsamaa valla üldplaneering“;
- Jõgeva maavanema 01.12.2017 korraldusega nr 1-1/2017/305 kehtestatud „Jõgeva maakonnaplaneeringus 2030+“;
- Põltsamaa Vallavolikogu 23.10.2008 otsusega nr 222 kehtestatud „Veski II MÜ Ida osa detailplaneering“;
- Põltsamaa Vallavolikogu 19.09.2019 määrusega nr 16 kinnitatud „Põltsamaa linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2019-2030“;
- Põltsamaa Vallavolikogu 18.10.2018 vastu võetud määrus nr 56 „Põltsamaa valla jäätmehoolduseeskiri“;
- Põltsamaa Vallavolikogu 29.04.2021 vastu võetud määrus nr 7 kehtestatud „Põltsamaa valla heakorraeeskiri“;
- Põltsamaa rohestruktuuri analüüs (Koostaja: AB Artes Terrae OÜ, töö nr: 20055HI2, 21.08.2021);
- Planeerimiseseadus (jõustunud 01.07.2015);
- Ehitusseadustik (jõustunud 01.07.2015);
- Muud standardid, määrused ja seadused;

Detailplaneeringu koostamisel ja vormistamisel on arvestatud Rahandusministeeriumi poolt 2013. aastal koostatud juhendiga „Ruumilise planeerimise leppemärgid“, Riigihalduse ministri 17.10.2019 vastu võetud määrusega nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ ning juhendmaterjalidega, mis on kättesaadavad veebilehtedel: <http://planeerimine.ee/>.

### 4. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala asub Jõgeva maakonnas Mõhküla ja Põltsamaa linna piiril 38 Põltsamaa - Võhma tee ääres. Planeeritava ala suurus on ca 2.4 ha. Loojangu maaüksuse olemasolev maakasutuse sihtotstarve on 100% ärimaa ja Õnne tn 1 maaüksuse olemasolev maakasutuse sihtotstarve 100% elamumaa. Planeeringuala asukoht on näidatud situatsiooniskeemil (joonis 1) ning olemasolev olukord on kajastatud joonisel 2.

Planeeringuala on hoonestamata. Ehitisregistri andmetel olemasolevad hooned ja rajatised puuduvad. Juurdepääs planeeringualale on võimalik Aru tee (k/ü 61603:001:0058) ristumiskohast ning Põltsamaa linna territooriumil asuvalt Õnne tänavalt (k/ü 61801:001:0632, nr 6170078). Aru tee on pinnaskattega ja Õnne tänav tolmuva kattega. Juurdepääsuteed on välja ehitamata.

Planeeritav maa-ala on haritav maa. Kõrghaljastus planeeringualal puudub. Planeeringuala on tasase relieefiga, kerge languga edela suunas. Suurim kõrguste erinevus planeeringuala erinevate osade vahel on ca 2.4 m (absoluutkõrgused 59.89-62.33 m). Ala madalaim koht asub edelaosas ning kõrgeim koht planeeringuala kirdeosas. Planeeringuala asub kaitsmata

põhjaveega alal.

Planeeringualal on olemasolevad liitumised vee- ja kanalisatsioonitorustikega ning elektrivarustusega Õnne tn 1 maaüksuse lõunaosas. Sidekanalisatsioon ja -kaablid, vee- ja kanalisatsioonitorustikud ning elektrikaablid kulgevad mööda Õnne tänavat. Lähiumbruses puudub sademeveekanalisatsioon ja kaugküttevõrgustik. Planeeringuala läbib vastavalt 25.06.2015 vastu võetud määruse nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ §14-le sideehitise kaitsevöönd ulatusega 1 m mõlemal pool sideehitist.

Planeeringuala paikneb maaparandusehitise Nurme maa-alal (maaparandussüsteemi/ehitise kood 2103430020070/002). Mööda Loojangu maaüksuse Aru tee poolset serva kulgeb drenaažitorustik.

Vastavalt ehitusseadustiku § 71-le ulatub planeeritavale maa-alale 38 Põltsamaa- Võhma riigimaantee kaitsevöönd, mille laius on mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 30 m.

Lisaks asub planeeringuala kirdenurgas geodeetiline märk (nr 2586), mille kaitsevöönd vastavalt Keskkonnaministri 28.06.2013 vastu võetud määruse nr 50 „Geodeetiliste tööde tegemise ja geodeetilise märgi tähistamise kord, geodeetilise märgi kaitsevööndi ulatus ning kaitsevööndis tegutsemiseks loa taotlemise kord“ §17-le on 3 m märgi keskmest.

Planeeringualal ega lähialal ei paikne kultuurimälestisi, kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt ja ökoloogiliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada.

## **5. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed**

Planeeringuala asub Põltsamaa linna äärealal (ca 1 km kaugusel kesklinnast), kus olulisemateks funktsioonideks on maatulundusmaa, elamumaa ning tootmis- ja ärimaa juhtfunktsioon. Planeeritav ala on ümbritsetud kolmest küljest maatulundusmaadega ja ida suunas elamumaadega. Planeeringuala piirinaabrid on esitatud tabelis 1.

Juurdepääs planeeringualale on sellega piirnevalt 38 Põltsamaa-Võhma (Põltsamaa linna piires Tallinna maantee) kahe-suunalise tugimaantee olemasolevatest ristumiskohtadest. Lähimad ühistranspordipeatused Alliksaare (38 Põltsamaa-Võhma teel) ja Viljandi mnt (Viljandi maantee L1) asuvad ca 0.9-1.2 km kaugusel. Tallinna maantee lõunaküljel on välja ehitatud kergliiklustee. Põhjakiüljel kõnnitee puudub. Tänavavalgustus on Tallinna maanteel ja Õnne tänaval. Planeeringuala lähedal paiknevad Felixi tehas, Põltsamaa loss ja kirik, Kuningamäe kardiirada ja kämpingud ning mõned poed. Muud olulisemad sotsiaalobjektid paiknevad kaugemal Põltsamaa linnas.

Planeeringuala lähiumbruses kehtestatud ja koostamisel olevate planeeringute nimetused, numbrid ja põhilahendused on esitatud joonisel 3. Planeeringute peamiseks eesmärgiks on olnud elamukruntide ja tootmis- ja ärimaa kruntide moodustamine. Planeeringutega määratud põhilised ehitustingimused ja arhitektuurinõuded kontaktvööndi ärimaa kruntide osas on üldjoontes järgnevad: ehitisealune pind kuni 1750-3200 m<sup>2</sup>, suurim lubatud hoonete arv krundil

2-4; suurim lubatud korruselisus 2-4; lubatud maksimaalne kõrgus 12-14 m, katusekalle 0-45°, Soovituslikud viimistlusmaterjalid on krohv, betoon, plekk, tellis, klaas ning katusekatteks plekk, rullmaterjal, katusekivi.

Planeeringuala kontaktvööndi ehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs on esitatud joonisel 3.

**Tabel 1.** Planeeringuala piirinaabrid

Tunnus	Katastriüksuse sihtotstarve
Koidu (k/ü 61801:001:1079)	maatulundusmaa 100%
Aru tee (k/ü 61603:001:0058)	transpordimaa 100%
Aru (k/ü 61603:001:0055)	maatulundusmaa 100%
38 Põltsamaa-Võhma tee (k/ü 61603:001:0450)	transpordimaa 100%
Tallinna maantee (k/ü 61801:001:0407)	transpordimaa 100%
Tallinna mnt 34 (k/ü 61701:007:0190)	elamumaa 100%
Õnne tn 2 (k/ü 61701:007:0210)	elamumaa 100%
Õnne tänav (k/ü 61801:001:0632)	transpordimaa 100%
Õnne tn 3 (k/ü 61603:001:0073)	elamumaa 100%
Õnne tn 5 (k/ü 61603:001:0070)	elamumaa 100%

## 6. Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele ja planeeringulahenduse põhjendus

Jõgeva maakonnaplaneeringus 2030+ ja selle lisades on planeeringuala määratletud kui väärtuslik põllumajandusmaa. Väärtuslikuks on määratud kõik põllumassiivid, mille mullaviljakuse boniteet on Eesti keskmine ja sellest kõrgem. Maakonnaplaneeringuga määratakse väärtuslike põllumajandusmaade säilimist tagavad kasutamise üldised tingimused, kuid mitte nende paiknemine. Planeeritav maa-ala pole kaitsealune maa ega osa rohevõrgustikust. Kuna olemasoleva maakasutuse jätkamine on lubatud, siis planeeritaval tegevusel puudub vastuolu maakonnaplaneeringuga.

Põltsamaa valla üldplaneeringus ei ole planeeringuala määratud väärtuslikuks looduspiirkonnaks ja koosluseks ega kaitsealuseks maaks. Üldplaneeringu järgi on planeeringuala maakasutuse juhtfunktsiooniks põllumaa ning planeeritav ala asub detailplaneeringu koostamise kohustusega hajaasustusalal. Jätkata võib ka olemasolevat maakasutust (ärimaa). Detailplaneeringuga säilitatakse ca 82%-l maa-alast olemasolev maakasutuse sihtotstarve ärimaa ja väikses osas muudetakse elamumaa maakasutuse sihtotstarve ärimaaks, seega detailplaneeringuga ei kavandata üldplaneeringuga määratud maakasutamise juhtotstarbe ulatuslikku muutmist ja muudatus ei vähenda üldplaneeringu põhilahenduse terviklikku toimimist. Kehtivas üldplaneeringus ei ole määratud kõrguspiiranguid ega krundi minimaalsuuruseid, seega ei ole vajadust hinnata üldplaneeringuga määratud hoonestuse kõrguspiirangu ületamise ja krundi minimaalsuuruse vähendamise teematikat. Eeltoodust tulenevalt on detailplaneering üldplaneeringu kohane.

Veski II MÜ Ida osa detailplaneering hõlmab väikses osas ka käesoleva detailplaneeringu ala (Õnne tn 1 maaüksuse osas, millele on määratud elamumaa sihtotstarve). Loojangu maaüksuse osas on detailplaneering kehtetuks tunnistatud. Koostatava detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta ka Õnne tn 1 osas varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks ja moodustada liitmise teel planeeringualale üks terviklik ärimaa krunt, millele saab kavandada sel viisil parema tervikliku ruumipaigutuse ja ligipääsud.

Käesolev planeering järgib üldjoontes kõrgema taseme strateegilisi dokumente ja piirkonnas väljakujunenud põhimõtteid ning varasemalt lähiala äri- ja tootmisaladele planeeritud ehitusõiguse näitajaid. Kuna planeeritav ala piirneb Põltsamaa linna ja tiheasustusalaga ning kontaktvööndis on ka äri- ja tootmismaid, siis on planeeringuala teeäärse osa ärimaaks muutmine on loogiline jätk olemasolevale struktuurile ja maakasutusele, et ei tekiks üksikuid kaubandushooneid kaugemale lagealadele. Kuna uushoonestus seotakse olemasoleva tehnilise taristu ja asustusega, siis planeeritava tegevusega ei killustata ega vähendata oluliselt põllumajandusmaade mahtu. Uushoonestust planeeritakse mahus, mis ei ole käsitletav kui väga suuremahuline arendus ning kaubandushoone ja sellega seotud tegevus ei too kaasa kontaktvööndisse eeldatavalt olulisi negatiivseid häiringuid, vaid rikastab keskkonda töökohtade loomise ja pakutava kaubavalikuga. Planeeringuala hoonestamisega ei kaasne piirkonna ebaproportsionaalset tihenemist, ega piirkonnale mitteomast hoonestuslaadi ega ületata eeldatavalt piirkonna keskkonnataluvust. Eeltoodust tulenevalt on planeeringuga püstitatud eesmärk ja planeeringulahendus kooskõlas valla üldisemate arengusuundadega ning planeeritud hoonestus on keskkonda sobilik.

## 7. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga moodustatakse liitmise teel üks ärimaa krunt, aadressi ettepanekuga Õnne tn 1. Planeeritava krundi piirid, pindala ja sihtotstarve on toodud põhijoonisel (joonis 4). Andmed kruntide moodustamiseks on esitatud põhijoonisel ning tabelis 2.

Tabel 2. Andmed kruntide moodustamiseks

POS	Krundi planeeritud sihtotstarve ja osakaalu % (DP liikides)	Krundi planeeritud suurus	Moodustatakse kinnistutest (k/ü)	Liidetavate-lahutatavate osade suurus	Liidetava kinnistu senine sihtotstarve ja osakaalu % (DP liikides)
1	ÄK, ÄV, ÄB, TL 100%	20843 m <sup>2</sup>	Õnne tn 1 (61603:001:0074) Loojangu (61801:001:1080)	3829 m <sup>2</sup>  17014 m <sup>2</sup>	EP100%  MP 100%

\*Krundi kasutamise sihtotstarve: EP – üksikelamu maa; MP – põllumajandusmaa; ÄK – kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa; ÄV – väikeettevõtluse hoone ja –tootmise hoone maa, ÄB – kontori- ja büroohoone maa; TL – laohoone maa.

## 8. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigus on näidatud põhijoonisel toodud tabelis. Ehitusõigusega on määratud

krundi kasutamise sihtotstarve, hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, hoonete suurim lubatud arv ning hoonete lubatud maksimaalne kõrgus.

Hoonete suurim lubatud arv krundil on 3. Maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 12 m, korruselisis maksimaalselt 2. Suurim lubatud ehitisealune pind on kokku kuni 5500 m<sup>2</sup>.

Alla 20 m<sup>2</sup> suuruse ehitisealuse pinnaga ja alla 5 m kõrgused väikeehitised ei kuulu detailplaneeringuga määratud ehitisealuse pinna sisse. Väikeehitiste kavandamisel väljapoole detailplaneeringuga määratud hoonestusala tuleb need kirjalikult kooskõlastada piirinaabritega ja nende püstitamisel ei tohi rikkuda tuleohutusnõudeid ega takistada ristumiskohtades nähtavust.

Lubatud krundi täisehituse osakaal on ligikaudu kuni 26 %.

Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määruse nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ kohaselt on planeeritud ehitiste kasutamise otstarve:

- 12200 – büroohooned
- 12310 – kaubandushooned
- 12330 – teenindushooned
- 12520 – hoidlad ja laohooned
- 24223 – laoplatz või laoväljak

## 9. Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud, kuid lubatud on maapealsete rajatiste ehitamine (nt jalgrataste varjualused, prügimajad, tankimisseade).

Hoonestusala kavandamisel on lähtutud olemasolevast olukorrast, kujudest ja planeeringualal olevatest piirangutest. Hoonestusala on kavandatud 38 Põltsamaa-Võhma tee äärmise sõiduraja välimisest servast 20 m kaugusele ja teistest külgedest ligikaudu 10 m kaugusele krundipiirist.

Kavandatud hoonestusala piiritlemine, selle sidumine krundi piiridega on näidatud põhijoonisel (joonis 4). Planeeritud hoonete täpne ehitisealune pind ning paiknemine selgub ehitusprojektiga.

## 10. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringuala on põhjast piiritletud 38 Põltsamaa-Võhma teega, mille kaudu on tagatud juurdepääsud planeeringualale. Juurdepääsuna kasutatakse olemasolevat Aru tee (k/ü 61603:001:0058) ristumiskohta riigitee km 2.091 ning Põltsamaa linna territooriumil asuvalt Õnne tänavalt (nr 6170078). Täiendavaid ristumiskohti riigiteedelt ei planeerita. Õnne tänavale on planeeritud kaks külastajatele ja töötajatele mõeldud sõiduautode juurdepääsu, mis võib planeerida ühesuunalistena (ühest sisse, teisest välja) või kahesuunalistena (mõlemast saab sisse-välja). Täpsem lahendus antakse ehitusprojektiga. Liiklussageduse kasvu tõttu on arendaja kohustatud Õnne tänava tolmuva kattega tee asendama selle amortiseerumisel asfaltbetoon kattega Tallinna maanteelt kuni parklasse mahasõitudeni.



Planeeringualale ulatub riigimaantee poolt Ehitusseadustiku § 71 kohane avalikult kasutatava tee kaitsevöönd, mille laius on mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 30 m. Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Transpordiameti nõusolekul on hoonestusala kavandatud osaliselt riigitee kaitsevööndisse (20 m kaugusele riigitee äärmise sõiduraja servast), kuna naaberkinnistutel jääb väljakujunenud hoonestusjoon ca 15 m kaugusele tänava servast, seega saab rakendada järk-järgulist üleminekut. Kinnistusesed liikumisteed, parkimiskohad jm võivad asuda riigiteele lähemal. Ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

Riigimaanteega ristumisel tuleb tagada nähtavuskaugus projektkiirusel 70 km/h ja Põltsamaa linna piirist edasi projektkiirusel 50 km/h. Võttes aluseks juhendi „Ristmike vahekauguse ja nähtavusala määramise juhend“ ja standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ on põhijoonisele (joonis 4) kantud nähtavuskolmnurgad (lähtetasemel rahuldav), kus ei tohi paikneda ühtki nähtavust piiravat takistust. Planeeringualal ei paikne nähtavust takistavaid objekte, küll aga paikneb Tallinna maanteel nähtavuskolmnurgas haljastust jms reklaamrajatisi, mis piiravad nähtavust ja tuleks likvideerida. Likvideeritavad objektid on tähistatud põhijoonisel.

Raskeveokite juurdepääs hoonele on tagatud loode suunast Aru tee kaudu, mis rekonstrueeritakse 5 m laiuseks kuni sissesõiduni ja mille kasutamiseks sõlmitakse servituudileping. Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) tuleb taotleda Transpordiametilt nõuded projekti koostamiseks. Jalakäijatele on tagatud turvaline liikumine läbi parkimisala ohutussarte, ülekäiguradade ja kõnniteede abil, mis on ühendatud Tallinna maantee (k/ü 61801:001:0407) lõunaküljel kulgeva olemasoleva kergliiklusteega. Planeeritud krundisisesed teid ja platse kasutatakse hoonete teenindamiseks, ladustamiseks, liikumiseks ja parkimiseks. Lisaks on näidatud parkimisalal perspektiivse tankimisseadme (maapealne 20 m<sup>3</sup> mahuti koos tankuri ja terminaliga) ligikaudne asukoht. Ladustamiseks, liiklemiseks ja parkimiseks ettenähtud alad katta kõvakattega. Hoonestusest ja kõvakattest vabaks jääv ala tuleb haljastada.

Parkimine lahendatakse krundisiseselt vastavalt standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“, millest tulenevalt tuleb tagada normile vastav parkimiskohtade arv ning parkimiskohad puuetega inimeste sõidukile. Suuremad parklad on soovitatav jagada haljastusega kuni 20 autokohaga osadeks. Ligikaudne arvutuslik parkimiskohtade vajadus maksimaalse suletud brutopinna juures on toodud tabelis 2. Kuigi arvutuslik kohtade vajadus on 74 kohta, siis on maaüksuse omaniku vajadusi ja teiste analoogsete kauplushoonete parkla täituvust arvestades on planeeritud minimaalselt 66 parkimiskohta. Parkimiskohtade arv, paiknemine ja parkimiskorraldus täpsustada projekteerimisel kui selgub hoonete täpne suletud brutopind. Jalgrattaparklad ja jalgrataste parkimiskohtade arv lahendatakse edasise projekteerimise käigus.

Planeeringu realiseerimisega kaasneb uushoonestuse läheduses teatav liiklussageduse kasv, kuid arvestades juba olemasolevat liiklussagedust, projektkiiruseid, parkimiskohtade arvu, kaubandushoone asukohta ja pindala (millest suurem osa laopinnad) ja eeldatavat küllastajate/töötajate arvu, ei ole kasv niivõrd oluline. Aru tee ristumiskohta kasutavad ainult eratee omanikud ja kaubandushoonet teenindavad raskeveokid ja neid ei ole eeldatavalt palju. Tallinna maantee ja Õnne tänava ristmik rekonstrueeriti alles 2018. aastal ning Õnne tänavale

on võimalik pääseda ka Eha tänava (k/ü 61801:001:0371) kaudu, mistõttu liikluskoormus jaotatakse mitme erinevas kohas paikneva ristumiskoha vahel.

Põhijoonisel (joonis 4) on näidatud sõidukite liikumissuunad, juurdepääsud ja põhimõtteline sõiduautode ning jalgrataste parkimislahendus.

**Tabel 2.** Parkimiskohtade arvutus

Ehitise liik	Ehitise asukoht	Max suletud brutopind	Sõiduautode parkimis-normatiiv ja kohtade arv	Jalgrataste parkimisnormatiiv ja kohtade arv
Supermarket, kauplused	Linnakeskuse klass II kuni IV	5000 m <sup>2</sup>	1/100 50 kohta	1/150 33 kohta
Tööstusettevõtte ja ladu		6000 m <sup>2</sup>	1/250 24 kohta	1/200 30 kohta

Kokku: **74 kohta**      Kokku: **63 kohta**

## 11. Haljastuse, vertikaalplaneerimise ja heakorra põhimõtted

Planeeringualal ei esine kõrghaljastust, küll aga paikneb kõrghaljastust (allee) pikki Õnne tänava mõlemat külge. Planeeringuala juurdepääsude rajamine võib tuua kaasa 1-4 tänavamaal paikneva puu likvideerimise vajaduse. Raietöödeks peab taotlema Põltsamaa vallalt raieluba. Vajadusel tuleb kasutusele võtta olemasolevate säilitatavate tänavapuude ehitusaegsed kaitsemeetmed.

Kavandada tuleb kvaliteetne ja hästi toimiv avalik ruum. Soovituslikult vähemalt 15% planeeritavast maa-alast kavandada haljastusega. Põhijoonisel on näidatud ka orienteeruvad kõrghaljastatud alade asukohad. Uushaljastust võib planeerida ala ilusamaks ja liigirikkamaks muutmiseks ning teeäärsele alale, et vähendada liiklusrummu ja saastet, takistamata seejuures teede ristumiskohas nähtavust. Lisaks on ette nähtud asendistutuse teostamine Õnne tänava läänepoolse külje allée lünkade osas (vt joonis 4). Uushaljastuse kavandamisel arvestada tehnoorkude kaitsevööndite ulatusega ja taimede istutusvahedega. Soovitavalt kõrghaljastust mitte planeerida hoonele lähemale kui 5 m. Väiksemad haljasalad on planeeritud katta muruga ning planeeritud krundi äärealadele on planeeritud lisaks ka kõrghaljastust. Haljastust (madalamaid puid ja põõsaid) on planeeritud ka parkimisala haljasribadele. Planeeritud haljastuse põhimõtteline lahendus on näidatud põhijoonisel (joonis 4). Täpne puude ja põõsaste paigutus ning liikide valik täpsustatakse ehitusprojekti mahus.

Planeeringualal maapinna olulist tõstmist ette ei nähta. Vajadusel on lubatud reljeefi korrigeerida nt hoone all, juurdepääsuteedel ja parkimisaladel. Põhijoonisel juhul ja kooskõlas kohaliku omavalitsusega on lubatud eeltoodust erinevad lahendused. Vertikaalplaneerimisel on oluline juhtida sademeveed hoonest eemale ning kindlustada vee mitteväljumine naaberkinnistutele ulatuses, mis takistaks nende kruntide sihtotstarbelist kasutamist. Vertikaalplaneerimine täpsustatakse hoonete ehitusprojektide koostamise käigus. Planeeringualal paiknev maaparandussüsteemi torustik jääb küll hoonestusalast välja, kuid

planeeringu elluviimisel tuleb tagada selle toimima jäämine.

Lubatud on piirete rajamine krundi piirile. Kruntide vahelise piirde rajamine toimub krundivaldajate vahelisel kokkuleppel. Piirde kõrgus võib olla kuni 2 m. Soovitatavalt läbipaistev metallpiire. Keelatud on avausteta müüride või plekkaia rajamine. Selgelt võiks olla eristatud avaliku kasutusega alad ja avalikkusele piiratud hoiuplatside vms alad. Õnne tn 3 (k/ü 61603:001:0073) krundiga piirnevatesse külgedesse on planeeritud 2 m kõrgune läbipaistmatu paneelaed (lisatud aiapaneeli täitelindid). Tankimisseadme plats peab olema varustatud piiretega otsasõidu vältimiseks.

Jäätmekäitlus lahendada vastavalt kehtivatele normatiividele ning seadusandlusele. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse ning rakendama peab jäätmete sorteerimist vastavalt Keskkonnaministri 03.06.2022 määrusele nr 28 „Olmejäätmete liigiti kogumise ja sortimise nõuded ja kord ning sorditud jäätmete liigitamise alused<sup>1</sup>“. Majandustegevusest tekkivaid jäätmeid tuleb käsitleda olmejäätmetest eraldi. Jäätmete vedu korraldatakse vastavalt Põltsamaa valla jäätmehoolduseeskirjale.

Heakorra tagamisel tuleb järgida Põltsamaa valla heakorraeeskirjas sätestatud nõudeid.

## 12. Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega, lähtudes siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Minimaalne hoonete vaheline kuja peab olema 8 m. Juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Tankimisseadme tuleohutuskuja on 30 m.

Ehitise tuleohutusest lähtuvalt on olemasolev ja planeeritav kaubandushoone IV kasutusviisiga hoone. Hoonete minimaalne tulepüsivusklass on vastavalt hoone kasutusviisile ja ehitisealusele pinnale määratud TP2. Tankimisseadme tulepüsivusklass on TP3. Ehitise täpne tulepüsivusklass määratakse edasise projekteerimise käigus.

Päästemeeskonnale tuleb tagada päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästetehnikaga, arvestades EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ toodud nõudeid.

## 13. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Planeeringuga esitatakse tehnovõrkude põhimõtteline lahendus (joonis 4), mida täpsustatakse edasise projekteerimise käigus kui on selgunud hoonestuse täpne asukoht. Liitumispunktid on olemas elektrivõrguga, ühisveevarustuse ning kanalisatsioonivõrguga. Planeeringuala läbib sidekaabel ja drenaažitoru ning need tuleb säilitada või vajadusel ümber tõsta.

### 13.1. Veevarustus- ja tuletõrjeveevarustus

Ühisveevärgi torustikud on välja ehitatud piki Õnne tänavat, mistõttu on ka planeeringuala veevarustus tagatud ühisvõrgust. Olemasolev veetorustik ja liitumispunkt on välja ehitatud Õnne tn 1 maaüksuse edelanurka. Orienteeruv olmevee vajadus on ca 1 m<sup>3</sup>/d. Krundisisised

veetorustikud lahendatakse edasise projekteerimise käigus.

Tuletõrjeevarustuse planeerimisel on aluseks Siseministri 18.02.2021 vastu võetud määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“. Ehitise tuleohutusest lähtuvalt on planeeritav kaubandushoone IV kasutusviisiga hoone. Hoone kustutamiseks vajalik veevooluhulk veevõtukohas lähtudes hoone suurima tuletõkkeseptsiooni eripõlemiskoormusest ( $601-1200 \text{ MJ/m}^2$ ) on 20 l/s 3 tunni jooksul. Kui ehitis on kaitstud automaatse tulekustutussüsteemiga, võib veevooluhulga tagamise aega vähendada ühe tunnini. Kustutusvee vooluhulga täpne vajadus tuleb määrata edasise projekteerimise käigus, kui on selgunud ehitatavate hoonete mahud ja ehitise kasutamise otstarve. Veevõtukoht peab paiknema ehitisest vähemalt 30 m kaugusel ning sissepääsust ja tuleohutuspaigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 meetri kaugusel. Lähimad olemasolevad hüdrandid asuvad Õnne tänava lõpus ja Tallinna maanteel (tootlikkusega 17 l/s), mis on u 175 m kaugusel hoonestusalast. Planeeringuala tuletõrjevesi lahendatakse olemasolevate hüdrantide baasil.

### 13.2. Kanaliseatsioon, sademevesi ja drenaaž

Planeeringuala jääb vastavalt reoveekogumisala piirist välja, kuid piirneb vahetult sellega. Ühiskanalisatsiooni torustikud on välja ehitatud piki Õnne tänavat, mistõttu on ka planeeringuala reoveed juhitud ühiskanalisatsiooni. Olemasolev kanalisatsioonitorustik ja liitumispunkt on välja ehitatud Õnne tn 1 maaüksuse edelanurka. Orienteeruv ärajuhitava reovee kogus on ca  $1 \text{ m}^3/\text{d}$ . Krundisisesed kanalisatsioonitorustikud lahendatakse edasise projekteerimise käigus.

Planeeringuala lähipiirkonnas puudub sademeveekanalisatsioon, mistõttu puuduvad võimalused sademevee kanaliseerimiseks. Eraldi sademeveekanalisatsiooni ei ole kavandatud. Sademevesi on planeeritud immutada krundisiseselt pinnasesse. Krundi sademevee kokkukogumiseks on võimalik planeerida ka krundi äärealadele kraav, kustkohast sadeveed imuvad viivitusega edasi pinnasesse. Parklasse kogunev sademevesi tuleb puhastada õli- ja liivapüüduriga. Lisaks peab ka olema tankimisseadme platsi äravool varustatud õlipüüduriga. Suublasse juhitud sademevesi peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määruses nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ sätetatud sademevee saasteainesisalduse piirväärtustele. Sademevee pinnasesse juhtimine veehaarde hooldusalal on keelatud. Samuti on keelatud sademevee juhtimine naaberkinnistutele, ühiskanalisatsiooni, maaparandussüsteemi kollektoritesse ja riigimaantee alusele maaüksusele. Sademevee kokkukogumise ja ärajuhtimise lahendus ning hoone lähiümbruse drenaažisüsteem tuleb täpsustada edasise vertikaalplaneerimise ja projekteerimise käigus.

Mööda Loojangu maaüksuse Aru tee poolset serva kulgeb drenaažitorustik (maaparandussüsteemi/ehitise kood 2103430020070/002), mille toimimine tuleb planeeringu realiseerimisel tagada.

### 13.3. Elektrivarustus ja välisvalgustus

Elektrivõrgu liitumispunkt on välja ehitatud Õnne tn 1 krundi lõunanurka, kus on olemasolev

elektrikapp ja võrguvaldaja kasuks on määratud servituut liitumiskilbi/jaotuskapi paigaldamiseks. Elektritoide liitumiskilbist hoonestusalani nähakse ette maakaabliga.

Krundisise elektrivarustuse ja välisvalgustuse lahendus antakse edasise projekteerimise käigus. Valgustid (näiteks parklas asuvad prožektorid) ei tohi olla suunatud nii, et need pimestaks liiklejaid) ja ei tohi olla häirivad ümbritsevate elamute suunas. Vältida tuleb valgusreostuse tekitamist.

#### 13.4. Soojavarustus

Planeeringuala ei kuulu Põltsamaa valla ega linna kaugküttepiirkonda. Krundi soojavarustus on planeeritud lahendada lokaalküttena. Lubatud on taastuenergia kasutamine ning kõik lokaalse kütmise viisid ja kütused (maaküte, õhk-vesi küttesüsteem jne), mille kasutamine on keskkonnanormidega kooskõlas. Keelatud on keskkonda saastavate raskeõlide ja kivisööe kasutamine. Detailplaneeringu lahenduses maakütte projekteerimist ja rajamist ette ei nähta, kuid see pole keelatud. Päikesepaneelide paigaldamine on lubatud, soovitatavalt hoone konstruktsiooni osana. Päikesepaneelide kasutamisel peab olema tagatud, et need ei häiriks liiklust.

#### 13.5. Sidevarustus

Sidevarustuse planeerimisel võetakse aluseks Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse (ELA SA) poolt 28.11.2022 väljastatud elektroonilise side alased tehnilised tingimused nr TT2142JG. Lähim sidekanalisatsioonikaev (007K36) asub Parvei tänaval (k/ü 61801:001:0635) Tallinna maantee ristmiku lähedal, milles paiknev kaablimuhv 007M21 on planeeritud liitumispunktiks. Sidevarustuse tagamiseks tuleb rajada sidetrass (multitoru 14/10 ja kaabel min Ø6mm) ELA SA sidekaevuni 007K36. Sõidutee alla näha ette piisavat koormust taluvad torud. Riigiteega ristuvad tehnovõrgud paigaldada kinnisel meetodil.

Alternatiivne variant on sidevarustus lahendada mobiilsidevõrguga.

### 14. **Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks**

Detailplaneeringuga ei kavandata "Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus" § 6 lg 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi. Käesoleva planeeringuga kavandatav tegevus, ärihoonete ja selle juurde kuuluva infrastruktuuri rajamine ei kuulu KeHJS § 33 lõike 2 punkti 4 ega Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu“ tegevuste loetelusse ning sellest tulenevalt ei ole eelhinnangu andmine vajalik. Planeeritava tegevusega ei ole ette näha negatiivset mõju piirkonna elu-, loodus- ja kultuurikeskkonnale. Seetõttu otsustas Põltsamaa Vallavalitsus jätta algatamata detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise.

Kavandatava tegevuse elluviimine toob endaga kaasa keskkonna- ja maastiku muutuse ning inimtegevuse mõju suurenemise. Kavandatava tegevuse elluviimine suurendab vähesel määral liikluskõormust planeeringualal ja naabruses paiknevatel teedel. Teatav negatiivne lühiajaline mõju võib esineda ka ehitustegevuse käigus (nt mõju pinnasele ja taimestikule, ehitusjäätmete teke, vibratsioon, müra, tolm, jäätmed jms). Ehitustegevuse käigus tuleb kinni pidada headest

tavadest ja kõikidest kehtestatud keskkonnakaitselistest nõuetest, ette näha piisavad leevendusmeetmed ning arvestada, et ehitustegevustest lähtuvad mõjud ei ületaks lubatud piirnorme. Tuleb järgida, et hoone ja tehnovõrkude rajamise käigus oleks mõjutatud võimalikult väike maa-ala ning vältida reostuste tekkimist. Tekkivad ehitusjäätmekogumised tuleb nõuetekohaselt tehisaldada. Kavandatava tegevuse elluviimisega kaasnevad keskkonnamõjud on peamiselt lühiajalised, lokaalsed ja leevendatavad. Kavandatud tegevus ei avalda eeldatavalt olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi. Samuti ei sea see ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ja vara. Võimalike tekkivate negatiivsete mõjude vähendamiseks tuleb kasutusele võtta vastavad leevendusmeetmed.

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, peab arvestama võimaliku liiklusrumä, vibratsiooni ja õhusaaste mõjudega. Detailplaneeringuga on paigutatud hoonestus nõnda, et hoone on paigutatud tee poole ja välisterritoorium paikneb teest kaugemal. Müralevikut ja õhusaastet aitab vähesel määral leevendada tänavahaljastuse rajamine, sh põõsamassiivide ning mitmerindelise haljastuse rajamine ja ka okaspuude kasutamine. Haljastuse kavandamisel lähtuda ka Põltsamaa rohestruktuuri analüüsist (töö nr: 20055HI2, 21.08.2021). Haljastusel ei ole küll täielikult müralevikut tõkestavat efekti, kuid mürallaikale vaate puudumine vähendab tavaliselt inimeste jaoks psühholoogiliselt mürä häirivust. Tagada tuleb mürä normtasemed vastavalt Keskkonnaministri 16.12.2016 määrusele nr 71 „Välisõhus leviva mürä normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisa 1. Eelpoolnimetatud mõjudega tuleks kindlasti arvestada ka hoone arhitektuurse projekti koostamisel, nähes ette arhitektuurseid leevendavaid meetmeid nii mürä, õhusaaste kui ka vibratsiooni osas. Hoonestuse rajamisel tagada, et siseruumide müratasemed ei ületaks Sotsiaalministri 04.03.2002 määruse nr 42 „Mürä normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ normtasemeid, rakendades vastavaid müravastaseid meetmeid (sh EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse mürä eest.“). Tee omanik (Transpordiamet) on teavitanud asjaosalisi riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal.

Vastavalt Eesti pinnase radooniriski kaardile (2020) on planeeringualal kõrge radoonisisaldusega pinnas (50-100 kBq/m³). Madala radoonitaseme tagamiseks hoones tuleb tagada hea ehituskvaliteet, maapinnale rajatud betoonplaadi ja vundamendi liitekohtade, pragude ja läbiviikude tihendamine. Radooniriski vähendamiseks saab ette näha esimese korruse põrandaaluse tuulutamise ja isoleerimise vastava kilega. Hoones tagada nõuete kohane ventilatsioon. Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda Eesti Standardist EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutest ja olemasolevates hoonetes“.

Planeeringuala asub kaitsmata põhjaveega piirkonnas, mis tähendab, et tegemist on kõrge reostusohutikkusega alaga. Reostusohu vältimiseks on heitvesi juhitud ühiskanalisatsiooni. Parklasse kogunev sademevesi puhastatakse õli- ja liivapüüduriga. Tankimisseade ja selle paigaldus peab lekkereostuse vältimiseks vastama kõigile kehtivatele nõuetele.

Planeeringualal ega lähialal ei paikne kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt ja ökoloogiliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada.

## 15. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Planeeringuga on määratud põhilised arhitektuurinõuded ehitistele. Hoonete kõrguse ja mahu planeerimisel on arvestatud lähipiirkonnas olemasoleva ärihoonestuse kõrgustega. Lubatud maksimaalne korruselisus on 2. Arvestades planeeringuala lähinaabruses domineerivate katusetüüpide ja -kalletega, on lubatud katusetüübiks lamekatus, kaldkatus, viilkatus. Soovitav katusekalle 0-20 °. Katusematerjalidest on lubatud kivi, plekk, rullmaterjal, PVC, bituumen. Välisviimistlusena on lubatud kasutada ehitusmaterjale nagu betoon, kivi, puit, krohv, plekk, klaas, tellis. Vältida imiteerivate materjalide kasutamist. Lähtuda põhimõttest, et hoone oleks risti või paralleelselt teega. Sobida võib ka ida-lääne suunaline paigutus.

Ehitised tuleb projekteerida ja ehitada hea ehitustava ja üldtunnustatud linnaehituslike põhimõtete järgi. Need peavad sobima ümbritsevasse keskkonda. Hoonete (eriti kauplusehoone osa) projekteerimisel tuleb lähtuda tingimusest, et nende arhitektuur peab toetama kasutusotstarvet ning olema kõrgetasemeline, kaasaegne, linnaruumi arhitektuurselt rikastav ning ohutu inimestele, varale ja keskkonnale. Viimistlusmaterjalide valikul kasutada vastupidavaid, kvaliteetseid ning linnakeskkonda sobivaid materjale. Soovitav on kasutada hoonete mahtude liigendamist ja fassaadi liigendamist erinevate materjalidega.

## 16. Servituutide vajaduse määramine

Kehtivad servituudid planeeringualal puuduvad. Käesoleva detailplaneeringuga määratakse vajadus alljärgnevate servituutide seadmiseks (tabel 4). Servituudid seatakse kehtestatud planeeringu alusel vastavalt asjaõigusseadusele. Servituudialade ulatus määratakse tehnoorkudele ja rajatistele neid ümbritseva kaitsevööndi ulatuses. Servituudialad on näidatud planeeringu põhijoonisel (joonis 4).

Servituutide seadmise vajadus täpsustatakse edasistes planeeringuetappides.

Tabel 4. Servituutide seadmise vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitsev isik/kinnisasi	Servituudi sisu
POS 1	Sidevõrgu valdaja (Telia Eesti AS)	Sidevõrgu valdajal on õigus rajada, hooldada ja kasutada läbi teeniva kinnisasja kulgevaid sidekaableid ja -rajatisi.
Aru tee (k/ü 61603:001:0058) Aru (k/ü 61603:001:0055)	POS 1	Reaalservituut (teeservituut) kinnistu igakordse omaniku kasuks juurdepääsu võimaldamiseks.

## 17. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmisel on lähtutud Eesti Standardist EVS 809-1:2002.

Piirkonna keskkonna turvalisuse tõstmiseks tuleks rakendada järgmisi meetmeid:

- tuleb tagada hea nähtavus ja valgustatus hoonete vahel ja teedel, et vähendada sissemurdmiste ja vandaalitsemiste riski;
- tuleb rajada kruntidele konkreetseid juurdepääsude ning vältida tagumiste juurdepääsude rajamist (kui need siiski on, siis tuleb muuta tagumised ukse ja aknad turvalisemaks ja vastupidavamaks);
- eristada selgelt avalikud ja privaatsed alad ning tootmis- või ladustamisotstarbeline territoorium tuleks piirata piirdeaiaga;
- ehitusmaterjalidest kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid ehitusmaterjale;
- kasutada atraktiivset maastikukujundust, arhitektuuri ning väikevorme;
- tagada maa-ala korrashoid, mis viitab tugevale järelvalvele ning kasutada süttimatust materjalist suletavaid prügianumaid.

## **18. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus**

Planeeringualal piiravad tegevust muud seadustest tulenevad kitsendused, mis on loetletud alljärgnevalt:

- tegevuspiirangud elektri maakaabelliinide ning sidekommunikatsiooniliinide kaitsevööndites, mis on kooskõlas määruses „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ sätestatuga;
- tegevuspiirangud ühisvee- ja kanalisatsioonitrasside kaitsevööndites, mis on kooskõlas määruses „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“ sätestatuga;
- tegevuspiirangud maantee kaitsevööndis, mis on kooskõlas ehitusseadustikus sätestatuga;

## **19. Planeeringu elluviimise võimalused**

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Käesolev detailplaneering on kehtestamise järgselt aluseks planeeringualal teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad vastama kehtivatele projekteerimismäärustele ja heale projekteerimistavale ning peavad olema kooskõlastatud ja kontrollitud ehitusseadustikus sätestatule tuginedes.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Igakordne krundi omanik peab tagama vastavate meetmetega ehitusseadustiku täitmise, mis nõuab, et ehitise ei või ohustada selle kasutajate ega teiste inimeste elu, tervist või vara ega keskkonda. Samuti tuleb vältida müra ja vibratsiooni tekitamist ning vee või pinnase saastumist ning ehitisega seonduva heitvee, suitsu ja tahkete või vedelate jäätmete puudulikku ärajuhtimist. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

Arendaja kohustus on teostada esmalt detailplaneeringukohased maakorralduslikud toimingud. Arendaja tagab detailplaneeringuga kavandatava ehitusõiguse realiseerimiseks vajalike rajatiste väljaehitamise ja sellega seotud kulutuste kandmise detailplaneeringus ja vastasisulisel lepingus sätestatud viisil, mahus ja ulatuses. Vastavasisuline leping sõlmitakse



Põltsamaa valla ja arendaja vahel enne detailplaneeringu kehtestamist. Arendajal on kohustus seal hulgas tagada planeeringuala drenaažitorustiku toimimisvõime. Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt arendaja ja võrguvaldajate kokkulepetele ning servituudilepingud sõlmitakse arendaja, võrguvaldajate ja kinnistuomanike kokkulepetele tuginedes. Rajatiste välja ehitamine on detailplaneeringuga planeeritud hoonete rajamise tingimuseks. Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused kõrvaldada enne planeeringualale mistahes hoone kasutusloa väljastamist. Planeeritud ehitusõigus, juurdepääsutee, parkimisalade ja haljastuse rajamine realiseeritakse krundivaldaja poolt. Planeeringu elluviimisega ei kaasne Põltsamaa vallale ega Transpordiametile kohustust detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.

Planeeringu elluviimise orienteeruvad etapid:

1. Planeeringujärgsete katastriüksuste moodustamine.
2. Vajalike servituutide seadmine.
3. Avalikult kasutatavate teede, tehnovõrkude ja rajatiste ehitamiseks tehniliste tingimuste taotlemine, ehitusprojektide koostamine, kooskõlastamine ja ehituslubade taotlemine. Ehituslubade väljastamine ja planeeritud teede, tehnovõrkude, rajatiste ehitamine ning kasutusloa saamine.
4. Planeeringujärgsete hoonete ehitusprojektide koostamine, kooskõlastamine, ehituslubade taotlemine ja väljastamine. Hoonete kasutuslubade taotlemine ja väljastamine.

## B KOOSKÕLASTUSTE JA PLANEERINGUGA NÕUSOLEKUTE KOKKUVÕTE

Detailplaneeringu koostamisel tehtud koostööd tehnovõrgu valdajate ja naaberkruntide omanikega ning kooskõlastused on toodud tabelis 5.

Tabel 5. Koostöö ja kooskõlastuste kokkuvõte

Jrk	Ametiasutus/ kinnistu omanik	Kuupäev	Nõusoleku asukoht	Nimi ja ametinimi
1	Aru tee mü omanik (61603:001:0058)		Lisade kaustas, lk	
Märkused:				
2	Aru mü omanik (61603:001:0055)		Lisade kaustas, lk	
Märkused:				
3	Elektrilevi OÜ		Lisade kaustas, lk	
Märkused:				
4	Põltsamaa Vesi OÜ		Lisade kaustas, lk	
Märkused:				
5	Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutus		Lisade kaustas, lk	
Märkused:				
6	Telia Eesti AS		Lisade kaustas, lk	
Märkused:				
7	Transpordiamet		Lisade kaustas, lk	
Märkused:				
8	Päästeameti Lõuna päästkeskus		Lisade kaustas, lk	
Märkused:				
9	Põllumajandus- ja Toiduamet		Lisade kaustas, lk	
Märkused:				
10	Maa-amet		Lisade kaustas, lk	
Märkused:				
11	Terviseamet		Lisade kaustas, lk	
Märkused:				
12	Rahandusministeerium		Lisade kaustas, lk	

Jrk	Ametiasutus/ kinnistu omanik	Kuupäev	Nõusoleku asukoht	Nimi ja ametinimi
Märkused:				

## **C JOONISED JA PLANEERINGUT ILLUSTREERIVAD MATERJALID**

---

Joonis 1. Situatsiooniskeem \_\_\_\_\_ M 1:20000

Joonis 1. Olemasolev olukord \_\_\_\_\_ M 1:500

Joonis 3. Funktsionaalsed ja ehituslikud seosed \_\_\_\_\_ M 1:2000

Joonis 4. Põhijoonis tehnovõrkudega \_\_\_\_\_ M 1:500

Joonis 5. Mahuline illustratsioon \_\_\_\_\_ skeem

## D LISAD

---

1. Taotlus detailplaneeringu algatamiseks (28.03.2022)
2. *Detailplaneeringu koostamise tellimise üleandmise leping (...)*
3. Põltsamaa Vallavalitsuse korraldus nr 2-3/2022/83 „Õnne tn 1 ja Loojangu maaüksuse detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“ (11.04.2022)
4. Detailplaneeringu algatamise teade Ametlikes Teadaannetes (12.04.2022)
5. Detailplaneeringu algatamise teade Põltsamaa valla veebilehel (12.04.2022)
6. Detailplaneeringu algatamise teade ajalehes Vooremaa (14.04.2022)
7. Põltsamaa Vallavalitsuse kiri nr 7-1/2022/26-1 „Õnne tn 1 ja Loojangu maaüksuse detailplaneeringu ja jätnud algatamata keskkonnamõju strateegilise hindamise“ (14.04.2022)
8. Detailplaneeringu algatamise teade Põltsamaa Vallalehes (28.04.2022)
9. Transpordiameti kiri nr 7.2-2/22/8270-2 „Seisukohtade väljastamine Õnne tn 1 ja Loojangu maaüksuse detailplaneeringu koostamiseks“ (10.05.2022)
10. Transpordiameti kiri „Hoonestusjoonest Õnne tn 1 ja Loojangu maaüksuse detailplaneeringus“ (03.06.2022)
11. Õnne tn 1 ja Loojangu maaüksuse detailplaneeringu lähteseisukohad (17.06.2022)
12. Põltsamaa Vallavalituse kiri nr 7-1/2022/45-1 „Õnne tn 1 ja Loojangu maaüksuse detailplaneeringu aruande koostamiseks esitamine“ (07.10.2022)
13. *Põltsamaa Vallavalituse kiri nr 7-1/2022/46-1 „Õnne tn 1 ja Loojangu maaüksuse detailplaneeringu aruande arvamuse avaldamiseks esitamine“ (07.10.2022)*
14. Terviseameti kiri nr 9.3-1/22/8286-2 „Õnne tn 1 ja Loojangu maaüksuse detailplaneeringu aruande eelnõu koostamine“ (13.10.2022)
15. Maa-ameti kiri nr 6-3/22/17165-2 „Õnne tn 1 ja Loojangu maaüksuse detailplaneering“ (26.10.2022)
16. Transpordiameti kiri nr 7.2-2/22/8270-4 „Õnne tn 1 ja Loojangu maaüksuse detailplaneeringu koostamata jätmine“ (02.11.2022)
17. Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse Elektroonilise side alased tehnilised tingimused nr TT2142JG (28.11.2022)