

Töö nr: DP- 15/12-2025

Õnne tn 3 ja Õnne tn 5 maaüksuste detailplaneering

Asukoht:

Jõgeva maakond, Põltsamaa vald, Mõhküla

Huvitatud isik:

OÜ Teraterm

Planeeringu koostamise korraldaja:

Põltsamaa Vallavalitsus

Planeerija:

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

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.....	7
4.3 Planeeringu kaalutlused ja põhjendused.....	9
5. Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	10
6. Planeeritava maa-ala jaotamine maakasutuse juhtotstarbe järgi.....	10
7. Krundi ehitusõigus.....	11
8. Arhitektuuri- ja kujunduslikud nõuded ehitistele.....	11
9. Teede maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	12
10. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	12
11. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad.....	13
11.1 Veevarustus ja kanalisatsioon.....	13
11.2 Sademevesi.....	15
11.3 Tuletõrje veevarustus.....	15
11.4 Välisvalgustus ja elektrivarustus.....	15
11.5 Soojavarustus.....	16
11.6 Sidevarustus.....	16
12. Ehitistevahelised kujud ja tuleohutusnõuded.....	17
13. Servituutide vajaduse määramine.....	18
14. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	18
15. Keskkonnamõjude analüüsimine ja keskkonnakaitselisi tingimusi tagavate nõuete seadmine.....	18
16. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	20
17. Planeeringu elluviimine.....	21
B KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE.....	22
C DETAILPLANEERINGU JOONISED.....	23

A SELETUSKIRI

1. Planeeringu koostamise alused

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Põltsamaa Vallavalitsuse 02.02.2026 korraldus nr 2-3/2026/28 „Õnne tn 3 ja Õnne tn 5 maaüksuste detailplaneeringu algatamine“.

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on 2026. aasta jaanuaris mõõdistatud geodeetiline alusplaan täpsusastmega 1:500. Koostaja Tollipulk OÜ (reg nr 11551045 MTR nr.EEG000178). Töö nr 1877-26GEO. Koordinaadid Lambert-EST 97 süsteemis. Kõrgused EH2000 süsteemis.

2. Detailplaneeringu eesmärk ja andmed planeeringuala kohta

Planeeringuala suurus on 3933 m², millest Õnne tn 3 katastriüksus (katastritunnus 61603:001:0073, elamumaa 100%) moodustab 1918 m² ja Õnne tn 5 katastriüksus (katastritunnus 61603:001:0070, elamumaa 100%) moodustab 2015 m². Planeeritav maa-ala asub Põltsamaa linna läänepoolses servas ja jääb täpselt välja tiheasustusalapiiridest. Maaüksused on hoonestamata.

Detailplaneeringu peamiseks eesmärgiks on katastriüksuste sihtotstarbe muutmine ärimaaks ning kruntidele ehitusõiguse määramine. Lisaks lahendatakse planeeringuala heakorrastus, haljastus, juurdepääsuteed, parkimine ja tehnovõrkudega varustamine. Koostatav detailplaneering on kooskõlas Põltsamaa valla üldplaneeringuga. Detailplaneeringu kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid.

3. Varem koostatud arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

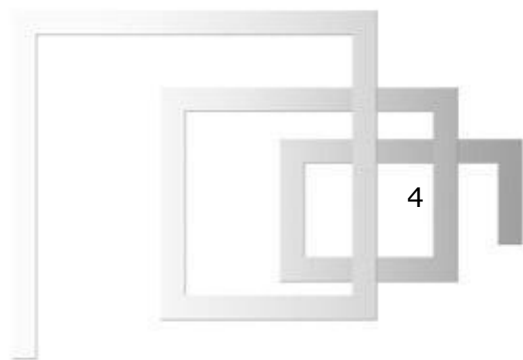
- ♦ Põltsamaa valla üldplaneering (kehtestatud 19.09.2024 otsusega nr 1-3/2024/39);
- ♦ „Veski II MÜ Ida osa detailplaneering“ (kehtestatud Põltsamaa Vallavolikogu 23.10.2008 otsusega nr 222, osaliselt kehtetuks tunnistatud Põltsamaa Vallavolikogu 16.08.2018 otsusega nr 1-3/2018/64);
- ♦ Õnne tn 1 ja Loojangu maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Põltsamaa Vallavalitsuse 09.10.2023 korraldusega nr 2-3/2023/231);
- ♦ 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;

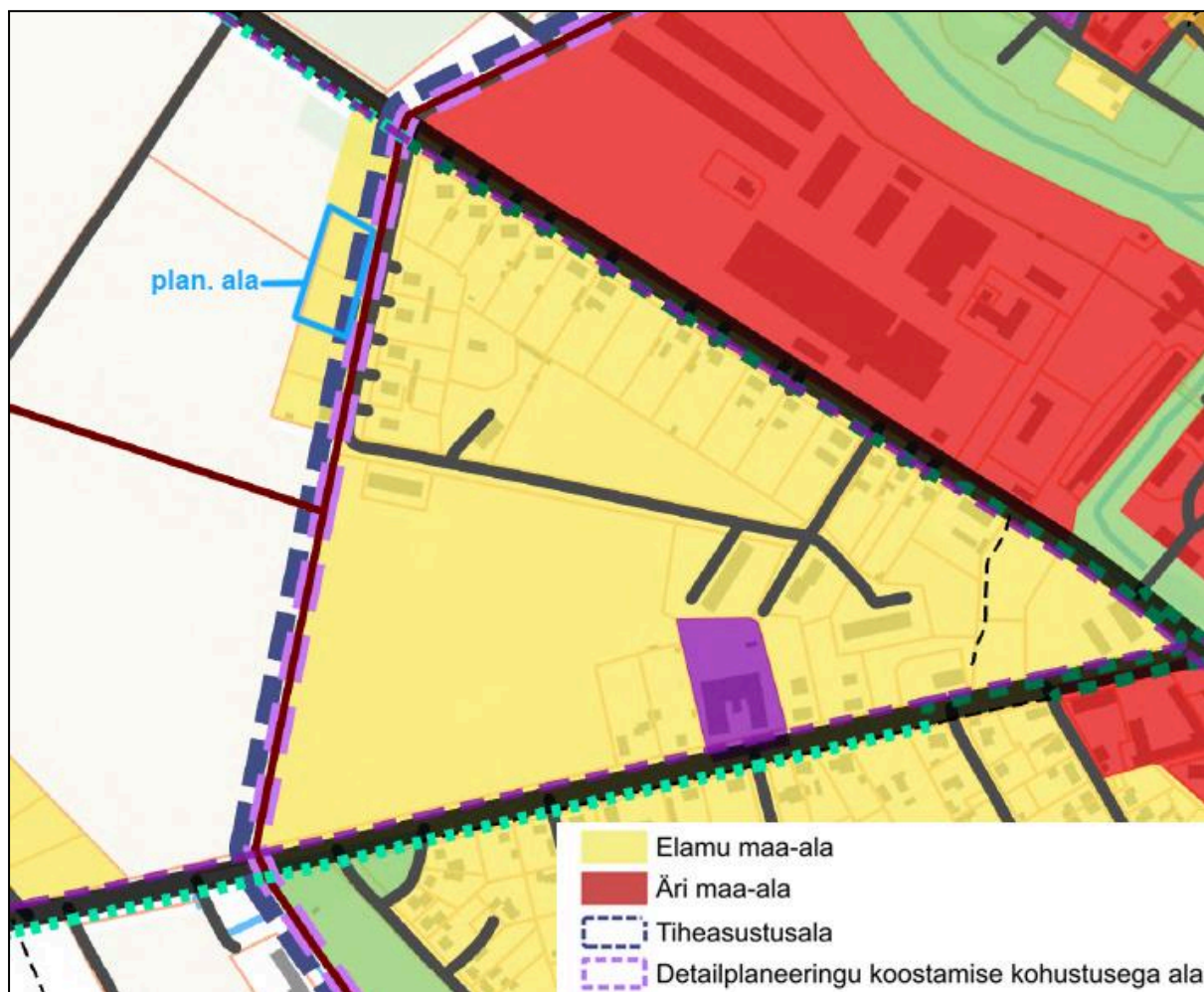
- ◆ Detailplaneeringu koostamisel ja vormistamisel on arvestatud Rahandusministeeriumi poolt 2013. aastal koostatud juhendiga „Ruumilise planeerimise leppemärgid“, Riigihalduse ministri 17.10.2019 vastu võetud määrusega nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ ning juhendmaterjalidega,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

4. Planeeritava maa-ala lähiümbruse ning ehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs

4.1 Vastavus üldplaneeringule

Kehtiva üldplaneeringu kohaselt paikneb planeeringuala elamumaa juhtotstarbega piirkonnas (vt skeem 1), aga vastavalt üldplaneeringu Tabelile 1. “Üldplaneeringuga määratud juhtotstarbe ja kavandatava sihtotstarbe üldised omavahelised seosed” on elamumaa juhtotstarbele lubatud ka ärimaa kavandamine juhul, kui sellega ei põhjustata olulist negatiivset ruumilist mõju elamumaale. Elamumaale on täiendavalt lubatud muud piirkonda sobivad otstarbed, mille eesmärk on toetada piirkondlikku majandustegevust või mitmekesistada elamu maa-ala. Lisanduva otstarbega kaasnevad mõjud ei tohi põhjustada olulist ruumilist mõju kavandatavast alast väljapoole ning rajatava hoone kubatuur peab lähtuma piirkonna elamute mahtudest nii ehitisealuse pinna kui ka kõrguse poolest.





Skeem 1. Väljavõte Põltsamaa valla üldplaneeringu maakasutuskartist koos asjakohaste tingmärkidega.

Üldplaneeringuga ei ole kehtestatud muid tingimusi, millega käesoleva planeeringu koostamisel on võimalik vastuollu minna. Kavandatav maakasutuse sihtotstarbe muutmine elamumaast ärimaaks ei vähenda üldplaneeringu põhilahenduse terviklikku toimimist, vaid pigem toetab seda, sest maaüksused jäävad elamupiirkonna serva, kus lisanduvad väiksed ärikrundid pigem rikastavad keskkonda. Seega kavandatud muudatust ei saa pidada planeerimiseseaduse § 142 lõike 1 kohaseks üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslikuks muutmiseks just põhjusel, et üldplaneering lubab elamumaa juhtotstarbele ka ärimaad kavandada. Ka ei ole teada muid asjaolusid, mida võiks pidada oluliseks või ulatuslikuks kehtiva üldplaneeringu muutmiseks. Eelpool toodust tulenevalt ei ole detailplaneering kehtivat Põltsamaa valla üldplaneeringut muutev.

Põltsamaa valla üldplaneeringu ehitustingimustest 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. Täiendavalt on lubatud muud piirkonda sobivad otstarbed (tabel 1, lk 16), mille eesmärk on

toetada piirkondlikku majandustegevust või mitmekesistada elamu maa-ala. Lisanduva otstarbega kaasnevad mõjud ei tohi põhjustada olulist ruumilist mõju kavandatavast alast väljapoole ning rajatava hoone kubatuur peab lähtuma piirkonna elamute mahtudest nii ehitisealuse pinna kui ka kõrguse poolest;

- ♦ Üksik- ja kaksikelamumaadel on Põltsamaa linnas minimaalne krundi suurus 1200 m²;
- ♦ 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 elamumaal 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.
- ♦ Äri maa-alal on lubatud erinevad majutus-, toitlustus-, büroo-, kaubandus-, teenindus, meelelahutus-, spordi- ja väiketootmishooned, mis ei põhjusta naaberladele häiringuid (sh müra, transpordivood, välisõhu saastamine, lõhnaäringud). Täiendavalt on lubatud äri maa-ala teenindavad ehitised;
- ♦ Ärimaadel tuleb üldjuhul juurdepääsud kavandada avalikena ja universaalse disaini põhimõttest lähtuvad, teede projekteerimisel arvestada jalg- ja jalgrattateede vajadusega;
- ♦ Kavandada läbimõeldud, mugav ja universaalse disaini põhimõttest lähtuv parkimislahendus erinevatele liikumisvahenditele (sõiduauto, kaubaauto, jalgratas jm) ja liikumisvõimalustega inimestele vastavalt arendatava ala täpsemale kasutusele ning kehtivatele parkimishoonele. Eelistada keskkonnasõbralikke liikumisviise toetavaid lahendusi;
- ♦ Ohtlike ettevõtete mõjualasse tegevuste kavandamisel tuleb juhinduda kemikaaliseaduses sätestatud nõuetest. Arvesse tuleb võtta doominoefekti esinemise võimalust. Tegevuse kavandamisel ohtliku ettevõtte ohualasse tuleb säilitada ohutuse tagamiseks vajalik vahemaa kaitse ning elamurajoonide, avalikus kasutuses olevate hoonete ja alade, puhkealade ning võimaluse korral peamiste transpordiliinide vahel. Võimalusel tuleks vältida uute ohtlike ja suurõnnetuse ohuga ettevõtete kavandamist elutähtsa teenuse osutamiseks kasutatavate ehitiste kõrvale. Ohtliku ettevõtte ohualasse jääva maa-ala planeerimisel tuleb planeering või ehitusprojekt kooskõlastada Päästeametiga;
- ♦ Ärimaal krundi minimaalsuurst ja hoone max kõrgust ei määrata, sest tegu on asukoha- ning objektipõhise näitajaga. Määratakse kavandatava objekti otstarbe ning piirkonnale iseloomulike näitajate põhjal;
- ♦ Ärimaal kavandada kvaliteetne ja hästi toimiv avalik ruum: haljastus, väikevormid, tänavaruum jm. • Äri- ja tootmishoone, mille mõjusid ümbritsevale keskkonnale (nt

visuaalseid mõjusid või lõhnaärringut vm) on vaja leevendada, tuleb vähemalt 15% planeeritavast maa-alast kavandada kõrghaljastusega. • Muudel juhtudel üldplaneeringuga täpsemat haljastusprotsenti ei määrata, sest tegu on asukoha- ning objektipõhise näitajaga, mis määratakse kavandatava objekti otstarbe ning piirkonnale iseloomulike näitajate põhjal omavalitsuse kaalutlusotsusena.

4.2 Kontaktvööndi ehituslikud ja funktsionaalsed seosed

Planeeringu koostamisel arvestatakse kehtiva üldplaneeringu tingimuste, olemasoleva kontaktvööndi hoonestuse ning lähialal kehtivate detailplaneeringutega.

Kontaktvööndina on planeeringus täpsemalt analüüsitud eelkõige Õnne tänava äärde jäävaid maaüksuseid. Linnaehituslike ja funktsionaalsete seoste esitamiseks on täiendavalt lisatud infot ka eemalt.

Planeeringuala piirneb loode ja põhja suunast suurema ärimaa krundiga (Õnne tn 1), lääne suunda jääb maatulundusmaa katastriüksus (Koidu), lõuna suunas on elumumaa krunt (Õnne tn 7) ja ida suunas transpordimaa (Õnne tänav). Teisel pool Õnne tänavat paiknevad elumumaa krundid, mille pindalad on vahemikus 1291 m² - 2159 m².

Planeeringuala piirinaabrite andmed on esitatud tabelis 1.

Tabel 1. Planeeringuala piirinaabrid

Tunnus	Katastriüksuse sihtotstarve	Pindala
Õnne tn 1 (61801:001:1365)	Ärimaa 100%	20843 m ²
Koidu (61801:001:1079)	Maatulundusmaa 100%	42492 m ²
Õnne tn 7 (61603:001:0069)	Elumumaa 100%	2015 m ²
Õnne tänav (61801:001:0632)	Transpordimaa 100%	4110 m ²

Teisele poole Õnne tänavat (tänav idapoolsele küljele) jäävad 1963 aastal sama projekti järgi rajatud nelja korteriga korterelamud. Nimetatud elamute ehitisealune pind on Ehitisregistri andmetel 133 m², hooned on kahekorruselised, lauge viilkatuse (umbes 15-30 kraadi) ja lihtsa ristkülikukujulise plaaniga. Välisseina viimistlusmaterjaliks on keraamiline tellis ning katusekatte materjaliks eterniit. Hooned paiknevad tee suhtes risti, katusekallete langemine on teega paralleelselt. Põhihooned paiknevad teekatte servast 15 m kaugusel. Piirete asemel on kasutatud pügatavaid hekke. Lisaks põhihoonetele on kirjeldatud kruntidel pikad kitsad abihooned, mis ulatuvad üle mitme krundi. Abihoonest ida poole jäävad aiamaad.

Planeeringualast põhja pool Õnne tn 1 maaüksusel on kehtestatud detailplaneering "Õnne tn 1 ja Loojangu maaüksuse detailplaneering", mille eesmärk oli kaubandushoone püstitamine ja tänaseks tegutseb seal ehituspood ESPAK. Vastavalt Ehitisregistrile on kahekorruselise kaubandushoone ehitisealune pind 5006,8 m² ja kõrgus 7,2 m. Välisseina viimistlusena on kasutatud metalli (seal hulgas plekk või profiiplekk) ja puitu (vooder), parklapoolsel küljel on suured klaaspinnad. Lametatuse katteks on bituumen või PVC plaat või rullmaterjal.

Käesoleval ajal kehtib planeeringualal Põltsamaa Vallavolikogu 23.10.2008 otsusega nr 222 kehtestatud detailplaneering „Veski II MÜ Ida osa detailplaneering“, mis tunnistati osaliselt kehtetuks Põltsamaa Vallavolikogu 16.08.2018 otsusega nr 1-3/2018/64. Planeeringu tulemusena jagati Põltsamaa valla, Möhküla küla, Veski II kinnistu maaüksusest 17,7 hektarit elamumaaks, ärimaaks, transpordimaaks ja maatulundusmaa kruntideks, määrati hoonestusalad ja kehtestati ehitusõigus. Planeeringu elluviidud osaks on planeeringualale moodustatud katastriüksuste 61603:001:0074, 61603:001:0073, 61603:001:0070, 61603:001:0069, 61603:001:0068, 61603:001:0067, 61603:001:0066, 61603:001:0065, 61603:001:0064, 61603:001:0063, 61603:001:0062, 61603:001:0061, 61603:001:0059 ja 61603:001:0058 maa-alad. Planeeringu elluviimata osaks on planeeringuala kruntide nr 1 kuni 8, 10, 11, 13, 14, 16, 17, 19, 20, 21, 22 ja 24 kuni 29 maa-alad ja teemaa kruntide Veskimeistri ja Puukooli maa-alad planeeringu põhijoonise järgi. Kehtetuks tunnistati detailplaneering planeeringuala osas, mis on elluviimata. Õnne tn 3 ja Õnne tn 5 kuuluvad elluviidud osa alla, seega varasemalt kehtestatud „Veski II MÜ Ida osa detailplaneering“ muutub käesoleva detailplaneeringu kehtestamise järgselt lisaks ka Õnne tn 3 ja Õnne tn 5 maaüksuste alal kehtetuks.

Õnne tänav on munitsipaalomandis olev püsi kattega 5 m laiune kõrvaltänav, mis tagab juurdepääsu mõlemale planeeritud krundile ning teistele tänavaga piirnevatele elamukruntidele. Igale krundile on tagatud Õnne tänavalt eraldi mahasõit. Tänaval puudub kergliiklustee, mõlemal pool teed on puuderida (allee).

Antud planeeringu kontekstis olulisemad objektid on teised ärimaad. Planeeringualast põhja suunda jääb juba mainitud ESPAK kauplus, kirde suunda ca 250 m kaugusele jääb Orkla Eesti AS Põltsamaa tehas. Planeeringualast ida suunda 600 m kaugusele jäävad esimesed toidupood (Felixi pood ja Meie Toidukaubad Põltsamaa pood). Muud väiksemad ärid nagu näiteks autoremonditöökojad, kohvikud või ilusalongid jäävad pigem kesklinna piirkonda või kaugemale, ehk vähemalt 1 km kaugusele.

Planeeritav ala jääb reoveekogumisalale. Planeeringualast lõuna suunas ca 60 m kaugusel Õnne tänava ääres on olemas toimiv hüdrant nr 80 (vid 15332).

Planeeringualal ega lähialal ei paikne kultuurimälestisi, kaitstavaid loodusobjekte, Natura

2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt ja ökoloogiliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatud tegevus võib mõjutada.

4.3 Planeeringu kaalutlused ja põhjendused

Planeeritavate kruntide ehitusõiguse ja arhitektuursete lahenduste määramisel arvestatakse piirkonnas olevate elamukruntide ja ärikrundi olemasoleva hoonestuse ja üldplaneeringu tingimuste ja teiste linnaehituslike põhimõtetega. 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 ala.

Üldplaneeringu kohaselt on tegemist elamumaa juhtotstarbega alaga, aga lubatud on ka ärimaa juhul, kui selle kavandamisega ei kaasne olulist negatiivset mõju elamualale. Planeeringualast põhja pool Õnne tn 1 maaüksusel on kehtestatud detailplaneering, mille eesmärk on kaubandushoone püstitamine, seega on samas piirkonnas kahe väiksema ärimaa sihtotstarbelise krundi lisandumine loogiline ruumilise arengu jätkamine ning planeeringu eesmärk on põhjendatud.

Ala lähiümbruses ei ole väikeettevõtteid ega ärisid, mis piirkonda erinevate võimalustega rikastaksid, erinevate teenuste saamiseks tuleb liikuda kesklinna piirkonda. Seega on uute väikeste ärikruntide kavandamine elamupiirkonna äärde otstarbekas. Ala väljaarendamine loob tingimused piirkonna kiiremaks majanduslikuks arenguks, sest luuakse eeldused uute teenuste pakkumiseks.

Käesoleval ajal kehtib planeeringualal Põltsamaa Vallavolikogu 23.10.2008 otsusega nr 222 „Veski II MÜ Ida osa detailplaneering“, mis tunnistati osaliselt kehtetuks Põltsamaa Vallavolikogu 16.08.2018 otsusega nr 1-3/2018/64. Kuivõrd 2008. aastal kehtestatud detailplaneeringu lahendus ei vasta käesoleval ajal Õnne tn 3 ja Õnne tn 5 kinnistute omaniku soovidele ning ka planeeringuala ümbritsev piirkond on mõnevõrra muutunud, siis sellest tulenevalt on põhjendatud kõnealuste kinnistute osas uue detailplaneeringu koostamine. Vastavalt planeerimisseaduse § 140 lõikele 8 muutub uue detailplaneeringu kehtestamisega sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks, st uue detailplaneeringu kehtestamisega Õnne tn 3 ja Õnne tn 5 kinnistutel muutub samas ulatuses kehtetuks ka Veski II MÜ Ida osa detailplaneering. Uue detailplaneeringu kehtestamine ei mõjuta varasemalt kehtestatud detailplaneeringu elluviimist, sest krundid on välja jagatud vastavalt kehtiva detailplaneeringuga ette nähtud jaotusele, st et kuna muudetakse ainult krundi kasutamise otstarvet ja ehitusõigust ning kruntide piirid jäävad

samaks, siis varasemalt planeeritud teedevõrgustik ja ülejäänud krundid on võimalik siiski vastavalt varasemale plaanile realiseerida.

5. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala asukoht on näidatud situatsiooniskeemil (joonis 1) ja olemasolev olukord on kajastatud tugijoonisel (joonis 3).

Planeeringuala suurus on 3933 m². Tegemist on hoonestamata elamumaa sihtotstarbega kinnistutega, mis paiknevad Põltsamaa linna piiril läänepoolses osas elamuala ääres. Planeeritaval alal on Õnne tänav ääristatud puudega, mõlemad katastriüksused on kõlvikuliselt 100% looduslik rohumaa.

Planeeringuala on suhteliselt ühtlase reljeefiga, maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 60,14-61,62 m. Olulisemad väikevormid või platsid puuduvad.

Planeeringualale ulatuvad järgmised kitsendused:

- ◆ Pandivere ja Adavere-Põltsamaa nitraaditundlik ala (vid LTA1000001);
- ◆ Elektripaigaldise kaitsevöönd (nimi 0,4kV kaabelliin, vid 331899860);
- ◆ Maaparandussüsteemi maa-ala (nimi Nurme, vid 2103430020070002). Dreenid puuduvad.

6. Planeeritava maa-ala jaotamine maakasutuse juhtotstarbe järgi

Planeeringuga maaüksuste piire ei muudeta, aga kruntide kasutamise sihtotstarbeks määratakse äritegevust toetavad otstarbed (ÄK- kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa; ÄV- väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa; ÄM- majutushoone maa; ÄB- kontori ja büroohoone maa; ÄA- turu maa), millega seoses kaasneb planeeringu kehtestamise järgselt elamumaa sihtotstarbe muutmine ärimaa sihtotstarbeks.

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 ja kõrghaljastuse paiknemisest. 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. Ehitisealuse pinna ja hoonete kõrguse määramisel on arvesse võetud üldplaneeringus elamumaa juhtotstarbele ette nähtud tingimused ehk ehitisealune pind kuni 30% krundi pinnast ning hooned kuni 10 m maapinnast.

Nii krundisiseste teede, parklate kui hoonete tegelik asukoht, suurus ja kuju täpsustatakse projekteerimise faasis, joonisel on näidatud mahud ning tõestus, et hooned ning neid teenindavad kõvakattega pinnad mahuvad kruntidele ära.

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 lamekatus, kalle tohib olla 0-35°. Kaootilise asumi tekkimise vältimiseks peab katuse kalle ja katte materjal kõikidel detailplaneeringu alale jäävatel hoonetel olema sarnane. Hoonete paiknemine peab olema teede suhtes risti või paralleelselt. Hoone peafassaad või esinduslik külg peab olema suunatud Õnne tänava poole.

Hoonete projekteerimisel tuleb kasutada välisviimistluse materjalina puitu, kivi, krohvi, klaasi 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,

mida võib kombineerida hekkidega. Väravad võivad olla ka metallist;

- ♦ Osaliselt läbipaistev piire võib olla kuni 1,5 m kõrgune, läbipaistmatu võib olla kuni 1,4 m kõrgune.

9. Teede maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringuala piirneb Õnne tänavaga, mille kaudu tagatakse kruntidele juurdepääsud. Põhijoonisel (joonis 4) on näidatud, millistel põhimõtetel juurdepääsud tagatakse. Juurdepääsu asukohad on näidatud kohtadesse, kust poleks vaja puid raiuda, juhul kui on vaja siiski puid raiuda, tuleb teha asendusistutus. Krundisise teede lõplik asukoht ja laius määratakse projektiga.

Parkimine lahendatakse krundisiseselt vastavalt Eesti Standardile "Linnatänavad" EVS 843:2016. Parklate ja krundisise teede täpsed asukohad, suurus ja kuju lahendatakse edaspidise projektiga vastavalt projekteeritava hoone lõplikule brutopinnale. Põhijoonisel on esitatud maksimaalne lahendus, mille korral oleks vaja mõlemale krundile 10 kohta. Arvestus tuleneb parkimisnormatiivist ning näitena on võetud ehitise liigiks supermarket, mille normatiiv on 1/120.

Parkimisnormatiiv, arvestades eelnimetatud näite alusel kruntide kasutamise otstarvet ja asukohta, on järgmine:

krunt	ehitise liik	ehitise asukoht	max suletud brutopind	parkimisnormatiiv	parkimiskohtade arv
pos 1	supermarket	äärelinn	1150 m ²	1/120	9,6
pos 2	supermarket	äärelinn	1208 m ²	1/120	10

Juhul kui ehitise liigiks projekteeritakse peale detailplaneeringu kehtestamist näiteks restoran või kohvik, oleks parkimisnormatiiv 1/270 ning seega oleks vaja tagada ainult 4-5 parkimiskohta. Seega parkimiskohtade täpne arv määratakse hiljem, kui on selgunud täpne krundi kasutamise otstarve ja ehitise liik ning brutopind.

10. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Kõik olemasolev kõrghaljastus jääb planeeritud kruntide idapoolsesse külge Õnne tänava äärde. Kohustuslik on puuderida säilitada, seega käesoleva detailplaneeringuga on hoonestusalad planeeritud kõrghaljastusest eemale. Juurdepääsude ja parklate rajamisel tuleb jälgida, et puude juuri ei kaevata läbi, samuti on keelatud puude kahjustamine

ehitustegevuse käigus (nt materjalide kuhjamine vahetult puude võra raadiusesse või masinatega tüve vigastamine vms). Vajadusel puud hooldada või kui mõni puu tuleb halva tervisliku seisundi tõttu likvideerida, siis teha asendusistutus. Asendusistutuse asukoht peab eelisjärjekorras olema samas reas olemasolevate puudega, et olemasolev allee ei katkeks. Juhul kui kavandatud uute rajatiste või nende kaitsetsoonide tõttu pole võimalik alleesse puud istutada, tuleb puule asukoht leida mujal krundi piires.

Soovituslik on võimalusel täiendava kõrghaljastuse ja põõsaste istutamine, kavandada kvaliteetne ja hästi toimiv avalik ruum. 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, sh Põltsamaa valla jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse prügikonteineritesse. Prügikonteinerid varjestada hekiga või kavandada nendele eraldi varjualune/prügikonteinerite maja. 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. Vertikaalplaneerimine täpsustatakse hoonete ehitusprojektide koostamise käigus.

11. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

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. Täpsed paiknemised täpsustatakse projektiga.

11.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Joogiks ja olmevajadusteks kasutatava vee kvaliteet peab vastama sotsiaalministri 24.09.2019 määruse nr 61 „Joogivee kvaliteedi- ja kontrollinõuded ning analüüsimeetodid ning tarbijale teabe esitamise nõuded“ toodule. Piki Õnne tänavat on olemas nii vee kui kanalisatsiooni trassid, seega on planeeringuga ette nähtud liitumine Põltsamaa Vesi OÜ-ga ehk kohaliku ühisveevärgi valdajaga. Õnne tn 5 maaüksusel on olemas tehniline valmisolek liitumiseks (liitumise tasud tasumata) nii vee kui kanalisatsiooniga. Veevarustuse ja kanalisatsiooni liitumispunktid asuvad kinnistu piiril (vt joonis 4). Õnne tn 3 maaüksusel

liitumispunkte ei ole.

Vastavalt Põltsamaa Vesi OÜ tingimustele on detailplaneeringus kantud põhijoonisele Õnne tänava olemasolev torustik, vee- ja kanalisatsioonitorudest väljavõtte kavandata asukoht ning liitumispunkti asukoht Õnne tn 3 kinnistul. Planeeritud liitumispunktid on esitatud põhijoonisel (joonis 4). Põltsamaa Vesi OÜ on väljastanud tehnilised tingimused vee- ja kanalisatsiooni liitumispunktide väljaehitamiseks järgnevalt:

1. Vee- ja kanalisatsioonitorustike väljaehitamiseks tuleb Põltsamaa Vesi OÜ-ga kooskõlastada Liitumisprojekt. Liitumisprojekti nõuded on kirjeldatud „Põltsamaa valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumise eeskiri“ §8. <https://www.riigiteataja.ee/akt/428082018006?leiaKehtiv>
2. Põltsamaa linna ühisveevärgiga liitumiseks tuleb Õnne tänava veetorustikust teha väljavõtte sadulühendusega ning rajada liitumispunkt kinnistu piirile. Veeühenduse ehitamiseks kasutada PE De 32 plastiktoru. Kinnistu piirile paigaldatud maakraan(DN 25) varustada spindli pikenduse ja maapealse kapega. Kinnistuses kasutada veetorustikuna PE De 32 plastiktoru ning maa-alused veetoru ühendused teostada keevismuhvidega.
3. Hoone veemõõdusõlm tuleb välja ehitada vastavalt lisale „Veemõõdusõlme nõuded“ mis on leitav Põltsamaa vesi kodulehelt: <https://www.poltsamaavh.ee/kliendile/liitumine/>
4. Erandjuhul, kui hoones pole sobivat ruumi, tuleb veemõõdusõlm paigaldada Põltsamaa Vesi OÜ juhiste järgi veemõõdukaevu, mille sise läbimõõt on vähemalt 1000 mm.
5. Ühiskanalisatsiooniga liitumiseks tuleb olemasolevast Õnne tänava isevoolsest kanalisatsioonitorustikust (PVC De 160) teha väljavõtte ning rajada liitumispunkt kinnistu piirile. Paigaldada kinnistu piirile plastikust vaatluskaev DN400. Kinnistuses torustiku rajamiseks kasutada PVC De 110 plastiktoru ning kinnistul kanalisatsioonitorustiku pööramise kohtadesse paigaldada kontrollkaevud.
6. Sademeveett ei ole lubatud juhtida ühiskanalisatsiooni. Sademevee ärajuhtimine tuleb lahendada kinnistu piires (nt immutamine, viivitusmahutid või muu lahendus).
7. Torustike maksimaalsed vooluhulgad on kirjeldatud „Põltsamaa valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumise eeskiri“ §4. <https://www.riigiteataja.ee/akt/428082018006?leiaKehtiv>
8. Ühiskanalisatsiooni juhitava reo- ja sademevee nõuded ja reostusnäitajate piirväärtused on leitavad „Põltsamaa valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kasutamise eeskiri“ peatükk 5. <https://www.riigiteataja.ee/akt/428082018007?leiaKehtiv>

9. Enne kaeviku kinni ajamist teavitada tööde valmimisest Põltsamaa Vesi OÜ-d et oleks võimalik läbi viia veetorustiku survekontroll.
10. Pärast ehitustööde lõppu tuleb Põltsamaa Vesi OÜ-le esitada dwg ja shp formaadis teostusjoonis.
11. Tehnilised tingimused kehtivad 31.detsembrini 2026.a.

11.2 Sademevesi

Sademevesi immutatakse oma krundi piires haljasalale. Keelatud on sademevee juhtimine kanalisatsioonitorustikku, naaberkruntide suunas või tee alusele katastriüksusele. Parklasse kogunev sademevesi tuleb puhastada õli- ja liivapüüduriga.

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“ ning siseministri 01.03.2021 jõustunud määruses nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“). Ehitise tuleohutusklass tuleb täpsustada projektiga vastavalt lõplikule hoone kasutusviisile.

Käesoleval hetkel on lähim tuletõrje hüdrant (nr 80 vid 15332) planeeringualast 60 m kaugusel (vt joonis 2), seega uut tuletõrje veevõtukohta ei planeerita, sest kõikidest planeeritud hoonestusaladest jääb see vähem kui 200 m kaugusele ning päästeameti tehnika turvalisuse tagamiseks mitte ka lähemale kui 30 m.

11.4 Välisvalgustus ja elektrivarustus

Tänavavalgustus on Õnne tänaval olemas, selle uuendamist ette nähtud pole. Krundisisene välisvalgustus projekteeritakse igakordse krundiomaniku poolt planeeringu kehtestamise järgselt vastavalt vajadusele. Projekteerimisel arvestada täiendavalt välisvalgustuse paiknemisega, et vältida naaberkinnistute valgusreostust ning vajadusel rakendada leevendavaid meetmeid.

Elektrivarustuse planeerimisel on võetud arvesse, et Õnne tn 3 ja Õnne tn 5 kruntide vahel

teealas kruntide piiril paikneb olemasolev kahekohaline elektri liitumiskilp (vt joonis 4). Mõlemad krundid on liitunud elektriga (3x16A), seega detailplaneeringule elektrivarustuse kavandamiseks eraldi tehnilisi tingimusi ei ole taotletud. Hoonete ühendamise toimub eraldi projektiga ning edaspidised tööjoonised tuleb Elektrileviga täiendavalt kooskõlastada.

Liitumiskilp peab olema alati teenindatav. Juhul kui liitumislepingut soovitakse muuta (nt võimsust suurendada), tuleb pöörduda Elektrilevi OÜ poole.

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. Juhul kui tulevikus tuuakse kaugkütte trassid piirkonnale lähemale, on lubatud ka kaugküttega liitumine.

11.6 Sidevarustus

Sidevarustuse planeerimiseks on Telia Eesti AS väljastanud tehnilised tingimused nr 40168449:

Telia Eesti AS (edaspidi nimetatud Telia) sideteenuste tarbimise võimaldamiseks on vaja projekteerida ja rajada ühendus Telia sidevõrgu lõpp-punktist objekti/hoone sisevõrgu ühendus(jaotus)kohani, sealhulgas: Paigaldada Telia multitorule Õnne tn 4 ette sidekaev KKS2. Paigaldada alates planeeritud sidekaevust vajalikus mahus sidetrass kuni hoone tehnoruumini. Paigaldada alates sidekaevust 237PLM (vt skeem 2) kuni planeeritud sidekaevuni 48 kiuline SM optiline kaabel. Paigaldada planeeritud sidekaevu jätk. Alates jätkust paigaldada vajalikus mahus SM optiline kaabel hoone tehnoruumi. Otsastada kiude vastavalt soovitud toodete arvule +1. Kogu rajatav sidetrass peab olema elektriliselt tuvastatav.

Sisevõrgu kirjeldus: hoone sisevõrk projekteerida ja ehitada Tellija vahenditest. Paigaldada hoonesse vajaliku mahuline andmesidejaotla. Sisevõrk rajada jaotlast iga korterini/äripinnani SM tüüpi optiliste kaablitega vastavalt ITU-T G.657 standardile. Optilised kaablid otsastada SC/APC adapteritega. Korteri/äripindade sisevõrk lahendada cat5/cat6 sidekaablitega. Korteri/äripindade sidejaotlas peab olema paigaldatud elektritoide seadmete ühendamiseks 230V elektrivõrguga. Telia dokument: "Valguskaabli sisevõrkude ehitamine korter- ja ärimajades".

Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia järelevalvega.

Käesolevad telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused koostati 24.03.2026 ning on

kehtivad kuni 23.03.2027.

Telekommunikatsioonialased ühendused ja liitumised on võimalik tagada ka üle õhu vastavate lepingute sõlmimisel.



Skeem 2. Telia Eesti AS koostatud skeem siderajatiste paiknemise kohta.

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. Juhul, kui naaberkruntide hoonete vahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada

ehituslike või muude abinõudega. Ehitise täpne kasutusviis ja tulepüsivusklass määratakse edasise projekteerimise käigus.

Tuletõrje veevarustus on kirjeldatud käesoleva seletuskirja ptk 11.3.

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 valgustus;
- ♦ 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.

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.

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 hülssi ja seina liitekoht kui ka toru ja kaabli ning hülssi vahe. Pinnase radooni aktiivsuskontsentratsiooni täpsete tulemuste ja täiendavate ehituslike meetmete vajaduse väljaselgitamiseks tellitakse vajadusel enne iga konkreetse eluhoone projekteerimist vastav uuring. Siseruumides tuleb tagada radooniohtu keskkond vastavalt EVS 840:2023 standardis „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule. 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 ehitusjäätmete 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 ärihooned 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. Antud asukohas mõju nimetatud objektidele puudub.

Sotsiaalsed ja majanduslikud mõjud. Ala lähiümbruses ei ole väikeettevõtteid ega ärisid, mis piirkonda erinevate võimalustega rikastaksid, erinevate teenuste saamiseks tuleb liikuda kesklinna piirkonda. Seega on uute väikeste ärikruntide kavandamine elumupiirkonna äärde otstarbekas ning pigem positiivne mõju. Ala väljaarendamine loob tingimused piirkonna kiiremaks majanduslikuks arenguks, sest luuakse eeldused uute teenuste pakkumiseks.

Mõju välisõhule, müra ja vibratsioon. Mõju õhukvaliteedile ehitustööde etapis on lokaalne, ajutine ja väheintensiivne. Hoonete kasutusperioodil on õhu saastamine seotud ahju kütmisega (ainult juhul kui soojavarustus tagatakse ahiküttega), mille mõju ei saa lugeda

oluliseks, sest keelatud on keskkonda saastavate raskeõlide ja kiviõie 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, mis on varjestatud hekiga või paiknevad eraldi varjualuse all. Olmejäätmed antakse üle jäätmeluba omavatele firmadele. Lähtuda Põltsamaa valla jäätmehooldusheakorrast.

Ehitusaegse mürahäiringu vältimiseks tuleb vältida öiseid ehitustöid (v.a. hoonesisesed ehitustööd, mis ei põhjusta müraemissiooni välisterritooriumile). Ehitustegevusega kaasnevad müratasemed peavad vastama keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 "Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid" lisas 1 kehtestatud müra normtasemetele. Lisaks jälgida, et tehnoseadmete lahendused hoonetel ja paigaldatavad seadmed (nt õhksoojuspumbad vm) ei häiriks naaberkruntide elanike heaolu. Tulenevalt paiknemisest elamupiirkonna ääres, on keelatud äritegevus, mis läheb vastuollu keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71.

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.

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 ehitisi 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 puudulikkude ärajuhtimist. Ehitamise

või ehitise kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada kohe.

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

Õnne tn 3 ja Õnne tn 5 krundide juurdepääsuteed rajab huvitatud isik. Planeeritud ehitusõigus realiseeritakse krundi igakordse omaniku poolt. Krundisistest teede (v.a. juurdepääsutee), parkimisalade, tehovõrkude- ja rajatiste (sh vajadusel krundisistene välisvalgustus) ja haljastuse rajamise kohustus on krundi igakordsel omanikul. Tehovõrgud rajatakse vastavalt krundiomaniku 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 projekteerimiseks ja ehitamiseks või eelnimetatud tööde finantseerimiseks.** Vallal on õigus keelduda detailplaneeringuga kavandatud hoonetele ehitus- või kasutusloa andmisest kui huvitatud isiku lepingulised kohustused on nõuetekohaselt täitmata.

Detailplaneeringu elluviimise põhimõtteline järjekord:

- ♦ Huvitatud isik korraldab ja finantseerib kruntide juurdepääsuteede (mahasõit Õnne tänavalt kuni vähemalt põhijoonisel näidatud parklani) projekteerimise ja väljaehitamise detailplaneeringus määratud tingimustel.
- ♦ Tehovõrkude ja -rajatiste projekteerimine ja nende ehituslubade taotlemine;
- ♦ Ehituslubade väljastamine omavalitsuse poolt tehovõrkude ja -rajatiste ehitamiseks. Ehituslubasid ei väljastata enne, kui mõlemale kinnistule on juurdepääsuteed välja ehitatud;
- ♦ Uute planeeritud vee-, kanalisatsioonitrasside ja kaabelliinide ehitamise lõpetamine ja vastavate kasutuslubade väljastamine;
- ♦ Kehtestatud detailplaneeringu tingimustel hoonete projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine, krundisistest teede, parklate jm väliruumi rajamine;
- ♦ Valmis ehitatud hooned saavad kasutusloa pärast neid teenindavate tehnorajatiste (vee-, kanalisatsiooni-, elektrivarustus) kasutuslubade olemasolu;
- ♦ Valmis ehitatud tehovõrkude ja -rajatiste ülevõtmine võrguettevõtjatele.

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.	22.04.2026	Telia Eesti AS	Kooskõlastus nr 40210737 *Kooskõlastus kehtib kuni 21.04.2027	Margus Kukk
2.	24.04.2026	Elektrilevi OÜ	Kooskõlastuse nr 1883918905 *Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.	Marge Kasenurm
3.	04.05.2026	Põltsamaa Vesi AS	Kooskõlastus /allkirjastatud digitaalselt/	Raigo Pedajas
4.	18.05.2026	Maa- ja Ruumiamet	Kooskõlastus nr 6.2-2/16460 *Maa- ja Ruumiamet loeb andmehõive korras maaparandussüsteemi ehitise Nurme kasutusotstarbe lõpetatuks detailplaneeringu ulatuses, kuna antud planeeringu alal puuduvad maaparandusrajatised ning sihtotstarvete kohaselt muutuvad praegused elumumaad ärimaadeks.	Gerda Lõiv
5.	14.05.2026	Päästeamet	Kooskõlastus /allkirjastatud digitaalselt/	Margo Lempu
6.	14.05.2026	Terviseamet	Kooskõlastus nr 9.3-2/26/3243-2 *Planeeritaval alal veevarustuse tagab Põltsamaa Vesi OÜ ning palume arvestada, et joogiks ja olmevajadusteks kasutatava vee kvaliteet peab vastama sotsiaalministri 24.09.2019 määruse nr 61 „Joogivee kvaliteedi- ja kontrollinõuded ning analüüsimetodid ning tarbijale teabe esitamise nõuded“ toodule. *Detailplaneeringu seletuskirjas on kirjeldatud müra, vibratsiooni ja õhusaaste esinemise võimalusi ja vajadusel leevendavate meetmete rakendamist. Projekteerimisel arvestada täiendavalt välisvalgustuse paiknemisega, et vältida naaberkinnistute valgusreostust ning vajadusel rakendada leevendavaid meetmeid. Mõlemad nõuded lisatud detailplaneeringu seletuskirja.	Aira Varblane
7.	04.05.2026	Transpordiamet	Kooskõlastus nr 7.2-2/26/6811-2 *Kui kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis palume kaasata Transpordiametit menetlusse. *Kooskõlastus kehtib kaks aastat kirja välja andmise kuupäevast. Kui planeering ei ole selleks ajaks kehtestatud, siis palume esitada planeering Transpordiametile lähteseisukohtade uuendamiseks.	Kristi Kuuse

C DETAILPLANEERINGU JOONISED

Joonis 1. Situatsiooniskeem.....	M 1:30000
Joonis 2. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	M 1:4000
Joonis 3. Olemasolev olukord.....	M 1:500
Joonis 4. Põhijoonis.....	M 1:500
Joonis 5. Illustreeriv joonis.....	skeem