

*Töö nr:* DP-27/10-2022

## ***Tõrukese kvartali detailplaneering***

***Asukoht:*** Jõgeva maakond, Põltsamaa linn

***Huvitatud isik:*** Põltsamaa Vallavalitsus

***Planeerija:*** Laura Andla

Tartu 2023

## SISUKORD

A SELETUSKIRI .....	3
1 Detailplaneeringu koostamise lähtealus, eesmärk, planeeritava ala suurus, andmed planeeringuala kohta.....	3
2 Olemasoleva olukorra iseloomustus .....	4
3 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	4
4 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine.....	5
5 Krundi ehitusõigus .....	8
6 Krundi hoonestusala piiritlemine .....	8
7 Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus .....	8
8 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	8
9 Vertikaalplaneerimise põhimõtted .....	9
10 Ehitistevahelised kujad .....	9
11 Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad.....	9
11.1 Veevarustus ja tuletõrjeveevarustus.....	9
11.2 Kanalisatsioon .....	10
11.3 Sademeekanalisatsioon .....	10
11.4 Elektrivarustus .....	10
11.5 Soojavarustus.....	10
11.6 Sidevarustus .....	11
12 Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks .....	11
13 Arhitektuurinõuded ehitisele .....	12
14 Planeeringuga kaasnevad mõjud.....	13
15 Servituutide määramise vajadus.....	14
16 Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	14
17 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine.....	14
18 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja .....	14
19 Planeeringu rakendamise võimalused .....	15
B JOONISED .....	17
1. Situatsiooniskeem .....	18
2. Olemasolev olukord.....	19
3. Kontaktvööndi analüüs .....	20
4. Põhijoonis .....	21
5. Tehnovõrgud .....	22
6. Illustratsioon.....	23
C KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL.....	24

## A SELETUSKIRI

### 1 Detailplaneeringu koostamise lähtealus, eesmärk, planeeritava ala suurus, andmed planeeringuala kohta

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Põltsamaa Vallavalitsuse 17. oktoober 2022. a korraldus nr 2-3/2022/253 „Tõrukese kvartali detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on elamumaa kruntide moodustamine ja selle juurde kuuluva infrastruktuuri planeerimine. Planeeringuga määratakse maakasutus, hoonestusalad, ehitusõigus, juurdepääs avaliku kasutusega tänavalt, liikluskorraldus, tehnovõrkude asukohad ja servituutide seadmise vajadus.

Planeeringuala hõlmab Põltsamaa linnas asuvaid kinnistuid:

- Lembitu tn 1 (61701:002:0016), pindala 14733 m<sup>2</sup>, maakasutuse sihtotstarve 100% ühiskondlike ehitiste maa;
- osaliselt Tõrukese parkmets (61801:001:0603), pindala 100433 m<sup>2</sup>, maakasutuse sihtotstarve 100% üldkasutatav maa.

Planeeringuala pindala on ca 3,8 ha.

Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja dokumendid:

- Põltsamaa Linnavolikogu 19.10.1998 määrusega nr 41 kehtestatud Põltsamaa linna üldplaneering;
- Jõgeva maakonnaplaneering 2030+, kehtestatud 01.12.2017 korraldusega nr 1-1/2017/305;
- Põltsamaa Linnavolikogu 15.03.2011 otsusega nr 76 kehtestatud Lembitu tänava, Pajusi mnt 39, 47 ja 49 ning Lembitu tn 1 kinnistute vahelise ala detailplaneering.

Kehtiva üldplaneeringu kohaselt on Lembitu tn 1 kinnistu koostamise ajal olnud olukorra alusel üldkasutatavate hoonete maa. Kehtiva üldplaneeringu ja olemasoleva olukorra kohaselt paikneb planeeringuala valdavalt elamumaa piirkonnas ning piirneb loodusliku puhke-haljasmaaga (Tõrukese parkmets). Üldplaneeringuga ei ole kehtestatud tingimusi, millega käesoleva planeeringu koostamisel on võimalik vastuollu minna. Kavandatav maakasutamise sihtotstarbe muutmine ei vähenda üldplaneeringu põhilahenduse terviklikku toimimist, vaid pigem toetab seda. Planeeritavas piirkonnas on nii olemasolev kui üldplaneeringuga planeeritud maakasutamise sihtotstarve elamumaa ning seetõttu ei saa kavandatud muudatust pidada planeerimiseseaduse § 142 lõike 1 kohaseks üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslikuks muutmiseks. Kuivõrd kehtivas üldplaneeringus ei ole määratud kõrguspiiranguid ega krundi minimaalsuuruseid, siis ei ole algatava detailplaneeringu puhul vajadust hinnata üldplaneeringuga määratud hoonestuse kõrguspiirangu ületamise, krundi minimaalsuuruse vähendamise, detailplaneeringu kohustuslike alade ja juhtude muutmise teematikat. Ka ei ole teada muid asjaolusid, mida võiks pidada

oluliseks või ulatuslikuks kehtiva üldplaneeringu muutmiseks. Eeltoodust lähtuvalt võib järeldada, et detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas kehtiva Põltsamaa linna üldplaneeringuga.

Jõgeva maakonnaplaneeringus 2030+ on Põltsamaa linn märgitud piirkondliku keskusena. Planeeringuala jääb maakondliku tähtsusega puhkealale. Valdavas enamuses jääb planeeringusse kaasatud Tõrukese parkmets üldkasutatavaks maaks. Eeltoodust lähtuvalt võib järeldada, et planeeringualal säilib puhkeväärtus ning planeering on kooskõlas maakonnaplaneeringuga.

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on OÜ Radiaan poolt 2022. aasta detsembris mõõdistatud geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500 (töö nr 1143G22).

## 2 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Detailplaneeringu ala asub Põltsamaa linnas. Tegemist on ca 3,8 ha suuruse maaalaga.

Planeeringuala asukoht on näidatud situatsiooniskeemil (joonis 1) ning olemasolev olukord on kajastatud joonisel 2.

Planeeringuala reljeef on suhteliselt tasane. Kõrgused jäävad vahemikku 63,44 m – 65,34 m.

Planeeringualal paiknenud Põltsamaa vallale kuuluv lasteaed (Ehitisregistri kood: 120170214) on lammutatud. Seoses uue lasteaia ehitamisega Kuuse tn 19 kinnistule ei ole vallal kavas Lembitu tänav 3 kinnistul teenuse pakkumisega jätkata ning lasteaed jäi kasutusest välja.

Lembitu tn 1 kinnistu on valdavalt lage, suuremaid puid kasvab planeeringuala kirde ja loode piiril ning Lembitu tänava ääres. Tõrukese parkmetse kinnistu on kaetud puistuga.

Planeeringualale ulatuvad Lembitu tänava ja Metsa tänava avalikult kasutatava tee kaitsevööndid 10 m välimise sõiduraja servast.

## 3 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Põltsamaa linnas, linna kirdeosas. Planeeringuala kontaktvööndis asuvad valdavalt elamumaa funktsiooniga krundid, mis on hoonestatud kuni kahekorruseliste üksikelamutega. Üksikelamute ehitisealused pinnad jäävad vahemikku 80 - 172 m<sup>2</sup> ning kõrgused vahemikku 5 – 9 m. Lähiala hoonestuse põhilise välisviimistluse materjalina on kasutatud krohvi, tellist ja puitlaudist. Hoonete katusekalded jäävad vahemikku 20-45<sup>0</sup>. Katusetüüpidest on enamlevinud viilkatus. Katusekatte materjalidena on kasutatud plekki ja eterniiti.

Kontaktvööndis on iseloomulik piirdeaedade paiknemine kinnistu piiril. Piiretena on kasutatud puitlippaeda, metallvõrkaeda ning hekki.

Planeeringuala kontaktvööndi kruntide struktuur on korrapärane. Kruntide suurused

jäävad vahemikku 710 – 2468 m<sup>2</sup>.

Tajutavad ehitusjooned on väljakujunenud Aasa, Käo, Ööbiku ning osaliselt Sõpruse ja Metsa tänavate äärde. Metsa tänava ääres on planeeringualast edelas tajutav ehitusjoon Sõpruse ja lembitu tänava vahelisel lõigul.

Planeeringualale lähim ühistranspordi peatus (Vali Press) asub planeeringualast loodes ca 200 m kaugusel Pajusi mnt ääres.

Lähtudes kontaktvööndi situatsioonist võib teha järgmised järeldused:

- Planeeringuala asub juba hoonestatud kvartalis. Piirkonnas asuva hoonestuse näol on tegemist kuni 2-korruseliste üksikelamutega, kõrgusega 5 – 9 m ning välisviimistlusmaterjalidena on kasutatud krohvi, tellist ja puitlaudist. Sellest lähtuvalt on planeeringus määratud üksikelamute maksimaalseks lubatud korruselisuseks 2 ning kõrguseks 9 m. Peamiste välisviimistlusmaterjalidena lubatakse krohv, kivi ja puitlaudis.
- Katusekallete määramisel on lähtutud lähipiirkonna hoonete katusekalde vahemikust ning vastavalt on planeeringuga määratud lubatud katusekaldevahemik 20-45°.
- Kontaktvööndi krundistruktuur on korrapärane ning Kruntide suurus jäävad vahemikku 710 – 2468 m<sup>2</sup>. Planeeritud krundid on samuti korrapärased ning planeeritud üksikelamute kruntide suurus jäävad vahemikku 1209 – 2427 m<sup>2</sup>.
- Planeeringulahendus lähtub olemasolevatest ehitusjoontest ning sellest lähtuvalt on määratud on soovituslik ehitusjoon Metsa tänava ääres paiknevatele üksikelamutele. Tupiktänavatel paiknevate hoonete paigutus võib olla vabam ning sinna ehitusjoont ei määrata.

Planeeringuga määratakse ehitus- ja arhitektuursed tingimused, mis on kooskõlas olemasoleva hoonestusega. Planeeringulahenduse elluviimine rikastab piirkonda ning tõstab selle esteetilist väärtust, moodustades tervikliku elamupiirkonna.

Kontaktvööndi analüüs on toodud joonisel 3.

## 4 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuala on jagatud 24 krundiks. Moodustatud on 22 üksikelamumaa krunti ning 3 tee ja tänava maa krunti.

Kavandatud kruntide pindalad ja sihtotstarbed on nähtavad põhijoonisel (joonis 4).

**Tabel 1.** Maakasutuse koondtabel

Kundi nr	Krundi planeeritud sihtotstarve	Krundi planeeritud suurus	Moodustatakse kinnistutest (k/ü)	Jagatava krundi suurus/ liidetava osa suurus	Jagatava krundi senine sihtotstarve
POS 1	üksikelamu	1290 m <sup>2</sup>	Lembitu tn 1	238 m <sup>2</sup>	ühiskondlike ehitiste

Kundi nr	Krundi planeeritud sihtotstarve	Krundi planeeritud suurus	Moodustatakse kinnistutest (k/ü)	Jagatava krundi suurus/liidetava osa suurus	Jagatava krundi senine sihtotstarve
	maa 100%		(61701:002:0016)		maa 100%
			Tõrukese parkmets (61801:001:0603)	1052 m <sup>2</sup>	üldkasutatav maa 100%
POS 2	üksikelamu maa 100%	1209 m <sup>2</sup>	Lembitu tn 1 (61701:002:0016)	260 m <sup>2</sup>	ühiskondlike ehitiste maa 100%
			Tõrukese parkmets (61801:001:0603)	949 m <sup>2</sup>	üldkasutatav maa 100%
POS 3	üksikelamu maa 100%	1292 m <sup>2</sup>	Lembitu tn 1 (61701:002:0016)	225 m <sup>2</sup>	ühiskondlike ehitiste maa 100%
			Tõrukese parkmets (61801:001:0603)	1067 m <sup>2</sup>	üldkasutatav maa 100%
POS 4	üksikelamu maa 100%	1354 m <sup>2</sup>	Lembitu tn 1 (61701:002:0016)	1354 m <sup>2</sup>	ühiskondlike ehitiste maa 100%
POS 5	üksikelamu maa 100%	1302 m <sup>2</sup>	Lembitu tn 1 (61701:002:0016)	1302 m <sup>2</sup>	ühiskondlike ehitiste maa 100%
POS 6	üksikelamu maa 100%	1319 m <sup>2</sup>	Lembitu tn 1 (61701:002:0016)	1319 m <sup>2</sup>	ühiskondlike ehitiste maa 100%
POS 7	üksikelamu maa 100%	1303 m <sup>2</sup>	Lembitu tn 1 (61701:002:0016)	1303 m <sup>2</sup>	ühiskondlike ehitiste maa 100%
POS 8	üksikelamu maa 100%	1447 m <sup>2</sup>	Lembitu tn 1 (61701:002:0016)	1447 m <sup>2</sup>	ühiskondlike ehitiste maa 100%
POS 9	üksikelamu maa 100%	1580 m <sup>2</sup>	Lembitu tn 1 (61701:002:0016)	1580 m <sup>2</sup>	ühiskondlike ehitiste maa 100%
POS 10	üksikelamu maa 100%	2147 m <sup>2</sup>	Lembitu tn 1 (61701:002:0016)	1208 m <sup>2</sup>	ühiskondlike ehitiste maa 100%
			Tõrukese parkmets (61801:001:0603)	939 m <sup>2</sup>	üldkasutatav maa 100%
POS 11	üksikelamu maa 100%	2427 m <sup>2</sup>	Lembitu tn 1 (61701:002:0016)	1360 m <sup>2</sup>	ühiskondlike ehitiste maa 100%
			Tõrukese parkmets (61801:001:0603)	1067 m <sup>2</sup>	üldkasutatav maa 100%
POS 12	üksikelamu	1495 m <sup>2</sup>	Lembitu tn 1	662 m <sup>2</sup>	ühiskondlike ehitiste

Kundi nr	Krundi planeeritud sihtotstarve	Krundi planeeritud suurus	Moodustatakse kinnistutest (k/ü)	Jagatava krundi suurus/ liidetava osa suurus	Jagatava krundi senine sihtotstarve
	maa 100%		(61701:002:0016)		maa 100%
			Tõrukese parkmets (61801:001:0603)	833 m <sup>2</sup>	üldkasutatav maa 100%
POS 13	üksikelamu maa 100%	1838 m <sup>2</sup>	Lembitu tn 1 (61701:002:0016)	519 m <sup>2</sup>	ühiskondlike ehitiste maa 100%
			Tõrukese parkmets (61801:001:0603)	1319 m <sup>2</sup>	üldkasutatav maa 100%
POS 14	üksikelamu maa 100%	1961 m <sup>2</sup>	Lembitu tn 1 (61701:002:0016)	147 m <sup>2</sup>	ühiskondlike ehitiste maa 100%
			Tõrukese parkmets (61801:001:0603)	1814 m <sup>2</sup>	üldkasutatav maa 100%
POS 15	üksikelamu maa 100%	1744 m <sup>2</sup>	Tõrukese parkmets (61801:001:0603)	1744 m <sup>2</sup>	üldkasutatav maa 100%
POS 16	üksikelamu maa 100%	1825 m <sup>2</sup>	Tõrukese parkmets (61801:001:0603)	1825 m <sup>2</sup>	üldkasutatav maa 100%
POS 17	üksikelamu maa 100%	1678 m <sup>2</sup>	Tõrukese parkmets (61801:001:0603)	1678 m <sup>2</sup>	üldkasutatav maa 100%
POS 18	üksikelamu maa 100%	1501 m <sup>2</sup>	Tõrukese parkmets (61801:001:0603)	1501 m <sup>2</sup>	üldkasutatav maa 100%
POS 19	üksikelamu maa 100%	1644 m <sup>2</sup>	Tõrukese parkmets (61801:001:0603)	1644 m <sup>2</sup>	üldkasutatav maa 100%
POS 20	üksikelamu maa 100%	1429 m <sup>2</sup>	Tõrukese parkmets (61801:001:0603)	1429 m <sup>2</sup>	üldkasutatav maa 100%
POS 21	üksikelamu maa 100%	1354 m <sup>2</sup>	Tõrukese parkmets (61801:001:0603)	1354 m <sup>2</sup>	üldkasutatav maa 100%
POS 22	üksikelamu maa 100%	1452 m <sup>2</sup>	Tõrukese parkmets (61801:001:0603)	1452 m <sup>2</sup>	üldkasutatav maa 100%
POS 23	tee ja tänava maa 100%	918 m <sup>2</sup>	Lembitu tn 1 (61701:002:0016)	918 m <sup>2</sup>	ühiskondlike ehitiste maa 100%
POS 24	tee ja tänava maa 100%	892 m <sup>2</sup>	Lembitu tn 1 (61701:002:0016)	892 m <sup>2</sup>	ühiskondlike ehitiste maa 100%
POS 25	tee ja tänava maa 100%	1895 m <sup>2</sup>	Tõrukese parkmets (61801:001:0603)	1895 m <sup>2</sup>	üldkasutatav maa 100%

## 5 Krundi ehitusõigus

Krundil asunud olemasolev lasteaed (Ehitisregistri kood: 120170214) on lammutatud.

Krundi ehitusõigusega on määratud krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed, hoonete suurim lubatud arv krundil, hoonete suurim lubatud ehitisealune pind ja hoonete suurim lubatud kõrgus.

Kuni 20 m<sup>2</sup> suurused väikeehitised ei kuulu planeeringuga määratud ehitisealuse pinna sisse.

Kruntide ehitusõiguse tabel on toodud joonisel nr 4.

## 6 Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud krundi hoonestusala, so ala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. Hoonete paiknemine väljaspool hoonestusala ei ole lubatud. Väljapoole hoonestusala võivad ulatuda sissepääsu trepid ja konsoolsed varikatused kuni 1,5 m ulatuses. Põhijoonisel (joonis 4) on näidatud hoonestusala piirid. Hoonestusala piiritlemisel on arvestatud tuleohutuskujadega ning hoonestusala on planeeritud krundipiirist minimaalselt 4 m kaugusele. Planeeritud hoonete täpne ehitisealune pind ja asukoht selgub lõpliku hooneprojektiga.

## 7 Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs kruntidele POS 12 - 22 on planeeritud Metsa tänavalt (61801:001:0320). Metsa tänava äärde on planeeritud teemaa koridori laiendamiseks krunt POS 25. Kruntidele POS 1 - 11 juurdepääsuks on planeeritud teemaa krundid POS 23 ja POS 24. Mõlemad teemaa krundid on tupikteed ning lõpevad laiendiga, mille abil on tagatud päästetehnika autode überpööramisvõimalus.

Põhijoonisel on näidatud juurdepääsude orienteeruvad asukohad, mis täpsustatakse hoonete projektiga. Parkimine lahendada oma kinnistu piirides vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ toodud normatiividele.

Lembitu tänava liiklus on planeeritud muuta kahesuunaliseks. Detailplaneeringus on toodud kavandatava liikluskorralduse põhimõtteline lahendus. Täpne liikluskorraldus lahendatakse edasise projekteerimise käigus.

## 8 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Olemasolev hoonestuse ja kõvakatte alt välja jääv kõrghaljastus tuleb säilitada. Täpne puude ja põõsaste paigutus ning liikide valik määratakse hilisema haljastusprojektiga krundisiseselt.

Krundi piirid võivad olla kuni 1,4 m kõrgused, seejuures ei tohi rajada avausteta müüre ja plekkaedu. Piire peab sobituma hoone arhitektuuri ja ümbritseva



keskkonnaga. Lubatud piirete materjalid on puit-, metall- ja võrkpiire. Lubatud on hekkide rajamine. Kruntide piirdena ei ole lubatud kasutada läbipaistmatuid plankaedu. Piirdeid võib rajada mööda katastriüksuse piire. Krundipiirist väljapoole piirete rajamine ei ole lubatud.

Kinnistu heakorra tagamisel tuleb järgida Põltsamaa valla heakorraeeskirja.

## 9 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeeringuga ei ole ette nähtud olulist maapinna tõstmist. Lubatud on reljeefi ühtlustamine ehitustingimuste parandamiseks ning parkimisaladelt sadevee ärajuhtimiseks.

Vertikaalplaneerimisel on oluline juhtida sademeveed hoonest eemale ning kindlustada vee mittevalgumine naaberkinnistutele. Täpne maapinna muutumine pannakse paika ehitusprojekti koostamise käigus.

## 10 Ehitistevahelised kujud

Hoonetevahelise tuleohutuskuja laiuseks sätestab siseministri määrus nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded" 8 meetrit, olenemata hoone tuleohutusklassist. Kui hoonetevaheline tuleohutuskuja laius on alla 8 meetri, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Planeeritud hoonestusalade vahelised kaugused on minimaalselt 8 meetrit. Hoonete tuleohutusklass täpsustatakse konkreetse ehitusprojektiga.

## 11 Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

Planeeringuga on antud tehnovõrkude ja -rajatiste võimalikud asukohad ja ehitustingimused, mis täpsustatakse projekteerimise staadiumides.

### 11.1 Veevarustus ja tuletõrjerveevarustus

Veevarustuse planeerimisel on aluseks Põltsamaa Vesi OÜ 16.06.2023 väljastatud tehnilised tingimused.

Detailplaneeringus on ette nähtud planeeritavatele kruntidele krundi piirile veetorustike liitumispunktid (maakraanid). Veevarustus on lahendatud Lembitu tänaval asuvast 110PE veetorustikust, Metsa tänaval kuni Aasa ristmikuni asuvast 110PE veetorustikust ning Metsa tänaval Aasa ristmikust kuni Metsa tn 15 juures asuva tupiktänavani asuvast veetorustikust 63PE ning sealt edasi planeeringuala lõpuni asuvast veetorustikust 50PE.

#### Tuletõrjerveevarustus

Vastavalt siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 § 6 lõige 3 peab veevõtukoht paiknema ehitise sissepääsust ja tuleohutuspaigaldiste päästemeeskonna

toitesisenditest kuni 200 meetri kaugusel. Arvutuslik kustutusvee normvooluhulk on (Q) on 10 l/s. Lähimad tuletõrjehüdrandid asuvad Lembitu tänaval, Metsa ja Ööbiku tänavate ristmikul, Metsa ja Käo tänavate ristmikul ning Metsa ja Aasa tänavate ristmikul. Tuletõrjeveevarustus on tagatud olemasolevate hüdrantidega.

## 11.2 Kanalisatsioon

Reoveekanaliseerimise planeerimisel on aluseks Põltsamaa Vesi OÜ 16.06.2023 väljastatud tehnilised tingimused. Liitumispunktid (kontrollkaevud) kanalisatsiooniga on planeeritud kruntide piiridele.

Planeeringuala ühendus ühiskanalisatsiooniga on planeeritud Lembitu tänava iseveolsest 160 PVC kanalisatsioonitorustikust ning Metsa tänava iseveolsest 160 PVC kanalisatsioonitorustikust.

## 11.3 Sademeekanaliseerimine

Sademevesi immutatakse maapinda kinnistu piirides. Sademeveed tuleb suunata ehitatavatest hoonetest eemale ning immutada oma krundi piirides. Sademevee ärajuhtimine naaberkinnistutele pole lubatud. Tänavamaal immutatakse sademevesi teepeenardesse. **Sademe- ja dreenaarivee juhtimine reoveekanaliseerimistorustikku on keelatud.**

## 11.4 Elektrivarustus

Elektrivarustuse aluseks on Elektrilevi OÜ poolt 19.06.2023 koostatud tehnilised tingimused nr 450959.

Planeeringuala elektrienergiaga varustamine on ette nähtud olemasolevate Plangu:(Põltsamaa) ja Aasa:(Põltsamaa) alajaamade baasil. Nimetatud alajaamadest on ette nähtud eraldi fiidrite ringtoiteliinidena 0,4 kV maakaabelliinid. Elektrivarustuseks on kruntide piirile teemaale planeeritud kahekohalised 0,4 kV liitumiskilbid. Elektritoide liitumiskilbist hooneni on ette nähtud maakaabliga. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Krundisisene elektrivarustuse ja välisvalgustuse lahendus antakse edasistes projekteerimisetappides.

## 11.5 Soojavarustus

Soojavarustus on lahendatud lokaalselt. Lubatud on kõik lokaalse kütmise viisid ja kütused, mille kasutamine on keskkonnanormidega kooskõlas. Täpne soojavarustuse lahendus anda projekteerimisel.

Soojuspumpade puhul ei ole lubatud välisagregaatide paigaldamine tänavapoolsele fassaadile.

Lubatud on päikesepaneelide kasutamine. Päikesepaneelid on lubatud katusel ning need peavad jääma suurima lubatud hoone kõrguse sisse. Eelistada tuleb

päikesepaneele, mis asendavad tavapäraseid katusekatte- ja fassaadimaterjale. Mistahes tüüpi päikesepaneelide kasutamisel peavad olema tagatud järgmised nõuded ja tingimused:

- Päikesepaneelid ei tekita kõrvalolevatele hoonetele valgusreostust;
- Päikesepaneelid ei kahjusta naaberhooneid, linnaruumis liiklejaid ja looduskeskkonda;
- Päikesepaneelid ei häiri liiklust ja tänaval liiklejaid.

## 11.6 Sidevarustus

Sidevarustuse aluseks on Telia Eesti AS-i poolt 31.05.2023 väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 37965006. Sidevarustuse tagamiseks rajada Lembitu tänaval asuvast sidekaevust 146PLM sidekanalisatsioon kõikidele planeeritavatele kruntidele. Paigaldada iga 50 m peale sidekaev KKS2. Paigaldada sidekaevust 153PLM 24 kiuline singlemode optiline kaabel kuni Lembitu tänaval asuva sidekaevuni 146PLM. Hoonete sisevõrgud ehitada vähemalt CAT5e kaabliga.

Tööde teostamine sisevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia järelevalvega. Telia Eesti AS ei võta väljastatud tehniliste tingimustega sideehitiste väljaehitamise ega omandamise kohustust.

## 12 Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Planeeringuga kavandatav tegevus ei too kaasa olulisi keskkonnamõjusid. Detailplaneeringuga ei kavandata objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga.

Ehitustegevused tuleb käsitletaval maa-alal korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Ehitustegevuse ajal on võimalik mõningane vibratsioon, tolm ning tavalisest suuremas koguses jäätmete teke. Ehitustegevuse ajal peab arvestama, et lahendatud oleks jalakäijate ja sõidukite turvaline liikumine, ehitustegevus ei tohi öisel ajal häirida piirkonna elanikke. Kuna mõjualas on müratundlikud alad, tuleb ehitusprojektis näha ette müra vähendavad meetmed.

Käitamisaegsed territooriumilt lähtuvad müratasemed peavad vastama keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 "Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid" lisas 1 (edaspidi KeM määrus nr 71) kehtestatud müra normtasemetele. Tehnoseadmete lahendused hoonete ja rajatiste tehnovarustuse tagamisel jälgida asjaolu, et paigaldatavad seadmed (õhksoojuspumbad jne) ei häiriks naaber kruntide elanike heaolu.

Ehitustegevusega kaasnevad müratasemed ei tohi planeeritava ala lähedusse jäävatel elamualadel ületada kella 21.00-07.00 vahel KeM määrus nr 71 lisas 1 kehtestatud asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasemeid. Mürarikkad ehitustegevuse ajalised perioodid kooskõlastada vahetusläheduses asuva lasteasutusega.

Nii ehitus- kui ka kasutusaegsed vibratsiooni tasemed peavad vastama sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 kehtestatud piirväärtustele.

Kergliiklusteede projekteerimisel tuleb arvestada võimaliku valgusreostusega ning vajadusel tuleb ette näha leevendavaid meetmeid.

Eesti Geoloogiakeskuse Eesti põhjavee kaitstuse kaardi kohaselt on piirkonnas põhjavesi kaitsmata ja nõrgalt kaitstud ning seetõttu tuleb ehitustegevust kavandades arvestada, et tööde tegemiseks kasutatavad masinad oleksid tehniliselt korras ning vältida tuleb võimalikku pinnase- ja põhjaveereostust.

Jäätmekäitlus tuleb lahendada vastavalt kehtivatele normatiividele ning seadusandlusele. Jäätmed tuleb koguda vastavasse kinnisesse prügikonteinerisse ning olmejäätme äravedu tuleb korraldada jäätmeluba omavate firmade kaudu. Jäätmete äravedu korraldatakse vastavalt Põltsamaa linna jäätmehoolduseeskirjale ning sõlmitakse leping piirkonda teenindava firmaga.

Planeeringuala vahetus naabruses asuvatele Kuuse tn 19 ja Tiigi kinnistutele on 20.01.2020 koostatud radooni aktiivsuskontsentratsiooni mõõtmisaruanne, mille kohaselt tuvastati kinnistutel kõrge radoonisisaldus. Madala radoonitaseme tagamiseks hoonetes tuleb tagada hea ehituskvaliteet, maapinnale rajatud betoonplaadi ja vundamendi liitekohtade, pragude ja läbiviikude tihendamine. Radooniriski vähendamiseks tuleb ette näha esimese korruse põrandaaluse tuulutamine ja isoleerimine vastava kilega. Hoonetes tagada nõuete kohane ventilatsioon. Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda Eesti Standardist EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“.

## 13 Arhitektuurinõuded ehitisele

Tabelis 2 on toodud üldised arhitektuurinõuded ehitistele, millega tuleb arvestada hoonete edasise projekteerimise käigus. Hoone lubatud maksimaalne kõrgus on arvestatud hoone nullist.

**Tabel 2.** Arhitektuurinõuded planeeritud ehitisele

<b>Suurim lubatud hoonete suhteline kõrgus</b>	Põhihoonel kuni 9 m, abihoonetel kuni 5 m
<b>Hoonete maapealne korruselisus</b>	Põhihoonel kuni 2, abihoonetel 1
<b>Katusekalle</b>	Põhihoonel 20-45°, abihoonetel 15-30° varikatuseid ning varjualuseid võib rajada ka katusekaldega 0-15°
<b>Katusetüüp</b>	viilkatus, kaldkatus
<b>Välisviimistlusmaterjalid</b>	krohv, kivi, puitlaudis

±0.00 sidumine	määratakse hoone projektiga
----------------	-----------------------------

Ehitised tuleb projekteerida ja ehitada hea ehitustava ja üldtunnustatud ehituslike põhimõtete järgi. Hoone arhitektuur peab olema kõrgetasemeline ja kaasaegne ning sobima naabruses oleva ja varem planeeritud hoonestusega ja parandama elukeskkonna kvaliteeti. Viimistlusmaterjalide valikul kasutada vastupidavaid, kvaliteetseid ning keskkonda sobivaid materjale. Imiteerivate materjalide kasutamine välisviimistlusena ei ole lubatud.

## 14 Planeeringuga kaasnevad mõjud

### Majanduslikud mõjud

Detailplaneeringu realiseerumine toob kaasa uute elanike lisandumise ning seeläbi suureneb ka kohalike teenuste tarbimine. Positiivne majanduslik mõju avaldub piirkonna heakorrastamise näol. Piirkond muutub atraktiivsemaks uutele elanikele ning seeläbi tõuseb keskmine kinnisvara väärtus. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

### Kultuurilised mõjud

Planeeringualal ja selle vahetus läheduses puuduvad muinsuskaitsealused mälestised või nende kaitsevööndid, mistõttu ei ole planeeringulahenduse realiseerimisel otsest negatiivset kultuurilist mõju. Planeeringulahendus on kooskõlas piirkonnas välja kujunenud asustusstruktuuriga. Detailplaneeringuga on määratud antud piirkonda sobivad arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

### Sotsiaalsed mõjud

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju on piirkonda uute elanike lisandumine. Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale avaldub eelkõige ehitusperioodil lähiumbruse elanikele, suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Kuid tegemist on ajutise loomuga tegevusega, seetõttu võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

### Looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Planeeringualal ei paikne looduskaitse all olevaid objekte ning planeeringuga kavandatav tegevus ei too kaasa olulisi keskkonnamõjusid. EELIS andmebaasi alusel alal kaitstavaid taime- ega loomaliike ei ole. Planeeringulahenduse realiseerimine ei põhjusta eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks pikaajaline keskkonnaseisundi kahjustumine, sealhulgas vee, pinnase, õhusaastatuse, olulise jäätmekoguse või müra- ja vibratsioonitaseme suurenenud tase. Planeeritava tegevusega kaasneb vähene liikluskõormuse, müra- ja vibratsioonitaseme suurenenud tase, mis ei ületa normatiivseid tasemeid.

Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et negatiivne mõju looduskeskkonnale puudub.

## 15 Servituutide määramise vajadus

Servituutide seadmise vajadus puudub.

## 16 Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Planeeringualal piiravad tegevust järgmised piirangud ja kitsendused (tabel 3).

**Tabel 3.** Planeeringualale ulatuvad piirangud ja kitsendused

Piirang või kitsendus	Ulatus
avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	10 m äärmise sõiduraja välimisest servast

Lisaks jääb planeeringuala Pandivere ja Adavere – Põltsamaa nitraaditundlikule alale.

## 17 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Kuritegevuse riskide vähendamiseks planeeringualal arvestada Eesti Standardi EVS 809-1:2002 tingimustega. Detailplaneeringu rakendamisel jälgida järgmisi meetmeid:

- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur ja tänavamööbel suurendavad peremehetunnet ja vähendavad seega nii kuriteohirmu kui ka vandalismiaktide ohtu;
- hea nähtavus, valgustatus, korrashoid ja jälgitavus vähendavad kuriteohirmu;
- kasutada tugevaid ja vastupidavaid ukse- ja aknaraame, uksi aknaid ja lukke;
- sissemurdmiste ja vandalismiaktide sihtmärkide tugevdamine peale rünnakut vähendab intsidentide kordumise riski;
- kergestisüttivate materjalide eemaldamine või asendamine vähendab süütamise riski.

## 18 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi ega kitsendaks maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Samuti tuleb vältida müra tekitamist ning vee või pinnase saastumist ning ehitisega seonduva heitvee, suitsu ja tahkete või vedelate jäätmete puudulikku käitlemist. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

Igakordne krundi omanik peab tagama vastavate meetmetega eelpool nimetatud

nõuete täitmise vastavalt kehtivale seadusandlusele.

## 19 Planeeringu rakendamise võimalused

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

- Planeeritud kruntide ehitusõigused realiseeritakse krundi valdaja poolt. Krundi igakordne omanik kohustub ehitise välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos kinnistusisese haljastuse, juurdepääsutee ja krundisisese parkimisalaga. Vastavad tegevused toimuvad igakordse krundiomaniku kulul.
- Planeeringu rakendamiseks võib sõlmida Põltsamaa vald halduslepingu Arendajaga ning anda avalikuks kasutamiseks ette nähtud rajatiste väljaehitamise kohustus üle. Arendaja kohustub omal kulul projekteerima ja ehitama kehtestatud planeeringuga ette nähtud arendusala teenindamiseks vajaliku avaliku taristu, sealhulgas tehnovõrgud planeeringuga ettenähtud ulatuses. Planeeringu elluviimine toimub vastavalt lepingule.
- Arendaja on kohustatud teostama omal kulul detailplaneeringukohased maakorralduslikud toimingud. Kavandatavatele hoonetele ehitusloa väljastamise eelduseks on planeeringukohaste kinnistute moodustamine ja servituutide kanded kinnisturaamatusse.
- Enne ei väljastata hoonetele ehituslubasid kui on välja ehitatud juurdepääsutee ning tehnovõrgud ja -rajatised.
- Planeeringu lahendust on võimalik ellu viia etappidena. Mistahes planeeringukohase hoone ehitusloa saamise eeldus on, et planeering on realiseeritud vastava etapi osas ning välja on ehitatud avalikud rajatised tänavamaal järgmiselt:

**I etapp** – POS 12 – 22. Ehitusõiguse realiseerimiseks piisab olemasolevast teedevõrgust. Vajalik on planeeringukohaste tehnovõrkude väljaehitamine Lembitu ja Metsa tänavatel.

**II etapp** – POS 6 – 9 ja POS 11. Ehitusõiguse realiseerimise eelduseks on teemaa krundi POS 23 väljaehitamine koos planeeringukohaste tehnovõrkudega.

**III etapp** – POS 1 – 5 ja POS 10. Ehitusõiguse realiseerimise eelduseks on teemaa krundi POS 22 väljaehitamine koos planeeringukohaste tehnovõrkudega.

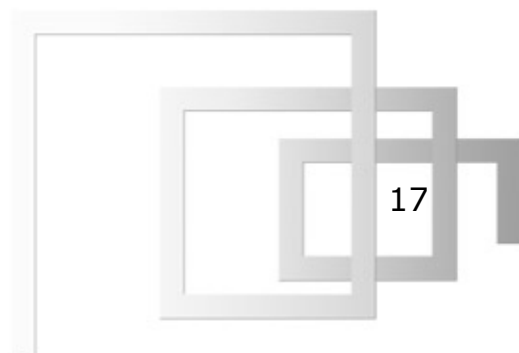
- Ühendused tehnovõrkudega rajab krundi omanik kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega vastavalt hoone tegelikule paigutusele hoonestusalas.
- Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Ehitusseadustikule, Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismuudatustele, standarditele ja heale projekteerimistavale. Enne

hoonete kasutuselevõttu taotleb kinnistu igakordne omanik või hoonestusõiguse omanik vajalikud kasutusload või esitab kasutusteatised vastavalt Ehitusseadustikule.



## **B JOONISED**

1. Situatsiooniskeem M 1:10 000
2. Olemasolev olukord M 1:500
3. Kontaktvööndi analüüs M 1:5000
4. Põhijoonis M 1:500
5. Tehnovõrgud M 1:500
6. Illustratsioon



## C KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

Tabel 4. Koostöö kokkuvõte

Jrk	Kooskõlastav ettevõtte/ isik	Kooskõlastuse kuupäev	Kooskõlastuse originaali asukoht	Nõusoleku andja nimi
1.	Elektrilevi OÜ	18.07.2023	Lisades	Enn Truuts
<b>Märkused</b> *Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.				
2.	Põltsamaa Vesi OÜ	30.07.2023	Lisades	Kuldar Kipper
<b>Märkused</b>				
3.	Telia Eesti AS	17.07.2023	Lisades	Margus Kukk
<b>Märkused</b>				