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-07-25

JÕGEVA MAAKOND, PÕLTSAMAA VALD, VÄIKE-KAMARI KÜLA

KAARLI ELAMUKVARTALI DETAILPLANEERING

Detailplaneeringu koostamise korraldaja	Põltsamaa Vallavalitsus
Planeeringu koostamisest huvitatud isik	Lepalaane OÜ
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 4
5.4 Tehnovõrgud 4
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 heakorrastuse põhimõtted 11
8.7. Vertikaalplaneerimise põhimõtted 12
8.8. Ehitistevahelised kujad 12
8.9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad 12
8.9.1. Veevarustus ja tuletõrjevesi 13
8.9.2. Kanalisatsioon ja sademevesi 13
8.9.3. Elektrivarustus ja tänavavalgustus 15
8.9.4. Soojavarustus 15
8.9.5. Sidevarustus 15
8.10. Keskkonnatingimuste seadmine 16
8.11. Planeeringulahendusega kaasnevad mõjud 18
8.12. Servituutide vajaduse määramine 19
8.13. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine 20
8.14. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja 20
8.15. Tingimused planeeringu elluviimiseks 20
9. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte 23

JOONISED
1. Situatsiooniskeem 24
2. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed 25
3. Olemasolev olukord 26
4. Planeeringu põhijoonis 27
5. Tehnovõrkude planeering 28

SELETUSKIRI

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Põltsamaa Vallavalitsuse 13. oktoobri 2025.a korraldus nr 2-3/2025/200 Kaarli elamukvartali detailplaneeringu algatamise kohta.
Planeeringu koostamise korraldajaks on Põltsamaa Vallavalitsus ja planeeringu koostamisest huvitatud isikuks on Lepalaane OÜ.

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 eesmärk on jagada Kaarli maaüksus üheksaks elamukrundiks ja anda kruntidele ehitusõigus üksikelamute ja abihoonete ehitamiseks. Lisaks lahendada planeeringuala juurdepääsuteed, haljastus, heakord, parkimiskorraldus ja tehnovõrkudega varustatus. Planeeringuala suurus on 16 611 m²,

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 algatatav detailplaneering üldplaneeringuga kooskõlas ning täidab läbi elamuarenduse üldplaneeringuga seatud eesmärke.

Andmed planeeritava ala maaüksuste kohta:

- nimi- **Kaarli**;
- katastriüksuse tunnus- 61601:001:0498;
- maakasutuse sihtotstarve- 100% maatulundusmaa;
- pindala- 16611 m².

4. Detailplaneeringu koostamise alused ja lähtedokumendid

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

- Põltsamaa valla üldplaneering;
- Põltsamaa valla jäätmehoolduseeskiri;
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded;
- OÜ KG-Büroo (EEG000197) poolt 08.01.2026. a, koostatud geodeetiline alusplaan, töö nr 1415-25GEO.

5. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala asub Jõgeva maakonnas Põltsamaa vallas Väike-Kamari külas ja hõlmab Kaarli maaüksust. Planeeringuala asukoht on näidatud joonisel 1 *Situatsiooniskeem.*

5.1. Planeeringuala maakasutus

Kaarli maaüksuse maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa 100%. Kaarli maaüksus on hoonestamata. Kaarli maaüksuse põhja-, kesk- ja idapoolsel alal kasvab mets. Ülejäänud ala on looduslik rohumaa.

5.2 Juurdepääsud ja teed

Planeeringualale puudub juurdepääs. Planeeritav ala piirneb riigiteega nr 14175 Pikknurme-Põltsamaa, mille kahesuunalise liiklusega sõidutee laius on planeeringuga piirnes osas 6,1 kuni 6,4 m. Läänepool sõiduteed paikneb kraav ja 2,9 kuni 3,1 m laiune kergliiklustee.

5.3 Haljastus ja maastik

Planeeringuala põhja-, kesk- ja idapoolsel alal kasvab mets. Läänepoolsel alal kasvab võsa. Ülejäänud ala on looduslik rohumaa.
Planeeringuala reljeef on suhteliselt lauge, maapind langeb läänest ida suunas. Maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 57.32 (lääneosas) kuni 54.48 (kagus) meetrit.

Planeeringuala jääb Maa- ja Ruumiameti põhjavee kaitstuse kaardi alusel kaitsmata ja nõrgalt kaitstud (planeeringuala kauguosa) 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

Üle planeeringuala lääne- ja lõuna-edelaosale kulgeb ühisvee- ja survekanalisatsioonitorustikud. Riigitee nr 14175 Pikknurme-Põltsamaa ääres kulgevad sidekaablid ja tänavavalgustuskaabel. Kergliiklustee ääres on tänavavalgustus.

5.5 Kitsendused

Planeeringuala lääneosale ulatub riigitee nr 14175 Pikknurme-Põltsamaa tee kaitsevöönd 30 m.

Planeeringuala kaguosale ulatub Põltsamaa jõe kalda piiranguvöönd 100 m. Vastavalt Looduskaitseseaduse §38 lg 2 jõe kaldal metsamaal metsaseaduse §3 lõike 2 tähenduses ulatub ehituskeeluvöönd kalda piiranguvööndi piirini.

Planeeringuala lääne- ja lõuna-edelaosale ulatub ühisvee- ja kanalisatsioonitorustike kaitsevöönd 2+2 m. Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevöönd on ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitist ümbritsev maa-ala, kus kinnisasja kasutamist on piiratud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitise ohutuse ja kaitse tagamiseks.

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

6. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala paikneb Väike-Kamari külas Põltsamaa linnast lõuna suunas, jäädes linna piirist ca 0,25 km kaugusele. Põltsamaa linn asub Jõgeva maakonna lääneosas Põltsamaa jõe keskjooksul.

Lähim kauplus autoga sõites on Selver, mis asub planeeringualast ca 2,5 km kaugusel. Jalgsi liikudes on lähima kauplus Põltsamaa Coop/Ehituskeskus, mis jääb Kaarli kinnistust ca 2 km kaugusele. Põltsamaa Lasteaed jääb planeeringualast ca 3 km kaugusele ning Põltsamaa Ühisgümnaasium jääb planeeringualast ca 2,7 km kaugusele.

Planeeringuala piirneb põhjast Tampsi maaüksusega, idast Kaarlimõisa tee 3 ja lõunast Kaarlimõisa tee 5 maaüksustega. Läänest piirneb planeeritav ala 14175 Pikknurme-Põltsamaa tee maaüksusega.

Planeeringuala ümbritsevad põhja-, ida- ja lõunasuunas elamumaa krundid. Alast põhja- ja lääne suunda jäävad maatulundusmaad. Planeeringualast ida ja kagu suunda jääb Põltsamaa jõgi.

Kinnistute suurused lähipiirkonnas on varieeruvad. Elamumaa krundid jäävad vahemikku 5421 - 19093 m^2. Maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistud jäävad vahemikku 8935 - 287610 m^2.

Planeeringuala kontaktvööndis asuvad olemasolevad üksikelamud on valdavalt 1+katusekorrus ja 2 korruselised viilkatusega. Abihooned piirkonnas on valdavalt ühekorruselised viilkatusega hooned. Hoonete välisviimistluses on kasutatud valdavalt krohvi ja puitlaudist. Olemasolevate hoonete katusematerjaliks on valdavalt plekk.

7. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused

Planeeringuga jagatakse Kaarli kinnistu üheksaks elamumaa krundiks ning luuakse Põltsamaa linna lähedale uus elamukvartal. Planeeringuga laiendatakse juba olemasolevat Väike-Kamari küla külakeskust Põltsamaa linna suunas.

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud Põltsamaa valla üldplaneeringuga. Kehtiva üldplaneeringu kohaselt on Kaarli kinnistule nähtud ette elamumaa juhtotstarve ja ala jääb Väike-Kamari tihedama külakeskuse alale. Väike-Kamari küla on üldplaneeringu määratud keskuste hierarhias väikekeskus. 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. Luua eeldused elanikkonna vähenemise peatamiseks.

Vastavalt Põltsamaa valla üldplaneeringule asub planeeringuala ka rohelise võrgustiku ning väärtuslik puhkeala maa-alal. Arvestatud on puhkealadele määratud kasutustingimustega, et tagada piirkonna puhke- ja turismiväärtuste säilimine. Planeeringu koostamisel on arvestatud planeeritava ala kattumist rohelise võrgustiku tugialaga ning üldplaneeringu seatud rohevõrgustiku toimimise põhimõtetega (sh külakeskuste ala nõuded rohevõrgustiku alal). Elamute planeerimisel on lähtutud külakeskuse väljakujunenud asustusmustrist. Elamumaad Väike-Kamari külakeskuse alal on väga erineva suurusega alates 718 m² kuni 5728 m², siiski suurem osa hoonestatud elamumaid on ca 1100 m². Planeeringulahenduses on elamumaad planeeritud sellest suuremad. Seatud on nõuded olemasoleva metsa, puistu osaliseks säilitamiseks ja antud nõuded, et vältida ulatuslikku maade tarastamist. Põltsamaa jõe piiranguvöönd jääb rohevõrgustiku toimimist soodustavalt hoonestamata.

Eelpool toodust tulenevalt on koostatav detailplaneering kehtiva üldplaneeringuga kooskõlas ja täidab selle eesmärke.

Jõgeva maakonnaplaneering 2030+ järgi jääb ala maalise piirkonna alale. Maaline piirkond on valdavalt hajusalt paikneva asustusega ala, kus on ka väiksemaid kompaktsema asustusega alasid (nt alevikud, tihedamad külakeskused jmt). Ka maakonnaplaneeringuga tuleb eelistada arengu koondumist olemasolevatesse keskustesse, et tagada juba toimivate keskuste jätkusuutlikku ja täiendavat arengut, sh teenuste ja töökohtade olemasolu.

Seega kavandatava tegevuse maakasutuslikud eesmärgid järgivad maakonnaplaneeringu ja üldplaneeringu põhimõttelisi arengusuundi, toetades piirkonna ja laiemalt valla säästlikku ruumilist arengut, soodustades külakeskuse arengut ning tagades tõhusama infrastruktuurikasutuse. Planeeringuala realiseerimine ja planeeritud tee väljaehitamine loob eeldused ka Kaarlimõisa tee 3 ja Kaarlimõisa tee 1 kinnistute arenguks, millele on varemkehtestatud detailplaneering üksikelamute ja abihoonete ehitamiseks.

Elamumaa sihtotstarbega kruntide loomise eelduseks planeeringualale on Põltsamaa linna lähedus, kus kõik vajalikud teenused on kergesti kättesaadavad. Lisaks asub planeeringuala looduskaunis kohas, kuhu elamute rajamine on atraktiivne. Liikluskorralduse seisukohast asub planeeringuala hästi ligipääsetavas kohas, kuna kontaktvööndisse jääb riigitee.

Asustuse arengu suunamise üldine huvi on, et arendamine soodustaks mitmekesise ja kvaliteetse elukeskkonna säilimist, kuid ei tooks kaasa asjatuid kulusid uue tehnilise ja sotsiaalse taristu rajamisel ja ekspluatatsioonil. Selle saavutamiseks on tarvis suurendada olemasoleva kompaktse asustusega piirkondade ruumilist ja funktsionaalset sidusust, tõsta kompaktsust ja leida uus rakendus aktiivsest kasutusest välja langenud aladele.

Detailplaneeringu realiseerimisel jälgitakse üldplaneeringus välja toodud nõudeid ja püütakse aidata kaasa valla elanike arvu kasvule luues uusi elamukrunte. Planeeringu realiseerimisel tihendatakse olemasolevat külakeskust, samas järgides väljakujunenud olukorda ja teede paiknemist.

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 Kaarli maaüksus 9 elamumaa ja üheks transpordimaa krundiks.

Planeeringuga moodustatakse kokku 10 krunti:

- 9 üksikelamu maa (elamumaa 100%) krunti suurustega 1508 m^2 kuni 1987 m^2,
- ja tee ja tänava maa (transpordimaa 100%) krunt suurusega 1868 m^2.

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 9 on lubatud ehitada igale krundile 1 üksikelamu ja 2 abihoonet, 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 (kasvuhoone, 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 9 kruntide ehitiste lubatud kasutamise otstarbed on:

- 11101 üksikelamu;
- 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 ja kõrgetasemeline.
- 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-, konditsioneeri välisagregaadid jms) peavad olema paigaldatud selliselt, et need ei oleks tänavatelt vaadeldavad ega eraldaks möödujaile 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 värvitoonid.

Hoonete projekteerimisel POS 1 kuni POS 9 kruntidele arvestada tabelis 1 toodud arhitektuursete tingimustega.

Tabel 1. Hoonestuse arhitektuursed nõuded

Hoone lubatud korruselisus	Vt tabel joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis.*
Lubatud katusekalde vahemik	Vt tabel joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis.*
Katuseharja kulgemise suund	Hoonete põhimahu katusehari peab paiknema planeeritud teega 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 9 tuleb arvestada järgnevaga:

- **Kuna krundid jäävad rohevõrgustiku alale tuleb vältida ulatuslikku maade tarastamist.** Rohevõrgustiku alal asuva kinnistu tarastamine on lubatud vaid õueala ulatuses. Tarastamise lahendus tuleb anda igal krundil elamu ehitusprojektiga. Soovitav on kasutada tehispiirete asemel pigem haljaspiirdeid.
- Piirdeaiad on soovituslik rajada maapinnast vähemalt 15 cm kõrgusele, et seeläbi võimaldada elustiku (siilid, konnad jms) vaba liikumist.
- Piirded peavad moodustama hoonetega ühtse terviku.
- Kraaviga piirnevas osas tuleb piirdeaia paigaldamisel arvestada kraaviga ja soovitav on piirded paigaldada naabriga samale joonele.
- Tänavapoolne piirdeaed peab olema avaustega või läbipaistev ning sobituma kokku naabruses olevate piiretega, lubatud on kasutada keevispaneelaeda või keevispaneelaeda koos hekkide mahuga ja puitlippaeda kõrgusega kuni 1,2 m maapinnast. Väravad ei tohi avaneda tänava poole.
- 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 9 planeeritavate elamute võimalik illustratiivne paiknemine hoonestusalas. Hoonete paigutusel ja mahu kavandamisel tuleb arvestada tuleohutuskujade, normikohase parkimislahenduse ja (kõrg)haljastuse tagamisega.

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

Väljapoole hoonestusala on üldprintsiibis mitteehitusloakohustuslike hoonete püstitamine keelatud, kuid võimaluse korral on parema ruumikasutamise eesmärgil lubatud naaberkrundi omaniku kirjalikul nõusolekul kavandada abihooneid väljapoole hoonestusala krundipiirile lähemale kui 4 m. Antud tingimus ei kehti tänavapoolse krundipiiri ja kraavi poolse piiri suhtes, hoonestusalast krundi esipiiri ja kraavi suunas ei ole lubatud kuni 20 m² hoonete ehitamine.

8.5. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud Transpordiameti poolt 16.12.2025 a. väljastatud seisukohtadega detailplaneeringu koostamiseks nr 7.2-2/25/19677-2.

Planeeritav ala külgneb riigiteega nr 14175 Pikknurme-Põltsamaa tee (edaspidi *riigitee*) km 19,74-19,80. Planeeringualale ulatub riigitee kaitsevöönd 30 m. Tee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3.

Planeeringualale puudub juurdepääs. Planeeritud kruntidele on juurdepääs kavandatud riigitee ca km 19,77 uue mahasõidu kaudu. Täiendavaid riigitee ristumiskohti ei ole lubatud rajada. Planeeringu joonisel 4 *Põhijoonis* on näidatud ning planeeringu lahenduse koostamisel on arvestatud ristumiskoha nähtavuskolmnurgaga, milles ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Lähtutud on kliimaministri 17.11.2023 määruse nr 71 „Tee projekteerimise normid“ riigitee ristumiskoha nähtavuskolmnurgad vastavalt normide § 24, lisa 1 tabel 18-21 ning lisa 2 joonisele 8.

Planeeringuala kruntidele juurdepääsu tagamiseks on planeeritud riigiteelt nr 14175 Pikknurme-Põltsamaa algav tupiktänav POS 10. Planeeritud teelt on tagatud servituudiga juurdepääs ka Kaarlimõisa tee 3, Kaarlimõisa tee 1 ja Pardikääru kinnistutele läbi POS 5 krundi.

Tuleohutuslikult tuleb tagada igale ehitisele juurdepääs päästetöödeks (SIM 30.03.2017 a määrus nr 17 § 50) ja vältida tuleb umbteid ehk tupikuid. Umbtee pikkusena aktsepteeritakse maksimaalselt kuni 150 m pikkust teelõiku, antud nõudega on ka arvestatud tupiktee planeerimisel (vt joonis 4 *Planeeringu põhijoonis*).

Tupiktänava koridor on planeeritud 10,5 m laiune ja lõpeb 18,0 meetrise läbimõõduga ümberpööramiskohaga. Planeeritud tolmuvabakattega tee on 5,0 meetri laiune ja kahele poole sõiduteed on kavandatud haljasribad. Kuna teeala hakkavad kasutama vaid planeeritud kruntide elanikud ja külalised, siis on teeala planeeritud segaliiklusega aladena ja jalgsi liiklejad liiguvad tee servas. Lume vallitamiseks kasutatakse planeeritud haljasribasid.

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

Jalakäijate ohutuse tagamiseks on planeeritud riigitee nr 14175 Pikknurme-Põltsamaa ääres paiknevale jalgratta- ja jalgteele juurdepääs (sh truup) üle kraavi.

Krunt POS 10 on planeeritud tee ja tänava maa sihtotstarbega krundiks ja kavandatud avalikku kasutusse jääva alana. Krunt POS 10 võõrandatakse vallale tasuta pärast rajatiste väljaehitamist ja kasutuselevõttu.

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 mahasõit ehk juurdepääsutee.

Parkimine tuleb lahendada krundisiseselt ning riigiteel parkimine ega tagurdamine ei ole lubatud. Planeeringuala kruntide minimaalne parkimiskohtade arv on arvutatud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ parkimisnormidele, 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 9 tuleb olemasoleva haljastuse likvideerimisel ja uue rajamisel arvestada järgnevaga:

- **Elamukruntide rajamisel täielikult või osaliselt metsaga alale tuleb säilitada vähemalt 30% metsast, et säilitada looduslikku ilmet ning mitmekesisust.**
- **Vähemalt 60 % krundi pinnast säilitada haljastatud alana või looduslikuna.** Haljastatud või 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 põõsaid-puhmaid.

- **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).
- Elamute vaheline haljastus ja maastikuarhitektuur peavad olema võrdväärselt olulised hoonete ja taristu kavandamisega.
- 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.

Olemasoleva kõrghaljastuse säilitamiseks tuleb tagada järgmised tingimused:

- ✓ säilitatavad puud ei tohi jääda pinnaveega täituvatesse umblohkudesse;
- ✓ puutüvesid ega juurekava ei tohi vigastada ehitustegevuse käigus;
- ✓ pinnast ei tohi tõsta kõrgemale kui puu juurekaela kõrgus.

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 ole soovitav 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“ [RT I, 23.02.2021] või kooskõlas hetkel kehtiva seadusandlusega. Detailplaneeringualal lubatud naaberkinnistute hoonetevaheline tuleohutuskuja peab olema vähemalt 8 m. Kui naaberkinnistute hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.
Ehitiste täpne tulepüsivusklass 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. Tehnovõrgud tuleb projekteerida maa-alustena. **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.

Ühisveevärgiga liitumiseks on planeeritud väljavõte olemasolevast ühisveetorustikust, ühendades sadulühendusega Kaarlimõisa tee poolse DN 90 PE-veetoruga. Väljavõtte järgselt tuleb kinnistule paigaldada peamaakraan, mis varustatakse spindlipikenduse ja maapealse kapega. Peamaakraanist edasi rajatakse kinnistusisene 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 kapega. Kõik maa-alused veetorustiku ühendused tuleb teostada keevismuhvidega. Täpne lahendus antakse edasise projekteerimise käigus.

Planeeritav arvutuslik maksimaalne veetarbimine planeeringualal kokku on 4,5 m³/d.

Käesoleval hetkel ega ka tulevikus ei ole võimalik ühisveevärgi torustikust saada tuletõrjehüdrandi jaoks vajalikus koguses ja survega tuletõrjevett. 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. 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. Sama määruse § 6 lõige 1 alusel peab päästetehnika ohutuse tagamiseks veevõtukoht paiknema ehitisest vähemalt 30 meetri kaugusel.

Tuletõrje veevarustuse lahendamiseks on planeeritud maa-alune tuletõrje veemahutit mahutavusega 30 m^3 koos kuivhüdrandiga- krundile POS 9 sõidutee äärde. Tuletõrje veemahuti tuleb välja ehitada ja tähistada vastavalt kehtivale seadusandlusele. Tuletõrjevee tagamisel tuleb arvestada EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ esitatud nõuetega. Tuletõrje veemahuti täitmise täpne lahendus antakse edasise projekteerimise käigus.

8.9.2. Kanalisatsioon ja sademevesi

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

Ühiskanalisatsiooniga liitumiseks on planeeritud Kaarlimõisa tee poolse survekanalisatsiooni torustiku pealt teha väljavõte ning planeeritud ülepumpla reovee ära juhtimiseks koos tagasilöögiklappide ja sulgsiibritega. Ülepumpla on planeeritud avalikult kasutatavale teealale, Ülepumplale tuleb rajada teenindusplats. Ülepumpla tuleb varustada automaatikaga ning tagada selle liidestamine Põltsamaa Vesi kaugseire (SCADA) süsteemiga vastavalt Põltsamaa Vesi nõuetele. Täpne lahendus ülepumpla ja kanalisatsiooni lahendus antakse edasise projekteerimise käigus.

Reoveepumpla kuja on määratud 10 m vastavalt Keskkonnaministri 31.07.2019 määrusele nr 31 „Kanalisatsiooniehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus[1]“ § 7 lg 1.

Kinnistusiseste isevoolsete kanalisatsioonitorustike rajamiseks tuleb kasutada PVC väliskanalisatsiooni torusid. Kinnistu liitumispunktidesse tuleb paigaldada plastist vaatluskaevud (DN 400). Torustiku pöördekohtades 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 4,5 m³/d.

Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveekanalisatsioonitorustikku on keelatud.

Riigitee nr 14175 Pikknurme-Põltsamaa ääres on kraav, mis on ühenduses planeeringuala põhjapiiril paikneva kraaviga ja kust sademevesi edasi voolab Põltsamaa jõkke. Kruntide POS 1 kuni POS 5 põhjapiiril paiknev olemasolev kraav säilib ning selle kaudu peab olema tagatud vee juhtimine riigitee truubist ning riigitee muldkehast eemale. **Kraavi likvideerimine (kinni ajamine), asendamine toruga ning vajadusel selle hooldamise ja/või puhastamise takistamine ei ole lubatud.**

Kuna läheduses ühissademeveetoru ei ole, siis tuleb planeeringuala kruntide sademevesi immutada krundisiseselt või kruntidel POS 1 kuni POS 5 võib juhtida kruntide põhjapiiril paiknevasse olemasolevasse kraavi. Krundiomanikel on krundil paikneva kraaviosa hooldamise ja korrashoidmise kohustus.

Vastavalt EhS § 72 lg 1 punktile 5 ja § 70 lg 2 punktile 1 on riigitee kaitsevööndis keelatud teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd ning ohustada ehitist ja selle korrakohast kasutamist. Vältimaks tee muldkeha uhtumist ja liigniiskumist ei tohi sademevett juhtida riigitee alusele maaüksusele.

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 immutusplokke.

Katuse sademevesi on soovitav igal krundil 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 515179.

Vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele on planeeringuala sissesõidutee äärde POS 1 krundi juurde ette nähtud uus komplektalajaam. Alajaama teenindamiseks on tagatud ööpäevaringne vaba juurdepääs. Uue alajaama toide on planeeritud 15 kV maakaabelliini sisselõikest keskpinge maakaabelliinile, mis kulgeb Kaarlivälja kinnistu (61601:001:0496) piiril. Planeeritud on tarbimiskohtadele ette planeeritavast alajaamast 0,4 kV maakaabelliinid ringtoiteliinidena. Tarbimiskohtade võrguühendustele on ette nähtud kruntide piiridele liitumiskilbid ja jaotuskilbid.

Riigitee nr 14175 Pikknurme-Põltsamaa tee ääres on tänavavalgustus. Planeeritud tee äärde POS 10 on planeeritud tänavavalgustuse väljaehitamine.

8.9.4. Soojavarustus

Hoonete soojavarustus on ette nähtud lahendada lokaalselt. Kruntide POS 1 kuni POS 9 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 kütteliigid nagu näiteks kütteõlid, põlevkivi ja kivisüsi.

8.9.5. Sidevarustus

Sidevarustus lahendatakse vastavalt Telia Eesti AS poolt väljastatavatele telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr 40232758 ja ELASA elektroonilise side alastele tehnilistele tingimustele nr: TT5798.

Liitumispunkt: ELASA sidekaev 081K21, milles kaablimuhv 081M06. Paigaldada ELASA sidetrassile pealt paigaldatav sidekaev (Vesimentor), kaev tähistada märketulpade ja markerpalliga. Kaevu tähis 081YK21. ELASA'le kuuluva sidekaevu paigaldamine Transpordiameti teemaale võib toimuda vaid kooskõlastatult Transpordiametiga. Rajada sidetoru (14/10) sidekaevuni 081YK21. Katkestada paigaldatud sidekaevus 081YK21 või selle kõrval ELASA 4-avalise multitoru 2.mikrotoru (oranž). Kaevu 081YK21 paigaldamisel ELASA

sidetrassi kõrvale pikendada ELASA katkestatud oranže mikrotorusid 4-avalise multitoruga (14/10) paigaldatud sidekaevuni. Ühendada katkestatud oranžid mikrotorud paigaldatud multitoru mikrotorudega 2 (oranž) ja 4 (pruun). Mikrotorud 1 ja 3 sulgeda hermeetiliselt. Torujätkude tähised 081L03YH04YR01 ja 081L03YH04YR02. Vähemalt 48-kiuline kaabel (min Ø6mm, TIA värvikoodiga) puhuda sidekaevude 081K21 ja 081YK21 vahelise 4-avalise multitoru 2.mikrotorusse (oranž). Lõigu tähis 081L03YH04. Sidekaevust 081YK21 puhuda kaabel edasi mööda paigaldatud sidetoru sihtkohta. Sidekaevu 081K21 jätta kaablivaru 15m ja sidekaevu 081YK21 jätta kaablivaru 30 m. Paigaldatud sidekaev 081YK21, ELASA sidetrassi ja paigaldatud sidekaevu vaheline 4-avaline multitoru (juhul, kui on paigaldatud), ELASA sidekaevudes ja mikrotorus olev kaabel jääb kuuluma ELASA'le. Piiritluspunkt on sidekaevu 081YK21 kaevusein.

Telia Eesti AS sideteenuste tarbimise võimaldamiseks on planeeritud ühendus Telia sidevõrgu lõpp-punktist objekti/hoone sisevõrgu ühendus(jaotus)kohani, sealhulgas paigaldada sidekaev ELASA poolt antud puntki ELASA trassile. Sidekaevu kõrvale paigaldada sidekaev KKS2. Sidekaevust paigaldada igale hoonele individuaalne mikrotoru (tuvastustraadiga) hoone andmesidejaotlani. Optiline kaabel (vähemalt 48kiuline) paigaldada olemasoleva ja paigaldatava mikrotorustiku kaudu alates sidekaevust tähisega 081K21 (sidekaevu jätta kaablivaru ca 15m) rajatavasse sidekaevu paigaldada jätk (kaabel ühendada jätku) ning vajalikmahulised individuaalsed optilised kaablid hooneteni. Hoonetes otsastada optiline kaabel nõuetekohaselt SC/APC adapteritega.

Liitumiskaevust hooneni minev liini osa jääb Tellija omandisse, ELA_SA trassi jääv osa ELA_SA-le. Ehitustöödega alustamisel teavitada Telia Eesti AS-i. Hoonete sisevõrgud ehitada vähemalt CAT6 kaabliga.

8.10. 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.

Planeeringuala piirneb riigiteega nr 14175 Pikknurme-Põltsamaa, mille läheduses tuleb arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsiooni, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb hinnata vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016 määrusele nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded". Transpordiamet on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigiteeliiklusest põhjustatud häiringute

leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Olukorra hindamise ning vajadusel leevendavate meetmete rakendamise kohustus ja vastutus seisab planeeringu arendajal. Transpordiamet ja Põltsamaa Vallavalitsus ei võta kohustusi normatiive ületavate keskkonnaparameetrite osas, kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja. Leevendava meetmena on hooned planeeritud väljapoole riigitee kaitsevööndit, lisaks on riigitee äärsetel kruntidel POS 1 ja POS 9 soovitav tee kaitsevööndisse istutada hekk ja kõrghaljastust, et vähendada liiklusest põhjustatud häiringuid (müra, vibratsiooni, õhusaaste). Lisaks on soovitav võimalusel mitte kavandada müratundlikke ruume hoonete riigimaantee poolsesse ossa. Hoonete sees leviv müra on reguleeritud Rahvatervishoiu seadusega (§ 16 lg 5).
Vastavalt Atmosfääriõhu kaitse seadus § 58 tuleb tagada, et planeeringu elluviimisel ei ületataks piirkonna jaoks käesoleva seaduse § 56 lõike 4 alusel kehtestatud müra normtaset. 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. Edasiste tegevuste käigus tuleb pöörata tähelepanu siseruumides müra tagamisele arvestades sotsiaalministri 12.11.2025 määrus nr 61 „Nõuded müra, sealhulgas ultra- ja infraheli ohutusele elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning helirõhutaseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud nõudeid. Projekteerimisel tuleb vältida võimalikke mürahäiringuid ja tagada, et paigaldatavate tehnoseadmete müra levik oleks tõkestatud.

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. Juhul kui radooniuuringut ei tellita, siis tuleb võtta hoonete projekteerimisel ja ehitamisel kasutusele radoonitõkestamise meetmed. Tagada tuleb ruumides Ettevõtlus- ja infotehnoloogia ministri 28.02.2019 määruse nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteerivast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase“ kohane õhu radoonisisalduse viitetase. Soovituslik on projekteerimisel järgida EVS-s 840:2023 “Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ sätestatud nõudeid.

Joogiks ja olmevajadusteks kasutatava vee kvaliteet peab vastama sotsiaalministri 05.09.2023 määruses nr 61 „Joogivee kvaliteedi- ja kontrollinõuded ja analüüsimeetodid ning tarbijale teabe esitamise nõuded[1]“ toodule.

Sademevee käitlemisel tuleb juhinduda eeskätt Veeseaduses ja selle alamaktides sätestatud nõuetest ning järgida üldprintsiipi, et sademevee käitlemise lahendused ei tohi kaasa tuua negatiivset mõju ümbritsevale maakasutusele (sh naaberkinnistutele) ega veekeskkonna seisundile. Sademevesi juhtida pinnasesse ja sademeveekraavi 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 avariiolukordade 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 ohutusnõetest.
Kuna tegemist on planeeringuala piirneb olemasolevate elamutega, 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.
Ehitusjäätmed tuleb käidelda jäätmeseaduses ja Põltsamaa Vallavolikogu poolt 20.10.2022 a. vastu võetud määruses nr 24 „Põltsamaa valla jäätmehoolduseeskiri“ ettenähtud korras.

8.11. Planeeringulahendusega kaasnevad mõjud

Majanduslikud mõjud

Positiivse mõjuna võib välja tuua, et detailplaneeringu realiseerimisel tõstetakse küla kompaktsust, uusehitised ja haljastus muudavad piirkonda ilmekamaks ja samas säilib piirkonnale omane tihedus. Positiivse mõjuna võib välja tuua, et planeeringu realiseerimisel võetakse aktiivsest kasutusest väljas olev ala aktiivsesse kasutusse. Planeeringuala realiseerimine ja planeeritud tee väljaehitamine loob eeldused ka Kaarlimõisa tee 3 ja Kaarlimõisa tee 1 kinnistute arenguks, millele on varemkehtestatud detailplaneering üksikelamute ja abihoonete ehitamiseks.
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

Kaasaegse arhitektuuriga hoonestus ja uute elanike lisandumine avaldab positiivset mõju piirkonna jätkusuutlikule arengule ning kogukonnaelu elavdamisele. 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 müratasemе suurenemine. Planeeritava tegevusega kaasneb mõningane liikluskoormuse, müratasemе ja õhusaaste suurenemine, kuid oodata ei ole ülenormatiivsete tasemete esinemist. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju looduskeskkonnale puudub.

8.12. Servituutide vajaduse määramine

Detailplaneeringuga määratakse vajadus servituutide seadmiseks.

Isiklik kasutusõigus ja servituut seatakse kehtestatud planeeringu alusel vastavalt asjaõigusseadusele. Isikliku kasutusõiguse ja servituudi seadmise vajadusega alad on näidatud planeeringu joonisel 5 *Tehnovõrkude planeering*.

Detailplaneeringuga määratakse vajadus isiklike kasutusõiguste ja servituutide seadmiseks. Planeeringualal on vajadus seada järgmised isiklikud kasutusõigused ja servituudid:

- POS 5 krundile juurdepääsu servituut Kaarlimõisa tee 3 (kü tunnus 61604:001:0163), Kaarlimõisa tee 1 (kü tunnus 61604:001:0164) ja Pardikääru (kü tunnus 61604:001:0165) kinnistute kasuks.
- Kruntidele POS 1, POS 9, POS 8 ja POS 7 veejuhtimisservituut Põltsamaa Vesi OÜ kasuks olemasolevale vee- ja survekanalisatsioonitorustikule.
- POS 9 krundile planeeritud ühiskasutatavale tuletõrje veevõtukohale valla kasuks;
- Krundile POS 5 planeeritud vee- ja kanalisatsioonitorustikele POS 6 krundi kasuks.

8.13. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

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

- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine);
- 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;
- kinnistusiseste juurdepääsuteede ja parkimisalade valgustatus;
- vastupidavate ja kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, piirded).

8.14. 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 haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb hüvitada planeeritud krundi igakordsete omanike poolt.

8.15. Tingimused planeeringu elluviimiseks

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

Planeeringu realiseerimiseks vajalikud tegevused:

- katastriüksuste moodustamine;

- projekteeritud teeala ja avalik taristu terviklikult ning väljastatud ehitusload- ja -teatised;
- tehnovõrkude ja -rajatiste (ühisveevarustus- ja kanalisatsioonitorustikud, nõrkvoolu- ja elektripaigaldised ja surveseadmestikud ja nende teenindamiseks vajalikud ehitised, välisvalgustus) väljaehitamine kuni liitumispunktideni ja avalikuks kasutamiseks määratud tee väljaehitamine ja vastavate kasutuslubade või -teatiste väljastamine. Servituutide kanded kinnistusraamatusse.
- hoonete ja kinnistusiseste rajatiste projekteerimine ning vastavate ehituslubade- ja –teatiste väljastamine hoonetele ja rajatistele;
- kinnistusiseste rajatiste ja hoonete välja ehitamine ja vastavate kasutuslubade ja –teatiste väljastamine.

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

- Planeeringu koostamisega ei kaasne Põltsamaa Vallavalitsusele kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud teede ja nendega seotud rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks/ ümberehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks.
- Planeeringukohaste ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud avalikuks kasutamiseks ette nähtud teede ja nendega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (sh sademeveekanalisatsioon või sademeveekraavid ja –truubid, ühisveevärk ja -kanalisatsioon) väljaehitamise või ümberehitamise tagab ja vastavad kulud kannab planeeringust huvitatud isik kui ei ole kokku lepitud teisiti. Juurdepääsutee ehituse (sh pinnase koorimine ja täitmine) kulud kannavad võrdses osas käesoleva planeeringu arendaja koos Kaarlimõisa tee 3 ja Kaarlimõisa tee 1 omanikega. POS 10 sõidutee, tehnovõrkude ja haljastuse lõpuni rajamise kohustus on käesoleva planeeringu arendajal.
- Vald ei väljasta ehituslubasid planeeringualale planeeritud hoonete ehitamiseks enne planeeringukohaste ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud avalikuks kasutamiseks ette nähtud teede (sh üle riigitee nr 14175 jääva kergliiklustee ühenduse) ja nende teenindamiseks vajalikud ehitised, sh välisvalgustus, väljaehitamist ja vastavate kasutuslubade või -teatiste väljastamist ning tehnovõrkude ja -rajatiste (veevarustus- ja kanalisatsioonitorustikud, reovee ülepumpla, alajaam, nõrkvoolu- ja elektripaigaldised, nende teenindamiseks vajalikud ehitised, välisvalgustus) väljaehitamist ja vastavate kasutuslubade või -teatiste väljastamist. Vald ei väljasta ehituslubasid planeeringualale planeeritud

hoonete ehitamiseks enne kui on detailplaneeringukohased servituudid ja isiklik kasutusõigus on seatud ja kantud kinnistusraamatusse.

- Olemasolev juurdepääsuservituut Kaarlimõisa tee 3 ja Kaarlimõisa tee 1 kasuks kehtib seni, kuni krunt POS 10 on antud avalikku kasutusse ja seatud juurdepääsuservituut POS 5 krundile Kaarlimõisa tee 3 ja Kaarlimõisa tee 1 kasuks.
- 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 projekteerimisnormidele ja heale projekteerimistavale.
- Planeeritud krundi ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja poolt. Krundi igakordne omanik kohustub ehitise välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos kinnistusisese haljastuse, juurdepääsutee ja krundisisese parkimisalaga. Vastavad tegevused toimuvad igakordse krundiomaniku kulul.
- Ühendused tehnovõrkudega alates liitumispunktist rajab krundi omanik kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega vastavalt hoone tegelikule paigutusele hoonestusalas.
- Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone kasutusloa väljastamist.
- Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Riigitee ristmiku ehitamiseks tuleb Transpordiameti käest maantee@transpordiamet.ee EhS § 99 lg 3 alusel taotleda nõuded ristmiku projekti koostamiseks. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel või kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis kaasata Transpordiametit menetlusse. Transpordiameti kooskõlastus kehtib kaks aastat kirja välja andmise kuupäevast. Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.
- 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:

- **Terviseamet**, vaneminspektor (keskkonnatervis) Aira Varblane 10.07.2026. Kooskõlastus digitaalselt allkirjastatud kirjaga nr 9.3-1/26/4849-2: digitaalselt allkirjastatud kiri (vt planeeringu lisad).

- **Maa- ja Ruumiamet,** Riigimaa Strateegia osakonna peaspetsialist Kadri Tani 13.07.2026. Kooskõlastus digitaalselt allkirjastatud kirjaga nr 6.3-1/26/8305-2: digitaalselt allkirjastatud kiri (vt planeeringu lisad).

- **Transpordiamet,** Planeerimise osakonna kooskõlastuste üksuse peaspetsialist Tuuli Tsahkna 02.10.2026. Kooskõlastus digitaalselt allkirjastatud kirjaga nr 7.2-2/26/19677-6: digitaalselt allkirjastatud kiri (vt planeeringu lisad).

- **Päästeamet,** Lõuna Päästekeskuse Ohutusjärelevalve büroo peainspektor Marko Kartau 19.10.2026. Digitaalallkirjade kinnitusleht Päästeameti poolt detailplaneeringu failide kooskõlastamise kohta (vt planeeringu lisad).

- **Elektrilevi OÜ**, Maie Erik 22.09.2026 projekti kooskõlastus nr 8263633734: digitaalselt allkirjastatud kiri (vt planeeringu lisad).

- **Põltsamaa Vesi OÜ,** Võrguteenuse juht peainspektor Raigo Pedajas 22.09.2026. Digitaalallkirjade kinnitusleht Põltsamaa Vesi OÜ poolt detailplaneeringu failide kooskõlastamise kohta (vt planeeringu lisad).

- **Telia Eesti AS**, volitatud esindaja Margus Kukk 28.09.2026 projekti kooskõlastus nr 40470027: digitaalselt allkirjastatud kiri (vt planeeringu lisad).

- **Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutus,** ELASA volitatud esindaja Marko Mittal 12.10.2026 projekti kooskõlastus nr KK6320: digitaalselt allkirjastatud kiri (vt planeeringu lisad).