

Töö nr: DP- 11/07-2023

## **Kingu tn 10 katastriüksuse ja selle lähiala detailplaneering**

**Asukoht:**

Jõgeva maakond, Põltsamaa vald, Põltsamaa linn

**Huvitatud isik:**

ENFORMA EESTI OÜ

**Planeeringu koostamise korraldaja:**

Põltsamaa vallavalitsus

**Planeerija:**

Triin Kask,  
EMÜ maastikuarhitektuuri magister, (MD 003184)  
triin.kask@ruumi.ee  
+372 55968821

Tartu 2023

## SISUKORD

A	SELETUSKIRI	3
1.	Planeeringu koostamise alused	3
2.	Detailplaneeringu eesmärk ja andmed planeeringuala kohta	3
3.	Varem koostatud arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid	3
4.	Planeeritava maa-ala lähiümbruse ning ehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs	4
4.1	Vastavus üldplaneeringule	4
4.2	Kontaktvööndi ehituslikud ja funktsionaalsed seosed	5
4.3	Planeeringu kaalutlused ja põhjendused	7
5.	Olemasoleva olukorra iseloomustus	7
6.	Planeeritava maa-ala jaotamine maakasutuse juhtotstarbe järgi	8
7.	Krundi ehitusõigus	8
8.	Arhitektuuri- ja kujunduslikud nõuded ehitistele	9
9.	Teede maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	10
10.	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	10
11.	Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	11
11.1	Veevarustus ja kanalisatsioon	11
11.2	Sademevesi	11
11.3	Tuletõrje veevarustus	12
11.4	Välisvalgustus ja elektrivarustus	12
11.5	Soojavarustus	13
11.6	Sidevarustus	13
12.	Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusunõuded	13
13.	Servituutide vajaduse määramine	14
14.	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	14
15.	Keskkonnamõjude analüüsimine ja keskkonnakaitselisi tingimusi tagavate nõuete seadmine	14
16.	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	16
17.	Planeeringu elluviimine	17
B	KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE	18
C	DETAILPLANEERINGU JOONISED	19

## A SELETUSKIRI

### 1. Planeeringu koostamise alused

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Põltsamaa vallavalitsuse 21.08.2023 korraldus nr 2-3/2023/179 „Kingu tn 10 katastriüksuse ja selle lähiala detailplaneeringu algatamine“.

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on 14.07.2023 mõõdistatud geodeetiline alusplaan täpsusastmega 1:500. Koostaja OÜ Kirjanurk (EEG000316; 686 MA-k TEL003987), töö nr 10452G. Koordinaadid Lambert-EST 97 süsteemis. Kõrgused EH2000 süsteemis.

### 2. Detailplaneeringu eesmärk ja andmed planeeringuala kohta

Planeeringuala suurus on ca 1 ha, millest Kingu tn 10 katastriüksus (katastritunnus 61801:001:0082, maatulundusmaa 100%) moodustab 7702 m<sup>2</sup>, ülejäänud ala ehk lähiala moodustavad katastriüksuse ümber paiknevad teed, mille kaudu tuleb tagada Kingu tn 10 katastriüksusele juurdepääs. Planeeritav maa-ala asub Põltsamaa linna kirdepoolses servas elamuala ja kalmistu vahelisel alal ning on hoonestamata.

Detailplaneeringu peamiseks eesmärgiks on Kingu tn 10 maaüksuse jagamine elamukruntideks ja elamute püstitamiseks ehitusõiguse määramine. Lisaks lahendatakse planeeringuala heakorrastus, haljastus, juurdepääsuteed, parkimine ja tehnovõrkudega varustamine. Koostatav detailplaneering on kooskõlas nii kehtiva Põltsamaa linna üldplaneeringuga kui ka koostatava Põltsamaa valla üldplaneeringuga. Detailplaneeringu kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid.

### 3. Varem koostatud arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

- ♦ Põltsamaa linna üldplaneering (1998);
- ♦ Koostamisel olev Põltsamaa valla üldplaneering (2022);
- ♦ Põltsamaa linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni (edaspidi üvk) arendamise kava aastateks 2019-2030;
- ♦ Põltsamaa linna soojamajanduse arengukava (aastateks 2016-2026);
- ♦ Planeerimisseadus ja selle rakendusaktid (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. Planeeritava maa-ala lähiümbruse ning ehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs

### 4.1 Vastavus üldplaneeringule

Kehtiva üldplaneeringu ja olemasoleva olukorra kohaselt paikneb planeeringuala valdavalt elamumaa piirkonnas. Üldplaneeringuga ei ole kehtestatud tingimusi, millega käesoleva planeeringu koostamisel on võimalik vastuollu minna. Kavandatav maakasutamise sihtotstarbe muutmine maatulundusmaast elamumaaks ei vähenda üldplaneeringu põhilahenduse terviklikku toimimist, vaid pigem toetab seda. Planeeringuala lähipiirkonnas on nii olemasolev kui üldplaneeringuga planeeritud maakasutamise sihtotstarve elamumaa ning seetõttu ei saa kavandatud muudatust pidada planeerimisseaduse § 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 temaatikat. Ka ei ole teada muid asjaolusid, mida võiks pidada oluliseks või ulatuslikuks kehtiva üldplaneeringu muutmiseks. Eelpool toodust tulenevalt ei ole algatav detailplaneering kehtivat Põltsamaa linna üldplaneeringut muutev.

Samuti ei ole algatav detailplaneering vastuolus käesoleval ajal menetletava vastuvõetud uue Põltsamaa valla üldplaneeringuga. Valdavalt võetaksegi käesoleva detailplaneeringu lahenduse välja töötamisel arvesse koostamisel oleva ning juba ka vastu võetud üldplaneeringu tingimused, kuivõrd nimetatud strateegilise arengu dokument vastab enim pidevalt muutuva keskkonna tänapäevastele tingimustele.

Koostatava Põltsamaa valla üldplaneeringu tingimustest on arvestatud järgnevaga:

- ◆ Planeeritav ala paikneb elamu maa-ala tähistusel. Elamu maa-ala on üksikelamu, kaksikelamu, suvila või aiamaja ja kahe või mitme korteriga elamu (sh ridaelamu) ehitamiseks ette nähtud maa-ala, kuhu võib täiendavalt kavandada elamute vahelisse välisruumi mahuliselt sobituvaid elamuid teenindavaid ehitisi;
- ◆ Üksik- ja kaksikelamumaadel on Põltsamaa linnas minimaalne krundi suurus 1200 m<sup>2</sup>;
- ◆ Elamualal on transpordimaa katastriüksuse minimaalne laius 10 m;

- ◆ Kohaliku tee kaitsevöönd 10 m;
- ◆ Parkimine lahendada omal kinnistul planeeritava objekti parkimisvajadusest lähtuvalt;
- ◆ Teepoolse piirdeaia max kõrgus 1,4 m, vajalik osaline läbipaistvus;
- ◆ Üksikelamu max kõrgus 10 m;
- ◆ Üksikelamu korruselisus kuni 2 korrust;
- ◆ Hoonete max arv: 1 põhihoone, 2 abihoonet;
- ◆ Krundi max täisehituse protsent 30%, mille täpsustamiseks arvestatakse kontaktvööndiga, sest vastavalt ülplaneeringu üldistele tingimustele tuleb uue ehitise ehitamisel, olemasoleva objekti laiendamisel/rekonstrueerimisel rajatav objekt sobitada ümbritsevasse keskkonda. Lähtuda tuleb aja jooksul välja kujunenud asustusstruktuurist, hoonestuslaadist, olemasolevast ehitusjoonest, kui see on säilinud või tajutav. Järgida tuleb piirkonnas väljakujunenud traditsioonilist arhitektuurset ja ehituslikku lahendust või sobitada uus hoone olemasolevat keskkonda arvestavalt. Uus hoone ei tohi domineerida ega vähendada olemasoleva keskkonna terviklikkust. Täiendavalt tuleb arvestada looduslike, kultuuriliste, esteetiliste jm ümbritsevale piirkonnale omaste näitajatega.

## 4.2 Kontaktvööndi ehituslikud ja funktsionaalsed seosed

Kontaktvööndis puuduvad kehtestatud või koostamisel olevad detailplaneeringud, mida käesolevas detailplaneeringus aluseks võtta, seega arvestatakse koostamisel oleva üldplaneeringu tingimuste ning olemasoleva hoonestusega.

Kontaktvööndina on planeeringus analüüsitud kokku 19 lähipiirkonnas paiknevat maaüksust, millest 15 on elamukrundid. Piirkonna elamukruntide suurused varieeruvad. Kõige väiksem krunt on 833 m<sup>2</sup> suurune Kingu tn 29 ja kõige suurem krunt 1600 m<sup>2</sup> Uus tn 9. Keskmiseks elamumaa sihtotstarbega krundi suuruseks analüüsitud alal on 1348 m<sup>2</sup>. Kruntide kujud ja struktuur sõltub avalike teede paiknemisest, seega on palju pikki ja kitsaid elamukrunte, mis tänapäeval kehtivate normide ja standardite keskkonnas ei ole parimaks lahenduseks.

Kontaktvööndi Kingu tn äärsete üksikelamute arhitektuur on lihtne: ca 100-200 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga põhihoonete katusetüübiks on viilkatus, mille katteks on hallides toonides plekk või eterniit. Abihoonetel on kohati ka laugem kaldkatus või lamekatus. Hooned paiknevad tee suhtes risti või paralleelselt, katusekallete langemine on samuti teega risti või paralleelselt. Seinade välisviimistluses on enamjaolt puitlaudis, esineb ka krohvi, tellist või nende kombineeritud lahendusi. Põhihooned paiknevad teekatte servast valdavalt ca 10 m kaugusel. Piiretena kasutatakse puitaedu, võrkaedu või hekke, paljudel kruntidel konkreetsed piirded puuduvad.

Kingu tänavaga ristuva „Uus tänav“ tänava põhjapoolses küljes on lamekatusega ca 125 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga üksikelamud, mis on naaberkruntide piiridel kaksikelamu stiilis kokku ehitatud. Välisviimistluses on valge tellis ja krohv. Sama tänava lõunapoolsel küljel on

kelpkatusega suuremad ligi 250 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga üksikalamud, mille välisviimistluses on samuti krohv või tellis.

Planeeritav ala piirneb põhja ja ida suunast tänavatega. Põhja suunda jääv Rahu tänav on välja ehitamata pinnastee, mis käesoleval hetkel paikneb Kinguääre katastriüksuse (61801:001:0083) koosseisus. Ida suunas olev Kingu tänav L1 katastriüksusel (61801:001:0318) paiknev tee on ca 4,3 m laiune kahe-suunaline asfaltkattega tee. Lähipiirkonna elamualade tänavatel puuduvad eraldi kõnniteed.

Planeeringualast lõuna suunda jääv Kinguääre katastriüksus ise on hoonestamata maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu, millel puudub kõrgaljastus, ning mis on kasutusel põllumaana. Planeeringualast lääne suunda jäävad üldkasutatava maa sihtotstarbega Põltsamaa kalmistu ning maatulundusmaa sihtotstarbega hoonestamata Uus tn 7b katastriüksus. Ülejäänud piirinaabrid on elamumaa sihtotstarbega hoonestatud krundid.

Planeeringuala piirinaabrite andmed on esitatud tabelis 1.

**Tabel 1.** Planeeringuala piirinaabrid

Tunnus	Katastriüksuse sihtotstarve	Pindala
Kingu tn 8 (61701:004:0430)	Elamumaa 100%	1405 m <sup>2</sup>
Uus tn 9a (61701:004:0490)	Elamumaa 100%	1591 m <sup>2</sup>
Uus tn 9 (61701:004:0500)	Elamumaa 100%	1600 m <sup>2</sup>
Uus tn 7b (61801:001:0078)	Maatulundusmaa 100%	7302 m <sup>2</sup>
Põltsamaa kalmistu (61701:004:0021)	Üldkasutatav maa 100%	57753 m <sup>2</sup>
Kinguääre (61801:001:0083)	Maatulundusmaa 100%	65573 m <sup>2</sup>
Kingu tn L1 (61801:001:0318)	Transpordimaa 100%	9683 m <sup>2</sup>

Lähimad haridusasutused ja lasteaed asuvad Põltsamaa kesklinnas planeeringualast mööda sõidetavaid teid mõõdetuna ca 1 km kaugusel. Kesklinna piirkonda jäävad ka toidupood, apteek, hambaravi, kultuurikeskus, ehituskeskus ning paljud teised kauplused ja ettevõtted. Olulisemaid huviobjekte Põltsamaa linnas on Põltsamaa jõgi ja Põltsamaa loss.

Lähimad ühistranspordipeatused on Põltsamaa bussijaam, mis paikneb ca 800 m kaugusel kesklinnas ning „Puhu rist“ bussipeatus ca 1,3 km kaugusel põhja suunas.

Planeeritav ala jääb perspektiivsele reoveekogumisalale. Planeeringualast lõuna suunas ca 100 m kaugusel Kingu tänava ääres on olemas toimiv hüdrant nr 112 (vid 14800). Planeeritavat kinnistut läbib gaasitrass, aga vastavalt Põltsamaa linna soojamajanduse arengukavale (aastateks 2016-2026) ning määrusele „Kaugküttepiirkonna määramine Põltsamaa linnas“ ei jää planeeritav ala kaugkütte piirkonda.

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.

#### 4.3 Planeeringu kaalutlused ja põhjendused

Elamute ehitamine Kingu tn 10 kinnistule, mille lähipiirkond on nii kehtivas kui ka koostatavas üldplaneeringus määratud elamumaaks, on otstarbekas, sest ala paikneb põhimõtteliselt elamukruntide vahel, millest tulenevalt on lähedal olemas kõik vajalik teenindav taristu. Sellega seoses ei ole vaja teha ülemääraseid kulutusi tehnovõrkude või teede väljaehitamise tõttu ning looduskeskkonnale kaasnev mõju on samuti minimaalne.

Planeeritavate elamukruntide ehitusõiguse ja arhitektuursete lahenduste määramise aluseks on piirkonnas olevate elamukruntide olemasolev hoonestus ja muud linnaehituslikud põhimõtted. Sellest tulenevalt on planeeritav lahendus piirkonda sobituv ja kooskõlas ümbritseva keskkonnaga. Planeeritava tegevusega väheneb piirkonnas roheala ulatus, aga planeeringuga seatakse kõrghaljastuse maksimaalne säilitamise kohustus ning hoonestus nähakse ette kohtadesse, kus on lage kasutusest välja jäänud niiduala. Tegemist on vaikse ja rahuliku elamualaga, seega kvaliteetse elukeskkonnaga, mis jääb vaid umbes kilomeetri kaugusele kõikidest olulistest sotsiaalobjektidest.

Ala väljaarendamine loob tingimused piirkonna kiiremaks majanduslikuks arenguks. Maksujõulise elanikkonna kasvuga suureneb nõudlus mitmete teenuste osas ja seega luuakse eeldused uute teenuste pakkumiseks.

### 5. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala asukoht on näidatud situatsiooniskeemil (joonis 1) ja olemasolev olukord on kajastatud olemasoleva olukorra joonisel (joonis 3).

Planeeringuala on hoonestamata, juurdepääs/konkreetne mahasõit sõidukiga on hetkel Uus tn 7b kaudu, millest saab alguse ka Kingu tn 10 katastriüksust läbiv pinnastee. Katastriüksus on kõlvikuliselt peamiselt haritav maa, 59 m<sup>2</sup> moodustab õuemaad ning 230 m<sup>2</sup> on määratletud kui muu maa. Katastriüksust on aegade jooksul kasutatud aiamaa saaduste kasvatamise eesmärgil. Kõrghaljastus paikneb kalmistupoolses küljes kalmistu ja tehnotrasside vahel, üksikud viljapuud kasvavad Uus tn 9 kinnistuga külgnevas servas.

Planeeringuala on suhteliselt ühtlase reljeefiga, maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 61,69-64,41 m. Olulisemad väikevormid või platsid puuduvad.

Planeeringualale ulatuvad järgmised kitsendused:

- ◆ Kingu tn 10 kinnistule ulatub ajaloomälestise Põltsamaa kalmistu (reg nr 5853) 50 meetri laiune kaitsevöönd;
- ◆ Planeeritava kinnistu kirdenurka jääb geodeetiline märk nimetusega 556 (vid 224063). Kaasneb kaitsevöönd 3 m märgi ümber;
- ◆ Elektri maakaabelliin, nimetus: LINN II:PQL, vid KKL3126305, kaasneb kaitsevöönd 1 m kummalgi pool liini telge, omanik Elektrilevi OÜ;
- ◆ Maa-alune gaasitrass, nimetus: Põltsamaa gaasitorustik, vid GT-12.1.3, kaasneb kaitsevöönd 1 m kummalgi pool trassi telge, omanik ADVEN EESTI AS.

## 6. Planeeritava maa-ala jaotamine maakasutuse juhtotstarbe järgi

Planeeringuga jagatakse olemasolev maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksus neljaks elamukrundiks ja neid teenindavaks tupikteega transpordimaa krundiks.

Detailplaneeringuga on määratud hoonestusalad, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. Väljapoole hoonestusala on mis tahes hoonete püstitamine keelatud.

Hoonestusala kavandamisel on lähtutud kehtivatest kujadest, krundi piiridest, tehnovõrkude kaitsevööndistest ja kõrghaljastuse paiknemisest. Kalmistust on hoonestusalad planeeritud vähemalt 30 m kaugusele. Planeeritavate kruntide piirid, pindalad, otstarve ja hoonestusala piiritlemine ning sidumine kruntide piiridega on toodud põhijoonisel (joonis 4).

## 7. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõiguse koondtabel on esitatud põhijoonisel (joonis 4). Ehitusõigusega on määratud krundi kasutamise sihtotstarve, hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, hoonete suurim lubatud arv ning hoonete lubatud maksimaalne kõrgus.

Lisaks ehitusõigusega määratud hoonetele võib kruntidele rajada kuni kolm alla 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga hoonet. Selliste hoonete ehitisealune pindala tuleb samuti arvestada detailplaneeringuga määratud maksimaalse ehitisealuse pindala sisse (vt ehitusõiguse tabel joonisel 4). Kui rajatise soovitakse ehitada kalmistule lähemale kui 30 m, tuleb täiendavat nõusolekut küsida Muinsuskaitseametist.

Põhijoonisel (joonis 4) on näidatud ka hoonete illustreeriv paiknemine ja maht. Nii krundisistest teede, parklate kui hoonete tegelik asukoht, suurus ja kuju täpsustatakse projekteerimise faasis. Arvestada tuleb, et ühe elamu ehitisealune pindala võib olla kuni 250 m<sup>2</sup>, koos abihoonetega kokku 350 m<sup>2</sup>.



## 8. Arhitektuuri- ja kujunduslikud nõuded ehitistele

Planeeringuga on määratud ehitistele põhilised arhitektuurinõuded. Arhitektuurinõuete seadmisel on lähtutud kontaktvööndi keskkonnast ja üldplaneeringust. Põhilised arhitektuurinõuded on esitatud põhijoonisel tabelina (joonis 4).

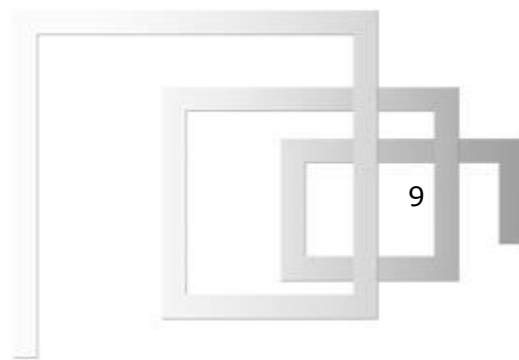
Arhitektuur peab olema planeeritavasse ruumi sobiv, piirkonnale iseloomulikke arhitektuurseid lahendusi tagav, heatasemeline ja keskkonda rikastav. Hooned tuleb projekteerida ja ehitada hea ehitustava ja üldtunnustatud linnaehituslike põhimõtete järgi.

Maksimaalne lubatud korruselisus on 2 (abihoonel 1). Põhihoone lubatud katusetüüp on viilkatus, kaldkatus või kelpkatus, mille kalle tohib olla 25-45°. Kaootilise asumi tekkimise vältimiseks peab katuse kalle ja katte materjal kõikidel detailplaneeringu alale jäävatel hoonetel olema sarnane. Lisaks on määratud põhihoonetele kohustuslik ehitusjoon, mis arvestusega, et teekatte laiuseks on 3,5 m ja tee paikneb täpselt tupiktäna maaüksuse keskel, on 8 m kaugusel teekatte servast (ümberkeeramisplatsi kohas on aluseks võetud tee mõtteline jätk). Hoonete paiknemine peab olema teede suhtes risti või paralleelselt (põhimõte esitatud joonis 4).

Hoonete projekteerimisel tuleb kasutada välisviimistluse materjalina puitu, kivi, krohvi või tellist. Välisviimistluse võib lahendada ka materjale kombineerides. Kasutada pole lubatud linnakeskkonda sobimatut vooderdamata palki või looduslikke materjale imiteerivaid materjale. Rajatavad hooned, piirdeaed ja teised rajatised peavad olema visuaalselt terviklikud ja sobituma põhihoone arhitektuuriga.

Tingimused piirdeaedadele:

- ◆ Tee äärest nähtavad piirded peavad olema esinduslikud ja hoonega hästi kokku sobituma;
- ◆ Sobilikud aiad vastavalt olemasolevate kruntide piirete lahendusele on võrkaiad ja puitlippaiad, mida võib kombineerida hekkide ja kivipostidega. Väravad võivad olla ka metallist;
- ◆ Osaliselt läbipaistev piire võib olla kuni 1,5 m kõrgune, läbipaistmatu võib olla kuni 1,4 m kõrgune;
- ◆ Olemasolevate planeeritava kinnistuga piirnevate naaberkruntide aiapiirete muutmist käesoleva detailplaneeringu mahus ette pole nähtud. Juhul kui seoses arendusega soovitakse olemasolevaid piireid muuta, on finantseerimise kohustus arendajal. Piirete muutmise kooskõlastada ka naaberkrundi omanikuga.



## 9. Teede maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringuala piirneb kahest küljest teedega. Juurdepääs on planeeritud asfaltkattega Kingu tänav L1 kaudu.

Juurdepääsuks on ette nähtud eraldi transpordimaa katastriüksus, millele rajatakse kõvakattega tupiktänav. Vastavalt Eesti Standardile "Linnatänavad" EVS 843:2016 on minimaalne lubatav teekatte laius 3,5 m ning Päästeameti sõiduki ning teehooldusmasinate ja prügiuveoki ümberkeeramise võimaldamiseks peab tupiktäna lõpus olema nõuetekohane ümberkeeramiskoht, mis jääb ka soovituslikult transpordimaa piiridesse. Põhijoonisel (joonis 4) on näidatud, millistel põhimõtetel igale krundile juurdepääs tagatakse. Tee lõplik asukoht ja laius määratakse projektiga.

Olemasoleva katastriüksust läbiva pinnastee võib likvideerida/aiaga piirata, sest see jääb planeeringujärgselt elamukrundile (pos 4), seega poleks põhjendatud võõrastele läbipääsu tagamine eraomandis oleva kinnisasja keskaiga kaudu. Kalmistule on võimalik pääseda ka ümbritsevate avalike teede kaudu, seega ei ole nimetatud pinnastee säilimine vajalik. Planeeringujärgselt on võimalik servituudi seadmine naabrite omavaheliste kokkulepete alusel, aga detailplaneeringuga seda kohutuseks ei seata.

Parkimine lahendatakse krundisisesele vastavalt Eesti Standardile "Linnatänavad" EVS 843:2016. Planeeritud parkimiskohtade arv: igal üksiklamul vähemalt 3 kohta või kaksiklamul 4 kohta. Parklate ja krundisise teede täpsed asukohad, suurus ja kuju lahendatakse edaspidise projektiga.

## 10. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Käesoleva detailplaneeringuga on ehitustegevus planeeritud kõrghaljastusest eemale. Kõik kõrghaljastus jääb planeeritud krundile pos 4. Kuna kõrghaljastus omab antud asukohas olulist rolli kalmistu ja elamute vahelise puhvertsooni loomisel ning jääb ka kalmistu kaitsevööndisse, on kohustuslik kõrghaljastus säilitada. Soovituslik on krundi omanikul kõikide olemasolevate puude tervislikku seisundit lasta hinnata vastava haridusega pädeval inimesel, et teha kindlaks puude ohutus krundi edaspidisel kasutamisel elamumaana. Vajadusel puud hooldada või kui mõni puu tuleb halva tervisliku seisundi tõttu likvideerida, siis teha asendusistutus.

Soovituslik on võimalusel täiendava kõrghaljastuse ja põõsaste istutamine alasse. Kõikide kruntide haljastuse täpsem lahendus määrata peale detailplaneeringu kehtestamist vastava aiakujundusprojekti vms raames.

Heakorra tagamisel tuleb järgida Põltsamaa vallas kehtivat heakorra eeskirja. Jäätmekäitlus lahendada vastavalt kehtivatele normatiividele ning seadusandlusele. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse prügikonteineritesse. Rakendada tuleb jäätmete sorteerimist. Prügikonteinerite asukohad lahendatakse projekteerimise käigus.

Planeeritaval alal on ette nähtud ainult lokaalne vertikaalplaneerimine (rajatavate hoonete, ehitiste või tehnorajatiste lähiümbruses). Vertikaalplaneerimisel on oluline juhtida sademeveed hoonest eemale ning immutada oma krundi piires haljasalale. Välistada tuleb vee valgumine naaberkinnistutele. Elamukruntide vertikaalplaneerimine täpsustatakse hoonete ehitusprojektide koostamise käigus.

## 11. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Planeeritaval maa-alal puuduvad liitumised tehnovõrkudega. Planeeringuga esitatakse tehnovõrkude põhimõtteline lahendus, mida täpsustatakse edasise projekteerimise käigus. Olemasolevate trassidega ühendamise orienteeruvad kohad ja planeeritud liitumispunktid on esitatud joonisel 4 mõõtkavas 1:500. Joonisel on trassid näidatud nii, et nii trass kui selle kaitsevöönd jääks avalikult kasutatava maa piiridesse, et ei kaasneks servituudi seadmise vajadust. Täpsed paiknemised täpsustatakse projektiga.

### 11.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeritavate hoonete vee ja kanalisatsiooniga varustamiseks on ette nähtud liitumine Põltsamaa Vesi OÜ-ga ehk kohaliku ühisveevärgi valdajaga. Põltsamaa Vesi OÜ on väljastanud planeeringule tehnilised tingimused järgnevalt:

1. Kinnistu VK projekteerimise lahenduses luua kõigile planeeritavatele kinnistutele kinnistu piirile vee- ja kanalisatsioonitorustike liitumispunktid (maakraan ja kontrollkaev).
2. Kingu 10 veetorustiku väljaehitamiseks saab võtta ühenduse olemasolevatelt torustikelt (63 DE) kas kingu 8 krundi (6503433.41 ; 615470.71) või kingu 29 krundi (6503468.65 ; 615505.60) eest.
3. Kingu 10 kanalisatsiooni väljaehitamiseks saab ühenduse võtta olemasolevatelt torustikelt (160 DE) kas kingu 8 krundi (6503433,07 ; 615469,94) või kingu 29 krundi (6503468,39 ; 615506,14) eest.
4. Peale detailplaneeringu kinnitamist ja enne vee- ja kanalisatsioonitorustike projekteerimist tuleb küsida Põltsamaa Vesi OÜ-lt projekteerimistingimused.

### 11.2 Sademevesi

Sademevesi immutatakse oma krundi piires haljasalale. Keelatud on sademevee juhtimine

kanalisatsioonitorustikku, naaberkruntide suunas või tee alusele katastriüksusele. Maapinna kalded tuleb projekteerida suunaga hoonetest eemale.

### 11.3 Tuletõrje veevarustus

Igal ehitisel peab olema tulekahju kustutamiseks vajalik tuletõrje veevarustus, mis rajatakse tuleohutuse seaduse kohaselt. Tuletõrje veevarustus projekteeritakse ja ehitatakse nii, et tulekahju korral on tagatud kustutusvee kättesaadavus, on arvestatud vahemaaga ehitise ja hüdrandi ning ehitise ja muu veevõtukoha vahel, on arvesse võetud vajaminevat vooluhulka ja kustutusaega. Nimetatud parameetrid on sätestatud asjakohases standardis EVS 812-6:2012 „Ehitise tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus“. Tuletõrje veevõtukoha maksimaalne kaugus kuni kahekorruselise elamupiirkonna eluhooneni võib olla kuni 200 m mööda teed ning veevõtukohas peab olema tagatud veekogus vähemalt 30 m³ (siseministri 01.03.2021 jõustunud määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“). Ehitise tuleohutusest lähtuvalt on planeeritud eluhooned I kasutusviisiga hooned, mis tähendab, et ühe tulekahju normvooluhulgaks on arvestatud kuni 10 l/s ning arvestuslikuks tulekahju kestvuseks 3 tundi.

Käesoleval hetkel on lähim tuletõrjehüdrant (hüdrandi nr 112, VID 14800) planeeringualast 100 m kaugusel (vt joonis 2), seega uut tuletõrjeveevõtuk kohta ei planeerita, sest kõikidest planeeritud hoonestusaladest jääb see vähem kui 200 m kaugusele.

### 11.4 Välisvalgustus ja elektrivarustus

Käesoleval hetkel on tänavavalgustus välja ehitatud Kingu tänava ääres. Planeeritud tupiktänavale on ette nähtud uus tänavavalgustus, mis võimalusel ühendatakse olemasoleva trassiga või vajadusel nähakse valgustite toiteks ette eraldi liitumiskilp. Tänavavalgustuspostide täpne arv ja parameetrid täpsustatakse projektiga. Krundisiseselt lahendatakse välivalgustus eraldi projektidega.

Elektrivarustuseks planeeritud vastavalt Elektrilevi OÜ väljastatud tehnilistele tingimustele nr 459733:

Elektritoide on planeeritud Vello:(Põltsamaa) F1 mastist 5 (Kingu tn 29 kinnistu piiril asetsev mast). Nimetatud olemasolevast mastist nähakse ette uutele objektidele 0,4 kV maakaabelliinid. Objektide elektrivarustuseks on planeeritud kinnistute piiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid on planeeritud tarbijate kruntide piiride lähedale mitmekohalistena teealasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Elektritoide liitumiskilbist objektini rajatakse maakaabliga. Elektrikaablite rajamine piki

sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud rajada teisi kommunikatsioone elektrikaablite kaitsetsoonidesse. Kui Elektrilevi OÜ tehnorajatised projekteeritakse eraomandis kinnistutele, tuleb maakasutusõigus tagada servituudialana. Põhijoonise (joonis 4) näidatud lahenduses jääb kogu planeeritav trass koos kaitsevööndi ulatusega avalikule transpordimaale, seega servituudi seadmise kohustus puudub.

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

### 11.5 Soojavarustus

Planeeringuala ei kuulu kaugküttepiirkonda. Soojavarustus on planeeritud lahendada lokaalküttena. Lubatud on kõik lokaalse kütmise viisid ja kütused, mille kasutamine on keskkonnanormidega kooskõlas. Keelatud on keskkonda saastavate raskeõlide ja kivisöe kasutamine.

### 11.6 Sidevarustus

Sidevarustust käesoleva detailplaneeringuga ei lahendata, sest olemasolevad trassid, kust ühendus oleks võimalik tagada, paiknevad liiga kaugel, seega ühenduse loomine poleks majanduslikult mõistlik. Telekommunikatsioonialased ühendused ja liitumised on võimalik tagada üle õhu vastavate lepingute sõlmimisel.

## 12. Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega, lähtudes siseministri määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Minimaalne hoonetevaheline kuja peab olema 8 m. Ühe krundi piires võib lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui ehitisealune pind ei ületa 400 m<sup>2</sup>. Juhul, kui naaberkruntide hoonete vahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Ehitise tuleohutusest lähtuvalt on planeeritud eluhooned I kasutusviisiga hooned. Hoonete minimaalne tulepüsivusklass on vastavalt hoone kasutusviisile, kõrgusele ja korruselisusele määratud TP3. Ehitise täpne tulepüsivusklass määratakse edasise projekteerimise käigus.

### 13. Servituutide vajaduse määramine

Servituudid seatakse vajadusel tehnovõrkudele ja rajatistele neid ümbritseva kaitsevööndi ulatuses (tehnovõrgu valdaja kasuks). Seadmine toimub vastavalt asjaõigusseadusele.

### 14. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmisel on lähtutud standardist „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1 : Linnaplaneerimine.” EVS 809-1:2002.

Piirkonna keskkonna turvalisuse tõstmiseks tuleks rakendada järgmisi meetmeid:

- ◆ tuleb tagada hoonete vahel ja ümbruses hea nähtavus ja valgustatus;
- ◆ eraautode parkimine vahetult elamu ees vähendab autodega seotud kuritegude riski;
- ◆ ehitusmaterjalidest kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid ehitusmaterjale, vastupidavate ukse- ja aknaraamide, lukkude jms kasutamine vähendab sissemurdmiste riski;
- ◆ tagada ala hea hooldus ja korrashoid;
- ◆ valdusele sissepääsu piiramine;
- ◆ eraalale piiratud juurdepääs võõrastele.

### 15. Keskkonnamõjude analüüsimine ja keskkonnakaitselisi tingimusi tagavate nõuete seadmine

Detailplaneeringuga ei kavandata "Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus" § 6 lg 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee, pinnase, õhusaastatust, jäätmeteket, müra, vibratsiooni või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostust. Detailplaneering ei mõjuta teiste strateegiliste planeerimisdokumentide sisu ja koostamist.

Planeeritavate tegevuste realiseerimisel ei ole ette näha olulist keskkonnamõju, samuti ei seata ohtu inimeste tervist, kultuuripärandit või vara. Planeeringualal ei ole ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte.

Arvestades planeeritava tegevuse väikest mahtu, ei saa käsitleda kavandatavat tegevust elamurajooni arendusena, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust.

Põltsamaa valla territoorium kuulub keskkonnaministri 30.07.2018 määruse nr 28 „Tööruumide õhu radoonisisalduse viitetase, õhu radoonisisalduse mõõtmise kord ja tööandja kohustused kõrgendatud radooniriskiga töökohtadel“ alusel kõrgendatud radooniriskiga maa-alade loetellu. Radoonihutute hoonete projekteerimisel arvestada, et peamine radooniallikas on hoone alune pinnas. Radooni hoonesse sattumise välistavad hea ehituskvaliteet ja nõuetekohane ventilatsioon. Soovitav on tihendada torude ja kaablite läbiviigud põrandast. Kui pinnasest hoonesse tulevad kaablid või torud on paigaldatud hülssidesse, tuleb tihendada nii hülsi ja seina liitekoht kui ka toru ja kaabli ning hülsi vahe. Pinnase radooni aktiivsuskontsentratsiooni täpsete tulemuste ja täiendavate ehituslike meetmete vajaduse väljaselgitamiseks tellitakse vajadusel enne iga konkreetse eluhoone projekteerimist vastav uuring. Ehitustegevuse kavandamisel on soovitatav rakendada ehituslikke meetmeid arvestades vajadusel EVS 840:2017 standardis „Juhised radoonikaitsemeetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ (04.04.2017) sätestatud nõudeid. Nimetatud standard annab juhised nii uue radoonihutu hoone projekteerimiseks kui ka olemasoleva hoone radoonihutuks muutmiseks ning käsitleb põhjalikult radooniohu vähendamise meetmeid ja radoonihutu ehitamise üldpõhimõtteid.

**Mõju põhjaveele.** Kruntide olmevesi ja kanalisatsioon lahendatakse ühisveevärgi baasil, seega ei teki ohte põhjavee kvaliteedile ja on tagatud reovee nõuetekohane käitlemine. Keelatud on ehitusjäätmate matmine või ladestamine mitteettenähtud kohta.

**Mõju keskkonnale ja kaitstavatele üksikobjektidele.** Nii ehitustegevuse kui ka hilisema eksploatatsiooni käigus ei ole eeldada häiringute levimist planeeringualalt välja. Lähimad kaitstavad looduse üksikobjektid, elupaigatüübid, kaitsealuste liikide elupaigad jäävad planeeringuga mõjutatavast alast välja.

Planeeritavad elamud ei ole oma mahult ja iseloomult sellised, mis mõjuksid negatiivselt ümbritsevale keskkonnale. Kõrghaljastus jääb planeeritava tegevuse alast välja, seega on võimalik täielikult säilitada. Likvideerida või hooldada tuleb ainult ohtlikud puud, seda lasta hinnata arboristi kutsetunnistusega isikul.

**Mõju muinsuskaitseliste objektidele, ajaloo- või kultuurimälestistele.** Planeeritav ala paikneb vahetult Põltsamaa kalmistu (vid 5853) ääres. MuKS-ist tulenevalt ulatub planeeringualale 50 m kaitsevöönd mälestise välispiirist arvates. Planeeringu koostamisel on tehtud koostööd Muinsuskaitseametiga ning jõutud seisukohale, et kaitsevööndi võib vähendada 30 m peale eeldusel, et olemasolev kõrghaljastus jääb alles.

Planeeritud elamud ja nende abihooned ei ole kasutuselt sellise iseloomuga, mis kalmistu rahu või kasutamise eesmäärke võiksid häirida. Arvestades, et kalmistut ümbritsevatel teistel elamukruntidel on hooned samuti kalmistu lähedale ehitatud, on kaitsevööndi vähendamine

antud asukohas põhjendatud ning sobitub piirkonda.

**Mõju välisõhule, müra ja vibratsioon.** Mõju õhukvaliteedile ehitustööde etapis on lokaalne, ajutine ja väheintensiivne. Elamu kasutusperioodil on õhu saastamine seotud ahju kütmisega, mille mõju ei saa lugeda oluliseks, sest keelatud on keskkonda saastavate raskeõlide ja kivistõõ kasutamine. Tolmuemissioonide vähendamiseks ehitustöödel tuleb vähendada materjalide langemiskõrgust, katta ehitusmaterjalid veol ja ladustamisel, vajadusel niisutada lenduvat materjali, perioodiliselt puhastada ehitusplatsi teid ja seadmeid ning vältida ehitusmaterjalide laadimist tugeva tuulega.

Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Kavandatavast tegevusest tekkinud jäätmed tuleb liigiti koguda vastavalt kehtivale jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Olmejäätmed antakse üle jäätmeluba omavatele firmadele.

Ehitusaegse mürahäiringu vältimiseks tuleb vältida öiseid ehitustöid (v.a. hoonesisesed ehitustööd, mis ei põhjusta müraemissiooni välisterritooriumile).

Ehitustegevuse käigus tuleb vältida vibratsiooni teket, mis ületaks piirnorme. Ehitusprojektiga tuleb valida ehituskonstruksioon ja -viis, mis tagaks vibrokiirenduse väärtused, mis ei põhjusta ohtu ümbritsevatele hoonetele.

Planeeritud krunt tuleb kasutusperioodil hoida puhta ja korrastatuna, heakorra tagamisel lähtuda Põltsamaa valla heakorraeeskirjast. Soovitav on varjata prügikonteinerid variseina või haljastuse abil nii, et need jääks märkamatuks.

## 16. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

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 ehitis ei või ohustada selle kasutajate ega teiste inimeste elu, tervist või vara ega keskkonda.

Samuti tuleb vältida müra tekitamist ning vee või pinnase saastumist ning ehitisega seonduva heitvee, suitsu ja tahkete või vedelate jäätmete puudulikku ärajuhtimist. Ehitamise või ehitise kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.



## 17. Planeeringu elluviimine

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 projekteerimismõistetele ja heale projekteerimistavale ning peavad olema kooskõlastatud ja kontrollitud ehitusseadustikus sätestatule tuginedes.

Planeeritud ehitusõigus realiseeritakse krundi omaniku poolt. Krundisiseste juurdepääsuteede ja parkimisalade ehitamise ja haljastuse rajamise kohustus on krundi igakordsel omanikul. Tehnovõrgud rajatakse vastavalt huvitatud isiku ja võrguvaldaja kokkulepetele ning servituudilepingud sõlmitakse võrguvaldajate ja krundiomanike kokkulepetele tuginedes.

Planeeringu rakendamiseks sõlmib planeeringu korraldaja planeeringu koostamisest huvitatud isikuga detailplaneeringu kehtestamise eelselt vastava lepingu. Planeeringu elluviimine toimub vastavalt lepingule. **Planeeringu elluviimisega ei kaasne Põltsamaa vallale kohustust haljastuse, juurdepääsuteede ja tehnorajatiste (ka tänavavalgustus) projekteerimiseks ja ehitamiseks või eelnimetatud tööde finantseerimiseks.** Planeeringuga kavandatud tehnovõrgud ja muu teenindava taristu ehitab välja (või finantseerib) detailplaneeringu kehtestamisest huvitatud isik halduslepingus sätestatud tingimustel ja ulatuses.

### Detailplaneeringu elluviimise põhimõtteline järjekord:

- ◆ Detailplaneeringu põhijoonisel esitatud kruntide moodustamine;
- ◆ Tehnovõrkude ja –rajatiste projekteerimine ja nendele ehituslubade taotlemine;
- ◆ Ehituslubade väljastamine omavalitsuse poolt tehnovõrkude ja -rajatiste ehitamiseks;
- ◆ Uute planeeritud vee-, kanalisatsioonitrasside ja kaabelliinide ehitamise lõpetamine ja vastavate kasutuslubade väljastamine;
- ◆ Kehtestatud detailplaneeringu tingimustel teede ja hoonete projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine, vajadusel raielubade taotlemine;
- ◆ Valmis ehitatud hooned saavad kasutusloa pärast neid teenindavate tehnorajatiste (vee-, kanalisatsiooni-, elektrivarustus) kasutuslubade olemasolu;
- ◆ Valmis ehitatud tehnovõrkude ja -rajatiste üleandmine võrguettevõtjatele;
- ◆ Valmis ehitatud tupiktänav koos kasutusloa saanud tänavavalgustusega antakse üle kohalikule omavalitsusele.

## B KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

Detailplaneeringu koostamisel on tehtud koostööd riigiametite, tehnovõrkude valdajate ja naaberkruntide omanikega. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte on toodud tabelis 2.

**Tabel 2.** Koostöö ja kooskõlastuste kokkuvõte

	Kuupäev	Asutuse või ettevõtte nimetus	Kooskõlastuse number, tingimused või seisukoht	Kooskõlastaja/koostaja nimi
1.				
2.				
3.				

## C DETAILPLANEERINGU JOONISED

Joonis 1. Situatsiooniskeem.....	M 1:16000
Joonis 2. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	M 1:2000
Joonis 3. Olemasolev olukord.....	M 1:500
Joonis 4. Põhijoonis.....	M 1:500
Joonis 5. Illustreeriv joonis.....	skeem