

Töö nr: DP-20/01-2017

Tervisekeskuse detailplaneering

Asukoht:

Lossi tn 49, Lossi tn 47, Lossi tn 47a, K.A. Hermanni 10, K. A. Hermanni 10a
Põltsamaa linn, Jõgevamaa

Huvitatud isik:

SA Põltsamaa Tervis
Lossi 49, Põltsamaa
Registrikood: 900077778

Planeerija:

Liis Alver

Tartu 2017

SISUKORD

A	SELETUSKIRI	3
1.	Planeeringu koostamise alused ja eesmärk	3
2.	Arvestamisele kuuluvad dokumendid	3
3.	Olemasoleva olukorra iseloomustus	4
4.	Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	5
5.	Planeeritava ala kruntideks jaotamine	5
6.	Krundi ehitusõigus	6
7.	Krundi hoonestusala piiritlemine	6
8.	Ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded	6
9.	Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	7
10.	Haljastuse ja heakorra põhimõtted	8
11.	Vertikaalplaneerimise põhimõtted	8
12.	Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded	8
13.	Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	8
13.1	Veevarustus	8
13.2	Tuletõrje veevarustus	9
13.3	Kanalisatsioon ja sademevesi	9
13.4	Elektrivarustus	9
13.5	Soojavarustus	9
13.6	Sidevarustus	9
14.	Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks	9
15.	Miljööväärtusega hoonestusala määramine ning selle kaitse- ja kasutustingimused	10
16.	Servituutide vajaduse määramine	10
17.	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	10
18.	Muud seadustest ja teistest õigustaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	11
19.	Planeeringu elluviimise võimalused	11
B	KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE	12
C	JOONISED	

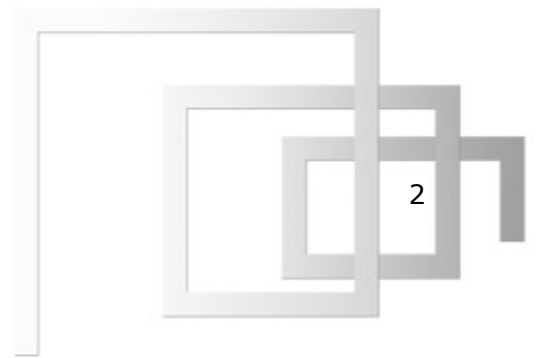
Joonis 1. Situatsiooniskeem

Joonis 2. Olemasolev olukord

Joonis 3. Kontaktvõõndi funktsionaalsed seosed

Joonis 4. Põhijoonis tehnovõrkudega

Joonis 5. Illustratsioon



A SELETUSKIRI

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Põltsamaa Linnavolikogu 15.11.2016 otsus nr 1-3/2016/42 „Tervisekeskuse detailplaneeringu algatamine“ ning Põltsamaa Linnavalitsuse 29.11.2016 korraldus nr 2-3/2016/176 „Tervisekeskuse detailplaneeringu lähteseisukohtade kinnitamine“.

Detailplaneeringu algatamise eesmärgiks on olemasoleva tervisekeskuse laiendamine, millega parandatakse vajalike tervishoiuteenuste kättesaadavust ning kvaliteeti. Detailplaneeringuga määratakse ehitusõigus olemasolevate hoonete laiendamiseks, lahendatakse liikluskorraldus, tehnovõrkudega varustamine, haljastus ja heakord ning moodustatakse olemasolevate kruntide liitmisel kaks uut krunti. Lisaks määratakse tulenevalt Põltsamaa linna ehitusmäärusest miljööväärtuslikud alad.

Planeeringuala asub Põltsamaa linnas ning hõlmab Lossi tn 47, Lossi tn 47a, Lossi tn 49, K. A. Hermanni tn 10 ja K. A. Hermanni 10a krunte ning nende lähiala. Detailplaneeringu ala kogusuuruseks on ca 0,9 ha.

Planeeringualal puuduvad kehtivad detailplaneeringud. Põltsamaa linna üldplaneeringu kohaselt asub rajatav tervisekeskus ühiskondliku hoone juhtfunktsiooniga maa-alal, millest tulenevalt on detailplaneering kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on geodeetiline alusplaan täpsusastmega 1:500. Koostaja OÜ Wew (reg nr: 10213694, litsentsid: MTR EG 10213694-0001), töö nr GEO-202-16 (27.12.2016).

2. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Põltsamaa Linnavolikogu 19.10.1998 määrusega nr 41 kehtestatud Põltsamaa linna üldplaneering;
- Põltsamaa Linnavolikogu 27.11.2007 määrusega nr 59 vastu võetud Põltsamaa linna ehitusmäärus;

Detailplaneeringu vormistamisel on arvestatud Siseministeriumi poolt 2013. aastal koostatud juhendiga „Ruumilise planeerimise leppemärgid“.

3. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Detailplaneeringu ala moodustavate kinnistute andmed on toodud tabelis 1.

Tabel 1. Planeeringuala maaüksuste andmed

Krundi aadress	Katastritunnus	Pindala (m ²)	Olemasolev maakasutuse sihtotstarve	Üldplaneeringust tulenev maakasutuse juhtotstarve
Lossi tn 47	61701:010:1050	1195	Ühiskondlike ehitiste maa 100%	Ühiskondliku hoone maa-ala 100%
Lossi tn 47a	61701:010:0026	895	Ühiskondlike ehitiste maa 100%	Ühiskondliku hoone maa-ala 100%
Lossi tn 49	61701:010:0036	3811	Ühiskondlike ehitiste maa 100%	Ühiskondliku hoone maa-ala 100%
K. A. Hermanni tn 10	61701:010:0027	943	Elamumaa 100%	Väikeelamu maa-ala 100%
K. A. Hermanni tn 10a	61701:010:0028	931	Elamumaa 100%	Väikeelamu maa-ala 100%

Olemasolevad hooned asuvad kolmel krundil. Ehitisregistri andmetel asub Lossi tn 47 krundil päevakeskus (ehitisregistri kood 114012278, ehitisealune pind 624 m²), Lossi 49 krundil tervisekeskus (ehitisregistri kood 114011318, ehitisealune pind 685 m²) ja katlamaja (ehitisregistri kood 114011320, ehitisealune pind 131 m²) ning K. A. Hermanni tn 10 krundil elamu (ehitisregistri kood 114011187, ehitisealune pind 74 m²). Lossi tn 47a ja K. A. Hermanni tn 10a kruntidel ehitisregistri andmetel hoonestus puudub.

Planeeringuala on ühtlase reljeefiga, kerge languga lõuna suunas. Suurim kõrguste erinevus planeeringuala erinevate osade vahel on ca 1 m (absoluutkõrgused 56.21–57.23).

Planeeringuala haljastus on mitmekesine. Lossi tn 49 krundil asuva hoone lähiümbruses kasvavad kõrged puud (harilikud tammed, arukased, harilikud saared, nulud) ning Kooli tänavaga piirneval krundipiiril kasvavad alleena harilikud pärnad. Lossi tn 47 ja 47a kruntidel leiduvad samuti mõned haljastuslikust seisukohast olulised hariliku tamme isendid. K. A. Hermanni tn 10 ja 10a krundid on kaetud väheväärtuslike viljapuude ja võsaga. K. A. Hermanni tänavaga piirneval krundipiiril on ääristatud arukaskede ja hekiga.

Juurdepääs planeeringualale on võimalik idasuunas asuvalt Lossi tänavalt (k/ü 61701:001:0074), läänesuunas asuvalt K. A. Hermanni tänavalt (reformimata riigimaa) ning planeeringuala läbivalt Kooli tänavalt (reformimata riigimaa). Kõik tänavad on kaetud asfalkattega.

Olemasolevatest tehnovõrkudest on planeeringualal olemas ühendused ühisvee- ja ühiskanalisatsioonivõrgu, sidevõrgu ja elektrivõrguga. Soojavarustus on lahendatud lokaalselt.

Planeeringualal ei esine kultuurimälestisi, loodusvarasid ega kaitstavaid loodusobjekte. Ümbruskonnas puuduvad Natura 2000 kaitsealad ning loodus- ja maastikukaitsealad. Planeeringuala jääb Pandivere ja Adavere–Põltsamaa nitraaditundlikule alale ning maa-alast idasuunas asub Põltsamaa jõgi, mille 100 m laiune kalda piiranguvöönd ulatub osaliselt planeeringualale.

Lossi tn 49 krundil asub ehitisele paigaldatud geodeetiline märk nr 9 (LBN:90009), mille kaisevöönd on 0,5 m ehitise pinnast horisontaalsuunas ning 3,2 m märgi keskmest

vertikaalsuunas.

4. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala asub Jõgeva maakonnas Põltsamaa linnas, ca 1 km kaugusel kesklinnast. Olemasolev tervisekeskus paikneb Lossi tänava ääres, mis on üks linna peatänavatest ning selle kaudu on tagatud juurdepääs nii sõidukitele kui ka kergliiklejatele. Teisest küljest piirneb planeeringuala K. A. Hermanni tänavaga, mille kaudu on laiendatavale tervisekeskusele planeeritud uued juurdepääsud.

Kergliiklejate jaoks on piki Lossi tänavat kuni tervisekeskuse ehitatud välja kõnnitee. Tervisekeskusest lõunasuunas asuva Lossi tänava osas kõnniteed puuduvad. Kergliiklustee on olemas ka K. A. Hermanni tänava ääres, kuid Kooli tänava ja Nurme tänava vahelises lõigus on tegemist kitsa teerajaga. Lähim ühistranspordipeatus asub tervisekeskuse vahetus läheduses, Lossi tänaval.

Planeeringualast idasuunda jääb ca 80 m kaugusele Põltsamaa jõgi. Lähimas kontaktvööndis on maa-ala ümbritsetud kõikides ilmakaartes 1-2-korruseliste ühepereelamutega, mis pärinevad erinevatest ajaperioodidest. Arhitektuursetes lahenduses on kasutatud erinevaid katusekaldeid ning mitmekesiseid välisviimistlusmaterjale. Planeeringuala piirinaabrid on toodud tabelis 2.

Tabel 2. Planeeringuala piirinaabrid

Aadress	Katastriüksuse tunnus	Katastriüksuse sihtotstarve
Lossi tn 43	61701:010:1410	Elamumaa 100%
Lossi tn 45	61701:010:0780	Elamumaa 100%
Lossi tn 51	61701:010:1180	Elamumaa 100%
Kooli tn 1	61701:010:0310	Elamumaa 100%
K. A. Hermanni tn 8	61701:010:0850	Elamumaa 100%
Lossi tänav	61701:001:0074	Transpordimaa 100%
Kooli tänav	-	Reformimata riigimaa
K. A. Hermanni tänav	-	Reformimata riigimaa

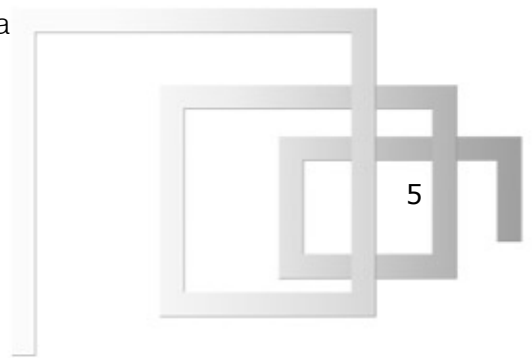
Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed on toodud joonisel 2.

5. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga moodustatakse olemasolevatest kruntidest kaks uut krunti. Maakasutuse koondtabel on näidatud põhijoonisel.

Pos 1 – liidetakse Lossi tn 47 ja 47a

Pos 2 – liidetakse Lossi tn 49, K. A. Hermanni 10 ja 10a



6. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigus on näidatud põhijoonisel toodud tabelis. Ehitusõigusega on määratud krundi kasutamise sihtotstarve, hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala, hoonete suurim lubatud arv ning hoonete suurim lubatud suhteline kõrgus. Detailplaneeringuga planeeritud hoone ± 0.00 sidumine on lubatud absoluutkõrgusel 57.00...57.50.

Pos 2 krundil asuv kahekordne hoone (Lossi tn 49) on planeeritud laiendada ning ühekordne puithoone (K. A. Hermannini tn 10) kuulub lammutamisele. Pos 1 krundile täiendavat ehitusõigust ei määrata.

Planeeritud ehitise kasutamise otstarve:

- 12644 – ambulatoorse arstiabi osutamise hoone
- 12649 – muu tervishoiuhoone

7. Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud, kuid lubatud on maapealsete rajatiste ehitamine (jalgrataste varjualused, prügimajad jms). Hoonestusala minimaalne kaugus naaberkruntide piiridest on vähemalt 4 m.

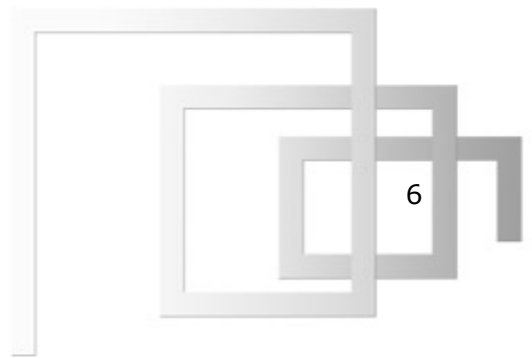
Kavandatud hoonestusala piiritlemine ja selle sidumine krundi piiridega on näidatud põhijoonisel. Kohustuslikku ehitusjoont ei ole määratud.

8. Ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded

Planeeritud hoone lubatud kõrgus on kuni 11 m ning korruselisus 2. Välisviimistlusmaterjalid, katusekalle, katusetüüp ning katusekatte materjalid tuleb määrata projekteerimise käigus. Oluline, et projekteeritav hoone harmoneeruks olemasoleva hoonekompleksi ning ümbritseva keskkonnaga, sobides miljööväärtuslikku piirkonda. Parima tulemuse saavutamiseks tuleb korraldada arhitektuurikonkurss või asendada see omavalitsuse nõusolekul kolme eskiislahenduse esitamisega.

Ehitised tuleb projekteerida ja ehitada hea ehitustava ja üldtunnustatud linnaehituslike põhimõtete järgi. Need peavad sobima ümbritsevasse keskkonda. Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda tingimusest, et nende arhitektuur peab olema kõrgetasemeline, kaasaegne, linnaruumi arhitektuurselt rikastav ning ohutu inimestele, varale ja keskkonnale.

Viimistlusmaterjalide valikul kasutada vastupidavaid, kvaliteetseid ning linnakeskkonda sobivaid materjale. Fassaadi lahendamisel on soovitatav kasutada erinevate materjalide liigendamist. Domineerivana võib kasutada kivi, krohvi või klaasi. Imiteerivate materjalide ning palgi kasutamine välisviimistlusena ei ole lubatud.



9. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringuala on idast piiritletud Lossi tänavaga ning läänest K. A. Hermanni tänavaga. Maa-ala läbib Kooli tänav, mille kasutamine on lubatud krundil Pos 1 asuva päevakeskuse kasutajatele, kiirabisõidukitele, jalakäijatele ning tänavaga piirnevate kruntide elanikele. Pos 1 krundiga piirnevas tänavalõiguses on lubatud kahesuunaline liiklus, tänavalaanepoolses osas säilib ühesuunaline liiklus.

Krundile Pos 1 säilivad olemasolevad juurdepääsud Kooli tänavalt.

Krundi Pos 2 juurdepääsud on planeeritud Kooli, Lossi ja K. A. Hermanni tänavatelt. Krundi kirdenurka planeeritud kaks juurdepääsu on ette nähtud kiirabisõidukite teenindamiseks ning lõunapoolne juurdepääs Lossi tänavalt on teenindavale transpordile ja tervisekeskuse töötajatele. Teistele sõidukitele ja jalakäijatele tuleb antud juurdepääsude kaudu liikumine liikluskorralduslike meetmetega keelata.

Kergliiklejatele on planeeritud kõnniteed (laius 1,5 m), mille asukohad on toodud põhijoonisel. K. A. Hermanni tänaväärde tuleb Kooli ja Nurme tänavate vahele jäävas lõiguses asuva jalgraja asemele rajada nõuetekohane kergliiklustee.

Tabelis 3 on näidatud ligikaudne planeeritud kruntide parkimiskohtade vajadus ning põhijoonisel põhimõtteline parkimislahendus. Parkimisalade paiknemine, kohtade arv ja parkimiskorraldus tuleb täpsustada edasise projekteerimise käigus, kui on selgunud projekteeritava hoone täpne lahendus. Parkimisalasid on vajadusel lubatud rajada ka planeeritud hoonestusalale.

Normatiivne parkimiskohtade arv on määratud vastavalt standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“.

Tabel 3. Parkimiskohtade arvutus

Pos nr	Ehitise liik	Max suletud brutopind	Parkimis-normatiiv	Normatiivne/planeeritud parkimiskohtade arv
Pos 1	hoolekandeaustus, päevakeskus	700 m ²	1/170	4 kohta / 9 kohta
Pos 2	polikliinik, perearstikeskus, hooldusasutus	Olemasolev 1300 m ²	1/170 50% 1/60 50%	4 kohta / 7 kohta 12 kohta / 12 kohta
		Planeeritud 1200 m ²	1/60	20 kohta / 32 kohta

Planeeritud liiklusalused pinnad (juurdepääsuteed, parklad) ning kõnniteed tuleb katta kõvakattega. Katendi liik täpsustatakse projekteerimise käigus.

Olemasolevatele ja planeeritud hoonetele on ette nähtud jalgrattaparklad – Pos 1 krundile 4 kohta ning pos 2 krundile 10 kohta. Põhijoonisel näidatud asukohad on põhimõttelised ning need tuleb edasise projekteerimise käigus täpsustada. Parkimiskohtade arvu on lubatud vajadusel suurendada.

10. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeringualal kasvavad väheväärtuslikud, ohtlikud ning hoonestuse ja liikluspindade alla jäävad puud ja põõsad kuuluvad likvideerimisele. Hoonestuse, parklate ja teede alt välja jäävad dekoratiivsed isendid tuleb võimalusel säilitada. Likvideeritavad ja säilitatavad puud on tähistatud põhijoonisel.

Põhijoonisel on näidatud planeeritud kõrg- ja madalhaljastuse põhimõtteline lahendus. Istutatavate puude ja põõsaste arv, liigid ja asukohad tuleb täpsustada ehitusprojekti mahus või kujundusprojektiga. Liiklemiseks mittevajalikud alad on planeeritud katta muruga.

Krunt Pos 1 on piiritletud olemasoleva puitlippaiaaga, Pos 2 krundi piiritlemist aiapiirdega ette ei nähta.

Heakorra tagamisel tuleb järgida Põltsamaa linna heakorraeeskirjas sätestatud nõudeid.

11. Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeeritud kruntide maapind on ühtlase reljeefiga ning puudub vajadus selle tõstmiseks. Ehitustingimuste parandamiseks ja parkimisalade rajamiseks on lubatud vajadusel krundipinna täitmine, et ühtlustada maapinna kõrgused.

12. Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega. Minimaalne hoonetevaheline kuja peab olema 8 m. Juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Planeeringuala olemasolevad hooned on III ja IV kasutusviisiga, kuhu kuuluvad vastavalt ööpäevaringses kasutuses olevad hooldusasutused ning päevakeskus, perearstikeskus, polikliinik ja ambulatoorium. Planeeritud hoone on IV kasutusviisiga ning selle vähim lubatud tulepüsivusklass on TP2. Edasise projekteerimise käigus, kui on selgunud hoone täpsed mahud, tuleb vastavalt kehtivatele tuleohutusnõudeid käsitletavatele normidele tulepüsivusklassi täpsustada.

13. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Olemasolevatest tehnovõrkudest on planeeringualal olemas ühendused ühisvee- ja ühiskanalisatsioonivõrgu, sidevõrgu ja elektrivõrguga. Soojavarustus on lahendatud lokaalselt. Planeeritud hoonestusalale jäävad tehnovõrgud tuleb võimalusel säilitada või vajadusel ümber tõsta. Krundisisene tehnovõrkude lahendus antakse edasise projekteerimise käigus.

13.1 Veevarustus

Kruntide veevarustus on tagatud olemasolevate liitumispunktide abil. Uusi ühendusi ei planeerita.

13.2 Tuletõrje veevarustus

Tuletõrjeveega varustamine toimub olemasolevate ühisveevärgi torustikule paigaldatud hüdrantide abil. Planeeringualale lähimad olemasolevad hüdrandid paiknevad Lossi ja K. A. Hermanni tänavatel ning nende tootlikkus on 20-24 l/sek. Hüdrandid on tähistatud joonisel 3.

Vastavalt Eesti Vabariigi standardile 812-6:2012/A1:2013 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ peavad tuletõrjeveega varustatavad III ja IV kasutusviisi hooned paiknema kuni 100 m kaugusel kasutatavast tuletõrje veevõtukohest. Ühe tulekahju normvooluhulgaks on arvestatud kuni 20 l/s ning arvestuslikuks tulekahju kestvuseks 3 tundi.

13.3 Kanaliseatsioon ja sademevesi

Kruntide reovee ärajuhtimine toimub olemasolevate liitumispunktide kaudu ning uusi ühendusi ei planeerita.

Planeeringuala lähipiirkonnas on sademeveekanaliseatsioon välja ehitamata, mistõttu puuduvad võimalused sademe kokkukogumiseks ja krundilt ärajuhtimiseks. Sademevesi on planeeritud juhtida murupindadele ning immutada krundisisesele. Täpne sademevee käitlemise lahendus antakse edasise projekteerimise käigus. Naaberkruntidele on sademevee juhtimine keelatud.

13.4 Elektrivarustus

Kruntide elektrivarustus on tagatud olemasolevate liitumispunktide kaudu ning uusi ühendusi ei planeerita.

13.5 Soojavarustus

Kruntide soojavarustus toimub lokaalselt, krundil Pos 2 asuva õliküttel katlamaja kaudu. Olemasolev lahendus säilib.

13.6 Sidevarustus

Mõlemal krundil on olemas ühendus sidevõrguga ning uusi ühendusi ei planeerita.

14. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeringualal ei asu teadaolevalt looduskaitsealuseid objekte ja loodusvarasid, ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte. Planeeringualale ulatub osaliselt kalda piiranguvöönd.

Planeeringuga ei kavandata keskkonnaohtlikke ehitisi ning selle realiseerimisega ei kaasne olulist keskkonnamõju. Ehitustegevuse käigus tekkiv müra ja vibratsioon on lühiajalised, millega ei kahjustata elukeskkonda.

Tehnoloogilised ja olmejäätmed tuleb koguda eraldi kontaineritesse ning need tuleb anda üle jäätmeluba omavatele ettevõtetele. Kontaineritele tuleb tagada vaba juurdepääs. Jäätmete käitlemine korraldatakse vastavalt Põltsamaa linna jäätmehoolduseeskirjale.

15. Miljööväärtusega hoonestusala määramine ning selle kaitse- ja kasutustingimused

Tulenevalt Põltsamaa linna ehitusmäärusest on Lossi tänav kuni Pika tänav ristmikuni ning K. A. Hermanni tänav mõlemal poolel olevad kinnistud piirkond, mis tuleb detailplaneeringuga määrata miljööväärtuslikuks alaks. Lossi tänav on linna üks vanimaid algupäraselt säilinud ühtse üldilmega tänavaid. Olulise osa moodustavad ka Lossi tn 49 krundil paiknevad olemasolevad ehituslikult omapärased hooned, mille vanem maakivist osa on rajatud 1895. aastal. Juurde ehitatavad uued hooned peavad järgima olemasolevaid hoonestuspõhimõtteid ning sobima kokku erinevatest ajajärkudest pärit arhitektuursete lahendustega. Oluline on säilitada miljööväärtuslikul hoonestusalal asuvate ehitiste ühtne ja omanäoline arhitektuur.

Lossi tänav äärset haljastust iseloomustavad põlispuud ning hekid, millest tulenevalt tuleb kindlasti säilitada tänav ääres kasvavad haljastuslikust seisukohast väärtuslikud harilikud tammed. K. A. Hermanni ja Kooli tänavad on ääristatud alleehaljastusega, mis on iseloomulik ka planeeringualast läänesuunda jäävale väikeelamurajooni tänavatele. Lisaks on planeeringuala K. A. Hermanni tänavaga piirnevas osas ääristatud hekiga, mis on hooldamata ning väheväärtuslik, kuid aedlinnale oluline haljastuselement. Ühtse tänavamiljöö tagamiseks on oluline alleehaljastuse säilitamine ning võimalusel ka heki taastamine.

Sobilike arhitektuursete lahenduste väljatöötamiseks tuleb projekteerimisetapis viia läbi arhitektuurikonkurss või omavalitsuse nõusolekul asendada see vähemalt kolme eskiislahenduse esitamisega. Haljastuse rajamiseks on soovitatav koostada kujundusprojekt.

Planeeritud miljööväärtusliku hoonestusala piirid on toodud põhijoonisel.

16. Servituutide vajaduse määramine

Puudub

17. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmisel on lähtutud Eesti Standardist EVS 809-1:2002.

- Tuleb tagada hoonete vahel ja ümbruses hea nähtavus ja valgustus;
- Juurdepääsud, liikumisteed ja parklad hoida avaratena ning vältida tupikute ja pimedate nurkade tekkimist;
- Eristada selgepiiriliselt ja ruumiliselt erineva kasutusega alad;
- Ehitusmaterjalidest kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid ehitusmaterjale;
- Kasutada atraktiivset maastikukujundust, arhitektuuri ning väikevorme;
- Tagada maa-ala korrashoid ning kasutada süttimatust materjalist suletavaid prügianumaid.

18. Muud seadustest ja teistest õigustaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Planeeringualal piiravad tegevust muud seadustest tulenevad kitsendused, mis on loetletud alljärgnevalt:

- tegevuspiirangud elektri maakaabelliinide, sidekommunikatsiooniliinide ja kaugküttetrassi kaitsevööndites, mis on kooskõlas määruses „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ sätestatuga;
- tegevuspiirangud ühisvee- ja kanalisatsioonitrasside kaitsevööndites, mis on kooskõlas määruses „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“ sätestatuga.
- tegevuspiirangud kalda piiranguvööndis, mis on kooskõlas looduskaitseaduses sätestatuga.
- tegevuspiirangud geodeetilise märgi kaitsevööndis, mis on kooskõlas ruumiandmete seaduses ja määruses „Geodeetiliste tööde tegemise ja geodeetilise märgi tähistamise kord, geodeetilise märgi kaitsevööndi ulatus ning kaitsevööndis tegutsemiseks loa taotlemise kord“ sätestatuga;
- tegevuspiirangud Pandivere–Adavere-Põltsamaa nitraaditundlikul alal, mis on kooskõlas veeseaduses ja määruses „Pandivere ja Adavere-Põltsamaa nitraaditundliku ala kaitse-eeskiri“ sätestatuga.

19. Planeeringu elluviimise võimalused

Käesolev detailplaneering on kehtestamise järgselt aluseks planeeringualal teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

Planeeritud juurdepääsuteed, parklad, kõnniteed ja haljastuse rajab igakordne krundiomanik. Tehnovõrkude rajamine toimub krundi omaniku ja tehnovõrgu valdajate vaheliste kokkulepete alusel.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Igakordne krundi omanik peab tagama vastavate meetmetega ehitusseadustiku täitmise, mis nõuab, et ehitised ei või ohustada selle kasutajate ega teiste inimeste elu, tervist või vara ega keskkonda. Samuti tuleb vältida müra tekitamist ning vee või pinnase saastumist ning ehitisega seonduva heitvee, suitsu ja tahkete või vedelate jäätmete puudulikku ärajuhtimist. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.