

 **Töö nr 501**

**Põltsamaa vald, Põltsamaa linn**

**Uue-Põltsamaa mõisa**

**DETAILPLANEERING (planID 68248)**



PLANEERINGU KOOSTAMISE

KORRALDAJA: Põltsamaa Vallavalitsus, registrikood 77000358

 Lossi tn 9, Põltsamaa linn, Põltsamaa vald

 48104 Jõgeva maakond

HUVITATUD ISIK: Solutions Group OÜ, registrikood 11605551

 Mustamäe tee 3a-1402, 10615 Tallinn

 Karl Ader, juhatuse liige

 +372 5341 5185, karl@eke.ee

PLANEERIJA: Optimal Projekt OÜ, registrikood 11213515

 MTR reg.nr EEP000601

 Keemia tn 4, 10616 Tallinn

ARHITEKT JA

SELETUSKIRJA KOOSTAJA: Ive Punger

PROJEKTIJUHT: Arno Anton

 arno@opt.ee

 56 983 389**KÖITE SISUKORD**

1. **SELETUSKIRI**

[1. ÜLDANDMED 4](#_Toc162284355)

[2. PLANEERINGU KOOSTAMISEL ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA MUUD ALUSMATERJALID 4](#_Toc162284356)

[3. VASTAVUS PÕLTSAMAA VALLA ÜLDPLANEERINGULE 4](#_Toc162284357)

[4. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK 4](#_Toc162284358)

[5. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS 4](#_Toc162284359)

[5.1. Maakasutus 4](#_Toc162284360)

[5.2. Asend 5](#_Toc162284361)

[5.3. Olemasolev hoonestus 5](#_Toc162284362)

[5.4. Tehnovarustus 5](#_Toc162284363)

[5.5. Haljastus 5](#_Toc162284364)

[5.6. Reljeef 5](#_Toc162284365)

[5.7. Radoon 6](#_Toc162284366)

[5.8. Liikluskorraldus 6](#_Toc162284367)

[5.9. Kehtivad kitsendused ja piirangud 6](#_Toc162284368)

[5.10. Planeeritava maa-ala kontaktvööndi analüüs 6](#_Toc162284369)

[6. PLANEERINGUS KAVANDATU KIRJELDUS 7](#_Toc162284370)

[6.1. Planeeringulahendus 7](#_Toc162284371)

[6.2. Ehitusõigus 7](#_Toc162284372)

[6.3. Muinsuskaitse eritingimused detailplaneeringu koostamiseks 8](#_Toc162284373)

[6.4. Arhitektuurinõuded 8](#_Toc162284374)

[6.5. Tänavavõrk ja liikluskorraldus 9](#_Toc162284375)

[6.6. Haljastus ja heakord 9](#_Toc162284376)

[6.7. Jäätmete käitlemine 10](#_Toc162284377)

[6.8. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks 10](#_Toc162284378)

[6.9. Meetmed tuleohutuse tagamiseks 10](#_Toc162284379)

[6.10. Müra 10](#_Toc162284380)

[6.11. Planeeringuala tehnilised näitajad 11](#_Toc162284381)

[6.12. Servituutide seadmise vajadus 11](#_Toc162284382)

[7. TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED 11](#_Toc162284383)

[7.1. Vee- ja kanalisatsioonivarustus 12](#_Toc162284384)

[7.2. Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine 12](#_Toc162284385)

[7.3. Elektrivarustus ja tänavavalgustus 13](#_Toc162284386)

[7.4. Sidevarustus 13](#_Toc162284387)

[7.5. Soojavarustus 13](#_Toc162284388)

[8. KESKKONNATINGIMUSED 14](#_Toc162284389)

[8.1. Eessõna 14](#_Toc162284390)

[8.2. Kavandatava tegevusega ohu võimalikkus kultuuripärandi säilimisele 14](#_Toc162284391)

[8.3. Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariiolukordade esinemise võimalikkus 14](#_Toc162284392)

[8.3.1. Planeeringulahenduse mõju kaitsealuse pargi elustikule 14](#_Toc162284393)

[8.4. Põhja- ja pinnasevesi 15](#_Toc162284394)

[9. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD 15](#_Toc162284395)

[10. PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA 16](#_Toc162284396)

1. **JOONISED**

AS-01 Asukohaskeem M 1:~

AS-02 Ruumilise keskkonna analüüs M 1:~ˇ

AS-03 Tugiplaan M 1:1000

AS-04 Põhijoonis M 1:1000

AS-05 Tehnovõrkude koondplaan M 1:1000

1. **LISAD**

Tehnilised tingimused:

* Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni poolt 07.07.2023. a väljastatud tehnilised tingimused nr 454462;
* Enefit Connect OÜ tehnilised tingimused EC-JUH-7/246 21.07.2023;
* Põltsamaa Vesi OÜ tehnilised tingimused 10.08.2023.

Teostatud uuringud:

* OÜ ARTES TERRAE poolt koostatud Uue-Põltsamaa mõisa pargi hoolduskava 2014 – 2023 (2013. a);
* Lauri Lutsari poolt 2016. aastal koostatud „Nahkhiirte ja nende elupaiga inventuur Uue-Põltsamaa pargis”;
* Adepte Ekspert OÜ (praegune LEMMA OÜ) poolt mais 2018 koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang;
* geodeetiline alusplaan M=1:500 on mõõdistatud Metricus OÜ poolt märts 2022. a, töö nr 22G8907;
* studio ARGUS OÜ poolt jaanuaris 2023 koostatud arhitektuurne analüüs detailplaneeringu muudatuste koostamiseks;
* Uue-Põltsamaa mõisa detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused. Oldschool OÜ, koostaja A. Ümar; kooskõlastatud 04.07.2023, nr 46571;
* OÜ ARTES TERRAE poolt koostatud Uue-Põltsamaa mõisapargi puittaimestiku hindamine veebruaris 2024.
1. **KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE**
2. **MENETLUSDOKUMENDID**
3. **SELETUSKIRI**

# ÜLDANDMED

Planeeritav ala asub Jõgeva maakonnas, Põltsamaa vallas, Põltsamaa linnas, Veski tn 7, Uue-Põltsamaa mõisapark, Veski tn 13, 13a, Veski tn 11, Veski park ja Linnu tänava kinnistuid. Planeeritavale alale on juurdepääs Veski ja Linnu tänavalt. Planeeringualal kehtib Põltsamaa Linnavolikogu 19. oktoobri 1998 määrusega nr 41 kehtestatud Põltsamaa linna üldplaneering.

# PLANEERINGU KOOSTAMISEL ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA MUUD ALUSMATERJALID

* Planeerimisseadus;
* Jõgevamaa maakonna teemaplaneering 2009 – 2015;
* Jõgevamaa arengustrateegia 2035+, vastu võetud Põltsamaa Vallavolikogu 16.03.2023 määrusega nr 6;
* Põltsamaa valla menetluses olev üldplaneering (vastu võetud 17.02.2022);
* Põltsamaa linna arengukava aastani 2035;
* Põltsamaa linna üldplaneering (kehtestatud 1998, Linnavolikogu määrus nr 41);
* Põltsamaa linna ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arendamise kava;
* muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimisnormid.

# VASTAVUS PÕLTSAMAA VALLA ÜLDPLANEERINGULE

Planeeringualal kehtib Põltsamaa Linnavolikogu 19.10.1998 määrusega nr 41 kehtestatud Põltsamaa linna üldplaneering. Kehtiva üldplaneeringu kohaselt paikneb planeeringuala tootmismaal. Planeeringuga ei kaaluta olulist maakasutuse juhtotstarbe muutmist ning seoses sellega ei tehta ettepanekut kehtiva Põltsamaa linna üldplaneeringu muutmiseks. Uue vastu võetud (17.02.2022) Põltsamaa valla üldplaneeringu kohaselt on tegemist äri- ja ühiskondlike hoonete ning puhke- ja loodusliku sihtotstarbega maa-alaga. Kavandatav tegevus toetab Põltsamaa valla uue üldplaneeringu põhilahenduse terviklikku toimimist.

# DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on täpsustada olemasoleva hoonestuse ehitustingumusi, määrata planeeritud kruntidele ehitus- ja hoonestustingimused hotelli/korterelamu ja spaakeskuse, sh ujula ehitamiseks. Lahendada juurdepääsud kinnistutele, liikluskorraldused sh parkimised, tehnovõrkudega varustamine ja haljastus.

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud maaomaniku soovidega ning lähiümbruses paikneva ja planeeritud hoonestusega.

# OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

## Maakasutus

Maa-ameti andmetel 20.11.2023

*Veski tn 7*

* katastriüksuse tunnus: 61701:001:0610
* maakasutuse sihtotstarve: ühiskondlike ehitiste maa 100%
* kinnistu pindala: 10156 m²

Uue-Põltsamaa mõisa peahoone

ehitismälestis reg nr 24012

*Uue-Põltsamaa mõisa park*

* katastriüksuse tunnus: 61801:001:0033
* maakasutuse sihtotstarve: üldkasutatav maa 100%
* kinnistu pindala: 32919 m²

kinnismälestis reg nr 24013

*Veski tn 11*

* katastriüksuse tunnus: 61701:001:0010
* maakasutuse sihtotstarve: elamumaa 100%
* kinnistu pindala: 1235 m²

ehitismälestis reg nr 24014

*Veski tn 13*

katastriüksuse tunnus: 61701:001:0044

* maakasutuse sihtotstarve: tootmismaa 100%
* kinnistu pindala: 6149 m²

*Veski tn 13a*

katastriüksuse tunnus: 61701:001:0020

* maakasutuse sihtotstarve: elamumaa 100%
* kinnistu pindala: 195 m²

*Veski park*

katastriüksuse tunnus: 61801:001:0522

* maakasutuse sihtotstarve: üldkasutatav maa 100%
* kinnistu pindala: 916 m²

Linnu tn

* katastriüksuse tunnus: 61801:001:0288
* maakasutuse sihtotstarve: transpordimaa 100%
* kinnistu pindala: 2706 m²

## Asend

Planeeritav ala asub Põltsamaa vallas, Põltsamaa linna lääneosas.

Juurdepääs on lahendatud Pajusi maanteelt, Metsa ja Kuuse tänavalt Veski tänavale. Ala paikneb osaliselt kinnismälestise Uue-Põltsamaa mõisa pargis (reg nr 24103).

Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus:

| **Aadress** | **Pindala** | **Katastritunnus** | **Sihtotstarve** |
| --- | --- | --- | --- |
| **Veski tn 5** | 27495 m² | 61701:001:0033 | Ühiskondlike ehitiste maa 100% |
| **Pajusi mnt 12a** | 60750 m² | 61801:001:0325 | Üldkasutatav maa 100% |
| **Veski tänav L1** | 8619 m² | 61801:001:0293 | Transpordimaa 100% |
| **Linnu tn 2** | 21057 m² | 61701:001:0080 | Transpordimaa 100% |
| **Linnu tn 2a** | 1772 m² | 61801:001:0554 | Sihtotstarbeta maa 100% |
| **Linnu tn 4** | 4768 m² | 61801:001:0064 | Sihtotstarbeta maa 100% |
| **Linnu tn 6** | 2956 m² | 61701:001:0043 | Elamumaa 100% |

## Olemasolev hoonestus

Osad kinnistud on hoonestatud.

Kinnistutel paiknevad alljärgnevad ehitised:

Veski tn 7 – Uue-Põltsamaa mõisa peahoone ehitisealuse pinnaga – 1117 m²;

Veski tn 11 – hoone ehitisealuse pinnaga 224 m², kuur ehitisealuse pinnaga 40 m²;

Veski tn 13 – elamu-ladu ehitisealuse pinnaga 747 m².

## Tehnovarustus

Veski tänaval paiknevad vee- ja kanalisatsioonitorustikud, elektri keskpinge ja madalpinge kaablid, sidekaabel, tänavavalgustus. Veski tn 11 kinnistul paikneb elektri liitumiskilp.

## Haljastus

Planeeringuala hõlmab Uue-Põltsamaa mõisa parki (kinnismälestis reg.nr 24013), mis on looduskaitsealune park ning geoloogiliste uuringute ala. Veski tn 7 kinnistul kasvab kõrghaljastus tänavapoolses osas (kagu- ja edelasuunal). Veski tn 13 kinnistul kasvavad mõned kõrged puud läänesuunal Linnu tn ääres. Pargialal kasvab erinevat liiki isetekkelist puistut.

## Reljeef

Planeeritava ala maapind on tasase reljeefiga, väikese kaldega Põltsamaa jõe suunal. Absoluutkõrgusmärgid jäävad 59.74 – 62.44 vahele.

## Radoon

Radoonitase (50 – 100 kBq/m3) krundil on vastavalt Eesti standardile EVS 840:2009 kõrgel tasemel. Vt Eesti pinnase radooniriski kaart (andmed seisuga 2020. a).

Vastavalt nimetatud standardile on radoonitaseme vähendamise meetmed järgmised:

* tarindite radoonikindlad lahendused (õhutihedad esimese korruse tarindid ja/või alt ventileeritav betoonplaatpõrand või maapinnast kõrgemal asuva põrandaaluse tuulutus);
* tagada korralik ehituskvaliteet, kasutada vähese poorsusega tihedat betooni või ehitusmaterjale hoone vundamendi ehitamisel;
* tagada esimesel korrusel korralik ventilatsioon;
* tagada vajadusel täiendav põrandaaluste ventileerimine.

Detailsed lahendused radoonitaseme vähendamiseks anda hoonete projekteerimisel.

Tagada radooniohutu keskkond vastavalt EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes” toodule.

Vajadusel teostada radoonitaseme mõõtmised.

## Liikluskorraldus

Juurdepääs planeeringualale on Veski tn L1 kaudu. Sissesõidud kõikidele kinnistutele on Veski või Linnu tänavalt.

## Kehtivad kitsendused ja piirangud

* Põltsamaa jõe kalda piiranguvöönd 100 m;
* Põltsamaa jõe kalda ehituskeeluvöönd 50 m;
* kinnismälestis Uue-Põltsamaa mõisa park (reg.nr 24013) ja kaitsevöönd ala välispiirist 50 m, Veski tn 11 ja Veski tn 7 kinnistutel;
* Uuringute ala (geoloogiline, vid U1225);
* Looduskaitseline ala (park, KLO1200489);
* Pandivere ja Adavere-Põltsamaa nitraaditundlik ala (vid LTA1000001);
* olemasolevale elektri õhuliinile 2 m laiuselt kaitsevööndi ulatuses;
* olemasolevale vee- ja kanalisatsioonitorustikule 4 m laiuselt kaitsevööndi ulatuses.

Planeeringuala piiridesse jäävad muinsuskaitse-alused ehitismälestised Uue-Põltsamaa mõisa park (registrinumber 24013), Uue-Põltsamaa mõisa peahoone (registrinumber 24012) ja Uue-Põltsamaa mõisa teenijatemaja (registrinumber 24014).

## Planeeritava maa-ala kontaktvööndi analüüs

Planeeritav ala jääb Põltsamaa linna keskosast ca 500 meetri kaugusele Pajusi maantee, Kuuse, Metsa ja Veski tänava vahelise alale.

Ala piirneb idasuunal Põltsamaa Ühisgümnaasiumi territooriumiga ja põhjasuunal hoonestamata katastriüksusega, mille sihtotstarbeks on üldkasutatav maa. Läänesuunal, teiselpool jõge Tallinna maanteega piirneval alal, asuvad äri-, tootmismaa ühiskondlike ehitiste maa (Põltsamaa loss) ja elamumaa sihtotstarbega kinnistud. Kagusuunal, teiselpool Veski teed Põltsamaa jõe ääres on elamumaa sihtotstarbega kinnistud.

Kontaktala kinnistute osas ei ole ühtset arhitektuuri ei mahulises osas ega välises vaates.

Lähialal on kehtestatud kaks detailplaneeringut- Põltsamaa staadioni DP (planID 68467) ja Linnu 2 DP (planID 5483). Rajatud hooned on 2–3-korruselised madalakaldeliste, lamedate katustega ning ratsionaalse arhitektuurilise lahendusega, lähtuvalt selle funktsionaalsest kasutusest. Pajusi maantee ja Metsa tänava piirkonda jäävad peamiselt kuni kahe korruselised viilkatustega erineva arhitektuuriga elamud. Planeeringualalt kesklinna poole jäävad 2–4-korruselised lameda või madalama kaldega katusega korterelamud. Osadel hoonetel on fassaadid renoveeritud ja osadel vajavad renoveerimist. Planeeringuala ja selle lähipiirkond on valdavalt elu- ja ühiskondlike hoonete ala.

Lähimad haridusasutused ja lasteaed asuvad planeeringuala vahetus läheduses. Kesklinna piirkonda jäävad elukondlikud teenused, nt toidupoed, apteek, ravikeskus, kultuurikeskus, ehituskeskus ning paljud teised kauplused ja ettevõtted.

Olulisemaid huviobjekte Põltsamaa linnas on Põltsamaa jõgi, kaunid pargid ja Põltsamaa loss. Lähimad ühistranspordipeatused on Põltsamaa bussijaam, mis paikneb ca 500 m kaugusel kesklinnas. Planeeritav ala jääb ÜVK võrkudega varustatud alale ja tuletõrjehüdrandid asuvad Veski tänaval.

# PLANEERINGUS KAVANDATU KIRJELDUS

## Planeeringulahendus

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kinnistute ümberplaneerimine, maa sihtotstarbe muutmine ja uute kinnistute moodustamine. Täpsustada olemasoleva hoonestuse ehitustingumusi, määrata planeeritud kruntidele ehitus- ja hoonestustingimused hotelli/korterelamu ja spaakeskuse ehitamiseks. Lahendada juurdepääsud kruntidele, parkimine, liikluskorraldus, tehnovõrkudega varustamine ja haljastus.

## Ehitusõigus

Käesoleva planeeringu tulemusena määratakse kruntidele ehitusõigus, hoone korruselisus ning ehitisealune pind. Määratakse hoonestamiseks lubatud ala, seadusest tulenevad kitsendused ja servituudid.

**Krundi planeeritav ehitusõigus:**

**Krunt pos 1**

Krundi suurus 30066 m²

Krundi kasutamise sihtotstarve HM 100%

Hoonete arv 2

Ehitisealune pind 100 m²

Korruselisus 1k/-1

Kõrgus abihoone 4,5 m

Kollektsioonaia ossa on antud kasvuhoone ja pargis aiapaviljoni võimalik asukoht.

**Krunt pos 2**

Krundi suurus 10156 m²

Krundi kasutamise sihtotstarve ÄK 100% / ÄM 100%

Hoonete arv 2

Ehitisealune pind 1200 m²

 olemasolev hoone 1032 m²

 planeeritud galerii 168 m²

 198 m² (kogu galerii koos pos 3 alaga)

Korruselisus 2k/-1

Kõrgus ol.olev mõisa peahoone 13,3 m

Ehitisregistri andmetel olemasolev mõisa peahoone hoone ehitisealune pind 1117 m². Geoalusel koos esi- ja tagafassaadi verandaga peahoone alune 1032 m². Erinevus on tulnud lammutatud tiibhoone ehitisealusest pinnast.

**Krunt pos 3**

Krundi suurus 1235 m²

Krundi kasutamise sihtotstarve ÄM 100% / EK 100%

Hoonete arv 1

Ehitisealune pind 276 m²

 olemasolev hoone 224 m²

 planeeritud galeriid 30 m² + 22 m²

 kokku 52 m² (eraldi galeriid pos 2 ja pos 4 poolt)

Korruselisus 3k/-1

Kõrgus ol.olev hoonestus 11,0 m

**Krunt pos 4**

Krundi suurus 5967 m²

Krundi kasutamise sihtotstarve ÄM 100% / EK 100%

Hoonete arv 2

Ehitisealune pind 1070 m²

 sh planeeritud galeriid 26 m² ja 10 m²

 kokku 36 m² (pos 3 ja pos 4 poolt)

Korruselisus 3k/-1

Kõrgus 11,0 m

**Krunt pos 5**

Krundi suurus 2853 m²

Krundi kasutamise sihtotstarve ÄK 100% / ÄM 100%

Hoonete arv 1

Ehitisealune pind 910 m²

 sh galerii 10 m²

Korruselisus 1k/-1

Kõrgus 8,0 m

**Krunt pos 6**

Krundi suurus 377 m²

Krundi kasutamise sihtotstarve ÄM 100% / EK 100%

**Krunt pos 7**

Krundi suurus 916 m²

Krundi kasutamise sihtotstarve HM 100%

## Muinsuskaitse eritingimused detailplaneeringu koostamiseks

Oldschool OÜ poolt on koostatud Uue-Põltsamaa mõisa detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused, vt planeeringu lisad.

Mälestise kaitsevööndi planeerimisel ja heakorrastamisele ning sinna uute ehitiste või rajatiste kavandamisel tuleb arvestada mõisakompleksi ajalooliselt väljakujunenud tervikliku plaanilahenduse, mõisakompleksile ja pargile avanevate kaug- ja lähivaadete ning hoonete ja hooviruumi ansamblilise terviklikkuse säilitamisega.

Hoonete arhitektuurse lahenduse osas eelistatakse tänapäevast, keskkonda sulanduvat lahendust, eesmärgiga rikastada mitmekihilist ajaloolist keskkonda kvaliteetse arhitektuuriga.

Lähtuvalt eritingimustest on planeeritud alale kaks hoonet, pos 4 osas maksimaalse kõrgusega maapinnast kuni 11 m ja pos 5 osas maksimaalse kõrgusega kuni 8 m. Uushoonestus on planeeritud enamuses rajada väljapoole muinsuskaitse- ja looduskaitsealust mõisaparki. Pos 5 osas on planeeritud hoonestusala (osaliselt) mõisapargi alale, kus ei kasva kõrghaljastust.

Hoonestus on planeeritud jõepoolses küljes mõisa peahoone ja teenijatemajaga väljakujunenud ühisele ehitusjoonele.

Härrastemaja ja teenijatemaja vahele, vastu olemasolevat maakivimüüri on planeeritud klaasgaleriid ja need on ühendatud uushoonestusega. Galeriidest on planeeritud läbipääsud pargialale.

Parkimine on lahendatud muinsuskaitse vööndist väljapoole. Olemasolevad parkimiskohad pos 2 osas mõisahoone tagaküljel jäävad alles.

Uut teede võrgustikku alale ei ole planeeritud. Kinnistusiseseid teid võib mõisa peahoone ja valitsejamaja osas lahendada hoone ehitusprojekti staadiumis.

Pargi tagumisse ossa võib taastada triiphoone või rajada aiapaviljoni.

Abihoonete (prügimaja, alajaam) kujunduse osas järgida mõisakompleski ja pargialale sobivat lahendust. Täpne lahendus antakse ehitusprojektiga.

Läbi pargi ja mõisa peahoone kinnistu osas on avalik jalakäijate läbipääs tagatud.

## Arhitektuurinõuded

* Tagada mõisakompleksile ja pargile avanevate kaug- ja lähivaadete ning hoonete ja hooviruumi terviklikkuse säilitamine;
* kui kavandatavad ehitised on olulise avaliku huviga võib kaaluda arhitektuurikonkursi või võistluse läbiviimist (koostatav Põltsamaa valla üldplaneering p 3.5.);
* hoonete suurim lubatud kõrgus – mõisa peahoone kõrgus 13,3 m, uus hoonestus pos 4 max 11,0 m ja pos 5 max 8,0 m;

s.o madalam selleks, et uus hoonestus ei hakkaks domineerima ajaloolise mõisakompleksi üle;

* järgida olemasolevate hoonete katusekallet, väiksemad katuseosad võivad olla madalamate kalletega;
* tehnilised seadmed ei või olla (kaasa arvatud ventilatsioonitorud) kõrgemal kui hoone maksimaalne kõrgus;
* klaasist ühendusgalerii ei tohi olla kõrgem kui mõisa paehoone 1. korrus;
* piirdeid mitte rajada; pos 6 osa võib rajada hoovi poole kuni 1,3 m kõrguse puitlippaia koos hekiga;
* kollektsioonaia osas võib piirdeid rajada Linnu tänava poole kuni 1,3 m kõrgust puitlippaeda või kujundatud võrkaeda, pargipoolses osas võrkaedu hekiga või madalat kiviaeda; piirdeaed on planeeritud olemasoleva võrkaia ja heki joonele.

## Tänavavõrk ja liikluskorraldus

Juurdepääs planeeringualale toimub Veski ja Linnu tee kaudu, mis on kohalikud teed.

Uued mahasõidud on planeeritud Linnu tänava kaudu pos 5 ja pos 4 osas.

Parkimine on lahendatud krundi siseselt vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad” normidele, hoone kontseptsioonile ning reaalsele vajadusele.

Parkimine on lahendatud mitme krundi peale ühiselt.

**Detailplaneeringuga ettenähtud parkimiskohtade arvutus**

| **Pos****nr** | **Hoone asukoht- linnakeskus** | **Brutopind** | **Parkimis-****normatiiv** | **Arvutuslik****kohtade arv** | **Planeeritud kohtade arv** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **1** | park | 100 | - | - | - |
| **2** | Ärihoone/hotell | 2100 | 1/120 | 18 | *\_ - \_\_* |
| **3** | ärihoone/elamu | 672 | 1/100/8×1,5  | 7/12 | -/- |
| **4** | ärihoone(hotell)/elamu | 3250 | 1/200/33×1,5 | 33/50 | 71/71 |
| **5** | ujula | 72 riidekapi kohta | 1/7 | 11 | 20/20 jalgrattakohta |
| **6** | elamumaa | 332 | 1/100 | 4 | 4 |
| **7** | transpordimaa | - | - | - | - |

 Kokku planeeringualal 76/95 95/95

Planeeringualal on kavandatud 95 parkimiskohta. Kruntidel pos 2 ja 3 vajaka jäävad parkimiskohad on kavandatud tagada krundil pos 4.

Jalgrataste parkimine on lahendatud EVS 843:2016 „Linnatänavad” normidele. Krundi pos 5 alale on kavandatud 20 jalgratta (elektritõukeratta) parkimiskohta.

Parkimiskohtade täpne asukoht lahendatakse planeeritava hoone ehitusprojekti käigus.

Planeeritava ala kavandamisel võtta välja kujunenud teede võrgustik. Täpne lahendus antakse eelprojekti staadiumis.

## Haljastus ja heakord

Planeeringuala hõlmab Uue-Põltsamaa mõisa pargi kinnistu, mis on kinnismälestis reg.nr 24013. OÜ ARTES TERRAE poolt on koostatud Uue-Põltsamaa mõisa pargi hoolduskava aastateks 2014 – 2023 (2013. a) ja Uue-Põltsamaa mõisapargi puittaimestiku hindamine (veebruar 2024).

Mälestise kaitsevööndi planeerimisel ja heakorrastamisele ning sinna uute ehitiste või rajataiste kavandamisel tuleb arvestada mõisakompleksi ajalooliselt väljakujunenud terviklikku plaanilahenduse, mõisakompleksile ja pargile avanevate kaug- ja lähivaadete ning hoonete ja hooviruumi ansamblilise terviklikkuse säilitamisega.

Hoolduskava kohaselt võimaluse korral harvendada võib isetekkelist jõeäärset haljastust, et avada vaateid.

Pos 5 osas on ette nähtud maha võtta planeeritud hoonestusalasse jäävad viljapuud. Likvideeritavate puude orienteeruv arv võib hiljem täpsustuda.

Mõisa peahoone ja teenijatemaja ümbruse osas koostada eraldi haljastuse projekt projekteerimise järgnevas etapis.

Vertikaalplaneerimine lahendatakse hoone ehitusprojekti staadiumis ja lahendusega tuleb tagada, et sademevesi ei valguks kõrval maaüksustele.

Puittaimestiku hindamise aruandes kasvab puistu I ala üks I väärtusklassi puu- harilik tamm, plaanil nr 52.

Hinnangus antud puistu 1 ja puistu 2 osas on likvideeritavaks märgitud ainult IV ja V väärtusklassi puud. Tehnovõrgud ja nende servituudi alad on planeeritud puude võradest väljapoole.

Detailplaneeringuga ettenähtud likvideeritavad puud:

| **Jrk** | **Puu nr dendro- loogilises inven-tuuris** | **Puu liik** | **Väär-tus klass** | **Likvideeri- mise põhjendus** | **D1, rinnas- dia- meeter** |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 8 | Harilik jugapuu | IV | hooldusraie | - |  |  |  |  |
|  | 11 | Läikleheline mahoonia | IV | hooldusraie | - |  |  |  |  |
|  | 33 | Harilik jalakas | IV | jääb tehnotrassi alla | 74 |  |  |  |  |
|  | 40 | Hobukastan | IV | hooldusraie | 35 |  |  |  |  |
|  | 42 | Harilik jalakas | IV | hooldusraie | 3 |  |  |  |  |
|  | 43 | Harilik jalakas | V | hooldusraie | 41 |  |  |  |  |

Maha võetavate puude kohta tuleb taotleda raieluba vastavalt Põltsamaa linna raiemäärusele nr 19, vastu võetud 28.03.2006. a.

Keskkonnaameti tingimused ehitusprojekti koostamisel:

Väärtuslike puude kaitse vajab planeeringu kehtestamisele järgnevas projekteerimisfaasis detailset käsitlemist. Väärtuslike puude naabruses (nt pos 4 parkimine ja pos 5 maa-aluse osa rajamine) tuleb ehitised ja tööde korraldamine kavandada nii, et puude kasvutingimusi ei halvendata.

## Jäätmete käitlemine

Jäätmekäitlus korraldada vastavalt kehtivale Põltsamaa valla jäätmekavale ja jäätmehoolduseeskirjale.

Olmejäätmete kogumine toimub sorteeritult kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse. Prügikonteiner paigutatakse soovituslikult sõidutee lähedusse. Kogumismahutite asukohad määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil.

## Meetmed kuritegevuse ennetamiseks

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”. Planeeritaval alal on planeerimise ja strateegiate rakendamine võimalik teatud piires, rakendatavad võimalused on järgmised:

* nähtavus,
* juurdepääsuvõimalus,
* territoriaalsus,
* vastupidavus,
* valgustatus.

Ehitusprojekti staadiumis lahendatakse välise valgustuse paiknemine.

## Meetmed tuleohutuse tagamiseks

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded” ja 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning, kord”.

Tulekustutusvee lahendus vastavalt standardile EVS 812-6:2012/AC:2016 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus”.

Lähimad hüdrandid asuvad Veski tn 7 (nr 137) ja Linnu tn 2 kinnistute (nr 138) piiril, piirnedes vahetult planeeringualaga.

Päästemeeskonnale peab olema tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Planeeritavate hoonete tulepüsivusklass on määratud TP-1 ja TP-2. Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju.

## Müra

Ehitustegevusega kaasnevad müratasemed peavad vastama keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” kirjeldatud nõuetega;

Planeeritavate tehnoseadmete (soojuspumbad, kliima-ja ventilatsiooniseadmed jms) valikul ja paigutamisel arvestada naaberhoonete paiknemisega.

Jälgida, et ehitusaegsed vibratsioonitasemed ei ületaks sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid” § 3 toodud piirväärtuseid.

* Eesti standard EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”;
* sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid”.

## Planeeringuala tehnilised näitajad

Planeeringuala suurus 51570 m²

Kavandatud kruntide arv 7

Krunditava ala maa bilanss:

 üldkasutatav maa – 2 30982 m² 60%

 ärimaa – 2 13009 m² 25%

 ärimaa/elamumaa – 3  7579 m² 15%

## Servituutide seadmise vajadus

Detailplaneeringus on tehtud ettepanekud servituutide ja kasutusõiguse seadmiseks. Kavandatud servituutide ja kasutusõiguse alad on tähistatud detailplaneeringu joonisel AS-05. Kasutusõiguse ja servituutide ulatus võib ehitusprojektis täpsustuda.

**Servituutide seadmise vajadus.**

| **Teeniv kinnisasi/isik** | **Valitsev kinnisasi/isik** | **Servituudi seadmise vajadus** |
| --- | --- | --- |
| **Krundid pos** **nr 2 – 5, 7** | Põltsamaa Vesi OÜ | veetrassi, reovee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri |
| Elektrilevi OÜ | elektripaigaldise liitumiskilbile 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist |
| Enefit Connect OÜ | sidevõrgu liitumispunktile 1 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks |
| **Krundid pos nr 3 – 5, 7** | Enefit Connect OÜ | sidekaabli trassile äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit |
| Elektrilevi OÜ | maakaabli trassile äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit |
| **Krundid pos nr 3 ja 4** | Elektrilevi OÜ | alajaamale 2 meetri ulatuses ümber hoone perimeetri |
| **Linnu tn** | Põltsamaa Vesi OÜ | veetrassile ja reovee kanalisatsioonitrassile 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole ja kruntide pos 4 ja 5 liitumispunktile 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri trassi võrguvaldaja kasuks |
| **Servituudi vajadus tehnovõrkudele väljaspool planeeringuala:** |
| **Veski tn** | Põltsamaa Vesi OÜ | veetrassile ja reovee kanalisatsioonitrassile 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks |
| Enefit Connect OÜ | sidekaabli trassile äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit |
| **Veski tn** | Põltsamaa Vesi OÜ | reovee pumplale, kuja 20 meetri ulatuses ümber pumpla perimeetri |
| **Jõekalda**  | Põltsamaa Vesi OÜ | reovee pumplale, kuja 20 meetri ulatuses ümber pumpla perimeetri |

# TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

Tehnovõrkude lahendus koostatakse planeerimise järgmises etapis, arvestades olemasolevat olukorda, planeerimislahendust ja sellest tulenevaid vajadusi ning tehnovõrkude valdajate või vastavat teenust osutavate ettevõtete poolt väljastatud tehniliste tingimustega.

Planeeringuala paikneb tehnovõrkudega hästi varustatud piirkonnas. Planeeringualal ja selle vahetus läheduses paiknevad:

* veetorustik, lahkvoolne reoveekanalisatsioon, survekanalisatsioon;
* sidekanalisatsioon, kesk- ja madalpinge kaabelliinid.

Detailplaneeringuga on esitatud põhimõtteline lahendus. Tehnovõrgud lahendatakse vastavalt võrguvaldajate tehniliste tingimuste alusel koostatud ehitusprojektiga.

Lähtuvalt haljastuse hinnangust on tehnovõrgud ja nende servituudi alad planeeritud I, II ja III väärtusklassi puude võradest väljapoole.

## Vee- ja kanalisatsioonivarustus

Vee-, sademevee- ja kanalisatsioonivarustus on lahendatud vastavalt Põltsamaa Vesi OÜ poolt 10.08.2023. a väljastatud tehnilistele tingimustele.

Veevarustus:

Veski tn 13 kinnistu (pos 4) veetorustiku väljaehitamiseks on rajatud liitumispunkt (X: 6503670.76; Y:614114.77) ja torustik 32PE. Antud liitumispunkti võimsus on liialt väike kavandatud hoonestuse vajadustele. Planeeritud on pos 4 ja 5 kruntidele uus ühinemispunkt 110PE veetorustikuga Veski ja Linnu tänava ristumiskohal. Ühinemispunktist kuni pos 4 ja 5 kruntide liitumispunktideni on planeeritud veetrass mööda Linnu tänavat.

Veski tn 11 kinnistu (pos 3) veetorustiku väljaehitamiseks on rajatud liitumispunkt (X: 6503680.91; Y:614170.73) ja torustik 40PE. Planeeritud on kasutada olemasolevat liitumispunkti.

Veski tn 7 kinnistu (pos 2) veetorustiku väljaehitamiseks on rajatud liitumis-punkt (X: 6503605.76; Y:614215.16) ja torustik 50PE. Planeeritud on kasutada olemasolevat liitumispunkti.

Reovee kanalisatsioonivarustus:

Veski tn 13 kinnistu (pos 4) reovee kanalisatsioonitorustiku väljaehitamiseks on rajatud liitumispunkt (X: 6503670.76; Y:614114.77) ja160PE torustik liitumiskaevuga. Antud liitumispunkti võimsus on liialt väike kavandatud hoonestuse vajadustele. Planeeritud on pos 4 ja pos 5 kruntidele reovee ärajuhtimiseks uus pumpla Veski ja Linnu tänava ristumiskohal. Pumplast kuni pos 4 ja pos 5 kruntide liitumispunktideni on kavandatud reovee kanalisatsioonitrass mööda Linnu tänavat. Pumplast on planeeritud reovee survekanalisatsioonitrass kuni Kuuse ja Veski tänaval asuva survekanalisatsiooni torustikuni, mis on ühtlasi kruntide pos 4 ja 5 reovee kanalisatsiooni ühinemispunktiks.

Veski tn 11 kinnistu (pos 3) reovee ärajuhtimiseks on rajatud Veski tänaval 160PL torustik kuni liitumispunktini (X: 6503680.91; Y:614170.73). Planeeritud on kasutada olemasolevat liitumispunkti.

Veski tn 7 kinnistu (pos 2 ) reovee ärajuhtimiseks on rajatud Veski tänaval 160PL torustik liitumiskaevuga krundi piiril (X: 6503605.76; Y:614215.16). Planeeritud on kasutada olemasolevat liitumispunkti.

*Tabel. Vee ja olmereovee planeeritud kogused kruntide lõikes.*

| **Krundi pos nr** | **Vee kogus (****m3/kuus)** | **Vee kogus max (l/s)** | **Olmereovee kogus (m3/kuus)** | **Olmereovee max kogus (l/s)** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **2** | 200 | 1,4 | 200 | 3 |
| **3** | 100 | 0,6 | 100 | 1 |
| **4** | 700 | 4 | 700 | 8 |
| **5** | 700 | 4 | 700 | 8 |
| **Kokku** | **1700** | **10** | **1700** | **20** |

* tabelis toodud kogused on orienteeruvad ning ehitusprojekti koostamisel täpsustada vee- ja reovee ärajuhtimise vajadus;
* tellida uued tehnilised tingimused ja projekt kooskõlastatakse Põltsamaa Vesi OÜ-ga.

## Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine

Sademevee käitlus peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused”.

Veeseaduse kohaselt tuleb sademevee käitlemisel eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Sademeveest vabanemiseks sademevee suublasse juhtimisel kasutada looduslähedasi lahendusi (nt rohealasid, viibetiike, vihmaaedasid, imbkraave jm), mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujundamise kaudu, vältides sademevee reostumist.

Planeeringualal on ette nähtud sademevee juhtimine tiikidesse. Kruntide pos 4 ja 5 sademeveed on planeeritud juhtida mõisapargi alal loode osas asuvale olemasolevasse tiiki. Kruntide pos 2 ja 3 kõvakatendite (katused ja platsid) sademeveed on planeeritud juhtida mõisa peahoone ees asunud, arendustööde käigus taastatavasse tiiki.

Sademevee maksimaalne eeldatav vooluhulk on kruntidel 50 l/s, sh peamise osa (35 l/s) sellest moodustab pos 4 ja 5 kruntide sademevee kogus, millede puhul tuleb rakendada täiendavaid meetmeid. Kruntide pos 2 ja 3 puhul on tegemist lisaks mõisahoonetele nende ümber asuva rohealaga (mõisapark) ning vertikaalplaneerimisega tuleb tagada sademevee juhtimine rohealadele ja planeeritavasse tiiki.

Alternatiivse variandina on planeeritud kruntide pos 4 ja 5 sademevee juhtimine läbi õli- ja liivapüüdurite ning puhvermahuti ülevooluga sademeveetrassi kaudu Põltsamaa jõkke. Täpsem lahendus anda ehitusprojekti staadiumis.

Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada sademevee mitte kaldumine naaberkinnistutele. Hoonete suhtelise kõrguse ±0.00 määramisel lähtuda juurdesõidutee projekteerimisel valitud kõrgusmärkidest. Sademevee voolu hulga minimeerimiseks, soovitatav krundi sisesed parkimisalad rajada vett läbilaskvatest materjalidest – nagu kruus, killustik, nn murukivi.

Vertikaalplaneerimine ja sademevee täpne lahendus lahendatakse hoone ehitusprojekti staadiumis ja lahendusega tuleb tagada, et sademevesi ei valguks kõrval maaüksustele.

## Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Elektrivarustus on planeeritud vastavalt Elektrilevi OÜ poolt 07.07.2023 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 454462. Planeeringuala võrguühenduse eeldatav võimsus on 3×600 A.

Planeeringuala kruntide elektrienergiaga varustamiseks on planeeritud alajaam krundile pos 4, mille toiteks on planeeritud keskpinge kaablitrass alates sisselõikega Veski tn asuvasse keskpingekaablisse kuni planeeritud alajaamani.

Alajaamast kuni kruntide piirini on ette nähtud 0,4 kV maakaabelliinid. Kruntidele on planeeritud paaris liitumiskilbid. Liitumiskilpidest kuni elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastavad liinid.

Nii 0,4 kV maakaabelliinidele kui ka liitumiskilpidele on määratud servituudi seadmise vajadusega alad piki kvartalisiseseid teid, väljaspool sõiduteid. Kruntide liitumiskilpide kohale ja 1 m raadiuses ümber kilbi on määratud servituudi seadmise vajadusega ala kilbi teenindamiseks, kuhu peab olema vaba juurdepääs.

Välisvalgustuse vajadus kruntidele lahendatakse ehitusprojektide koostamisel.

Täiendavad tingimused:

* tööjoonised kooskõlastada täiendavalt;
* tööjooniste staadiumiks taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega.

## Sidevarustus

Sidevarustuse lahenduse koostamise aluseks on Enefit Connect OÜ poolt 21.07.2023 koostatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr EC-JUH-7/246.Kruntide sidevarustus on lahendatud sidekanalisatsiooniga, mille ühenduspunktiks on ELV mast-13, mis asub Veski teel planeeringuala kõrval kruntide pos 4 ja 7 vastas. Ühenduspunktist kuni kruntide piirini on planeeritud sidekanalisatsiooni trass ning kruntide piirile liitumispunktid.

## Soojavarustus

Planeeringuala soojavarustuse tagamiseks on kavandatud lokaalne katlamaja pos 4 ossa, planeeritud hoone mahus. Sellest kuni kruntide piirini on planeeritud soojustrassi koridorid koos liitumispunktidega kruntide piiril. Krundi pos 4 liitumine on kavandatud katlamajast. Alternatiivse lahendusena võib kaaluda katlamaja kavandamist pos 5 krundile samuti hoone siseselt. Katlamaja tehnoloogia, sh kütteliigi valikul kasutada energiasäästlikke, keskkonnasõbralike lahendusi. Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu paiskavad kütteliigid (nt raskeõlid ja kivisüsi).

Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2010/31/EL hoonete energiatõhususe kohta nõuab, et pärast 31.12.2020 peavad kõik uusehitised olema liginull energiahooned. Eesti on kehtestanud liginullenergia standardi nõuded määrusega „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded”. Sellest tulenevalt on projekteerimisel soovitav kavandada ka alternatiivsete energiaallikate lahendusi.

Arvestada planeeritavate hoonete tehniliste seadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel naaberhoonete paiknemisega ning et tehniliste seadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisa 1 normtasemeid.

Küttesüsteemi lahendus täpsustub ehitusprojekti koostamisel.

# KESKKONNATINGIMUSED

## Eessõna

Planeeringuala kohta, eelmise detailplaneeringu algatamise osas on koostatud mais 2018 Adepte Ekspert OÜ (praegune LEMMA OÜ) poolt keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang, mis on planeeringule lisatud. Tööd viis läbi keskkonnaspetsialist Piret Toonpere, kes omab KMH litsentsi KMH 0153.

Uue-Põltsamaa mõisa pargi osas on 2013. a koostatud OÜ ARTES TERRAE poolt selle hoolduskava 2014 – 2023, mis on planeeringule lisatud.

Lähtetingimused planeeringualal:

* osaliselt hoonestatud, sh muinsuskaitse all olev mõisahoone ja teenijatemaja;
* kõrghaljastatud looduskaitse all olev mõisapark;
* teadaolevalt ei ole planeeringualal kaitsealuste taimede leiukohti;
* Põltsamaa jõe ehituskeelu- ja piiranguvöönd;
* vastavalt Keskkonnaportaali ja Maa-ameti looduskaitse ja Natura 2000 kaardirakendusele (seisuga 01.08.2023) ei asu detailplaneeringu vahetus läheduses ega ka konkreetsel planeeringualal teisi (v.a eelnimetatud) kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 võrgustikualasid.

Arvestades eelnimetatud asjaolusid käsitletakse detailsemalt antud peatükis järgnevaid alateemasid, mis on vajalikud planeerimisele järgnevatele kavandatud tegevustele:

* kavandatava tegevusega ohu võimalikus kultuuripärandile;
* kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariiolukordade esinemise võimalikkus;
* põhja- ja pinnasevesi.

## Kavandatava tegevusega ohu võimalikkus kultuuripärandi säilimisele

Planeeringulahendus näeb ette olemasoleva kultuuripärandi (mõisahooned ja park) taastamise arvestades muinsuskaitse- ja looduskaitsealaseid eritingimusi. Lisaks on planeeritud täiendavaid ehitisi lähialale, arvestades eelnimetatuid tingimusi ja neid tuleb arvestada edasiselt ehitiste projekteerimisel ja rajamisel. Pargi korrastamisel lähtuda koostatud hoolduskavast. Võttes arvesse olemasolevat kultuuripärandi seisundit on ehitiste taastamine ja pargi korrastamine selle säilimisele kultuuripärandina hädavajalik.

## Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariiolukordade esinemise võimalikkus

Käesoleva planeeringuga kavandatav tegevus, ärihoonete ja selle juurde kuuluva infrastruktuuri rajamine ei kuulu KeHJS § 33 lõike 2 punkti 4 ja Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu 1” tegevuste loetelusse ning sellest tulenevalt ei ole eelhinnangu andmine vajalik. Planeeritava tegevusega ei ole ette näha negatiivset mõju piirkonna elu-, loodus- ja kultuurikeskkonnale.

Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne ning võib avalduda hoonete rajamise ehitusprotsessis.

Põhja- ja pinnavee reostust võib põhjustada mõni suurem avarii (kanalisatsioonitoru purunemine, kütuseleke vms). Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Mõju on kõige suurem ehitamise ajal, pärast ehitust täiendavat negatiivset mõju keskkonnale ette ei ole näha.

Avariiohtlike olukordade vältimiseks:

* territooriumi korrashoid;
* territooriumile tagada juurdepääs;
* ehitamise ajal ei tohi koormata keskkonda saasteainetega, vältida masinatest tingitud õlireostust, vajalik on ehitusjääkide õigeaegne ja pidev koristamine;
* vajadusel luua ajutine (ehitusaegne) saasteainete kogumise ja puhastamise süsteem.

### 8.3.1. Planeeringulahenduse mõju kaitsealuse pargi elustikule

Planeeringulahendus ajaloolise pargi alal olulisi muutusi ei kavanda, säilitades selle unikaalsuse. Olulised muutused on kavandatud pargiga piirneval Linnu tee poolsel alal (krundis pos 4 ja 5) kuhu on planeeritud 2 uut hoonet ja krundil pos 7 kuhu lisanduvad lisaks olemasolevatele tehnovõrkude elektri- ja sidevarustus. Kavandatava tegevusega on planeeritud likvideerida üks suurema võraga puu (plaanil nr 33) Veski tee ääres, mis on juba veebruaris 2024 koostatud dendroloogilise hinnangu kohaselt sisuliselt hävinenud. Lisaks on ette nähtud selle kohaselt likvideerida mõningad IV- V väärtusklassi kuuluvad põõsad ja puud.

Ajaloolise mõisapargi sh Põltsamaa jõe äärne ala on elupaigaks ala nahkhiirtele.

Lauri Lutsari poolt on koostatud 2016. aastal „Nahkhiirte ja nende elupaiga inventuur Uue-Põltsamaa pargis”. Selle kohaselt (väljavõte inventuurist) on antud järgmised soovitused:

* vanade puude säilitamine – pargi hooldamisel tuleks lähtuda põhimõttest, et puistu väljakujunenud struktuuri ei muudeta ja seda püütakse säilitada suhteliselt muutumatuna läbi aegade;
* nahkhiirtele varjepaika pakkuva puu raie – pargipuudes on tihti nahkhiirtele sobivaid varjepaiku (õõnsusi, lõhesid). Kui õõnsusega puu on vaja maha raiuda, tuleb seda kindlasti teha talvel peale tugevate külmadega perioodi ja enne ilmade soojenemist märtsis, kui on nahkhiirte varjumine puuõõnsustesse vähetõenäoline. Piisavalt pikaks tugevate külmadega perioodiks võib pidada vähemalt 3 ööpäeva pikkust ajavahemikku, kui ööpäeva keskmine temperatuur on püsivalt alla -10°C;
* hoonete ümberehitused, remont, lammutamine – pargis ja pargi ümbruses olevate hoonete remontimisel, ümberehitamisel ja (osalisel) lammutamisel tuleks olla ettevaatlik suvel (juunist augustini), kui seal võivad varjuda nahkhiirte kolooniad;
* varjekastide ülesseadmine – lisaks linnupesakastidele võib nahkhiirte jaoks panna üles spetsiaalseid varjekaste;
* pargi öisest valgustamisest – valgustuse planeerimisel tuleks tellida eraldi ekspertiis või nõustamine, mille käigus saaks soovitada nahkhiiri vähem häirivaid lahendusi. Pargis peaksid jääma alles piirkonnad, kus pole kunstlikku valgustust.

Arvestades, et planeeringu koostamine ja selle järgnev ehitusprojektide koostamine on pikaajaline toiming tuleb projekteerimise vältel enne ehitusloa väljastamist kaasata pädev ekspert hindamaks ajakohast elustiku olukorda pargis.

Võttes arvesse eeltoodud soovitusi, ei ole alust eeldata olulist ohtu pargi elustikule, sh kaitsvatele liikidele. Nahkhiirete inventuur on toodud detailplaneeringu lisades.

## Põhja- ja pinnasevesi

Planeeringuala jääb ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni teeninduspiirkonda. Seega lahendatakse veevarustus kui ka reoveekäitlus ühisvee- ja kanalisatsioonivõrkude (ÜVK) baasil. ÜVK kasutamisel ei ole korrektse projekteerimise ja rajamise korral oodata olulist mõju pinna- ja põhjaveele.

Loodus-spaa koos ujulaga on oma iseloomult võrdlemisi suure veetarbega. Käesolevas planeerimisstaadiumis pole kompleksi veevajadus teada (selgub projekteerimise etapis). Põltsamaa piirkonna kinnitatud põhjaveevaru hulk on kuni 2038. aastani 2700 m3/ööp. 2015. aasta põhjavee bilansi aruande kohaselt oli Põltsamaa kasutamiseks vaba põhjaveekogus 2091 m3/ööp (kasutus 609 m3/ööp). Seega ei ole oodata kindlasti veetarvet, mis võiks põhjustada piirkonna kinnitatud põhjaveevaru ületamist (Keskkonnaagentuur, 2016).

Planeeringuga soovitakse ette näha mõisa peahoone ette tiiki. Tiik on planeeritud Põltsamaa jõe piiranguvööndisse. Olulist keskkonnamõju tiigi rajamisega piiranguvööndisse ei kaasne. Põhjavee reostuse vältimise abinõuks on välja ehitatud tehnosüsteemide laitmatu funktsioneerimise tagamine.

Detailplaneeringuga haarataval territooriumil intensiivset pinnast, pinna- ja põhjavett ning õhku reostavat majandustegevust ei ole ette nähtud.

Sademevee käitlus peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused”. Samuti juhinduda Veeseadus § 129 lg 1 ja 3 toodust.

# DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD

**Mõju sotsiaalsele keskkonnale**

Detailplaneeringuga planeeritud avaliku huviga ehitiste (loodus-spaa, ujula) rajamisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju väljendub kogukonna elanikele osutavate teenuste näol. Lisaks ehitise rajamisega piirkonda luuakse uusi töökohti. Korrastatakse avalikku ruumi läbimõeldud planeeringu abil.

Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele, sest põhiliselt suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

**Majanduslikud mõjud**

Detailplaneeringu realiseerumisel avaldub positiivne majanduslik mõju uute kogukonnaliikmete ja uute töökohtade lisandumise näol. Lisaks suureneb kohalike teenuseid ja tooteid kasutatavate isikute arv. Korrastatud keskkond tõstab piirkonna kinnisvara keskmist väärtust. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

**Kultuurilised mõjud**

Kultuurimälestiste riikliku registri alusel on Uue-Põltsamaa mõisa park piirkonna ajastutüüpilise pargiarhitektuuri näitena kinnismälestis (24013). Samuti on muinsuskaitsealused Uue-Põltsamaa mõisa peahoone (24012) ja teenijatemaja (24014). Hooned ja park vajavad korrastamist, et oleks võimalik avada kasutamiseks piirkonna ühte olulist kultuuriväärtust. Planeeringu elluviimisel arvestada Oldschool OÜ poolt 2023. a koostatud muinsuskaitse eritingimustega. Pargi korrastamisel arvestada OÜ ARTES TERRAE poolt 2013. a koostatud Uue-Põltsamaa mõisa pargi hoolduskavaga. Kultuuriline mõju on pigem positiivne.

**Mõju looduskeskkonnale**

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad mõjud ei ole ulatuslikud, kuna lähipiirkonnas on juba kujunenud hoonestatud ja inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond. Samuti on ette nähtud ala hooldamiseks ettevaatusabinõud. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee, pinnase või õhu saastatus, jäätmeteke, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit, looduskaitsealuseid objekte ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub. Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne. Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariiolukordade tekkimist ette ei ole näha. Oht inimese tervisele avaldub hoonete rajamise ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Nii on võimalik vältida ka ohtu keskkonnale, mis võib tekkida, kui töötajad ei ole kompetentsed.

# PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA

Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal maakorralduslike toimingute tegemisel ja teostatavatele ehitus- ja rajatiste projektidele. Ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimisnormidele.

Planeeringu rakendamiseks sõlmib planeeringu korraldaja planeeringu koostamisest huvitatud isikuga detailplaneeringu kehtestamise eelselt vastava halduslepingu. Planeeringu elluviimine toimub vastavalt lepingule. Planeeringu elluviimisega ei kaasne Põltsamaa vallale kohustust haljastuse, juurdepääsuteede ja tehnorajatiste (ka tänavavalgustus) projekteerimiseks ja ehitamiseks või nende tööde finantseerimiseks. Planeeringuga kavandatud tehnovõrgud ja muu teenindava taristu ehitab välja (või finantseerib) detailplaneeringu kehtestamisest huvitatud isik halduslepingus sätestatud tingimustel ja ulatuses. Vallal on õigus keelduda detailplaneeringuga kavandatud hoonetele ehitus- või kasutusloa andmisest kui huvitatud isiku lepingulised kohustused on nõuetekohaselt täitmata.

Vajalikud tegevused planeeringu elluviimiseks:

* planeeringujärgsete katastriüksuste ja kinnistute moodustamine koos vajalike servituutide seadmisega;
* juurdepääsuteede, tehnovõrkude ja tehniliste rajatiste projekteerimise tingimuste taotlemine, projekteerimine ning nendele ehituslubade taotlemine;
* hoonete tarbeks tehnovõrkude, -rajatiste ehitamine ning vastavate kasutuslubade väljastamine;
* planeeringujärgsete hoonete projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine;
* hoonetele vastavate kasutuslubade väljastamine;
* keskkonnalubade vajadus täpsustuda ehitusprojektide koostamisel.