

TERAV KERA OÜ

Sarapuu 2, Tartu 50705
tel. 555 481 55
reg. nr. 11319822
e-post: teravkera@gmail.com
a/a: EE702200221034629731

Töö nr: DP-05-25

JÕGEVA MAAKOND, PÕLTSAMAA VALD, PÕLTSAMAA LINN

ÜLASE ELAMUKVARTALI DETAILPLANEERING

Arheoloogiamälestised asulakoht nr 9330, asulakoht nr 9331 ning hiiekoht ja
asulakoht nr 9332

Detailplaneeringu koostamise korraldaja

Põltsamaa Vallavalitsus

Planeeringu koostamisest huvitatud isik

Põltsamaa Vallavalitsus

Projekti juht, maastikuarhitekt

Jane Asper

Tartu 2026

SISUKORD

SELETUSKIRI.....	3
1. Ülesande koostamise alus.....	3
2. Detailplaneeringu koostaja	3
3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta	3
4. Detailplaneeringu koostamise alused ja lähtedokumendid.....	3
5. Olemasoleva olukorra iseloomustus	4
5.1. Planeeringuala maakasutus.....	4
5.2 Juurdepääsud ja teed	4
5.3 Haljastus ja maastik.....	5
5.4 Tehnovõrgud	5
5.5 Kitsendused.....	5
6. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	5
7. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused	6
8. Planeeringu lahendus.....	7
8.1. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine	7
8.2. Krundi ehitusõigus.....	7
8.3. Arhitektuurinõuded ehitistele	8
8.4. Kruntide hoonestusala piiritlemine	9
8.5. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	10
8.6. Haljastuse ja heakorralduse põhimõtted.....	11
8.7. Vertikaalplaneerimise põhimõtted.....	11
8.8. Ehitistevahelised kujad.....	12
8.9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	12
8.9.1. Veevarustus ja tuletõrjevesi	12
8.9.2. Kanalisatsioon ja sademevesi.....	13
8.9.3. Elektrivarustus ja tänavavalgustus	14
8.9.4. Soojarvarustus.....	14
8.9.5. Sidevarustus	14
8.10. Muinsuskaitse tingimuste seadmine.....	15
8.11. Keskkonnatingimuste seadmine.....	17
8.12. Planeeringulahendusega kaasnevad mõjud	18
8.13. Servituutide vajaduse määramine	19
8.14. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine.....	19
8.15. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	20
8.16. Tingimused planeeringu elluviimiseks	20
9. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte	22
 JONISED	
1. Situatsiooniskeem.....	23
2. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	24
3. Olemasolev olukord.....	25
4. Planeeringu põhijoonis.....	26
5. Tehnovõrkude planeering.....	27

SELETUSKIRI

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Põltsamaa Vallavalitsuse 24. novembri 2025.a korraldus nr 2-3/2025/220 Ülase elamukvartali detailplaneeringu algatamise kohta.

Planeeringu koostamise korraldajaks ja planeeringu koostamisest huvitatud isikuks on Põltsamaa Vallavalitsus.

2. Detailplaneeringu koostaja

Planeeringut koostab Terav Kera OÜ, projekti juht, maastikuarhitekt Jane Asper (Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7, kutsetunnistus nr 223619).

3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Ülase tn 2 kinnistu maaüksuse jagamine elamukruntideks ja elamute püstitamiseks ehitusõiguse määramine. Lisaks lahendatakse planeeringuala heakorrastus, haljastus, kruntidele juurdepääsud, parkimine ja tehnovõrkudega varustamine. Planeeringuala suurus on ca 5,1 ha.

Planeeringualal kehtib Põltsamaa Vallavolikogu 19.09.2024 otsusega nr 1-3/2024/39 kehtestatud Põltsamaa valla üldplaneering. Kehtiva üldplaneeringu kohaselt on käsitletava ala maakasutuse juhtotstarve elamumaa. Seega on algatatud detailplaneering üldplaneeringuga kooskõlas ning täidab läbi elamuarenduse üldplaneeringuga seatud eesmärgid.

Andmed planeeritava ala maaüksuste kohta:

- nimi- **Ülase tn 2**;
- katastriüksuse tunnus- 61701:001:0054;
- maakasutuse sihtotstarve- 100% ärimaa;
- pindala- 51083 m².

4. Detailplaneeringu koostamise alused ja lähtedokumendid

- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadustik;
- Jõgeva maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“.
- Põltsamaa valla üldplaneering;

- Tulelaev OÜ poolt 08.09.2022.a koostatud raport „Tartu mnt 15, Põltsamaa linn, Põltsamaa vald, Jõgeva maakond radoonisisalduse mõõtmise pinnasest“;
- Põltsamaa valla jäätmehoolduseeskiri;
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- OÜ KG-Büroo (EEG000197) poolt 22.12.2025. a, koostatud geodeetiline alusplaan, töö nr 1414-25GEO;
- OÜ Merepesa (Mairi Kaseorg, pädevustunnistus PT 1154/2024) poolt 21.-22.05.2025 koostatud arheoloogiline eeluuring.

5. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala asub Jõgeva maakonnas Põltsamaa vallas Põltsamaa linnas ja hõlmab Ülase tn 2 maaüksust. Planeeringuala asukoht on näidatud joonisel 1 *Situatsiooniskeem*.

5.1. Planeeringuala maakasutus

Ülase tn 2 maaüksuse maakasutuse sihtotstarve on ärimaa 100%. Suurem osa alast on kasutusel aiamaadena, kus paiknevad kasvuhuoned ja muud rajatised. Ülase tn 2 maaüksuse edelanurgas asub olemasolev puukuur (ehitisealune pindala 46,7 m²), millel puudub kanne ehitisregistris.

5.2 Juurdepääsud ja teed

Ülase tn 2 maaüksus piirneb kirdest Ülase tänavaga, mis on kahe-suunalise liiklusega tänav, mille asfaltkattega sõidutee on 3,8 kuni 4,9 meetri laiune. Tegemist on ühiskasutusega tänavaruumiga, kus mõlemal pool sõiduteed on haljasribad ja kõnniteed puuduvad. Tänavakoridori laius on 14,2 kuni 16,1 meetrit.

Kagusuunas asub Metsa tänav, mis on kahe-suunalise liiklusega tänav, mille asfaltkattega sõidutee on planeeringualaga piirnevas osas 5,1 kuni 5,4 meetri laiune. Tegemist on ühiskasutusega tänavaruumiga, kus mõlemal pool sõiduteed on haljasribad ja kõnniteed puuduvad. Tänavakoridori laius on 17,3 kuni 22,0 meetrit.

Edelast piirneb planeeriuuala Lepa tänavaga, mis on kahe-suunalise liiklusega tänav, mille asfaltkattega sõidutee on planeeringualaga piirnevas osas 3,7 kuni 4,0 meetri laiune. Tegemist on ühiskasutusega tänavaruumiga, kus mõlemal pool sõiduteed on haljasribad ja kõnniteed puuduvad. Tänavakoridori laius on 5,7 kuni 6,3 meetrit.

Loodesuunas on Mõhu tee, mis on kahe-suunalise liiklusega tänav, mille asfaltkattega sõidutee on planeeringualaga piirnevas osas 2,9 kuni 4,9 meetri laiune. Tegemist on ühiskasutusega tänavaruumiga, kus mõlemal pool sõiduteed on haljasribad ja kõnniteed puuduvad. Tänavakoridori laius on 9,2 kuni 13,3 meetrit.

5.3 Haljastus ja maastik

Planeeringuala põhja-, ida-, lõuna- ja keskosas kasvab harvik. Läänepoolses osas kasvavad viljapuud ja lehtpuud gruppidega. Lepa tänava ääres kasvavad nii leht- kui okaspuude grupid. Planeeringuala edelaosas kasvavad põhiliselt okaspuud gruppidega.

Planeeringuala reljeef on suhteliselt tasane, maapind langeb veidi idast Lepa tänava ja loode suunas. Maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 60.06 (edelaosas) kuni 64.30 (idaservas) meetrit. Looduslik pinnas oli valdavalt kollakas liivsavi.

Planeeringuala jääb Maa- ja Ruumiameti põhjavee kaitstuse kaardi alusel nõrgalt kaitstud põhjaveega alale. Planeeringuala jääb Pandivere ja Adavere-Põltsamaa nitraaditundlikule alale. Eesti pinnase radooniriski kaardi alusel paikneb planeeringuala alal, kus võib esineda kõrge või väga kõrge radoonisisaldusega pinnaseid ja hoonete siseõhus võib olla radoonisisaldus kõrge.

5.4 Tehnovõrgud

Ülase tänava ääres asuvad ühisvee- ja kanalisatsioonitorustikud ning madal- ja keskpinge elektrikaablid. Metsa tänava ääres asuvad madal- ja keskpinge elektrikaablid ja sidekaabel. Lepa tänaval asub ühisveetoru ja tänava ääres sidekaabel. Mõhu teel asuvad ühisvee- ja kanalisatsioonitorustikud ning madalpinge elektrikaabel ja -õhuliin.

5.5 Kitsendused

Planeeritava alal asuvad arheoloogiamälestised asulakoht nr 9330, asulakoht nr 9331 ning hiiekoht ja asulakoht nr 9332 ning mälestiste kaitsevöönd 50 m.

Planeeringuala edelanurka ulatub Põltsamaa jõe kalda ehituskeeluvöönd 50 m ja planeeritava ala lääneosale Põltsamaa jõe kalda piiranguvöönd 100 m.

Planeeringuala lõunaosale ulatub Veski tn 17a kinnistul asuva puurkaevu veehaarde sanitaarkaitseala 50 m.

Planeeringuala põhjaosale ulatub madalpinge elektriõhuliini kaitsevöönd, mis on maa-ala ja õhuruum, mida piiravad mõlemal pool piki liini telge paiknevad 2 meetri laiused mõttelised vertikaaltasandid.

Olemasoleva olukorra graafiline kujutis ja andmed planeeringuala naaberkinnistute kohta on ära toodud joonisel 2 *Olemasolev olukord*.

6. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Põltsamaa linn asub Jõgeva maakonna lääneosas Põltsamaa jõe keskjooksul. Planeeringuala paikneb Põltsamaa linna loodeosas.

Lähim kauplus Meie Toidukaubad asub planeeringualast ca 1,1 meetri kaugusel. Põltsamaa Valla Lasteaed jääb planeeringualast ca 850 meetri kaugusele ning Põltsamaa Ühisgümnaasium jääb planeeringualast ca 580 meetri kaugusele.

Planeeringuala piirneb põhjast Möhu tee, idast Ülase tänava ja kagust Lepa tänava maaüksusega. Planeeringuala piirneb lõunast Lepa tn 1, Veski tn 17 ja Veski tn 17a maaüksustega. Läänest piirneb planeeritav ala Lepa tänava maaüksusega, loodest Lepa tn 7 ja Lepa tn 7a maaüksustega.

Planeeringuala ümbritsevad põhja- ja idasuunas valdavalt üksikelumumaa krundid. Alast lõunasuunas jäävad tootmismaad. Planeeringualast lääne suunas jääb Põltsamaa jõgi koos üldkasutatava alaga.

Kinnistute suurused kontaktvööndis on varieeruvad. Üksikelumutega hoonestatud elamumaa krundid jäävad vahemikku 589 - 4910 m². Tootmismaa sihtotstarbega krundid jäävad vahemikku 1581 - 21057 m².

Planeeringuala kontaktvööndis asuvad olemasolevad üksikelumud on valdavalt 1+katusekorrusega viilkatusega või villkatuse kombineeritud kaldkatusega elamud. Abihooned piirkonnas on valdavalt ühekorruselised viil- või kaldkatusega hooned. Hoonete välisviimistluses on kasutatud valdavalt puitlaudist ja krohvi. Olemasolevate hoonete katusematerjaliks on valdavalt plekk ja eterniit.

7. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused

Planeeringuga jagatakse Ülase tn 2 kinnistu elamumaa kruntideks ning luuakse Põltsamaa linna uus elamukvartal. Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud Põltsamaa valla üldplaneeringuga. Kehtiva üldplaneeringu kohaselt on Ülase tn 2 kinnistule nähtud ette elamumaa juhtotstarve. Põltsamaa valla üldplaneeringu peamised eesmärgid on soodustada mitmekesise ja kvaliteetse elukeskkonna kujundamist, kuid säilitada ja kaitsta olemasoleva keskkonna väärtusi, eelistada arengu koondumist olemasolevatesse keskustesse, et tagada nende jätkusuutlik areng ning teenuste ja töökohtade olemasolu. Eelistada tuleb kasutusest välja langenud alade uuesti kasutusele võtmist uute alade hõivamisele. Eelpool toodust tulenevalt on koostatav detailplaneering kehtiva üldplaneeringuga kooskõlas ja täidab selle eesmärgi.

Jõgeva maakonnaplaneering 2030+ järgi on Põltsamaa linn piirkonna keskus ja detailplaneeringu ala jääb linnalise asustuse alale. Linnalise asustuse alade määratlemise eesmärk on suunata asustust (sh töökohtade ja teenuste koondumist) läbi ala asustustiheduse säilitamise ja kompaktsuse tõstmise. Linnalise asustuse ala on maakonnaplaneeringus määratletud eesmärgiga säilitada nende alade kompaktsus, et jätkuvalt kahaneva rahvaarvu

tingimustes koondada elu- ja töökohad. Linnalise asustuse ala on ühtset taristu väljaarendamist eeldava, linnalise asustuse arenguks kavandatud ala.

Vastavalt üleriigilisele planeeringule "Eesti 2030+" linnade planeerimisel tuleb säilitada nende kompaktsus, tihendada sisestruktuuri, võtta taaskasutusele seni kõrvale jäänud maid.

Seega kavandatava tegevuse maakasutuslikud eesmärgid järgivad üleriigilise planeeringu, maakonnaplaneeringu ja üldplaneeringu põhimõttelisi arengusuundi, toetades piirkonna ja laiemalt linna säästlikku ruumilist arengut, soodustades tiheasustusalade tihendamist ja tagada tõhusam infrastruktuurikasutus.

Asustuse arendamisel jälgitakse olemasolevat asustusstruktuuri ja eelistatakse asustuse tihendamist. Asustuse arengu suunamise üldine huvi on, et arendamine soodustaks mitmekesise ja kvaliteetse linna- ja elukeskkonna säilimist, kuid ei tooks kaasa asjatuid kulusid uue tehnilise ja sotsiaalse taristu rajamisel ja eksploatatsioonil. Selle saavutamiseks on tarvis suurendada olemasoleva kompaktse asustusega piirkondade ruumilist ja funktsionaalset sidusust, tõsta kompaktsust ja leida uus rakendus kasutusest välja langenud aladele.

Detailplaneeringu realiseerimisel jälgitakse üldplaneeringus välja toodud nõudeid ja püütakse aidata kaasa linna elanike arvu kasvule luues uusi elamukrunte. Planeeringu realiseerimisel tihendatakse olemasolevat linnakeskkonda, samas järgides väljakujunenud olukorda ja teede paiknemist. Liikluskorralduse seisukohast asub planeeringuala hästi ligipääsetavas kohas, piirnedes Lepa, Ülase ja Metsa tänavatega ning Möhu teega.

Kavandatav hoonestus on proportsionaalses mahus piirkonna hoonestusega. Planeeringu lahendus tõstab piirkonna kompaktsust, säilitades seejuures piirkonnale omase ruumikvaliteedi. Hoonete arhitektuursete tingimuste määramisel on silmas peetud piirkonna hoonestuslaadi, arvestatud on olemasoleva ja planeeritud hoonestuse arhitektuurse sobivusega.

8. Planeeringu lahendus

8.1. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga jagatakse Ülase tn 2 kinnistu 29 elamumaa ja üheks transpordimaa krundiks.

Planeeringuga moodustatakse kokku 30 krunti:

- 29 üksikelamu maa (elamumaa 100%) krunti suurustega 1264 m² kuni 1952 m²,
- ja tee ja tänava maa (transpordimaa 100%) krunt suurusega 7005 m².

Kruntide piirid ja andmed planeeritavate kruntide kohta on esitatud joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis*.

8.2. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega on määratud: 1) krundi kasutamise sihtotstarve; 2) hoonete suurim lubatud arv krundil; 3) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind; 4) hoonete lubatud

maksimaalne kõrgus ja 5) hoonete suurim lubatud sügavus. Planeeritud krundi ehitusõigus on esitatud joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis*.

Kruntidele POS 1 kuni POS 29 on lubatud ehitada igale krundile 1 üksiklamu ja 1 abihoone, mis sisaldab nii ehitusloa kui ka ehitusteatise (ehitisealuse pindalaga 20-60 m² ja kuni 5 m kõrge) kohustuslikke hooneid.

Lisaks ehitusõigusega määratud hoonetele on lubatud igale krundile ehitada 1 kuni 20 m² ehitisealuse pindalaga ja kuni 5 m kõrgune abihoone (kasvahoone, grillmaja vms). Kuni 20 m² suurused hooned arvestatakse lubatud ehitisealuse pinna sisse.

Ehitiste kasutamise otstarbe määramise aluseks on võetud „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ majandus- ja taristuministri 02.06.2015. määrus nr 51.

POS 1 kuni POS 29 kruntide ehitiste lubatud kasutamise otstarbed on:

- 11101 üksiklamu;
- 12744 elamu abihoone.

8.3. Arhitektuurinõuded ehitistele

Üksikelamute lõplik asukoht, mahuline liigendatus ja välisviimistlus määratakse konkreetse hoone arhitektuur-ehitusliku projektiga. Projekti koostamisel tuleb järgida Põltsamaa valla üldplaneeringu üldisi tingimusi.

Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele:

- Kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema piirkonda sobiv, kaasaegne, kõrgetasemeline ja linnaruumi rikastav.
- Krundile ehitatavad hooned ja rajatised peavad moodustama stiililiselt ühtse ja tervikliku kompleksi. Krundile projekteeritavate erinevate hoonete juures tuleb kasutada ühetaolisi materjale ning kokkusobivat värvilahendust.
- Välisviimistlusmaterjalid peavad sobima ümbritsevasse keskkonda ja harmoneeruma väljakujunenud arhitektuurse olukorraga.
- **Üksikelamute fassaadid peavad olema igast küljest esinduslikud.**
- Hoone välismõjuga tehnilised seadmed (soojuspumba-, konditsioneeride välisagregaadid jms) peavad olema paigaldatud selliselt, et need ei oleks tänavatelt vaadeldavad ega eraldaks möödujale mõjutusi (õhu puhumine, heitgaaside või vedelike väljutamine, jää teke jms). Seadmete eelistatud asupaik on maapind või katus. Seadmed peavad olema varjestatud.
- Päikesepaneelid sulandada arhitektuursesse terviklahendusse. Paneelid või nendega kaetavad osad kavandada osaks arhitektuursetest elementidest või fassaadist.

Keelatud on:

- Imiteerivad materjalid.

- Erksad ja intensiivsed värvitoonid.

Hoonete projekteerimisel POS 1 kuni POS 29 kruntidele arvestada tabelis 1 toodud arhitektuursete tingimustega.

Tabel 1. Hoonestuse arhitektuursed nõuded

Hoone lubatud korruselisus	Vt tabel joonisel 4 <i>Planeeringu põhijoonis</i> .
Lubatud katusekalde vahemik	Vt tabel joonisel 4 <i>Planeeringu põhijoonis</i> .
Katuseharja kulgemise suund	Hoonete põhimahu katusehari peab paiknema piirneva tänavaga paralleelselt või risti.
Katuse tüüp	Viilkatus, lisamahul ka kald- ja lamekatus.
Katusekatte lubatud materjalid	Katuseplekk või –kivi, rullmaterjalid jm kvaliteetne materjal.
Katusekatte värvid	Must, tumehall, pruun.
Põhilised välisviimistlusmaterjalid	Puit, klaas, kivi, krohv (ka kombineeritult) jm kvaliteetne materjal.
±0,00 sidumine	Lahendatakse projekteerimise käigus.

Krundi piirile piirde ehitamine ei ole kohustuslik, kuid krundi piirid tuleb looduses visuaalselt markeerida (omandi piiride märgistamine, avalikkusele suunatud info).

Piirete rajamisel kruntidele POS 1 kuni POS 29 tuleb arvestada järgnevaga:

- Piirded peavad moodustama hoonetega ühtse terviku.
- Tänavapoolne piirdeaed peab olema avaustega või läbipaistev ning sobituma kokku naabruses olevate piiretega, lubatud on kasutada võrkaeda või võrkaeda (sh võrkpaneelaed) koos hekkide mahuga ja puitlippaeda kõrgusega kuni 1,2 m maapinnast. Väravad ei tohi avaneda tänavapoole.
- Krundipiiride vahelise piirde rajamisel on lubatud võrkaed, võrkpaneelaed või võrkaed (sh võrkpaneelaed) kombineeritud hekiga kõrgusega kuni 1,5 m maapinnast.

8.4. Kruntide hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud kruntidele hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. **Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud.** Hoonestusala piires on lubatud ka teede, parklate, tehnovõrkude ja haljasalade kavandamine.

Planeeritud hoonestusala on seotud krundi piiridega. Joonisel nr 4 *Planeeringu põhijoonis* näidatud hoonestusala on krundil suurem, kui tegelik lubatud suurim ehitisealune pind. Suurem hoonestusala lubab vabamalt valida projekteerimise käigus hoonete kuju ja konfiguratsiooni, arvestades hoonetevahelise vähima lubatud kaugusega. Hoonete vahelised vähimad lubatud

kaugused on esitatud pkt. 8.8. Planeeringu joonisel 4 on toodud kruntide POS 1 kuni POS 29 planeeritavate elamute võimalik illustratiivne paiknemine hoonestusalas. Hoonete paigutusel ja mahu kavandamisel tuleb arvestada tuleohutuskujade, normikohase parkimislahenduse ja (kõrg)haljastuse tagamisega.

Planeeringualal on määratud kohustuslik ehitusjoon 7,0 m kaugusele tee poolsest krundi piirist. Kõrvaltänava ääres paiknevatele kruntidele ehitusjoont määratud ei ole. Kohustuslikul ehitusjoonel peab paiknema elamu domineeriva seina maht, lisamahud võivad paikneda ehitusjoone suhtes taanduvana. Varikatused, trepid ja muud väiksemad hoonemahud võivad ulatuda üle kohustusliku ehitusjoone, kuid peavad paiknema hoonestusalas. Tänava nurkadel paiknevatel kruntidel peab elamu põhimahu paigutama vastu vähemalt ühte ehitusjoont.

Lisaks ehitusõigusega määratud hoonetele on lubatud kruntidele ehitada üks kuni 20 m² ehitisealuse pindalaga ja kuni 5 m kõrgust hoonet (nt grillmaja, kasvuhoone jms) hoonestusalasse. Nimetatud hoone püstitamisel peab arvestama tuleohutuskujasid. **Kuni 20 m² ja 5 m kõrgete hoonete asukoht ja visuaalne lahendus peab olema kooskõlastatud omavalitsusega.**

8.5. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Liikluskorralduse põhimõtteline lahendus on graafiliselt nähtav joonisel nr 4 *Planeeringu põhijoonis*, tänavate planeerimisel on aluseks võetud EVS 843:2016 „Linnatänavad“.

Kruntidele on planeeritud juurdepääs planeeringualaga piirnevatelt Lepa, Ülase tänavatelt ja Möhu teelt. Planeeringuala keskossa on planeeritud Kannikese tänav pikendus kuni Lepa tänavani. Lisaks on planeeritud kaks elamukvartalit läbivat kõrvaltänavat.

Kannikese tänav pikenduse teekoridor on planeeritud Kannikese tee järgi 15,0 m laiune (vt joonis 4) ning planeeritud asfaltkattega sõidutee on 5,0 meetri laiune. Ühele poole sõiduteed on planeeritud 2,0 m laiune kõnnitee, mis on sõiduteest eraldatud haljasribaga ja teisele poole sõiduteed on haljasribale kavandatud üheliigiliste puude rivi. Puuderivi rajamine peab toimuma enne hoonestamist tänav ehitusega samaaegselt.

Kõrvaltänavate teekoridor on planeeritud 10,0 m laiune. Planeeritud asfaltkattega teed on 5,0 meetri laiused ja kahele poole sõiduteid on kavandatud haljasribad. Kuna kõrvaltänavaid hakkavad kasutama vaid planeeritud kruntide elanikud ja külalised, siis on kõrvaltänavad planeeritud segaliiklusega aladena ja jalgsi liiklejad liiguvad tee servas.

Lume vallitamiseks kasutatakse planeeritud haljasribasid.

Planeeritud tänavakoridori elementide põhimõtteline lahendus on esitatud joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis*, täpne tehniline lahendus (teekalded, liikluskorraldus koos liiklusmärkidega jms) antakse edasise projekteerimise käigus.

Krunt POS 30 on planeeritud transpordimaa sihtotstarbega krundiks ja kavandatud avalikku kasutusse jääva alana, mille avalikult kasutatavaks teeks määramine toimub seadusandluses sätestatud korra alusel.

Kruntidel on joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis* näidatud krundi külg, kust on lubatud rajada juurdepääsutee. Juurdepääsuteede täpne asukoht lahendatakse projekteerimise käigus. Igale krundile on lubatud rajada üks tänavalt mahasõit ehk juurdepääsutee.

Parkimine tuleb lahendada krundisiselt. Planeeringuala kruntide minimaalne parkimiskohtade arv on arvutatud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ parkimismääradele, mille järgi peab elamu krundil väike-elamute alal olema tagatud vähemalt kolm parkimiskohta. Täpne lahendus antakse edasise projekteerimise käigus.

8.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Kruntidel POS 1 kuni POS 29 tuleb olemasoleva haljastuse likvideerimisel ja uue rajamisel arvestada järgnevaga:

Olemasoleva haljastuse likvideerimisel ja uue rajamisel tuleb arvestada järgnevaga:

- Krunt peab olema heakorrastatud.
- **Kruntidel peab tagama, et haljastatud alade pind ei tohi olla väiksem kui 60% krundi pindalast.** Haljastatud ja looduslike alade olemasolu on oluline ka kliimamuutustega kaasnevate mõjude leevendamiseks ja sademevee pinnasesse immutamiseks. Haljastuses kasutada eelistatult kodumaiseid liike ja looduspõhiseid lahendusi, lisaks puudele ja murule ka pöösaid-puhmaid.
- Elamute vaheline haljastus ja maastikuarhitektuur peavad olema võrdväärselt olulised hoonete ja taristu kavandamisega.
- Säilitada ja kasutada maastikukujunduses ja haljastuses võimalikult palju olemasolevat, tervet ja elujõulist kõrghaljastust. **Kruntide kõrghaljastuse osakaal peab olema vähemalt 15% krundi pinnast** (täiskasvanud puude võra pindala järgi). Privaatsuse tagamiseks säilitada krundi piiri äärsel aladel (sh kirdepoolse piiri ääres) maksimaalselt terved ja elujõulised puud.
- Soovitav on tagada, et puud jäävad hoonetest vähemalt puu maksimaalse võralaiuse võrra eemale.
- Kõrghaljastuse rajamisel tuleb arvestada tehnovõrkude tegeliku paigutusega. Haljastamisel ei tohi tehnovõrgu peale ja selle kaitsevööndisse istutada kõrghaljastust.
- Tagatud peab olema nähtavus krundilt väljasõidul.

8.7. Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Maapinna olulist tõstmist ette ei nähta. Vajadusel on lubatud reljeefi korrigeerida nt juurdepääsuteedel ja hoonete ümbruses, et oleks tagatud sademevee äravool. Planeeritud kruntide vertikaalplaneerimine täpsustatakse edasise projekteerimise käigus.

Vertikaalplaneerimine tuleb lahendada koostöös naaberkinnistute omanikega, vertikaalplaneerimisel ei tohi tekitada järske üleminekuid. Kruntide maapinna kõrguste muutmine ei tohi halvendada naaberkruntide olukorda.

8.8. Ehitistevahelised kujad

Ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Siseministri 30. märts 2017.a. määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Detailplaneeringualal lubatud hoonetevaheline tuleohutuskuja peab olema vähemalt 8 m. Kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Ehitiste täpne tulepüsvivusklass määratakse projekteerimise käigus.

8.9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel 5 *Tehnovõrkude planeering*.

Projekteerimisel võib planeeritud tehnovõrkude ja rajatiste asukohta täpsustada koostöös kõigi tehnovõrguvaldajatega. **Lokaalsed vee- ja kanalisatsioonilahendused kruntidel on keelatud. Kohustuslik on planeeritud kruntide liitumine ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga.**

8.9.1. Veevarustus ja tuletõrjevesi

Veevarustus lahendatakse vastavalt Põltsamaa Vesi OÜ poolt väljastatavatele tehnilistele tingimustele.

Planeeringuala kruntide POS 1 kuni POS 29 veevarustuse tagamiseks on planeeritud tee maa-alale veetorustik, mis ühendatakse olemasolevate Põltsamaa Vesi OÜ ühisveevärgi torustikega. Ühisveevärgiga liitumiseks tuleb esmalt teostada väljavõtte olemasolevast ühisveetorustikust sadulühenduse abil. Veetorustik on planeeritud ringvõrguna ühendades planeeritud veetorud olemasolevate veetorudega planeeringualaga piirnevatel tänavatel. Planeeringuala igale planeeritavale kinnistule on ette nähtud eraldi veevarustuse liitumispunkt. Väljavõtte järgselt tuleb planeeringualale paigaldada peamaakraan, mis varustatakse spindlipikenduse ja maapealse kahega. Peamaakraanist edasi rajatakse veetorustik PE-plasttorust. Kuna kinnistu on jagatud mitmeks krundiks, tuleb torustiku hargnemine ette näha pärast peamaakraani. Igale krundile tuleb liitumiseks paigaldada eraldi maakraan krundi piirile, mis varustatakse spindlipikenduse ja maapealse kahega. Kõik maa-alused veetorustiku ühendused tuleb teostada keevismuhvidega. Veevarustuse täpne lahendus antakse edasise projekteerimise käigus. Joogiks ja olmevajadusteks kasutatava vee kvaliteet peab vastama sotsiaalministri 24.09.2019 määruses nr 61 „Joogivee kvaliteedi- ja kontrollinõuded ja analüüsimeetodid ning tarbijale teabe esitamise nõuded“ toodule.

Planeeritav arvutuslik maksimaalne veetarbimine planeeringualal kokku on 14,4 m³/d.

Tuletõrjevee tagamisel tuleb arvestada siseministri 18.02.2021 a. määrusega nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“, mille § 7 lg 6 alusel I kasutusviisiga hoonel loetakse veevõtukoha veeallikas piisavaks veekoguseks vähemalt 30 m³ või 10 l/s 3 h arvestusliku tulekahju korral. Vastavalt siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord § 6 lõige 3 peab veevõtukoht paiknema ehitise sissepääsust ja tuleohutuspaigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 meetri kaugusel.

Planeeringuala vahetusse lähedusse jäävad kaks olemasolevat hüdranti- planeeringualast ca 60 m kaugusel Lepa tänava ja Möhu tee ristmikule jääv tuletõrjehüdrant nr 139 ja Möhu tee 6 juures paiknev hüdrant nr 140. Lisaks paikneb ca 105 m kaugusel planeeringualast Lepa ja Metsa tänavate ristmikul tuletõrjehüdrant nr 141.

Planeeritud on lisaks olemasolevatele hüdrantidele täiendav tuletõrjehüdrant Kannikese tänava pikendusele POS 17 krundi lähedusse. Tuletõrjehüdrant tuleb välja ehitada ja tähistada vastavalt kehtivale seadusandlusele. Tuletõrjevee tagamisel tuleb arvestada EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ esitatud nõuetele.

8.9.2. Kanalisatsioon ja sademevesi

Planeeritud kruntide kanalisatsioon lahendatakse vastavalt Põltsamaa Vesi OÜ poolt väljastatavatele tehnilistele tingimustele.

Planeeringuala kruntide POS 1 kuni POS 29 reovesi on ette nähtud juhtida tee maa-alale kavandatud isevoolsesse kanalisatsioonitorustikku, mis on planeeritud ühendada olemasolevate kanalisatsioonitorustikega piirnevatel tänavatel. Igale kinnistule on planeeritud eraldi iseoolne reoveekanaliseerimise liitumispunkt.

Kinnistusesise iseoolse kanalisatsioonitorustiku rajamiseks tuleb kasutada PVC väliskanaliseerimise torusid. Kinnistu liitumispunktidest tuleb paigaldada plastist vaatluskaevud (DN 400). Torustiku pöördelkohtades ei ole lubatud kasutada 90° käändmiku; pöörded tuleb lahendada kontrollkaevude abil või kahe 45° käändmikuga. Samuti tuleb torustikust väljavõtted teostada kaevude kaudu.

Planeeritav arvutuslik maksimaalne reoveehulk planeeringuala kokku on nagu arvestuslik veetarbiminegi 14,4 m³/d.

Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveekanaliseerimise torustikku on keelatud.

Kuna läheduses ühissademeveetoru ei ole, siis tuleb kruntide POS 1 kuni POS 29 sademevesi immutada krundisisestelt.

Sademevee immutamiseks kruntidel kasutada looduslähedasi immutusviise. Kruntidel kasutada väikese äravooluteguriga pinnakatteid (suurem parkimisala nt murukivist), kokkuvooluaega pikendavat vertikaali, nõva, puhverriba vm lahendusi. Sademevee

immutamiseks krundi siseselt võib kasutada ka killustikpadjast immutusala või immutusplokk. Katuse sademevesi on soovitatav koguda kastmiseks maa-alusesse mahutisse. Krundilt tulevat sademe- ja lumesulamisvett ei tohi juhtida naaberkruntidele. Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimiseks vajalikud kalded lahendatakse ehitusprojektiga. Projekti koostamisel tuleb tagada sademevee mittevalgumine kõrvalkinnistutele.

Vt ka seletuskiri pkt 8.7.

8.9.3. Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Elektrivarustus on lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatavatele tehnilistele tingimustele nr 514959.

Vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele on planeeritud koormuskeskmesse uus komplektalajaam. Alajaama teenindamiseks on tagatud ööpäevaringne vaba juurdepääs. Uue alajaama toide on planeeritud 10 kV maakaabelliiniga sisselõikest Ülase tänaval (61801:001:0286) kulgeva keskpinge kaablile.

Planeeritud on tarbimiskohtadele ette planeeritavast alajaamast 0,4 kV maakaabelliinid ringtoiteliinidena. Tarbimiskohtade võrguühendustele on ette nähtud kruntide piiridele liitumis- ja jaotuskilbid.

Mõhu tee ja Metsa tänava ääres on tänavavalgustus. Kavandatud Kannikese tänava pikendusele ja kõrvaltänavatele planeeritakse tänavavalgustus. Perspektiivselt nähakse ette tänavavalgustuse väljaehitamine ka Ülase ja Metsa tänavatele.

8.9.4. Soojavarustus

Hoonete soojavarustus on ette nähtud lahendada lokaalselt. Kruntide POS 1 kuni POS 29 hoonete täpne soojavarustuse lahendus antakse edasise projekteerimise käigus.

Küttelahenduse valikul kasutada võimalikult energiatõhusaid ja keskkonnasäästlikke lahendusi. Võimalikud lisakütteallikad on soojuspump- (sh maakütte tüüpi soojuspump), elektri-, õli- või tahkeküte ja päikesepaneelid (katuse või fassaadi tasapinnas, maaraamidele päikesepaneelide paigaldamine ei ole lubatud). **Tänavapoolsele fassaadile paigaldatavad tehnoseadmed peavad olema paigaldatud varjestatult.** Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad küteliigid nagu näiteks kütteõlid, põlevkivi ja kivisüsi.

8.9.5. Sidevarustus

Sidevarustus lahendatakse vastavalt Enefit OÜ poolt väljastatavatele kiire interneti võrgu tehnilistele tingimustele nr NR TT-E-20260601-179.

Enefit OÜ sidevõrguga liitumiseks teostada väljavõtte olemasolevast Enefiti maasisesest multitorust (konfiguratsiooniga 12x7/3.5+2x14/10). Detailplaneeringuala sidega liitumise tarbeks rajada uus maasisene sidetrass uute planeeritavasse vahejaotuskappi. Teostada toruühendused olemasoleva ja uue planeeritava multitoru vahel, ühendades omavahel 14/10 torud. Uude planeeritavasse vahejaotuskappi puhutakse toide olemasolevast jaotuskapist

C1573. Täpsem tehnorajatise paiknemine pannakse paika liitumislepinguga. Sidevõrk planeerida ja projekteerida elektrivõrguga samasse trassi, side liitumispunktid planeerida ja projekteerida elektrivõrgu liitumispunktide kõrvale.

Hoonete sisese sidevõrgu planeerimisel juhendada järgnevast juhendist: <https://public-docs.energia.ee/partnerile/hoone-sisese-sidevõrgu-lahenduse-soovituslikud-materjalid.pdf>.

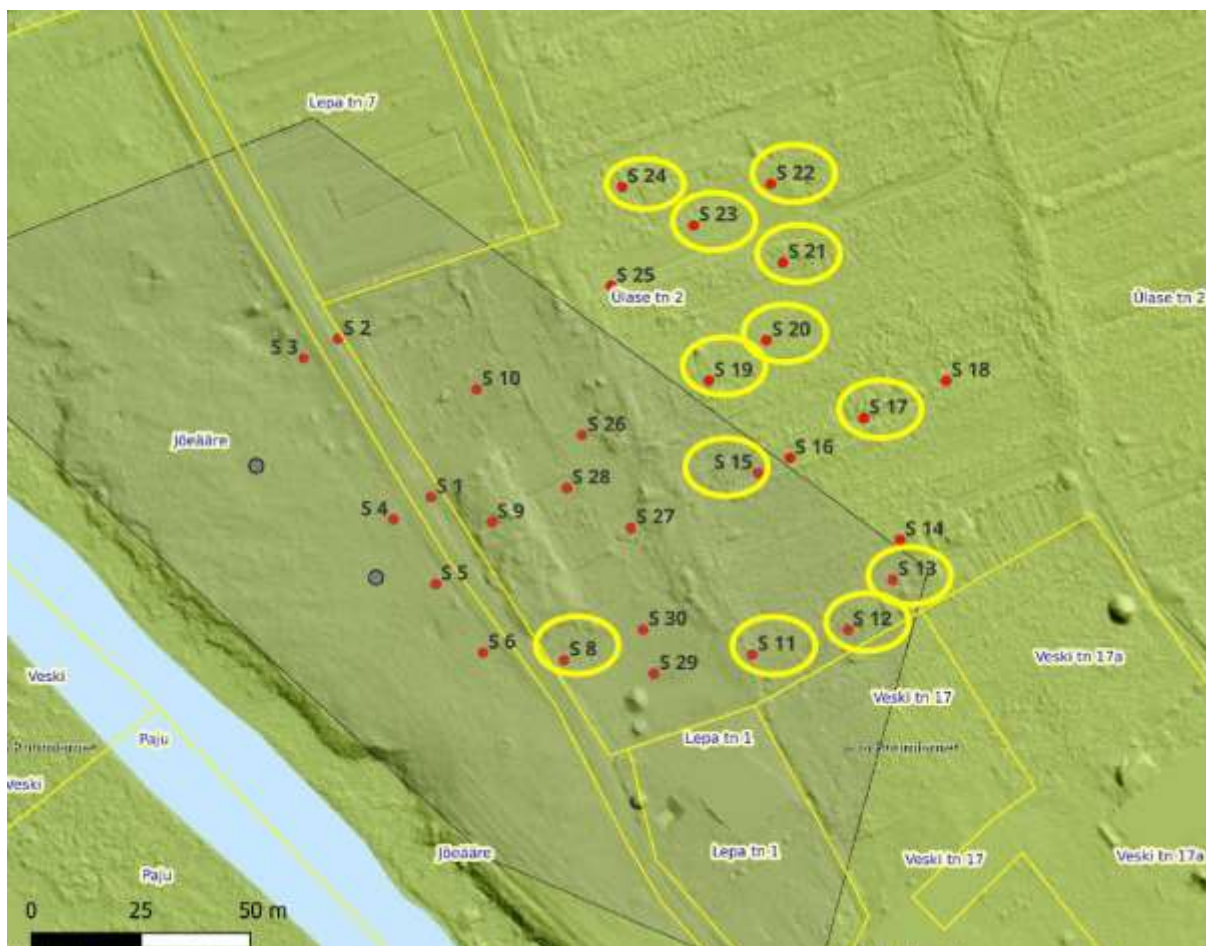
8.10. Muinsuskaitseliste tingimuste seadmine

Planeeringu koostamisel on arvestatud Muinsuskaitseameti poolt 08.04 2025 a. väljastatud tingimustega detailplaneeringu koostamiseks nr 5-10/608-2. Muinsuskaitseamet MuKS § 61 alusel on loobunud eritingimuste koostamise nõudest, kuna kavandatav tegevus ei muuda oluliselt väljakujunenud ruumilist olukorda. Muinsuskaitseamet andis omapoolsed tingimused, mille alusel viidi planeeringuala OÜ Merepesa (Mairi Kaseorg, pädevustunnistus PT 1154/2024) poolt läbi 21.-22.05.2025 arheoloogiline eeluuring.

Eeluuringu käigus tehti detailplaneeringu alal 29 šurfi (50 × 50 m), eesmärgiga hinnata asulakoha kultuurikihi säilivust ja ulatust.

Eeluuringu tulemused näitasid, et asulakoha kultuurikihile viitav pinnas ja leiud esinesid šurfides 8, 11, 12, 13, 15, 17, 19, 20, 21, 22, 23 ja 24 (vt skeem 1 lk 13). Lisaks leiti asulakohale viitavaid leide ka šurfidest 5, 10, 16, 25, 28, 29 ja 30, ehkki seal olid kultuurikihi jäljed hajusamad ja esines tunduvalt rohkem segatust. Šurfist 8 leiti lõõriku fragmente, savitihendeid ja sepistamisele viitavaid tagiliblesid. Asulakoht on leidude alusel dateeritav vahemikku 12.–14. sajand.

Kuna kultuurikiht oli osaliselt säilinud ja šurfidest saadi arheoloogiliselt olulisi leide, tuleks ehitus- või mullatööde kavandamisel arvestada täiendavate arheoloogiliste uuringute vajadusega, kuid ehitamist need ei takista.



Skeem 1. Halli hulknurgaga on märgitud mälestise piir. Punaste punktidega on märgitud arheoloogilise eeluuringu raames tehtud šurfid. Šurfid, milles oli säilinud asulakoha kiht ja leiud, on ümbritsetud kollase ringiga. Aluskaart: Maa- ja Ruumiamet.

Planeeringulahenduse koostamisel (sh hoonestusalade määramisel) arvestati arheoloogilise eeluuringu tulemustega, et kahju mälestisele ja arheoloogilisele kultuurikihi oleks minimaalne.

Aladel, kus eeluuringu tulemustel leidub või võib leiduda arheoloogiline kultuurikiht ning kaevetöid ei ole võimalik vältida, on ette nähtud kaevetööl tagada arheoloogiline uuring (meetodiks kaevetööde arheoloogiline jälgimine, *in situ* arheoloogilise kultuurikihi hävimise ohu korral arheoloogiline kaevamine). Arheoloogilisi uuringuid võib läbi viia vastava pädevusega isik või ettevõtja (MuKS §- d 46-47, § 68 lg 2 p 3 §-d 69-70).

Kaeve- ja pinnasetööl tuleb arvestada arheoloogiliste leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega ka aladel, kus eeluuringute järgi kultuurikihti ei tuvastatud. Muinsuskaitseadusest tulenevalt (§ 31 lg 1, § 60) on leidja kohustatud tööd katkestama, jätma leiu leiukohta ning teatama sellest Muinsuskaitseametile.

8.11. Keskkonnatingimuste seadmine

Jäätmete käitlemine korraldatakse vastavalt Põltsamaa valla jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Prügikonteineri(te) paiknemine krundil lahendatakse täpsemalt edasise projekteerimise käigus. Kohustuslik on kas ehitada prügimaja, varjata konteiner(id) variseina või haljastuse abil nii, et need ei tekitaks visuaalset häiringut.

Vastavalt Atmosfääriõhu kaitse seadus § 58 tuleb tagada, et planeeringu elluviimisel ei ületataks piirkonna jaoks käesoleva seaduse § 56 lõike 4 alusel kehtestatud müra normtasemeid. Tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel arvestada et tehnoseadmete müra ei ületaks keskkonnaministri 16.12.2016 a. määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ Lisa 1 normtasemeid. Projekteerimisel tuleb vältida võimalikke mürahäiringuid ja tagada, et paigaldatavate tehnoseadmete müra levik oleks tõkestatud.

Hoone projekteerimisel tagada, et müratasemed siseruumides ei ületaks sotsiaalministri 04.03.2002. a. määrusega nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ normtasemeid, rakendades vastavaid müravastaseid meetmeid (sh EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“).

Eesti pinnase radooniriski kaardi alusel paikneb planeeringuala alal, kus võib esineda kõrge või väga kõrge radoonisisaldusega pinnaseid. Kohati võib sellistel aladel olla radoonisisaldus hoonete siseõhus kõrge. Selgitamaks pinnase radoonisisaldust teostada projekteerimise käigus pinnase radoonisisalduse mõõtmine, et täpsustada radooniohtu. Kõrgendatud radoonitaseme korral tuleb hoonete projekteerimisel kasutusele võtta õhu radoonisisaldust vähendavad meetmed. Tagada tuleb ruumides Ettevõtlus- ja infotehnoloogia ministri 28.02.2019 määruse nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitismaterjalidest siseruumidesse emiteerivast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase“ kohane õhu radoonisisalduse viitetase. Soovituslik on projekteerimisel järgida EVS-s 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ sätestatud nõudeid.

Sademevee käitlemisel tuleb juhendada eeskätt Veeseaduses ja selle alamaktides sätestatud nõuetest ning järgida üldprintsipi, et sademevee käitlemise lahendused ei tohi kaasa tuua negatiivset mõju ümbritsevale maakasutusele (sh naaberkinnistutele) ega veekeskkonna seisundile. Sademevesi juhtida pinnasesse vastavalt Veeseaduse §-s 129 nõuetele.

Sademeveest vabanemiseks on soovitatav kasutada looduslähedasi lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujundamise kaudu, vältides sademevee reostumist. Veeseaduse kohaselt juhtimisele (sh immutamisel) kehtestatud

nõuded, sh tingimus, et immutussügavus peab olema aasta ringi hinnanguliselt vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning jääma hinnanguliselt vähemalt 1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest, ei kohaldu. Kui sademevett soovitakse immutada, tuleb eeltoodud tingimus ning muud keskkonnaministri 08.11.2019 määruses nr 61 toodud tingimused täita.

Ehitustööde läbiviimisel tuleb avariilukordade tekkimise minimeerimiseks kasutada tehniliselt korras olevaid masinaid. Pinnase ja põhjavee saastumise ohu minimeerimiseks tuleb pidada kinni veeseaduses ja selle alamaktides sätestatud nõuetest, rakendada ehitustöödel keskkonnakaitse abinõusid ja pidada kinni tavapärastest ohutusnõuetest.

Kuna tegemist on linnaga, siis on mõistlik hilisõhtusel ja öisel ajal tööde tegemist vältida, minimeerimaks võimalikku mürast tingitud häiringut. Kindlasti tuleb töödeks kasutada tehniliselt töökorras tehnikat, mis vähendab õhusaaste teket ja asjatut müra teket ja levikut ning rakendada parimaid teadaolevaid töövõtteid. Ebasobivate ilmastikuolude esinemise ajal tuleb pinnast niisutada ja vältida rohkelt tolmu tekitavaid töid.

Juhul, kui ehitustöödega peaks kaasnema vibratsiooni tekitamine, siis tuleb kinni pidada sotsiaalministri 17.05.2002 määrusest nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“.

Ehitusjäätmel tuleb käidelda jäätmeseaduses ja Põltsamaa Vallavolikogu poolt 20.10.2022 a. vastu võetud määruses nr 24 „Põltsamaa valla jäätmehoolduseeskiri“ ettenähtud korras.

8.12. Planeeringulahendusega kaasnevad mõjud

Majanduslikud mõjud

Positiivse mõjuna võib välja tuua, et detailplaneeringu realiseerimisel tõstetakse linna kompaktsust, uusehitised ja haljastus muudavad piirkonda ilmekamaks ja samas säilib piirkonnale omane tihedus. Positiivse mõjuna võib välja tuua, et planeeringu realiseerimisel võetakse kasutusest väljas olev ala aktiivsesse kasutusse. Piirkond muutub atraktiivsemaks uutele elanikele ning seeläbi tõuseb keskmine kinnisvara väärtus. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

Kultuurilised mõjud

Planeeringualal küll asuvad muinsuskaitsealused mälestised ja nende kaitsevööndid, kuid kuna arvestatakse nii Muinsuskaitseameti tingimustega kui arheoloogilise eeluuringu tulemustega, siis 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

Kaasaegse arhitektuuriga hoonestus ja uute elanike lisandumine avaldab positiivset mõju piirkonna jätkusuutlikule arengule ning kogukonnaelu elavdamisele. Tühjalt seisva krundi kasutuselevõtt tõstab ka turvalistust. Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju on piirkonda uute elanike lisandumine. Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale avaldub eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse 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

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, õhu saastamist. Planeeritavate tegevuste realiseerimisel ei ole ette näha olulist keskkonnamõju, samuti ei seata ohtu inimeste tervist, kultuuripärandit või vara.

Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga. Ehitustegevuse ajal on võimalik mõningane vibratsioon ja tolm ning tavalisest suuremas koguses jäätmete teke. Ehitiste valmimise järgselt negatiivsed mõjud vähenevad oluliselt. Planeeritud hoonete ja rajatiste ehitamine ei põhjusta eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks pikaajaline keskkonnaseisundi kahjustumine, sealhulgas vee, pinnase, õhusaastatuse, olulise jäätmetekke või mürataseme suurenemine. Planeeritava tegevusega kaasneb mõningane liikluskoormuse, mürataseme ja õhusaaste suurenemine, kuid oodata ei ole ülenormatiivsete tasemete esinemist. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju looduskeskkonnale puudub.

8.13. Servituutide vajaduse määramine

Detailplaneeringualal puudub vajadus servituutide seadmiseks.

8.14. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Planeeringut koostades on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine);
- tänavate valgustatus. Kuna piirkonda kolivad ka lastega pered, siis jalgsi liiklemiseks on oluline turvalisuse ja ohutuse tagamiseks perspektiivselt rajada tänavavalgustus ka Ülase ja Metsa tänavatel.
- hea nähtavus ning elav keskkond;

Lisaks antud nõuetele tuleb edasisel projekteerimisel ning ekspluatatsioonil tagada:

- jälgitavus (võimalusel nt ka videovalve);
- teealade korrashoid;
- võõrastele piiratud juurdepääs eraalale;
- kinnistustisest juurdepääsuteede ja parkimisalade valgustatus;
- vastupidavate ja kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, piirded).

8.15. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatud ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb hüvitada planeeritud krundi igakordsete omanike poolt.

8.16. Tingimused planeeringu elluviimiseks

Planeeringualale kavandatud keskkonna välja ehitamine peab toimuma võimalikult terviklikuna ning kooskõlas detailplaneeringus sätestatuga.

Planeeringu realiseerimiseks vajalikud tegevused:

- katastriüksuste moodustamine;
- projekteeritud tänavad ja avalik taristu terviklikult ning väljastatud ehitusload- ja -teatistid;
- tehnovõrkude ja -rajatiste (ühisveevarustus- ja kanalisatsioonitorustikud, sademevee kanalisatsiooni torustikud, nõrkvoolu- ja elektripaigaldised ja surveeadmestikud ja nende teenindamiseks vajalikud ehitised, välisvalgustus) väljaehitamine kuni liitumispunktideni ja avalikuks kasutamiseks määratud teede väljaehitamine ja vastavate kasutuslubade või -teatiste väljastamine;
- hoonete ja kinnistustisest rajatiste projekteerimine ning vastavate ehituslubade- ja -teatiste väljastamine hoonetele ja rajatistele;
- kinnistustisest rajatiste ja hoonete välja ehitamine ja vastavate kasutuslubade ja -teatiste väljastamine.

Planeeringut on lubatud realiseerida etappide ehk nt tänavate kaupa. Hoonete ehitusloa väljastamise eelduseks on katastriüksuste moodustamine, planeeritud tehnovõrkude –ja rajatiste (sh tänavavalgustuse) väljaehitamine tänaval kuni liitumispunktideni, ehitatud välja krundile POS 30 planeeritud sõiduteed, kõnnitee ja rajatud tänaval haljastus koos puuderiviga. Nimetatud tegevused toimuvad kohaliku omavalitsuse kulul.

- Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Ehitusseadustikule, Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele ja heale projekteerimistavale.
- Planeeritud krundi ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja poolt. Krundi igakordne omanik kohustub ehitise välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos kinnistusesse haljastuse, juurdepääsutee ja krundisisese parkimisalaga. Vastavad tegevused toimuvad igakordse krundiomaniku kulul.
- Ühendused tehnovõrkudega alates liitumispunktist rajab krundi omanik kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega vastavalt hoone tegelikule paigutusele hoonestusalas.
- Enne hoonete kasutuselevõttu taotleb kinnistu igakordne omanik või hoonestusõiguse omanik vajalikud kasutusload või esitab kasutusteatised vastavalt Ehitusseadustikule.

9. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

Planeeringu on kooskõlastanud: