

Töö nr: DP-27/10-2022

Tõrukese kvartali detailplaneering

Asukoht: Jõgeva maakond, Põltsamaa linn

Planeeringu koostamise korraldaja: Põltsamaa Vallavalitsus

Huvitatud isik: Põltsamaa Vallavalitsus

Planeerija: Laura Andla, diplomeeritud maastikuarhitekt, MSc (diplomi nr MD 002413)

SISUKORD

A SELETUSKIRI	3
1 Detailplaneeringu koostamise lähtealus, eesmärk, planeeritava ala suurus, andmed planeeringuala kohta.....	3
2 Olemasoleva olukorra iseloomustus	4
3 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	5
4 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine.....	6
5 Krundi ehitusõigus	7
6 Krundi hoonestusala piiritlemine	8
7 Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	8
8 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	8
9 Vertikaalplaneerimise põhimõtted	9
10 Ehitistevahelised kujad	9
11 Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad.....	10
11.1 Veevarustus ja tuletõrjerveevarustus.....	10
11.2 Kanalisatsioon	10
11.3 Sademeekanaliseerimine	10
11.4 Elektrivarustus	10
11.5 Soojavarustus.....	11
11.6 Sidevarustus	11
12 Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks	11
13 Arhitektuurinõuded ehitisele	12
14 Planeeringuga kaasnevad mõjud	13
15 Servituutide määramise vajadus.....	14
16 Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	14
17 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine.....	14
18 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	15
19 Planeeringu rakendamise võimalused	15
B JOONISED	17
1. Situatsiooniskeem	18
2. Olemasolev olukord.....	19
3. Kontaktvööndi analüüs	20
4. Põhijoonis	21
5. Tehnovõrgud	22
6. Illustratsioon.....	23
C KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL	24
D LISAD	25

A SELETUSKIRI

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

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Põltsamaa Vallavalitsuse 16. veebruar 2026. a korraldus nr 2-3/2026/31 „Tõrakese kvartali detailplaneeringu algatamine“.

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

Planeeringuala hõlmab Põltsamaa linnas asuvaid kinnistuid:

- Lembitu tn 1 (61701:002:0016), pindala 14733 m², maakasutuse sihtotstarve 100% ühiskondlike ehitiste maa;
- osaliselt Tõrakese parkmets (61801:001:0603), pindala 100433 m², maakasutuse sihtotstarve 100% üldkasutatav maa.

Planeeringuala pindala on ca 2 ha.

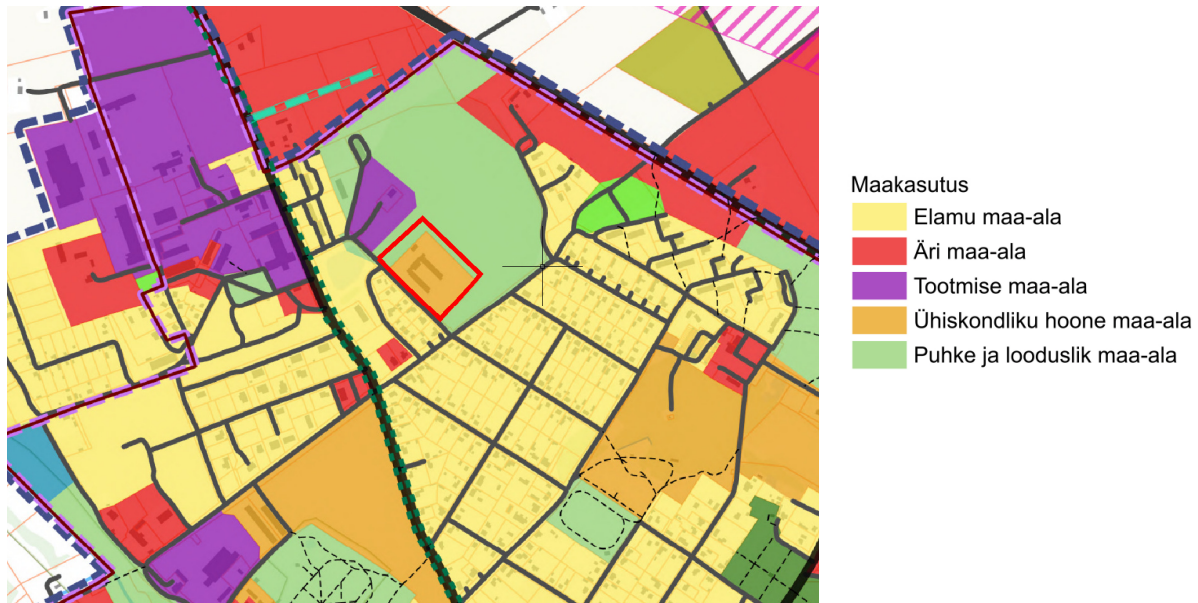
Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja dokumendid:

- Põltsamaa Vallavolikogu 19.09.2024 otsusega nr 1-3/2024/39 kehtestatud Põltsamaa valla üldplaneering;
- Jõgeva maakonnaplaneering 2030+, kehtestatud 01.12.2017 korraldusega nr 1-1/2017/305;
- Tõrakese kvartal. Maastikulahenduse eksperthinnang detailplaneeringule (AB Artes Terrae OÜ, töö nr 23119MT2);
- Tõrakese kvartali detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang (Lemma OÜ, november 2024).

Põltsamaa valla üldplaneeringu kohaselt paikneb planeeringuala valdavalt elamumaa piirkonnas ning piirneb loodusliku puhke-haljasmaaga (Tõrakese parkmets). Planeeringualasse jääb Lembitu tn 1 kinnistu, mille maakasutuse juhtotstarve üldplaneeringu kohaselt on üldkasutatavate hoonete maa (vt skeem 1). Üldplaneeringu kohaselt võib elamumaad ühiskondliku hoone maa-alale kavandada, kui arendus ei põhjusta olulist negatiivset ruumilist mõju ühiskondliku hoone maa-alale. Arvestades, et planeeritavate üksikelumutega kaasneb väiksem liikluskoormus, kui seda oli olemasoleva lasteaia puhul, siis saab eeldada, et kavandatav maakasutuse muutmine ei põhjusta olulist negatiivset mõju, vaid on kooskõlas piirkonna arenguga ning toetab üldplaneeringu põhilahendust. Tegemist ei ole ulatusliku juhtotstarbe muutmisega, kuna piirkonna põhifunktsioon jääb samaks ehk säilib elamupiirkonnana.

Planeeringuga säilib Tõrakese parkmetsa terviklikkus ning arvestatakse üldplaneeringu tingimustega, sh vähemalt 30% metsakoosluse säilitamise nõudega. Planeeringuga tagatakse kõrghaljastuse maksimaalne säilimine ning rohevõrgustiku toimimine. 2023. aastal koostas AB Artes Terrae (töö nr 23119MT2) Tõrakese parkmetsa kohta

maastikulahenduse eksperthinnangu, mille koosseisus valmis ka eraldiste kaupa puistu analüüs, mis on tulevikus kruntide väljaarendamisel haljastuse inventuuri ja haljastusprojektide aluseks ning aitab tagada kõrghaljastuse säilimist. Eeltoodust lähtuvalt võib järeldada, et detailplaneering kooskõlas Põltsamaa valla üldplaneeringuga.



Skeem 1. Väljavõte kehtivast Põltsamaa valla üldplaneeringu maakasutuse kaardist. Planeeringuala on tähistatud punase joonega.

Jõgeva maakonnaplaneeringus 2030+ on Põltsamaa linn märgitud piirkondliku keskuseks. Planeeringuala jääb maakondliku tähtsusega puhkealale. Planeeringuala hõlmab Lembitu tn 1 kinnistuga vahetult piirnevas väikeses osas Tõrakese parkmetsa kinnistut. Kuna kaasatud parkmetsa osa on väga väike ega mõjuta parkmetsa terviklikku toimimist ega sidusust Põltsamaa üldise rohestruktuuriga, võib järeldada, et planeeringualal säilib puhkeväärtus ning planeering on kooskõlas maakonnaplaneeringuga.

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

2 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Detailplaneeringu ala asub Põltsamaa linnas. Tegemist on ca 2 ha suuruse maa-alaga.

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

Planeeringualal EELIS andmebaasi alusel looduskaitselisi objekte ei leidu, kuid planeeringuala läheduses Tõrakese parkmetsas on leitud III kaitsekategooria kaitsealuse liigi rohkeas käoheel (*Platanthera chlorantha*) elupaik. Tõrakese parkmetsast (väljaspool planeeringuala) on Tõrakese kvartali maastikulahenduse eksperthinnangu (AB Artes Terrae OÜ, töö nr 23119MT2) koostamisel tuvastatud III kategooria

kaitsealune liik künnapuu. Lisaks tuvastati planeeringualast ca 170 m kaugusel kirdes metsaeraldis, mis on väärtusliku elupaiga tunnustega ning tuleb säilitada praegusel kujul.

Planeeringuala reljeef on suhteliselt tasane. Kõrgused jäävad vahemikku 63,44 m – 64,50 m.

Planeeringualal paiknenud Põltsamaa vallale kuuluv lasteaed (Ehitisregistri kood: 120170214) on lammutatud.

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

Planeeringualale ulatub Lembitu tänava avalikult kasutatava tee kaitsevöönd 10 m välimise sõiduraja servast.

3 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Põltsamaa linnas, linna kirdeosas. Planeeringuala kontaktvööndis asuvad valdavalt elamumaa funktsiooniga kinnistud, mis on hoonestatud kuni kahekorruseliste üksikelamutega. Üksikelamute ehitisealused pinnad jäävad vahemikku 80 - 172 m² ning kõrgused vahemikku 5 – 9 m. Lähiala hoonestuse põhilise välisviimistluse materjalina on kasutatud krohvi, tellist ja puitlaudist. Hoonete katusekalded jäävad vahemikku 20-45°. Katusetüüpidest on enamlevinud viilkatus. Katusekatte materjalidena on kasutatud plekki ja eterniiti.

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

Planeeringuala kontaktvööndi kinnistute struktuur on korrapärane. Kinnistute suurused jäävad vahemikku 710 – 2468 m².

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

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

Lähtudes kontaktvööndi situatsioonist võib teha järgmised järeldused:

- Planeeringuala asub juba hoonestatud kvartalis. Piirkonnas asuva hoonestuse näol on tegemist kuni 2-korruseliste üksikelamutega, kõrgusega 5 – 9 m ning välisviimistlusmaterjalidena on kasutatud krohvi, tellist ja puitlaudist. Sellest lähtuvalt on planeeringus määratud üksikelamute maksimaalseks lubatud korruselisuseks 2 ning kõrguseks 9 m. Peamiste välisviimistlusmaterjalidena lubatakse krohv, kivi ja puitlaudis.
- Katusekallete määramisel on lähtutud lähipiirkonna hoonete katusekaldest ning vastavalt on planeeringuga määratud Lembitu ja Metsa tänava äärsete kruntide lubatud katusekaldevahemikuks 20-45°. Tupiktänava lõpus paiknevad krundid jäävad põhitänavatest kaugemale ning ei mõjuta tänavaruumi üldilmet nii palju. Seetõttu on seal lubatud katusetüübiks lamekatus ning katusekaldevahemikuks

0–15°, mis rikastab piirkonna arhitektuurseid lahendusi ning võimaldab hoonestuse madalamat ja tagasihoidlikumat kujundamist sobitundes paremini parkmetsa lähedusse.

- Kontaktvööndi kinnistute struktuur on korrapärane. Kinnistute suurused jäävad vahemikku 710 – 2468 m². Üldplaneering näeb Põltsamaa linnas üksikelamu kruntide minimaalseks suuruseks ette 1200 m². Eeltoodust lähtuvalt on planeeritud krundid samuti korrapärased ning planeeritud üksikelamute kruntide suurused jäävad vahemikku 1328 – 1721 m².
- Planeeringulahendus lähtub olemasolevatest ehitusjoontest ning sellest tulenevalt on määratud kohustuslik ehitusjoon Lembitu tänava äärde planeeritud üksikelamutele. Tupiktänavatel paiknevate hoonete paigutus võib olla vabam ning sinna ehitusjoont ei määrata.

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

Kontaktvööndi analüüs on toodud joonisel 3.

4 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuala on jagatud 14 krundiks. Moodustatud on 12 üksikelamumaa krunti ning kaks tee ja tänava maa krunti. Kavandatud kruntide pindalad ja sihtotstarbed on nähtavad põhijoonisel (joonis 4).

Tabel 1. Maakasutuse koondtabel

Kundi nr	Krundi planeeritud sihtotstarve	Krundi planeeritud suurus	Moodustatakse kinnistutest (k/ü)	Jagatava krundi suurus/ liidetava osa suurus	Jagatava krundi senine sihtotstarve
POS 1	üksikelamu maa 100%	1424 m ²	Lembitu tn 1 (61701:002:0016)	380 m ²	ühiskondlike ehitiste maa 100%
			Tõruse parkmets (61801:001:0603)	1044 m ²	üldkasutatav maa 100%
POS 2	üksikelamu maa 100%	1412 m ²	Lembitu tn 1 (61701:002:0016)	409 m ²	ühiskondlike ehitiste maa 100%
			Tõruse parkmets (61801:001:0603)	1003 m ²	üldkasutatav maa 100%
POS 3	üksikelamu maa 100%	1530 m ²	Lembitu tn 1 (61701:002:0016)	404 m ²	ühiskondlike ehitiste maa 100%
			Tõruse parkmets (61801:001:0603)	1126 m ²	üldkasutatav maa 100%

Kundi nr	Krundi planeeritud sihtotstarve	Krundi planeeritud suurus	Moodustatakse kinnistutest (k/ü)	Jagatava krundi suurus/ liidetava osa suurus	Jagatava krundi senine sihtotstarve
POS 4	üksikelamu maa 100%	1328 m ²	Lembitu tn 1 (61701:002:0016)	1328 m ²	ühiskondlike ehitiste maa 100%
POS 5	üksikelamu maa 100%	1350 m ²	Lembitu tn 1 (61701:002:0016)	1350 m ²	ühiskondlike ehitiste maa 100%
POS 6	üksikelamu maa 100%	1536 m ²	Lembitu tn 1 (61701:002:0016)	940 m ²	ühiskondlike ehitiste maa 100%
			Tõruse parkmets (61801:001:0603)	596 m ²	üldkasutatav maa 100%
POS 7	üksikelamu maa 100%	1424 m ²	Lembitu tn 1 (61701:002:0016)	1424 m ²	ühiskondlike ehitiste maa 100%
POS 8	üksikelamu maa 100%	1450 m ²	Lembitu tn 1 (61701:002:0016)	1450 m ²	ühiskondlike ehitiste maa 100%
POS 9	üksikelamu maa 100%	1661 m ²	Lembitu tn 1 (61701:002:0016)	1001 m ²	ühiskondlike ehitiste maa 100%
			Tõruse parkmets (61801:001:0603)	660 m ²	üldkasutatav maa 100%
POS 10	üksikelamu maa 100%	1678 m ²	Lembitu tn 1 (61701:002:0016)	1678 m ²	ühiskondlike ehitiste maa 100%
POS 11	üksikelamu maa 100%	1609 m ²	Lembitu tn 1 (61701:002:0016)	1609 m ²	ühiskondlike ehitiste maa 100%
POS 12	üksikelamu maa 100%	1721 m ²	Lembitu tn 1 (61701:002:0016)	1040 m ²	ühiskondlike ehitiste maa 100%
			Tõruse parkmets (61801:001:0603)	681 m ²	üldkasutatav maa 100%
POS 13	tee ja tänava maa 100%	865 m ²	Lembitu tn 1 (61701:002:0016)	918 m ²	ühiskondlike ehitiste maa 100%
POS 14	tee ja tänava maa 100%	861 m ²	Lembitu tn 1 (61701:002:0016)	892 m ²	ühiskondlike ehitiste maa 100%

5 Krundi ehitusõigus

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

lubatud kõrgus.

Kuni 20 m² suurused väikeehitised ei kuulu planeeringuga määratud ehitisealuse pinna sisse.

Kruntide ehitusõiguse tabel on toodud joonisel nr 4.

6 Krundi hoonestusala piiritlemine

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

Lembitu tänava äärsete kruntidele (POS 1, 4, 7 ja 10) on määratud kohustuslik ehitusjoon 7 m teepoolsest krundipiirist. Põhihoone fassaad peab jääma Lembitu tänava poole. Hoonestuse paigutamisel tuleb arvestada väärtusliku kõrghaljastusega. Juhul, kui kõrghaljastuse säilitamiseks ei ole võimalik hoonet ehitusjoonele paigutada, võib hoone ka kaugemale ehitada. Muul juhul tuleb lähtuda määratud ehitusjoonest ja arvestama, et hoone põhimaht peab olema ehitusjoonel. Planeeritud tupiktänavate (POS 13 ja 14) puhul on tegemist kõrvaltänavatega, mis ei vaja niivõrd esinduslikku ilmet, ning seetõttu sinna ehitusjoont määratud ei ole. Hoonete paigutamisel tuleb arvestada ümbritseva hoonestuse ning teede paiknemisega. Põhihoone fassaad peab jääma tupiktänavale poole.

7 Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs kruntidele POS 1, 4, 7 ja 10 on planeeritud Lembitu tänavalt (61801:001:0284). Kruntidele POS 2, 3, 5, 6, 8, 9, 11 ja 12 juurdepääsuks on planeeritud teemaa krundid POS 13 ja POS 14. Mõlemad teemaa krundid on tupikteed ning lõpevad laiendiga, mille abil on tagatud päästetehnika autode ümberpööramisvõimalus.

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

Detailplaneeringus on toodud kavandatava liikluskorralduse põhimõtteline lahendus. Täpne liikluskorraldus lahendatakse edasise projekteerimise käigus.

8 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Tõruse parkmetsa servale elamukruntide kavandamisel lähtutakse üldplaneeringus määratletud tingimusest, et elamukruntide rajamisel täielikult või osaliselt metsaga alale

tuleb loodusliku ilme ja mitmekesisuse hoidmiseks säilitada vähemalt 30% metsast. 2023. aastal koostas AB Artes Terrae (töö nr 23119MT2) Tõruse parkmetsa kohta maastikulahenduse eksperthinnangu. Töö eesmärgiks oli teada saada, kuidas võimalik elamuarendus mõjutaks parkmetsa toimimist tervikuna, parkmetsa sidusust Põltsamaa üldise rohestruktuuriga ning millised võiks olla võimalike negatiivsete mõjude leevendusmeetmed. Koos analüüsiga valmis eraldiste kaupa puistu analüüs, mis on tulevikus kruntide väljaarendamisel haljastuse inventuuri ja haljastusprojektide aluseks. Viimase kaudu tagatakse maksimaalne kõrghaljastuse säilimine ja on täidetud muud eksperthinnanguga selgunud tingimused, mis aitavad Tõruse parkmetsa elujõulisena hoida ka planeeringuala puudutavas osas. Eeltoodust lähtuvalt tuleb ehitusprojekti koosseisus esitada haljastuse inventuur ning haljastusprojekt. Haljastuse inventuurist lähtuvalt saab valida krundil hoonetele sobiva asukoha. Olemasolev väärtuslik kõrghaljastus tuleb säilitada. Täpne istutavate puude ja põõsaste paigutus ning liikide valik määratakse haljastusprojektiga.

Krundi piirDED võivad olla kuni 1,5 m kõrgused, seejuures ei tohi rajada avausteta müüre ja plekkaedu. Piire peab sobituma hoone arhitektuuri ja ümbritseva keskkonnaga. Lubatud piirete materjalid on puit-, metall- ja võrkpiire. Lubatud on hekkide rajamine. Heki lubatud maksimaalne kõrgus on 2 m. Kruntide piirdena ei ole lubatud kasutada läbipaistmatuid plankaedu. Kahepaiksete ja pisiloomade liikumise tagamiseks jätta piirdeaedadele osade kilpide alumise serva ja maapinna vahele ca 200 mm avad. PiirDEid võib rajada mööda katastriüksuse piire. Krundipiirist väljapoole piirete rajamine ei ole lubatud.

Kinnistu heakorra tagamisel tuleb järgida Põltsamaa valla heakorraeeskirja.

9 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

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

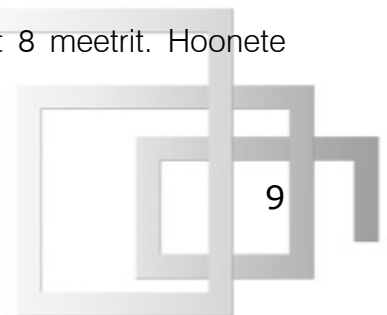
Vertikaalplaneerimisel on oluline juhtida sademeveed hoonest eemale ning kindlustada vee mittevalgumine naaberkinnistutele. Täpne maapinna muutumine pannakse paika ehitusprojekti koostamise käigus.

Ala kuivendamiseks tuleb eraldi projektiga lahendada Tõruse parkmetsas paiknevate kraavide süvendamine, puhastamine ning vajadusel ümberehitamine.

10 Ehitistevahelised kujud

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

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



11 Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

Planeeringuga on antud tehnovõrkude ja -rajatiste võimalikud asukohad ja ehitustingimused, mis täpsustatakse projekteerimise staadiumides. Tehnovõrkude põhimõtteline lahendus ja paiknemine on toodud tehnovõrkude joonisel (joonis 5).

11.1 Veevarustus ja tuletõrjeveevarustus

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

Detailplaneeringus on ette nähtud planeeritavatele kruntidele krundi piirile veetorustike liitumispunktid (maakraanid). Veevarustus on lahendatud Lembitu tänaval asuvast 110PE veetorustikust.

Tuletõrjeveevarustus

Vastavalt siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 § 6 lõige 3 peab veevõtukoht paiknema ehitise sissepääsust ja tuleohutuspäigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 meetri kaugusel. Arvutuslik kustutusvee normvooluhulk on (Q) on 10 l/s. Lähimad tuletõrjehüdrandid asuvad Lembitu tänaval ning Metsa ja Ööbiku tänavate ristmikul. Tuletõrjeveevarustus on tagatud olemasolevate hüdrantidega. Olemasolevate hüdrantide asukohad on toodud kontaktvööndi joonisel (joonis 3).

11.2 Kanalisatsioon

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

Planeeringuala ühendus ühiskanaliseerimisega on planeeritud Lembitu tänava iseveolsest 160 PVC kanalisatsioonitorustikust.

11.3 Sademeveekanaliseerimine

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

11.4 Elektrivarustus

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

Planeeringuala elektrienergiaga varustamine on ette nähtud olemasoleva Plangu:(Põltsamaa) alajaama baasil. Nimetatud alajaamast on ette nähtud eraldi fiidrite ringtoiteliinidena 0,4 kV maakaabelliinid. Elektrivarustuseks on kruntide piirile teemaale

planeeritud kahekohalised 0,4 kV liitumiskilbid. Elektritoide liitumiskilbist hooneni on ette nähtud maakaabliga. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Krundisisene elektrivarustuse ja välisvalgustuse lahendus antakse edasistes projekteerimisetappides.

Lubatud on päikesepaneelide kasutamine. Päikesepaneelid on lubatud katusel ning need peavad jääma suurima lubatud hoone kõrguse sisse. Eelistada tuleb päikesepaneele, mis asendavad tavapäraseid katusekatte- ja fassaadimaterjale. Mistahes tüüpi päikesepaneelide kasutamisel peavad olema tagatud järgmised nõuded ja tingimused:

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

11.5 Soojavarustus

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

Soojuspumpade puhul ei ole lubatud välisagregaatide paigaldamine tänavapoolsele fassaadile. Need tuleb paigutada sisehoovi ja kasutada varjestust.

11.6 Sidevarustus

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

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

12 Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Planeeringuga kavandatav tegevus ei too kaasa olulisi keskkonnamõjusid. Detailplaneeringuga ei kavandata objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal,

on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga.

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

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

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

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

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

Jäätmekäitlus tuleb lahendada vastavalt kehtivatele normatiividele ning seadusandlusele. Jäätmed tuleb koguda vastavasse kinnisesse prügikonteinerisse ning olmejäätme äravedu tuleb korraldada jäätmeluba omavate firmade kaudu. Jäätmete äravedu korraldatakse vastavalt Põltsamaa valla jäätmehoolduseeskirjale ning sõlmitakse leping piirkonda teenindava firmaga. Prügikonteinerid peavad olema varjestatud ning ei tohi olla nähtavad avalikust ruumist ja liikumisteedelt.

Planeeringuala vahetus naabruses asuvatele Kuuse tn 19 ja Tiigi kinnistutele on 20.01.2020 koostatud radooni aktiivsuskontsentratsiooni mõõtmisaruanne, mille kohaselt tuvastati kinnistutel kõrge radoonisisaldus. Madala radoonitaseme tagamiseks hoones tuleb tagada hea ehituskvaliteet, maapinnale rajatud betoonplaadi ja vundamendi liitekohtade, pragude ja läbiviikude tihendamine. Radooniriski vähendamiseks tuleb ette näha esimese korruse põrandaaluse tuulutamine ja isoleerimine vastava kilega. Hoones tagada nõuete kohane ventilatsioon. Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda Eesti Standardist EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“.

13 Arhitektuurinõuded ehitisele

Tabelis 2 on toodud üldised arhitektuurinõuded ehitistele, millega tuleb arvestada

hoonete edasise projekteerimise käigus. Hoone lubatud maksimaalne kõrgus on arvestatud hoone nullist.

Tabel 2. Arhitektuurinõuded planeeritud ehitisele

Suurim lubatud hoonete suhteline kõrgus	Põhihoonel kuni 9 m, abihoonetel kuni 5 m
Hoonete maapealne korruselisus	Põhihoonel kuni 2, abihoonetel 1
Katusekalle	POS 1, 4, 7, 10: põhihoonel 20-45°, abihoonetel 15-30°, varikatuseid ning varjualuseid võib rajada ka katusekaldega 0-15° POS 2, 3, 5, 6, 8, 9, 11, 12: põhihoonel 0-15°, abihoonetel 0-30°
Katusetüüp	POS 1, 4, 7, 10: viilkatus, kaldkatus POS 2, 3, 5, 6, 8, 9, 11, 12: lamekatus
Välisviimistlusmaterjalid	krohv, kivi, puitlaudis
±0.00 sidumine	määratakse hoone projektiga

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

14 Planeeringuga kaasnevad mõjud

Majanduslikud mõjud

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

Kultuurilised mõjud

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

Sotsiaalsed mõjud

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju on piirkonda uute elanike lisandumine. Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale avaldub eelkõige ehitusperioodil 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

Planeeringualal ei paikne looduskaitse all olevaid objekte ning planeeringuga kavandatav tegevus ei too kaasa olulisi keskkonnamõjusid. EELIS andmebaasi alusel alal kaitstavaid taime- ega loomaliike ei ole. Tõruse kvartali maastikulahenduse eksperthinnangu (AB Artes Terrae OÜ, töö nr 23119MT2) koostamisel tuvastati Tõruse parkmetsast planeeringualast väljaspool III kategooria kaitsealune liik künnapuu. Planeeringulahenduse realiseerimine ei põhjusta eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks pikaajaline keskkonnaseisundi kahjustumine, sealhulgas vee, pinnase, õhusaastatuse, olulise jäätmetekke või mürataseme suurenemine. Planeeritava tegevusega kaasneb vähene liikluskoormuse, mürataseme ja õhusaaste suurenemine, mis ei ületa normatiivseid tasemeid.

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

15 Servituutide määramise vajadus

Servituutide seadmise vajadus puudub.

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

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

Tabel 3. Planeeringualale ulatuvad piirangud ja kitsendused

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

Lisaks jääb planeeringuala Pandivere ja Adavere – Põltsamaa nitraaditundlikule alale.

17 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

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

- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur ja tänavamööbel suurendavad peremehetunnet ja vähendavad seega nii kuriteohirmu kui ka vandalismiaktide ohtu;
- hea nähtavus, valgustus, korrashoid ja jälgitavus vähendavad kuriteohirmu;
- kasutada tugevaid ja vastupidavaid ukse- ja aknaraame, uksi aknaid ja lukke;

- sissemurdumiste ja vandalismiaktide sihtmärkide tugevdamine peale rünnakut vähendab intsidentide kordumise riski;
- kergestisüttivate materjalide eemaldamine või asendamine vähendab süütamise riski.

18 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

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

Igakordne krundi omanik peab tagama vastavate meetmetega eelpool nimetatud nõuete täitmise vastavalt kehtivale seadusandlusele.

19 Planeeringu rakendamise võimalused

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.

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

- Enne planeeringuala kruntideks jagamist teostab Põltsamaa vald kogu Tõruse parkmetsa ulatuses kraavide ja kuivendussüsteemide hooldus- ja puhastustööd, eesmärgiga kogu piirkonda kuivendada ning parandada veerežiimi.
- Põltsamaa vald korraldab ja rahastab detailplaneeringukohased maakorralduslikud toimingud, taristu väljaehitamise, sh tupiktänavate rajamise koos tänavavalgustusega ning tehnovõrkude väljaehitamise kuni liitumispunktideni kruntide piiril.
- Planeeringu rakendamiseks võib sõlmida Põltsamaa vald halduslepingu Arendajaga ning anda avalikuks kasutamiseks ette nähtud rajatiste väljaehitamise kohustuse üle. Arendaja kohustub omal kulul projekteerima ja ehitama kehtestatud planeeringuga ette nähtud arendusala teenindamiseks vajaliku avaliku taristu, sealhulgas tehnovõrgud planeeringuga ettenähtud ulatuses. Planeeringu elluviimine toimub vastavalt lepingule.
- Enne ei väljastata hoonetele ehituslubasid kui on välja ehitatud juurdepääsuteed ning tehnovõrgud ja -rajatised.
- Planeeritud kruntide ehitusõigused realiseeritakse krundi valdaja poolt. Krundi igakordne omanik kohustub ehitise välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos kinnistusesse drenaaži, haljastuse, juurdepääsutee ja krundisisese parkimisalaga. Vastavad tegevused toimuvad igakordse krundiomaniku kulul.

- Planeeringu lahendust on võimalik ellu viia etappidena. Mistahes planeeringukohase hoone ehitusloa saamise eeldus on, et planeering on realiseeritud vastava etapi osas ning välja on ehitatud avalikud rajatised tänavamaal järgmiselt:
 - POS 1, 4, 7, 10. Ehitusõiguse realiseerimiseks piisab olemasolevast teedevõrgust. Vajalik on planeeringukohaste tehnovõrkude väljaehitamine Lembitu tänaval.
 - POS 2,3 ja POS 5,6. Ehitusõiguse realiseerimise eelduseks on teemaa krundi POS 13 väljaehitamine koos planeeringukohaste tehnovõrkudega.
 - POS 8,9 ja POS 11,12. Ehitusõiguse realiseerimise eelduseks on teemaa krundi POS 14 väljaehitamine koos planeeringukohaste tehnovõrkudega.
- Ühendused tehnovõrkudega rajab krundi omanik kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega vastavalt hoone tegelikule paigutusele hoonestusalas. Sissesõiduteed ja krundisisised parkimisalad rajab igakordne omanik.
- Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Ehitusseadustikule, Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele, standarditele ja heale projekteerimistavale. Ehitusprojektide koostamisel tuleb arvestada detailplaneeringu kohta koostatud maastikulahenduse eksperthinnanguga (AB Artes Terrae OÜ, töö nr 23119MT2). Enne hoonete kasutuselevõttu taotleb kinnistu igakordne omanik või hoonestusõiguse omanik vajalikud kasutusload või esitab kasutusteatised vastavalt Ehitusseadustikule.

B JOONISED

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

C KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

Tabel 4. Koostöö kokkuvõte

Jrk	Kooskõlastav ettevõtte/ isik	Kooskõlastuse kuupäev	Kooskõlastuse originaali asukoht	Nõusoleku andja nimi
1.	Elektrilevi OÜ	14.04.2026	Lisades	Marge Kasenum
Märkused *Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.				
2.	Telia Eesti AS	09.04.2026	Lisades	Margus Kukk
Märkused				
3.	Põltsamaa Vesi OÜ	29.05.2026	Lisades	Raigo Pedajas
Märkused				
4.	Päästeamet			
Märkused				
5.	Terviseamet			
Märkused				
6.	Transpordiamet			
Märkused				