

Töö nr DP-40-16

**Jõgeva maakond
Põltsamaa vald
Adavere alevik**

TALLINNA MNT 4, TALLINNA MNT 6, KOOLI TN 2 JA KOOLI TÄNAVA KATASTRIÜKSUSTE NING REFORMIMATA RIIGIMAA (TALLINNA MNT 2) DETAILPLANEERING

I köide

Huvitatud isik: **Põltsamaa Majandusühistu**

Büroo juhataja: **Evelyn Jallai**

Vastutav spetsialist: **Roman Smuškin**
volitatud arhitekt 7

Planeerija: **Janne Vaine**

DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS

SELETUSKIRI

1. ÜLDANDMED.....	3
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	4
2.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus	4
2.2. Kehtivad piirangud	7
3. PLANEERINGUALA EHITUSLIKUD SEOSSED ÜMBRUSEGA	8
4. PLANEERINGU ETTEPANEK	10
4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.....	10
4.2. Kruntide ehitusõiguse määramine.....	10
4.3. Krundi hoonestusala piiritlemine	11
4.4. Liikluskorralduse ja parkimise põhimõtete määramine	11
4.5. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine	16
4.5.1. Veevarustus.....	16
4.5.2. Reoveekanaliseerimine.....	17
4.5.3. Tuletõrje veevarustus.....	17
4.5.4. Sademeveekanaliseerimine	18
4.5.5. Elektrivarustus	18
4.5.6. Sidevarustus.....	19
4.5.7. Soojavarustus.....	19
4.6. Ehitistevahelised kujud	20
4.7. Ehitise olulisemad arhitektuurinõuded.....	20
4.8. Haljastuse ja heakorralduse põhimõtted	20
4.9. Müra-, vibratsiooni-, saasteriski ning muude keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks.....	21
4.10. Servituutide vajaduse määramine	23
4.11. Eespool loetletud ülesannete elluviimiseks sundvõõrandamise või sundvalduse seadmise vajaduse märkimine.....	23
4.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	23
4.13. Nõuded projekteerimiseks.....	24
4.14. Muude seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevate kinnisomandi kitsenduste ulatuse määramine planeeritaval maa-alal.....	24
4.15. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	24
4.16. Planeeringu rakendamise tingimused	25
5. KOOSKÕLASTUSTE JA PLANEERINGUGA NÕUSOLEKUTE KOKKUVÕTE	26

GRAAFILINE OSA

1. Situatsiooniskeem	joonis 1
2. Olemasolev olukord	joonis 2
3. Kontaktala plaan	joonis 3
4. Põhijoonis	joonis 4
5. Tehnovõrgud	joonis 5
6. Liiklusskeem	joonis 6
7. Illustreeriv joonis	joonis 7

1. ÜLDANDMED

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik on Põltsamaa Majandusühistu (registrikood 10136344).

Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Põltsamaa Vallavalitsus.

Eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on anda Tallinna mnt 4 ja Tallinna mnt 6 katastriüksustele ehitusõigus kaubandushoone rajamiseks. Liikluslahenduse näitamiseks planeeringuala sees on planeeringualasse haaratud ka osa Kooli tänava ja Kooli tn 2 kinnistust ning Tallinna mnt 2 kinnistu.

Lähtedokumendid

- Põltsamaa Vallavalitsuse 06.09.2016. a korraldus nr 318 „Detailplaneeringu algatamine“
- Põltsamaa Vallavalitsuse 06.09.2016. a korralduse nr 318 lisa „Adavere alevikus Tallinna mnt 4 ja Tallinna mnt 6 katastriüksuste detailplaneeringu lähteseisukohad nr 71“
- Põltsamaa Vallavalitsuse 28.11.2016. a korraldus nr 418 „Põltsamaa Vallavalitsuse 06.09.2016. a korralduse nr 318 muutmise“

Alusplaan

Detailplaneeringu koostamisel on aluskaardina kasutatud Geodeesia OÜ (litsents nr 606 MA) poolt 17.01.2017. a koostatud geoalust täpsusastmega 1:500 (töö nr GE-950).

Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud alusmaterjalid

- Põltsamaa valla üldplaneering (kehtestatud Põltsamaa Vallavolikogu 17.12.1998.a määrusega nr 35)
- Järvamaa, Jõgevamaa ja Tartumaa maakonnaplaneeringuid täpsustav teemaplaneering „Põhimaantee nr 2 (E263) Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa trassi asukoha täpsustamine km 92.0-183.0)
- Põhimaantee nr 2 (263) Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa km 118.3-119.2 Adaveret läbival lõigul liiklusohutuse parandamise tehniline projekt (Novarc Group AS, töö nr 1216)
- Jõgeva maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Maakonna sotsiaalne infrastruktuur“ (kehtestatud Jõgeva Maavanema 04.07.2010. a korraldusega nr 313)
- Jõgeva maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ (kehtestatud Jõgeva Maavanema 19.11.2004. a korraldusega nr 731)
- Põltsamaa valla arengukava aastani 2035 (vastu võetud 17.10.2013. a määrusega nr 55)

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

2.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeringuala asub Jõgeva maakonnas, Põltsamaa vallas, Adavere alevikus. Detailplaneeringu ala haarab:

- Tallinna mnt 4 katastriüksust
- Tallinna mnt 6 katastriüksust
- osaliselt Kooli tn 2 katastriüksust
- osaliselt Kooli tänava katastriüksust
- reformimata riigimaad, mille osas on detailplaneeringu koostamise käigus läbi viidud maareform ja katastriüksus kannab nüüdseks Tallinna mnt 2 nimetust

Planeeringuala pindala on 5050 m² ja planeeringus käsitletav maa-ala piirneb Tallinna mnt 8 katastriüksusega (kt 61601:002:0970, sihtotstarve 100% ärimaa), Kooli tn 2 katastriüksusega, Kooli tn 1 katastriüksusega (kt 61601:002:0099, sihtotstarve 100% ühiskondlike ehitiste maa), riigitee nr 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee (edaspidi riigitee) katastriüksusega (kt 61601:002:1890, sihtotstarve 100% transpordimaa) ja riigitee nr 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee T5 katastriüksusega (kt 61601:002:0478, sihtotstarve 100% transpordimaa).

Planeeritava maa-ala kinnistul Tallinna mnt 4 asub kaks hoonet¹:

- elamu (11101 - üksikelamu) – krohvitud ühekorruseline hoone (vt foto 1);
- kuur (12744 - elamu, talu, kooli vms majapidamisabihoone, nagu näiteks kuur, individuaalgaraaž ja saun).

Planeeritava maa-ala kinnistul Tallinna mnt 6 asub kauplusehoone (Adavere kauplus) – plastvoodriga ühekorruseline hoone (vt foto 2).

Planeeritava maa-ala kinnistul Kooli tn 2 asub kontor-klubi (12201 – büroohoone)² – silikaattellistest kuni kahekorruseline hoone, mis ei ulatu planeeringuala sisse.

Kooli tänava ja Tallinna mnt 2 katastriüksused on hoonestamata.

¹ Andmed vastavalt Ehitisregistris toodule

² Samas



Foto 1. Olemasolev üksikelamu Tallinna mnt 4 kinnistul. Vaade lõunaküljelt.



Foto 2. Olemasolev kauplusehoone Tallinna mnt 6 kinnistul. Vaade läänest.

Tallinna mnt 4 kinnistul puudub sõidukitele juurdepääsutee, kuid krundi põhjanurgas asub värav, kust on võimalik sõidukiga hoone lähedale pääseda. Tallinna mnt 6 kinnistule on juurdepääs sõiduautodega tagatud krundi edela- ja kaguküljest. Edelapoolne juurdepääs lähtub riigiteelt läbi Tallinna mnt 10 ja Tallinna mnt 8 kinnistute ning on ühesuunalise väljasõiduga riigiteele (E263).

Vastavalt Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa km 118,3-119,2 Adaveret läbiva lõigu maantee liiklusohutuse parandamise tehnilisele projektile (Novarc Group AS, töö nr 1216) on rajatud planeeringuala lääneküljele, riigimaantee serva, asfaltkattega 2,5 m laiune kergliiklustee, mis lõpeb Tallinna mnt 6 krundil. Tallinna mnt 2 krundile ulatuvat Adavere mõisa pargiala läbib betoonplaatidest jalgrada.

Planeeringuala põhjakülg piirneb Kooli tänava kinnistuga, millel asub Maa-ameti kaardirakenduse järgi Pajusi tee nimeline püsikattega kohalik tee nr 6160056. Antud teelt on juurdepääs Kooli tn 2 kinnistule (läbib vähesel määral Tallinna mnt 2 kinnistut).

Kõrghaljastuse osakaal on suurim planeeringualasse kuuluval Tallinna mnt 2 maaüksusel. Tallinna mnt 4 kinnistu valdava haljastuse moodustavad viljapuud. Tallinna mnt 6 krundil asuvad üksikud leht- ja okaspuud, sealse haljastusfooni moodustavad kõrged puud kinnistu idapiiri lähedal (väljaspool piiri).

Piirdega on eraldatud vaid Tallinna mnt 4 kinnistu, mida ümbritseb võrkaed ja krundi piirist väljapoole jääv heitlehine hekk.

Maapind on tasase iseloomuga, absoluutkõrgused jäävad vahemikku 64,71-66,93. Maapind langeb põhja suunas ning kõrgeimal kohal asub Tallinna mnt 6 kinnistu.

Planeeringuala hoonestatud kinnistutel on olemas ühendused tehnovõrkudega. Tallinna mnt 6 krundil on olemas vee-, elektri-, kütte- ning sideühendus. Kanalisatsioon on lahendatud septikuga. Tallinna mnt 4 krundi varustab veega salvkaev kinnistu lääneküljel. Lisaks on olemasoleval hoonel elektri- ja sideühendus.

Planeeringuala Tallinna mnt 2 kinnistu asub Adavere mõisa pargi (reg-nr 24017) alal. Kaitsealuse pargi piir ulatub osaliselt ka Tallinna mnt 4 ja Kooli tn 2 kinnistutele.

Olemasolev olukord on näidatud joonisel 2. Tabelis 1 on toodud andmed planeeringualal paiknevate ja sinna ulatuvate kinnistute kohta.

Tabel 1. Olemasolev olukord

Aadress	Pindala m²	Katastriüksuse sihtotstarve	Ehitisealune pindala, m²
Tallinna mnt 2	1352 m ²	100% Sihtotstarbeta maa	-
Tallinna mnt 4	1405 m ²	100% Elamumaa	Üksikelamu – 72 m ² Kuur – 26 m ² (ehitisregister)
Tallinna mnt 6	1209 m ²	100% Ärimaa	Kauplus - 218 m ² (geoalus)
Kooli tn 2	9800 m ²	70% Ühiskondlike ehitiste maa 30% Ärimaa	Kontor-klubi - 618 m ² (ehitisregister)
Kooli tänav	2040 m ²	100% Transpordimaa	-

2.2. Kehtivad piirangud

- Elektri maakaabelliini kaitsevöönd on piki kaablit kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid;
- Elektri õhuliini kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool liini telge kuni 1 kV nimipingega (kaasa arvatud) liinide korral 2 meetrit;
- Alla 200 mm läbimõõduga soojatorustiku kaitsevööndi ulatus 2 meetrit;
- Sideehitise kaitsevööndi ulatus mõlemal pool sideehitist 1 meeter;
- Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste vabavoolsete torustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on alla 250 mm torustikul, mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele – 2 m;
- Kaitsmata põhjaveega ala (LTA1000275);
- Pandivere ja Adavere-Põltsamaa nitraaditundlik ala (LTA1000001)
- Adavere alevikku läbiva rahvusvahelise põhimaantee 2 kaitsevöönd mõlemal pool äärmise sõiduraja välimist serva 50 m (EhS § 71 lg 3 ja kehtiv Põltsamaa valla üldplaneering);
- Tänav (Kooli tänav kinnistu) kaitsevööndi laius on äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 10 m;
- Kaitstav loodusobjekt Adavere mõisa park (keskkonnaregistri kood KLO12000466);
- Muinsuskaitsealune kultuurimälestiste ala ja kinnismälestiste kaitsevöönd (Adavere mõisa park (KLO1200466 ja nr 24017); Adavere mõisa pargi piirdemüürid (nr 24018))

3. PLANEERINGUALA EHITUSLIKUD SEOSSED ÜMBRUSEGA

Kehtiva Põltsamaa valla üldplaneeringu järgi on planeeritava maa-ala maakasutuse juhtotstarve ärimaa. Detailplaneering ei muuda kehtivat üldplaneeringut.

Planeeringuala asub Jõgevamaal, Põltsamaa vallas, Adavere aleviku lõunaosas, alevikku poolitava riigimaantee servas.



Planeeritava ala asukoht Adavere alevikus

Vastavalt Jõgevamaa maakonnaplaneeringut täpsustavale teemaplaneeringule³ on I klassi maantee (kiirtee) kavandatud Adaverest mööduma lääneküljes ning olemasolev riigitee muutub sel juhul kogujateeks. Kiirtee valmimine muudab oluliselt ruumisuhteid asulas, muutes selle tunduvalt kompaktsemaks.

³ Järvamaa, Jõgevamaa ja Tartumaa maakonnaplaneeringuid täpsustav teemaplaneering „Põhimaantee nr 2 (E263) Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa trassi asukoha täpsustamine km 92,0-183,0“

Asulat iseloomustab range tsoneering. Kortermajad ja elamud paiknevad ühel pool riigiteed ning ühiskondlik-, tootmis- ja puhketsoon teisel pool.

Planeeringuala kontaktvööndi kruntide struktuur, hoonestuse tüüp ning mahud on erinevad. Lähiumbruse ehitusjoonte paiknemine riigitee suhtes on ühetaoline ning hooned paiknevad maanteest üsna võrdsel kaugusel. Planeeringualast lõunasse jääb Circle K tankla ja selle teenindusjaama hoone. Kontor-klubi funktsiooniga hoone asub planeeringualast idas. Lähiumbrusest leiame kaitsealuse Adavere mõisa kompleksi pargi ja spordistaadioniga (peahoones tegutseb Adavere Põhikool ja lasteaed „Naksitrallid“) ning teisel pool riigiteed asuvad üksikud kuni kahekorruselised elamud. Ärimaa sihtotstarbega kinnistud vahelduvad sotsiaal-, elamu- ja transpordimaa otstarvetega, mille vahel paiknevad sihtotstarbeta maad. Hoonestuses domineerivad 1-2-korruselised ehitised.

Vastavalt liiklusohutuse parandamise projektile⁴ on planeeringuala piirkonnas kahele poole riigiteed rajatud asfaltkattega kergliiklusteed. Võimalik jalgratta- ja jalgteed asukoht on teemaplaneeringu⁵ järgselt ette nähtud riigitee põhjapoolsele küljele aleviku piiri ja Põltsamaa linna vahelisel alal. Adavere mõisapargi lääneküljele on elanike liiklusohutuse tagamiseks loodud riigiteelune tunnel, mis toetab ühtlasi asula eri tsoonide ühendamist.

Planeeringuala kontaktvööndi ehituslikke seoseid ümbrusega kajastab joonis 3.

Põltsamaa valla arengukava aastani 2035 toetab ettevõtluse arengut ning teeb ettepaneku panustada eelkõige juba väljakujunenud ettevõtluspiirkondade parandamisele. Planeeringuala paikneb aleviku ettevõtluspiirkonnas, kus asub toimiv, kuid ajale jalgu jäänud kauplus, mis tagab elanikele toidu- ja esmatarbekaubad. Detailplaneeringuga antud hoonestustingimustega luuakse eeldused piirkonna intensiivsemaks kasutuselevõtuks ning seeläbi ka heakorrastamiseks. Uue kauplusehoone rajamine toob elanikeni laiema kaubavaliku ja aitab kaasa asula külastatavuse tõstmisele. Kaupluse paiknemine riigitee ääres soodustab möödajate peatumist. Samuti lisab planeering Adavere alevikule atraktiivsust korrastatud maastikuruumi loomise näol ja parandab seeläbi kohalike elanike elukvaliteeti. Ühtlasi soodustab võimalust uute töökohtade tekkimisele.

⁴ Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa km 118,3-119,2 Adaveret läbiva lõigu liiklusohutuse parandamise tehniline projekt (Novarc Group AS)

⁵ Järvamaa, Jõgevamaa ja Tartumaa maakonnaplaneeringuid täpsustav teemaplaneering „Põhimaantee nr 2 (E263) Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa trassi asukoha täpsustamine km 92,0-183,0“

4. PLANEERINGU ETTEPANEK

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas kehtiva Põltsamaa valla üldplaneeringuga ega sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

Detailplaneering ei too kaasa piirkonnale iseloomulike põhifunktsioonide muutusi.

Planeeringulahendusega on vajalik korrastada kruntide struktuur, määrata ehitusõigus ja lahendada juurdepääsud ning parkimisvõimalused. Muuta ala võimalikult mugavaks ja turvaliseks liikluskorralduse seisukohast.

Planeeringulahendus on täpsemalt kirjeldatud edasistes peatükkides ja näidatud põhijoonisel (joonis 4).

4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Käesoleva detailplaneeringuga määratakse viis krunti. Olemasolevatest katastriüksustest säilivad muutumatusena Kooli tn 2 ja Kooli tänava kruntide suurus, piirid ja sihtotstarbed.

Planeeringuga tehakse ettepanek liita Tallinna mnt 4 (elamumaa sihtotstarve) ja Tallinna mnt 6 (ärimaa sihtotstarve) katastriüksused üheks ärimaa sihtotstarbega kinnistuks (POS 1).

Tallinna mnt 2 maaüksuse põhjaosast on eraldatud krunt transpordimaa sihtotstarbega kinnistu moodustamiseks (POS 2).

Planeeringualasse jäävate ja sinna ulatuvate kruntide pindalad, sihtotstarbed ja maakasutuse bilansi koondtabel on nähtavad põhijoonisel (vt joonis 4).

4.2. Kruntide ehitusõiguse määramine

Ehitusõigus ja arhitektuurinõuded on seatud hoonestatavale POS 1 kinnistule.

Uushoonestuse kavandamisel on aluseks võetud hoonestatava kinnistu kuju, selle naabruses olevate hoonete orientatsioon ja mahud, teedevõrgustik ja juurdepääsude võimalused ning seeläbi hinnatud kavandatava kaupluse sobivust olemasolevasse keskkonda.

Krundi ehitusõigusega on määratud:

- 1) krundi pindala, 2) krundi ja katastriüksuse kasutamise sihtotstarve, 3) hoonete suurim lubatud arv, 4) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, 5) hoonete lubatud maksimaalne kõrgus.

Krundi ehitusõigus on toodud joonisel 4.

Kruntide piiridele piirdeid ei planeerita, vaid POS 1 kinnistule on joonisel 4 näidatud asukohas lubatud rajada piirdesein ja piirdeaed väravatega, mille lahendused täpsustatakse hoone projekteerimise käigus. Piirdeseina ja -aia nihutamine lõuna suunas on lubatud vastavalt hoone projektile.

4.3. Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud krundi hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hoone. Väljapoole hoonestusala on hoone püstitamine keelatud. Kavandatud hoonestusala piiritlemine ja sidumine krundi piiridega on näidatud põhijoonisel (joonis 4).

4.4. Liikluskorralduse ja parkimise põhimõtete määramine

Planeeritavad katastriüksused külgnevad riigiteega nr 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa km 118,88 – 118,99, mille aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus on 2015. a loendusandmete järgselt 7090 a/ööp⁶. Riikliku teeregistri andmetel oli riigitee 2016. a keskmine ööpäevane liiklus km 118,5 – 123,3 7282 a/ööp (raskeliiklust 16%)⁷.

Planeeringuala paikneb riigitee kaitsevööndis. Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS §-le 72. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Maanteeameti nõusolekul.

Planeeritud POS 1 kinnistule on sõidukite juurdepääsud kavandatud nii krundi edela- kui kirdeosas. Kaupluse külastajatele on sõidukite juurdepääs POS 1 kinnistule ette nähtud riigiteelt läbi Tallinna mnt 10 ja Tallinna mnt 8 kinnistute (tankla kõrvalt) ning väljasõit nii vasak- kui parempöörde lubamisega POS 1 kinnistu edelanurgast. Teine juurdepääsuvõimalus POS 1 kinnistule on tagatud Kooli tänava kinnistult läbi Kooli tn 2 maaüksuse ehk planeeritud POS 1 krundi kirdenurgast kahesuunalise liiklusega. Kuna viimane juurdepääsutee lõikab osaliselt Tallinna mnt 2 kinnistut, on POS 1 kinnistu teenindamiseks ja läbipääsu tagamiseks Tallinna mnt 2 kinnistust moodustatud tee ja tänava maa krunt POS 2, mille osas saab kohalik omavalitsus esitada pärast detailplaneeringu kehtestamist taotluse kinnisvara tasuta võõrandamiseks.

Kauplust teenindava transpordi (nt kauba- ja prügivedu) liikumine on lubatud vaid POS 1 kinnistu kirdepoolse juurdepääsu kaudu.

Väljasõiduvõimalus POS 1 kinnistult on ette nähtud samuti krundi kirde- ja edelaküljelt. Edelapoolne väljasõit riigiteele on tagatud vasak- kui parempöörde lubamisega. POS 1 kinnistult väljuvatele autodele on kavandatud Tallinna mnt 8 krundi suunas sissesõidu keeld.

Planeeringuala liiklusskeem on kujutatud joonistel 6 ja 7.

Teede kõrgusarve planeeringuga ei muudeta. Täiendavaid ristumiskohti riigiteelt ei planeerita. Täiendavate liikluse rahustamise ja ohutuse parandamise meetmete rakendamise vajadus lahendatakse projekteerimise staadiumis.

Jalgratturitele ja jalakäijatele on planeeringuala piirkonnas kahele poole riigiteed rajatud 2,5 m laiused asfaltkattega kergliiklusteed. POS 1 kinnistu edelakülge läbiv kergliiklustee on ühendatud Tallinna mnt 8 kinnistuga tagamaks mugava ja loogilise liikumise erinevate alade vahel. Kergliiklustee ristumisel sõiduteega on kavandatud ülekäigurada. POS 1 kinnistu sees on jalakäijate liikumiseks ette nähtud 2,5 m laiune äärekiviga kõnnitee planeeritava hoone lääneküljel. Antud tee lõunapoolsesse ossa, liikumisteede ristumiskohta, on kavandatud

⁶ Maanteeameti 25.10.2016. a kiri nr 15-2/16-00032/686

⁷ Liikluslahendus OÜ 2017. a liiklusanalüüs nr 0417/11

kõvakattega plats. Planeeritud kõnnitee ja platsi kattematerjalina kasutada betoonkive või asfalti, soovitavalt tänavakive, mis ühtivad Tallinna mnt 8 kinnistul kasutatutega.

Planeeringualal on 31.03.2017. a läbi viidud liiklusanalüüs⁸. Uuringud näitasid, et nädala tippajal (reede õhtu) siseneb tankla territooriumile keskmiselt 70 sa/h (1 sa/min). Nendest ainult tankimiseks sisenes tanklasse iga kuues sõiduk (17%, 11 a/h). 70% juhtidest sõitsid otse parklasse, et külastada tankla poodi. 13% sisenenud sõidukeid tangiti ja juhid/reisijad külastasid kauplust. Olemasoleva Adavere kaupluse külastamiseks sisenes Tallinna mnt 10 kinnistu parklasse hinnanguliselt 5 a/h.

Kogu loendusperioodi jooksul oli parkla keskmine täituvus 82%, kuid samas esines hetki, kus parkimiskohtade kõrval seisis lisaautosid ning parkimiskohtadest väljasõit oli häiritud. Parkimiskohtade nappusel pargiti tanklapoe külastamiseks autosid ka tankurite alla. Seega olemasolev tankla parkla ei rahulda nõudlust.

Täiendava liikluse prognoosimisel tekitab ca 600 m² suurune kauplus õhtusel tipptunnil sisenevat ja väljuvat liiklust ca 30 a/h. Arvestades olemasoleva kauplusega seotud liiklust ca 5 a/h, on uue kaupluse rajamisel täiendavalt tekkiv liiklus ca 25 a/h

Kuna POS 1 kinnistule on ette nähtud kaks juurdepääsu võimalust, on hinnanguline täiendav liiklus tankla kaudu POS 1 kinnistule tagasihoidlik (10-15 a/h, kasv 15-20%). Ühtlasi leevendavad detailplaneeringuga kavandatud parkimiskohad piirkonna parkimisprobleeme.

Uue kauplusehoone normikohane parkimine on lahendatud krundisisesele. Hoone võimalikust lubatud kasutamise otstarbest lähtuv normatiivne ja planeeritud parkimiskohtade arv on toodud tabelis 2 vastavalt Eesti Standardile (EVS 843:2016 „Linnatänavad“) ja paigutus näidatud joonisel 4. Sõiduautode täpne parkimiskohtade arv täpsustatakse hoone projekteerimise käigus vastavalt standardile.

Kauba- ja prügiautode manööverdusala paikneb kavandatud parkimisplatsi põhjaosas, kirdepoolse juurdepääsu lähistel.

Kõnnitee, parkla, juurdepääsud ja invanõuded tuleb täpsustada vastava projektiga ning parklale paigaldada õli-liivapüüdur.

Riigitee ja Kooli tänava ning POS 1 krundi väljasõidu ristmikel on ära toodud nähtavuskolmnurgad (vt joonis 5)⁹. Nähtavuskolmnurk on ala, kus ei tohi paikneda ühtki nähtavust piiravat takistust. Nähtavuskolmnurgas võib olla üksikuid puid või põõsaid, kuid neid oleks vaja pügada nii, et nende kõrgus maapinnast ei oleks üle 0,4 m ja puude oksad oleksid maapinnast kuni 2,4 m kõrguseni ja tüveni eemaldatud (EVS 843:2016 p. 7.2.2., Ehitusseadustik § 72).

Riigitee servas on näidatud 16 m ulatuses külgnähtavusala lähtetasemel rahuldav¹⁰. Külgnähtavusala on teega külgnev ala, kus liiklusohutuse seisukohalt ei tohi olla nähtavust piiravaid takistusi.

⁸ Adavere alevikus Tallinna mnt 4, Tallinna mnt 6, Kooli tn 2 ja lähiümbruse detailplaneeringu liiklusanalüüs. Liikluslahendus OÜ (koostas Sulev Sannik) töö nr 0417/11

⁹ Vastavalt majandus- ja taristuministri 05.08.2015. a määruses nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maanteede projekteerimismid“ toodud nõuetele

¹⁰ Samas

POS 1 krundile on kavandatud jalgrataste hoidmine õues. Õues paikneva jalgrattahoidja külge peab saama jalgratast kinnitada raamist. Jalgrattahoidja detailjoonis täpsustatakse projekteerimise käigus. Jalgrataste parkimiskohtade standardist lähtuv vajaduse arvutus on toodud tabelis 3.

Tabel 2. Hoone kasutamise otstarve ja parkimiskohtade arv

Krundi aadress	Kood	Hoone lubatud kasutamise otstarve	Hoone suletud brutopind	Parkimisnormatiiv (EVS 843:2016) (1 pk/suletud brutopinna m ² kohta)	Normatiivne (EVS) / planeeritud parkimiskohtade arv
POS 1	12311	Kaubandushoone	666 m ²	1/30	22,2 / 23

Tabel 3. Jalgrataste parkimiskohtade vajadus krundil

Krundi aadress	Hoone liik	Parkimiskohtade vajadus (1 pk/suletud brutopinna m ² kohta)	Hoone suletud brutopind	Normatiivne parkimis-kohtade arv	Planeeritud vähim parkimis-kohtade arv
POS 1	Supermarket, kauplused	1/150	666 m ²	4,4	10

Planeeringualasse ulatuv Kooli tänava sõidutee ja betoonplaatidest jalgrada Tallinna mnt 2 kinnistul säilitatakse olemasolevatena. Kooli tn 2 kinnistul asuv juurdepääsutee on kavandatud 5 meetri laiusena (tee ristumiskohta Kooli tänavaga ühendab kavandatud transpordimaa kinnistu POS 2). Sõiduteede ja parkla teekattematerjalina kasutada asfaltkatet. Parkla projekteerimisel tagada pargipuude soodsa seisundi säilitamine.

Detailplaneeringu koostamise käigus on analüüsitud kauplusehoonele alternatiivsete juurdepääsude variante, kuid loobutud neist lahendustest järgmistel põhjustel:

- **Juurdepääs planeeringualale ainult Kooli tänava kaudu**

Olukorras, kus sõidukite juurdepääs kauplusele hakkaks toimuma ainult Kooli tänava kaudu, oli Maanteeameti 25.10.2016 a. seisukohtade üheks tingimuseks, et riigitee liikuvuse sujuvuse tagamiseks on vajalik kavandada Kooli tn ristmikul riigitee vasakpöörde laiendus. Väljastatud tingimus kehtis kaks aastat ja on aegunud alates kuupäevast 25.10.2018. Maanteeamet on mõista andunud, et tänases liikluskeskkonnas ja normide alusel oleks vajalik rajada juba vasakpöörderada.

Vastavalt maanteeade projekteerimismõistetele¹¹ oleks laienduse aeglustusosa pikkus 105+55=160 m ja ooteraja pikkus 20 m, seega kokku 180 m, mis ulatub olemasoleva kergliiklustunnelini (vt foto 3). Vasakpöörderaja kavandamisel osutuks problemaatiliseks tee-ehituseks vajaliku ruumi olemasolu. Riigiteele nr 2 vasakpöörderaja ehitamisel on takistavaks asjaoluks Kooli tn 1 piirdeaed (muinsuskaitse all) ja Tallinna mnt 3 elamumaa kinnistu. Riigiteealusele maale riigitee ja ümberehitatavad rajatised (piirdesüsteem, jalgte, maanteevalgustus) ei mahu. Maanteeameti ehitusosakonna hinnangul võivad vasakpöörderaja ehitamise ja asjaajamisega seotud kulud ulatuda ligikaudu 200 000 euroni.

¹¹ Majandus- ja taristuministri 05.08.2015. a määrus nr 106 „Tee projekteerimise normid“ Lisa

Antud lahenduse realiseerimine tähendaks huvitatud isikule ebamõistlikult suuri kulutusi, arvestades asjaolu, et planeeritud on suhteliselt väikese mahuga kauplusehoone.

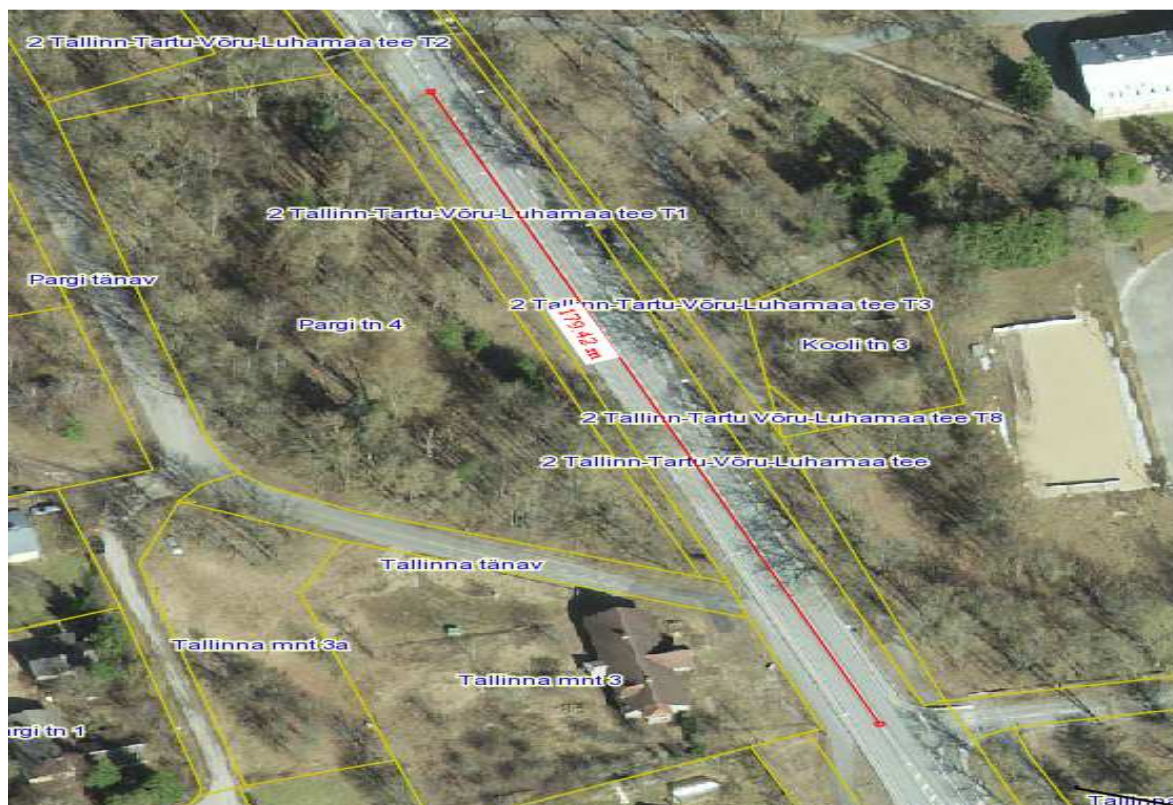


Foto 3. Vasakpöördelaiendusele vajalik teeala pikkus

Teiseks võib vasakpöörderaja väljaehitamine osutuda eesmärgi mitte kandvaks, kuna Tallinnast Tartu poole liikujale on vaade kauplusele piiratud tänu kaitsealuse Adavere mõisapargi kõrghaljastusele (vt foto 4). Nähtavus kauplusele avaneb alles peale Kooli tänava mahasõitu (vt foto 5). Suure tõenäosusega sõidab autojuht õigest teeotsast (Kooli tänav) mööda ja märgates kauplust, kasutab planeeringualale pääsemiseks olemasolevat väljaehitatud teelaiendust ja juurdepääsu läbi tankla (Tallinna mnt 8) kinnistu. Juhul, kui tankla parklast planeeringualale ei pääse, pargivad kaupluse külastajad tõenäoliselt ikkagi tankla krundil asuvasse parklasse.



Foto 4. Tallinnast Tartu suunas liikuja nähtavus planeeringualale on varjatud Adavere mõisa pargi kõrghaljastusega. Vasakul Kooli tänava ristumine riigiteega ehk koht, kus peaks autojuht olema reageerinud vasakpöörde sooritamiseks ja kauplust nägema



Foto 5. Vaade planeeringualale Tallinna poolt Tartu suunas liikujale. Vaade avaneb peale Kooli tänava ristumist riigiteega

- **Juurdepääs planeeringualale läbi Tallinna mnt 10 kinnistul paikneva veoautode parkla, suunates liikluse läbi Tallinna mnt 8 kinnistu idaküljel asuva tee ja Kooli tn 2 kinnistu**

Sõiduautode suunamisel läbi veoautode parkimisala tekib täiendav ohtlik olukord, kus sõiduautode juurdepääsutee ristub veoautode manööverdusalaga (vt foto 6). Võimalused ohtlike olukordade tekkeks suurenevad võrreldes sõiduauto-sõiduauto konfliktsituatsiooniga. Liikluskorralduslikult on keeruline tähistada kaupluse juurdepääsuteed veoautode parklas, arvestades autorongide ruumivajadusi manööverdamisel parkimiskohtadesse. Veoautode juhtidel on nähtavus oluliselt halvem kui sõiduauto juhil ja seda eriti tagurdamisel ning olenevalt parkla täituvusest, tuleb neil paratamatult ka tagurdada.

Ühtlasi lisab liiklusohtlikkust asjaolu, et täiendavalt tekib lõikumine ka tanklasse saabuvate ja sealt lahkuvate sõidukitega.

Teisalt tekib olukord, kus autojuht märkab riigiteelt kauplust, kuid juurdepääs sellele on suunatud ringiga hoonete tagant, samas kui otsetee on justkui olemas. Liikleja mugavust ja

autojuhtide käitumismustreid arvestades hakatakse planeeringualale lähenema ikkagi läbi tankla, parkides selsamal kinnistul.

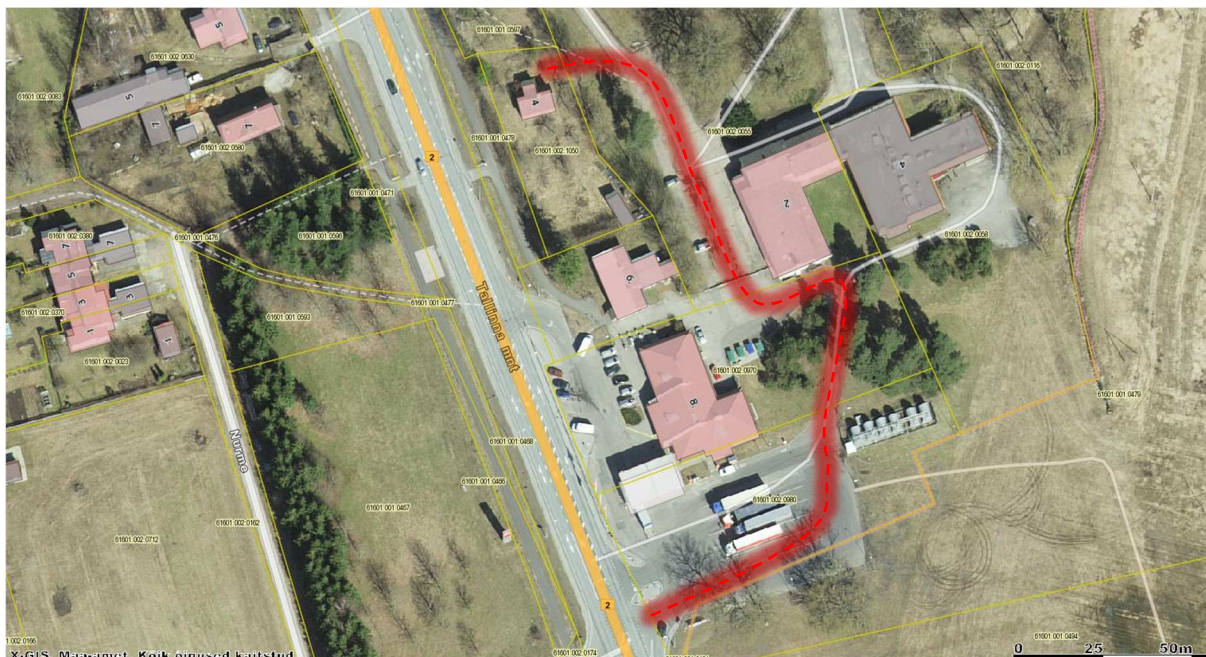


Foto 6. Juurdepääsutee trajektoor planeeringualale tankla tagant läbi veoautode parkla

Maanteeamet on 25.07.2018. a kirjaga nr 15-2/18/26036-4 kooskõlastanud detailplaneeringu juurdepääsuga Kooli tänava ja tankla kaudu ning hinnanud, et planeeritud lahendus on tänaseks välja ehitatud liikluskeskkonnas piisavalt ohutu. Ka praegune juurdepääs olemasolevale kauplusehoonele toimub Tallinna mnt 8 krundi kaudu. Küllastajate liikluse jagamine kahele ristumiskohale vähendab liikluskoormuse kasvu Kooli tn ristmikul, millel puudub käesoleval ajal vasakpöörderada.

4.5. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine

4.5.1. Veevarustus

Olemasolev olukord

Tallinna mnt 6 kinnistu on veega varustatud krundi kaguküljel asuva ühisveevärgi torustiku kaudu.

Tallinna mnt 4 krundi hoonel puudub veeühendus. Antud kinnistut varustab veega salvkaev maaüksuse lääneküljel.

Kooli tn 2 kinnistut läbib edelaosas veetrass lõpetusega Tallinna mnt 4 kinnistu piiril.

Planeeritud lahendus

Planeeritud POS 1 krundi veevarustus lahendatakse vastavalt Põltsamaa Vallavara OÜ kirjale (26.07.2017).

Planeeritud POS 1 kinnistu joogiveega varustamine on kavandatud olemasolevast kinnistusesest ühisveevärgi torustikust krundi kagunurgas. Kinnistu sisesed torud rajab kinnistu omanik.

Olemasolev veetorustik ei tohi jääda planeeritava hoone alla, vaid tuleb sealt ümber tõsta.

Teede ja haljasalade projekteerimisel jälgida, et:

- Olemasolevad veetorustikud ja kaevud ei jääks planeeritavate puude, põõsaste, valgustuspostide või muude elementide alla, mis võib rikkuda torustike või kaevude seisukorda või takistada nende hooldust;

Kõigile torustiku kaevudele peab olema tagatud juurdepääs hooldustehnikaga. Veetrassi kaitsevöönd ulatub 2 m kummalegi poole torustikku. Ehitamine veetorustiku kaitsevööndisse on keelatud.

4.5.2. Reoveekanalisisatsioon

Olemasolev olukord

Olemasolev reoveekanalisisaatsiooni trass asub Kooli tn 2 ja Tallinna mnt 8 kinnistutel. Trassi lõpetused asuvad Tallinna mnt 4 ja 6 kruntide ida- ja kagupiiridel. Tallinna mnt 6 krundi kanalisatsioon on lahendatud lokaalselt septikuga.

Planeeritud lahendus

Planeeritud POS 1 krundi reoveekanalisisatsioonivarustus lahendatakse vastavalt Põltsamaa Vallavara OÜ kirjale (26.07.2017)

POS 1 kinnistule planeeritud hoone reoveekanalisisatsiooniga ühendamise on ette nähtud krundi kagupiirile ulatuvast kanalisatsioonitrassist. Kinnistu sisesed torud rajab kinnistu omanik. Planeeritud reoveekanalisisaatsiooni torustik täpsustatakse projekteerimise staadiumis.

Teede ja haljasalade projekteerimisel jälgida, et:

- Olemasolevad kanalisatsioonitorustikud ning kaevud ei jääks planeeritavate puude, põõsaste, valgustuspostide või muude elementide alla, mis võib rikkuda torustike või kaevude seisukorda või takistada nende hooldust;

Kõigile torustiku kaevudele peab olema tagatud juurdepääs hooldustehnikaga. Kanalisatsioonitrassi kaitsevöönd ulatub 2 m kummalegi poole torustikku. Ehitamine kanalisatsioonitorustiku kaitsevööndisse on keelatud.

4.5.3. Tuletõrje veevarustus

Olemasolev olukord

Planeeringualal ja selle lähiümbruses puudub tuletõrje veevõtukoht.

Planeeritud lahendus

Tuletõrje veevarustuse tagamisel tuleb lähtuda Eesti Standardist EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“.

Kavandatud hoone lubatud minimaalne tulepüsivusklass on TP3.

Vajalik vooluhulk välikututuseks on 10 l/s. Arvestuslik tulekahju kestvus 3 tundi. Vastavalt eelnevatele andmetele on vajaliku kustutusvee hulk 108 m³.

Tuletõrjeveevarustuseks on planeeritud tehisklik veevõtukoht maa-aluste tuletõrjemahutitega, mis on ühendatud veevõtukaevuga.

Kinnised (suletud anumad) tuletõrjeveehoidlad peavad olema varustatud lisaks veevõtukaevule:

- õhutusarmatuuriga (soovitatavalt DN 100), mis võimaldab veevõtukoha tühjendamist / täitmist tulekahju kustutamiseks ettenähtud veevooluhulgal;
- veevõtukoha täitmisarmatuuriga, mis koosneb:
 - 100 mm täitetorustikust;
 - 2 x 80 mm torust DN 80 üleminekuliitmikega, seejuures:
 - 80 mm torud peavad olema varustatud tagasilöögiklappidega;
 - täitmisarmatuur peab olema kasutatav igal aastaajal ja igasuguste ilmastikutingimuste korral;
 - täitmisarmatuur peab vastama survetaluusele PN 10;
- hooldusluugiga.

Planeeringu tehnovõrkude joonisel (joonis 5) on näidatud tuletõrjemahutid, mis on omavahel torudega (200 mm) ühendatud.

Tehisliku veevõtukoha tühjenemise korral peab selle täitmine olema tagatud 72 h jooksul. Mahutite täitmine on kavandatud veetorustikust POS 1 kinnistu idapiiril. Veevõtukaevu kaugus sõidutee servast võib olla kuni 2.5 m ning hoonest või hoone osast vähemalt 30 m.

Mahutite suurus ja paiknemine täpsustatakse projekteerimise käigus.

4.5.4. Sademeveekanalisatsioon

Olemasolev olukord

Planeeringualal puudub sademevete ärajuhtimise süsteem.

Planeeritud lahendus

Sademevee juhtimine reoveekanaliseerimistorustikku on keelatud. Planeeringus lahendatakse sademevee ärajuhtimine pinnasesse imutamise meetodil. Hoone katuselt ja kõvakattega pinnalt tulenev sademevesi kogutakse restkaevudesse ning juhitakse imbmahutisse. Sademevee pinnasesse imutamiseks on planeeritud kasutada plastist käärgplokkidest koosnevat immutussüsteemi. Antud käärgplokkidest moodustatakse omavahel ühendades vajaliku suurusega maa-alune mahuti, mille suurus täpsustatakse projekteerimise käigus. Saju korral voolab vesi imbmahutisse ning imbub lõpuks maasse.

23-kohalise parkla puhul on vajalik enne sademevee imbsüsteemi juhtimist paigaldada õli-liivapüüdur. Imbsüsteemi orienteeruv asukoht on näidatud joonisel 5.

Imbsüsteem peab paiknema hoonest vähemalt 3 m kaugusel. Sademevee immutussügavus peab olema aasta ringi vähemalt 1.2 meetrit ülalpool põhjavee kõrgeimat taset.

Planeeringuala haljastatud aladele langev sademevesi immutatakse pinnasesse.

4.5.5. Elektrivarustus

Olemasolev olukord

Planeeringuala kinnistuid läbib idaosas Elektrilevi kuuluv 0,4 kV õhuliin, mis varustab elektriga Tallinna mnt 4 ja 6 ning Kooli tn 2 hooned. Õhuliini kaitsevöönd on 2 m liini teljest.

Planeeritud lahendus

Planeeritud POS 1 krundi elektrivarustus lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ Tartu Regiooni tehnilistele tingimustele nr 252517 (väljastatud 05.06.2017).

Võrguühenduse lubatud maksimaalne läbilaskevõime amprites: 3x200 A.

Detailplaneeringu objekti elektrivarustuse kindlustamine on võimalik Adavere kooli 10/0,4 kV alajaama baasil. Olemasolevate liinide ümberpaigutamist võrgu valdaja ei kavanda. Vajadusel on liinitrasside muutmine (või asendamine kaabelliinidega planeeringuala vabastamiseks ehitustegevuseks) võimalik, kuid see toimub kliendi tellimisel ja kulul.

Objekti elektrivarustuseks on POS 1 kinnistu piirile (idapoolse juurdepääsutee kõrvale) planeeritud liitumiskilp, mille teenindamiseks on ööpäevaringselt tagatud vaba juurdepääs. Elektritoide liitumispunktist objekti peajaotuskilpi näha ette maakaabliga. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi projekteerib ja ehitab Tarbija oma vajadustele vastava liini.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele.

4.5.6. Sidevarustus

Olemasolev olukord

Planeeringualal paikneb Telia sidekanalisatsioon, mis varustab sidega Tallinna mnt 4 ja 6 ning Kooli tn 2 hooneid. Pinnases asuvad vaskkaablid. Olemasolev võrk on VMOHBU tüüpi kaabliga, trassi pikkus on 600 m.

Piirkonnas puudub Telia optiline kaabel.

Planeeritud lahendus

Planeeritud POS 1 krundi sidevarustus lahendatakse vastavalt Telia Eesti AS telekommunikatsioonilastele tehnilistele tingimustele nr 30637623 (koostatud 30.07.2018).

Telia sidevõrgu lõpp-punkt on olemasolev sidevõrk Tallinna mnt 6 kinnistul.

Telia Eesti AS sideteenuste tarbimise võimaldamiseks on vaja projekteerida ja rajada ühendus Telia sidevõrgu lõpp-punktist objekti/hoone sisevõrgu ühendus(jaotus)kohani.

Säilitada olemasolev vaskkaabel.

Hoone sisevõrk ehitada CAT5e tehnoloogial.

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

4.5.7. Soojavarustus

Olemasolev olukord

Küttetrass ulatub planeeringualale Tallinna mnt 6 krundi edelaküljel, kuid on kasutusest väljas. Olemasoleva kauplusehoone soojavarustus põhineb lokaalsel puukütel.

Tallinna mnt 4 krundi soojavarustus on lahendatud lokaalselt puukütte baasil.

Planeeritud lahendus

Kavandatud POS 1 krundi soojavarustuse planeerimisel on lähtutud Adven Eesti AS 10.07.2017. a kirjast nr 2-62.

Kavandatud POS 1 hoone kauguseks kaugküttevõrgust on ca 200 jm. Soovitatav soojuskoormus hoonele on 70 kW, mis paigaldatava kaugküttevõrgu jooksva meetri kohta kujuneb väiksemaks kui 2 kW.

Vastavalt Põltsamaa Vallavalitsuse 20.10.2017. a määrusele nr 41 on punktis 3.3. välja toodud erandid, mille korral kaugküttepiirkonnas lubatakse kasutada muud kütteviisi kui kaugküte. Alajaotus kehtib ehitise kohta, mille soojuskoormus paigaldatava trassi jooksva meetri kohta on väiksem kui 2 kW.

Ülaltoodust lähtudes on planeeritud POS 1 krundi soojavarustus võimalik lahendada vastavalt Adven Eesti AS nõusolekule kaugküttele alternatiivse kütteviisi kasutamisega.

Planeeritud hoone soojavarustuseks on kaks võimalust:

- 1) Hoone kütmine lahendatakse lokaalselt. Kütteviisi valik täpsustatakse hoone projektiga.
- 2) Hoone kütmine lahendatakse kaugküttevõrgu baasil. Konkreetne lahendus täpsustatakse koostöös tehnovõrgu valdaja Adven Eesti AS-ga.

4.6. Ehitistevahelised kujud

Hoonetevahelise tuleohutuskaja laiuks sätestab siseministri 30.03.2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ vähemalt kaheksa meetrit. Kui ehitistevaheline tuleohutuskaja laius on alla 8 meetri, tuleb tule levikut piirata ehituslike abinõudega.

Lähim olemasolev naaberkrundi hoone (tankla teenindusjaam) asub planeeritud hoonestusalast 11 m kaugusel Tallinna mnt 8 kinnistul.

Planeeritud kaubandushoone lubatud minimaalne tulepüsivusklass on TP3.

4.7. Ehitise olulisemad arhitektuurinõuded

Arhitektuurilised tingimused on toodud planeeringu põhijoonisel (vt joonis 4).

Kavandatud hoone arhitektuur peab olema kõrgetasemeline.

4.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Likvideerimisele kuuluv haljastus on näidatud joonisel 4.

Adavere mõisa pargi kaitseala piiranguvööndis olevat haljastust planeeringulahendus ei muuda ja ohtu ei sea. Likvideerimisele kuulub vaid üks vana viljapuu POS 1 kinnistu kirdenurgas, mis paikneb kaitseala piiril, kuid ei kuulu pargi kompositsiooni.

Olemasolev Tallinna mnt 4 kinnistut ümbritsev võrkaed ja selle lõunakülge piirav hekk kuuluvad samuti likvideerimisele.

Detailplaneeringuga on lubatud piirata ärihoone kauba laadimise ala (vt joonis 4).

POS 1 krundi parkimis- ja manööverdusala kokku kogutav lumi tuleb ladustada krundisisest põhijoonisel näidatud lumevallitusala. Vallitatud lumi ei tohi takistada sõiduautode parkimise võimalust.

Arvestada tuleb parklale lähedal asuvate puude võimaliku mõjuga parkivatele autodele (murdumisohtlikkus, okste langemine).

Planeeringuala vertikaalplaneerimine on ette nähtud lahendada vastava projektiga. Heakorra tagamisel tuleb lähtuda Põltsamaa valla heakorraeskirjast.

4.9. Müra-, vibratsiooni-, saasteriski ning muude keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Detailplaneeringu kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid ning vastavalt Põltsamaa Vallavalitsuse 06.09.2016. a korraldusele nr 318 ei ole keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ja eelhinnang vajalik.

Planeeritav ala külgneb riigiteega, mille läheduses tuleb arvestada olemasoleva liiklusrumür, vibratsiooni, õhusaaste ja muude mõjudega.

Detailplaneeringuga on kavandatud kaubandusettevõtte, mille territooriumil ja ruumides on lubatud kõrgemad müratasemed, kui puhke- ja elumualadel. Planeeritud hoone välispiirete projekteerimisel tuleb arvestada, et müra normtasemed ruumides peavad vastama Sotsiaalministri 04.03.2002. a määruses nr 42 ja Eesti Standardis 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ esitatud normtasemetele.

Liiklusrumürast tekitatud hoonesisest müra saab vajadusel vähendada. Soovitav on kasutusele võtta järgmised meetmed hoonesisese müra leevendamiseks:

- hoone seinakonstruktsioonid planeerida tõhusa heliisolatsiooniga;
- akende valikul hoone teepoolse küljel tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Soovitav on kasutada kolmekordseid õhkvahega klaaspakettaknaid;
- hoone ruumide paigutusel arvestada kõrgendatud müratasemeid ja võimalusel kavandada vaikset siseruumi nõudvad ruumid hoone idapoolsele küljele;
- õhusaaste vähendamiseks on võimalik hoonetesse paigaldada õhupuhastusega sissepuhkeväljatõmbe ventilatsioonisüsteemid.

Maanteeamet ja Terviseamet ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Müra- ja õhusaaste leevendavate meetmete rakendamise kohustus ja vastutus seisab planeeringuga kavandatava krundi ja sinna kavandatava hoone igakordsel omanikul.

Planeeritav ala paikneb Pandivere ja Adavere-Põltsamaa nitraaditundlikul alal, mille piires asuvad kaitsmata põhjaveega pae- ja karstialad pinnakatte paksusega kuni 2 meetrit ning mille tegevuspiirangud on veeseaduse alusel põllumajanduslikku laadi. Planeeringualal on kohustus järgida Pandivere ja Adavere-Põltsamaa nitraaditundliku ala kaitse-eeskirja¹.

Detailplaneeringule on koostatud muinsuskaitse eritingimused.¹² Planeeringuala põhjapoolne osa kattub kaitsealuse Adavere mõisa pargi (kultuuriministri 12.08.1999 määrus nr.18; reg.nr. 24017) lõunapoolse osaga. Park on võetud samades piirides (6,3 ha) kaitse alla ka loodusobjektina (KLO 1200466) vastavalt Vabariigi Valitsuse 05.10.2006 määrusele nr 212 „Jõgeva maakonna kaitsealuste parkide piirid“.

¹² Tallinna mnt 4, Tallinna mnt 6, Kooli tn 2 ja Kooli tänava katastriüksuste ning reformimata riigimaa detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused. Töö nr ET-12-17. Tartu Arhitektuuribüroo OÜ, aprill 2017.

Arvestades asjaolu, et Adavere mõisa pargi alalt, sh detailplaneeringu alalt ja selle vahetust lähedusest on 2015. aastal avastatud muinas- ja keskaegsele asukohale viitavaid kultuuriväärtusega arheoloogilisi leiude (leidud on hoiul Tartu Ülikoolis, kogu nr TÜ 2469:1-16) tuleb juhul, kui mälestise (pargi) alal tehakse kaevetöid, tagada arheoloogiline uurimine (MuKS § 35 lg 7).

Planeeringuga kavandatud POS 1 krunt riivab kaitsealuse pargi territooriumi vaid põhjaservas väikese kolmnurkse siiluna, mis detailplaneeringus on säilitatud haljastatud alana. Planeeritava ühekorruselise ehitise hoonetusala jääb sellest piirist omakorda kolmkümmend meetrit lõuna poole. Adavere pargi säilimises selle kaitsealustes piirides planeeringuga muudatusi ette nähtud ei ole, pigem tekib täiendav võimalus pargialuse hooldamiseks.

Aladel, kuhu ei ulatu mälestis või selle kaitsevöönd, tuleb ehitus- ja kaevetöödel arvestada kultuuriväärtusega leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega. Muinsuskaitseseadusest tulenevalt (§ 30-32, § 44-3) on leidja kohustatud tööd katkestama, jätma leiu leiukohta ning teatama sellest Muinsuskaitseametile. Selleks, et vähendada riski ehtustööde seiskumiseks arheoloogiliste leidude tõttu, soovib Muinsuskaitseamet pargist lõuna poole jäävatel aladel enne kaevetöid viia läbi arheoloogilised eeluurimised, mille eesmärk on välja selgitada arheoloogilise kultuurikihi olemasolu või puudumine nimetatud alal. Eeluurimuste tulemustest lähtuvalt saab hinnata edasise arheoloogilise uuringu vajadust, arheoloogilise kihi ja leidude ilmnemisel edasiste uuringute meetodit ja mahtu.

Kõvakattega pindadelt ja katuselt ärajuhitud sademevesi peab vastama Vabariigi Valitsuse 29.11.2012. a määrusega nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“ kehtestatud nõuetele. 23-kohaliselt parklalt kokku kogutav sademevesi tuleb puhastada õli-liivapüüduriga.

Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Jäätmete kogumise korraldab vastava krundi valdaja. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat tegevuslitsentsi omav ettevõtte. Olmejäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse. Konteineri võimalik asukoht on toodud põhijoonisel (joonis 4). Prügikonteinerite arv ning paiknemine täpsustatakse hoone projekteerimise faasis. Olmejäätmed tuleb paigutada sorteeritud jäätmetest eraldi. Jäätmevaldaja on kohustatud käitlema tema valduses olevaid jäätmeid vastavalt kehtestatud *jäätmeseaduse* nõuetele või andma need käitlemiseks üle selleks õigust omavale ettevõttele.

Planeeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamine. Planeeritavate tegevustega ei ületata piirkonna keskkonnataluvust, ei põhjustata keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei seata ohtu looduskeskkonda, kultuuripärandit, inimeste tervist, heaolu ega vara. Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte, samuti ei ole kavandatud keskkonnoohtlike rajatise ega tegevusi.

Keskkonnamõjude hindamise vajalikkus hinnatakse üle ehitise projekteerimistingimuste ja ehitusloa menetlemise käigus.

4.10. Servituutide vajaduse määramine

Tabelis 4 on ära toodud planeeringuga määratletud servituudi vajadusega objektid. Servituudi vajadusega alad on fikseeritud joonisel 5.

Tabel 4. Servituutide vajadus

Teeniv kinnisasi	Servituut	Servituudi sisu
Kooli tn 2 (61601:002:0055)	Olemasolev sõidutee	Tagada juurdepääsu ja väljasõidu võimalus POS 1 kinnistule ja kinnistult
	Planeeritud juurdepääs POS 1 kinnistule	Tagada juurdepääsu ja väljasõidu võimalus POS 1 kinnistule ja kinnistult
	Planeeritud elektri madalpingekaabel	Tagada elektrivarustuse võimalus POS 1 kinnistule
	Olemasolev sidekaabel	Tagada sidevarustuse võimalus POS 1 ja Tallinna mnt 8 kinnistutele
Tallinna mnt 2 (61601:001:0597)	Olemasolev sidekaabel	Tagada sidevarustuse võimalus POS 1, Kooli tn 2 ja Tallinna mnt 8 kinnistutele
Tallinna mnt 8 (61601:001:0597)	Olemasolev juurdepääs	Tagada juurdepääsu võimalus POS 1 kinnistule
Tallinna mnt 10 (61601:002:0980)	Olemasolev juurdepääs	Tagada juurdepääsu võimalus POS 1 kinnistule
POS 1	Olemasolev väljasõit	Tagada väljasõidu võimalus Tallinna mnt 8 kinnistult
	Planeeritud parkla	Tagada läbisõidu võimalus naaberkinnistute omanikele / kasutajatele
	Olemasolev tänavavalgustuskaabel valgustiga	Tagada elektrivarustuse võimalus tänavavalgustusele

4.11. Eespool loetletud ülesannete elluviimiseks sundvõõrandamise või sundvalduse seadmise vajaduse märkimine

Vajadus puudub.

4.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste planeerimisel on lähtutud Eesti Standardist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine, linnaplaneerimine ja arhitektuur“.

Järgnevalt on toodud kokkuvõtte kuritegevuse riske vähendavatest tingimustest:

- elav keskkond;
- hea nähtavus ja valgustatus;
- selgelt eristatavad juurdepääsud;
- hoone jagamine seksioonideks;
- korrashoid.

Lisaks on soovitatav arvestada järgmiste kuritegevus riske vähendavate aspektidega:

- atraktiivne arhitektuur, materjalid ja värvid vähendavad vandalismiohtu;

- kasutada tugevaid ning vastupidavaid ukse- ja aknaraame, uksi, aknaid ja lukke;
- planeeritud hoone varustada signalisatsiooni ja videovalvesüsteemidega;
- parkla jälgimine videovalve abil vähendab autodega seotud kuritegude riski;
- sissemurdmiste või vandalismiaktide sihtmärkide tugevdamine või eemaldamine peale rünnakut vähendab vahejuhtumite kordumise riski;
- kergestisüttivate materjalide eemaldamine või asendamine vähendab süütamise riski.

4.13. Nõuded projekteerimiseks

- Hoone ehitamiseks on koostatud geodeetiline alusplaan¹³.
- Hoone ehitamiseks viia läbi geoloogiline uuring.
- Hoone ehitamiseks koostatakse ehitusprojekt põhiprojekti mahus koos kõigi eriosade lahendustega.
- Hoone ja tehnorajatiste projekteerimisel tuleb lähtuda Eesti Vabariigis kehtivatest projekteerimismõistetest ja õigusaktidest.
- Hoone ehitusprojekti koostamiseks on vajalik võrguvaldajalt tellida tehnilised tingimused. Ehitusprojekt kooskõlastada vastavate tehnovõrguvaldajatega.
- Hoone ehitusprojekt kooskõlastada Maanteeameti ja Päästeameti Lõuna päästkeskusega;
- Avalikult kasutatavate teede ehitusprojekti võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2);
- Maanteeamet kaasata riigitee 2 km 118,99 ristumiskoha ümberehitusega seotud arendusala juurdepääsutee projekti koostamisse. Riigitee ristumiskoha ümberehitust käsitlev tee ehitusprojekt kooskõlastada Maanteeametiga EhS § 99 lg 3 alusel;
- Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks.

4.14. Muude seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevate kinnisomandi kitsenduste ulatuse määramine planeeritava maa-alal

Planeeringualale ulatuvad kitsendused, mis on seotud maantee ja tänava kaitsevööndite, tehnovõrkude kaitsevööndite ja kaitsealuse Adavere mõisa pargiga. Samuti tuleb arvestada, et planeeringuala asub nitraaditundlikul kaitsmata põhjaveega alal.

Vastavates vööndites ja kaitsealadel tegutsemisel tuleb lähtuda kehtivatest seadusest, määrustest ja eeskirjadest.

4.15. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringu elluviimisega kaasnevad võimalikud kahjud kolmandatele isikutele hüvitab krundi igakordne valdaja. Selleks tuleb tagada, et rajatav hoone ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

¹³ Geodeesia OÜ (litsents nr 606 MA) 17.01.2017; töö nr GE-950

4.16. Planeeringu rakendamise tingimused

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

Planeeringuala ehitusõigused realiseerib kavandatud kinnistu igakordne omanik.

Detailplaneeringu realiseerimise ehitusetapid:

- Planeeringujärgne kruntide moodustamine;
- Planeeritud kinnistut teenindavate juurdepääsude rajamine;
- Olemasoleva kauplusehoone lammutamine;
- Planeeritud hoone ja tehnovõrkude (kuni liitumispunktideni) ning -rajatiste (nt tuletõrjevee mahutid) rajamine;
- Püsikattega juurdepääsuteede, kõnnitee ja parkimisala rajamine;
- Haljastuse rajamine.

Juurdepääs Kooli tänavalt (läbi Kooli tn 2 asuva tee) tuleb välja ehitada enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

Maanteeamet kaasata riigitee 2 km 118,99 ristumiskoha ümberehitusega seotud arendusala alternatiivse juurdepääsutee ehitusprojekti koostamisse. Projekt kooskõlastada Maanteeametiga EhS § 99 lg 3 alusel. Kõik arendusega seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse ehitustegevust riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks.

Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud teede ja rajatiste väljaehitamiseks.

Ühendused tehnovõrkudega projekteerib, rajab ja rahastab kinnistu igakordne omanik kokkuleppel tehnovõrke valdavate ettevõtetega.

5. KOOSKÕLASTUSTE JA PLANEERINGUGA NÕUSOLEKUTE KOKKUVÕTE

Tabel 5. Kooskõlastuste ja planeeringuga nõusolekute kokkuvõte

<i>Jrk</i>	<i>Kooskõlastav instants, krundi nimetus</i>	<i>Kooskõlastaja nimi ja amet</i>	<i>Kooskõlastuse kuupäev ja nr</i>	<i>Kooskõlastuse, koostöö asukoht</i>	<i>Märkused</i>
1.	Telia Eesti AS	Margus Kukk	09.08.2017 nr 29010227	II köide, lisa 20	Tööde teostamisel lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise Eeskirjast. Töid võib teostada ainult Telia volitatud esindaja kirjaliku tööloa alusel. Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised.
			06.08.2018 nr 30685445	II köide, lisa 36	
2.	Põltsamaa Vallavara OÜ	Valev Uus juhatuse liige	09.08.2017	II köide, lisa 19	
3.	Elektrilevi OÜ	Tatjana Borševitskaja	18.08.2017 nr 8134208107	II köide, lisa 26	Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.
4.	Päästeameti Lõuna päästekeskus	Margo Lempu Lõuna päästekeskuse ohutusjärelvalve büroo nõunik	25.08.2017 nr K-ML/39	II köide, lisa 27	
5.	Keskkonnaameti Lõuna regioon	Helen Manguse Keskkonnakasutuse juhtivspetsialist juhataja ülesannetes	27.07.2017 nr 6-2/17/8170-2	II köide, lisa 17	
6.	Maanteeamet	Marten Leiten Planeeringute menetlemise	03.08.2017 nr 15-2/17-00012/428	II köide, lisa 18	Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks.

		talituse juhataja			Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel, palume Maanteeamet kaasata menetlusse, kui kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis.
		Tiit Harjak, planeeringute menetlemise talitus, juhtivspetsialist	25.07.2018 nr 15-2/18/26036-4	II köide, lisa 34	Arvestada alljärgnevaga: 1. Juurdepääs Kooli tänavalt tuleb välja ehitada enne mistahes hoone ehitamiseks ehitusloa andmist. 2. Maanteeamet kaasata riigitee 2 km 118,99 ristumiskoha ümberehitusega seotud arendusala alternatiivse juurdepääsutee ehitusprojekti koostamisse. Projekt kooskõlastada Maanteeametiga EhS § 99 lg 3 alusel. 3. Kõik arendusega seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse ehitustegevust riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Käesolev kooskõlastus kehtib 2 aastat kirja allkirjastamise kuupäevast. Taaskooskõlastamise vajadus ei ole seotud planeeringu kehtimisega.
7.	Muinsuskaitseamet	Sille Raidvere Jõgevamaa vaneminspektor	22.08.2017 nr 30694	II köide, lisa 25	Kooskõlastatud MKA KKK nr 359 otsusega.
8.	Terviseameti Lõuna talitus	Andrei Smirnov direktor	31.07.2017 nr 1.3-7/4443	II köide, lisa 14	Planeeritud hoone välispiirete projekteerimisel tuleb arvestada, et müra normtasemed ruumides peavad vastama sotsiaalministri 04.03.2002. a määruses nr 42 ja Eesti Standardis 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest „ esitatud normtasemetele. Arvestada, et planeeringu elluviimisel ei ületataks piirkonna jaoks müra sihtväärtusi, sellest lähtuvalt planeeritava tegevusega kaasnev tööstus- ja liikluse müra ei tohi ületada keskkonnaministri 16.12.2016. a määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise

					meetodid" kehtestatud müra sihtväärtusi.
9.	Maa-amet	Anne Toom peadirektori asetäitja	18.12.2017 nr 6-3/17/12012-4	II köide, lisa 30	<p>Teeme ettepaneku taotleda pärast detailplaneeringu kehtestamist Tallinna mnt 2 kinnisasja Põltsamaa valla omandisse riigivaraseaduse § 33 lõike 1 punkti 1 alusel tasuta kui kohaliku omavalitsuse üksusele tema seadusest tulenevate ülesannete täitmiseks vajalik vara.</p> <p>Tallinna mnt 2 kinnisasja otsustuskorras võõrandamise taotlus tuleb esitada Keskkonnaministeeriumile või Maa-ametile, lähtudes keskkonnaministri 28.04.2010 määrusega nr 14 vastu võetud „Keskkonnaministeeriumi valitsemisel oleva kinnisvara kasutamiseks andmise ja võõrandamise korras“ (edaspidi kord) sätestatust.</p> <p>Kinnisvara võõrandamise taotlemisel tuleb välja tuua taotluse õiguslik alus ja põhjendus. Kinnisasja Põltsamaa vallale taotlemise kohta peab andma nõusoleku ka Põltsamaa Vallavolikogu kui vastavate otsuste tegemine ei ole delegeeritud vallavalitsusele. Juhul, kui otsustuskorras võõrandamise menetluse käigus on vajalik Tallinna mnt 2 katastriüksuse jagamine, anname selleks nõusoleku pärast eespool nimetatud taotluse laekumist.</p>