

Töö nr 04DP42

A – 785

Tellijä: Põltsamaa Lossi Arendus SA

Asukoht: Põltsamaa linn

# Ajaloolise Vana-Põltsamaa lossiansambli detailplaneering

Projektbüroo juhataja	Olev Saago .....
Planeerija	Heiki Kalberg .....
Tellijä	Maimu Kelder .....

Tartu

2005

## Sisukord

<i>Detailplaneeringuala asukoht ja koostamise alus</i>	3
<i>1. Detailplaneeringu eesmärk ja käsitletava maa-ala piirid</i>	3
<i>2. Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid</i>	3
<i>3. Kehtivad piirangud</i>	4
3.1.1. arhitektuurimälestised	4
3.1.2. ajaloomälestised	4
o Karl August Hermannii monument (Linnapark, mälestise registrinumber 5852).	4
3.1.3. arheoloogiamälestised	4
o Linnuse kultuurkiht, Lossi 1, 1A, 1B (mälestise registrinumber 9334).	4
Planeeritaval alal asub looduskaitsealune Põltsamaa linna park.	4
<i>4. Detailplaneeringu planeerimissetpanek</i>	5
<b>4.1. Alusplaan. Olemasoleva olukorra iseloomustus.</b>	<b>5</b>
<b>4.2. Planeeringuala ja kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed</b>	<b>5</b>
<b>4.3. Kruntide planeeritavad ehitusõigused</b>	<b>6</b>
<b>4.4. Kruntideks jaotamine</b>	<b>8</b>
<b>4.5. Tänavate maa-alad, liikluskorralduse ja parkimise põhimõtted</b>	<b>9</b>
<b>4.6. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad</b>	<b>10</b>
4.6.1. Üldosa	10
4.6.2. Joogi- ja tuletõrjervee varustus	10
4.6.3. Reoveekanaliseerimine ja sademevee ärajuhtimine	11
4.6.4. Elektrivõrk	11
4.6.5. Telekommunikatsioonivõrk	11
4.6.6. Välisvalgustus	11
<b>4.7. Planeeringuala määramine miljöövärtusega hoonestusalana ning selle kaitse- ja kasutustingimuste seadmine</b>	<b>11</b>
<b>4.8. Arhitektuurinõuded ehitistele</b>	<b>12</b>
<b>4.9. Haljastuse ja heakorralduse põhimõtted</b>	<b>19</b>
<b>4.10. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks</b>	<b>19</b>
<b>4.11. Servituutide vajadus</b>	<b>19</b>
<b>4.12. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine</b>	<b>20</b>
<b>4.13. Nõuded projekteerimisele planeeringualal</b>	<b>20</b>
<b>4.14. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine</b>	<b>21</b>
<b>4.15. Planeeringu realiseerimise võimalused</b>	<b>21</b>
<b>4.16. Seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kinnisomandi kitsenduste määramine</b>	<b>21</b>
<i>5. Koostöö planeeringu koostamisel</i>	<i>23</i>

6. Kooskõlastused _____	24
<b>Joonis 1 – Asukoha skeem _____</b>	<b>25</b>
<b>Joonis 2 – Olemasolev olukord _____</b>	<b>25</b>
<b>Joonis 3 – Põhijoonis _____</b>	<b>25</b>
<b>Joonis 4 – Tehnovõrkude joonis _____</b>	<b>25</b>

## **Detailplaneeringuala asukoht ja koostamise alus**

Planeeritav ala asub Jõgeva maakonnas, Põltsamaa linnas.

Ajaloolise Vana-Põltsamaa lossiansambli detailplaneeringu koostamise algataja on Põltsamaa Linnavalitsus ja tellija on Põltsamaa Lossi Arendus SA.

Planeeringu lähtedokumentideks on Põltsamaa Linnavalitsuse 14. juuni 2004. a korraldus nr 255 ja selle lisana olevad ajaloolise Vana-Põltsamaa lossiansambli detailplaneeringu lähteseisukohad nr 37-1.

### **1. Detailplaneeringu eesmärk ja käsitletava maa-ala piirid**

Detailplaneeringu eesmärkideks on planeeringuala maakasutus- ja hoonestustingimuste määramine. Planeeritava ala suurus on ca 20 ha.

Planeeringuga haaratav maa-ala piirneb Põltsamaa jõe, Jaama tänava, K.A.Hermanni tänavatega; Pargi 1A, Pargi 1, Nurme 4, 8, 10, 12, 18, 20, 22 ja Nurme alajaama kinnistutega; Nurme tänava, Viljandi maantee, Viljandi mnt 3, Tallinna mnt 4 ja Tallinna mnt 1-ga.

### **2. Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid**

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmisi planeeringuid ja dokumente:

- Põltsamaa linna üldplaneering (1998);
- Põltsamaa linnas Lossi 5 kinnistu detailplaneering, kehtestatud 26.08.2002 (OÜ Põpro töö nr 21019 );
- Ajaloolise Vana-Põltsamaa lossiansambliga seotud puistu dendroloogiline hindamine (2004, Artes Terrae OÜ, Sulev Nurme);

- Jõgeva maakonnaplaneeringu teemaplaneering "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" (Jõgeva Maavalitsuse majandusarengu osakond, 2004).
- Muinsuskaitse eritingimused ajaloolise Vana-Põltsamaa lossiansamblidetailplaneeringu koostamiseks (R. Mändmaa, 2005).

### 3. Kehtivad piirangud

Planeeritaval alal asuvad järgmised mälestised:

#### 3.1.1. arhitektuurimälestised

Põltsamaa linnuse varemed vallikraaviga, Lossi 1, 1A, 1B (aadress – Lossi 1, mälestise registrinumber – 24002);

Põltsamaa kirik (aadress – Lossi 3, mälestise registrinumber – 24003);

Elamu-ärihoone Põltsamaal 20.saj. I pool Lossi 7 (aadress – Lossi 17, mälestise registrinumber – 24005);

Elamu-ärihoone Põltsamaal 20.saj. I pool Silla 2 (aadress – Lossi 6, mälestise registrinumber 24004);

Vana-Põltsamaa mõisa park (mälestise registrinumber 24008);

Vana-Põltsamaa mõisa teenijatemaja (aadress – Tallinna mnt 2, mälestise registrinumber 24009);

Vana-Põltsamaa mõisa kuur (aadress – Tallinna mnt 2, mälestise registrinumber 24010);

Vana-Põltsamaa mõisa aia piirdemüür (Tallinna mnt 4 - Viljandi mnt 3 – Viljandi mnt 2 – Nurme 22, mälestise registrinumber 24011).

#### 3.1.2. ajaloomälestised

- Karl August Hermannii monument (Linnapark, mälestise registrinumber 5852).

#### 3.1.3. arheoloogiamälestised

- Linnuse kultuurikiht, Lossi 1, 1A, 1B (mälestise registrinumber 9334).

Planeeritaval alal asub looduskaitsealune Põltsamaa linna park.

## 4. Detailplaneeringu planeerimisettepanek

### 4.1. Alusplaani. Olemasoleva olukorra iseloomustus.

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud AS K&H, 2004. a juunis koostatud, **töö nr 04G3991**, aktualiseeritud geodeetiline digitaalplaani täpsusastmega M 1:500.

Planeeritava ala suurus on ca 20 ha. Alal asuvad peale mainitud arhitektuuri-, ajaloo- ja arheoloogiamälestiste mitmed elu- ja ärihooned. Planeeringuala haarab Lossi 1, 1A, 1B, 2A, 2, 3, 4, 4A, 5, 5A, 6, 7, 8, 9, 9A, 11, 11A, 13, 13A, Ollino alajaama, Jaama 1, Viljandi mnt 2, 2A, Nurme 2, Viljandi mnt 3, Tallinna mnt 2 kinnistuid.

### 4.2. Planeeringuala ja kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeritava ala kontaktvööndi moodustab Põltsamaa kesklinn; planeeringualasse kuuluvad suure kohaliku ja üleriigilise väärtusega Vana-Põltsamaa loss juurdekuuluva pargiga ning Põltsamaa linna peatänav. Planeeringus on muu hulgas pööratud suurt tähelepanu lossiansambli küllastavaid turiste teenindava transpordi hajutamisele ja miljöösõbralike parkimiskohtade rajamisele. Loss piirkonna tähtsaima turismimagnetina on liiklemise hõlbustamise kaudu inimestele kättesaadavamaks tehtud.

Põltsamaa linna põhilisel kauba- ja äritänaval (Lossi tn) on hoonetevaheliste tühimike täitmisel moodustatud ühist hoonefronti linnalikuma ilme saavutamiseks.

Lossipargi tagaserva planeeritud vanadekodu asukohavaliku tingis vajadus vanaduspuhkust nautivate inimeste soov olla vaikuses ja rahu, kuid samas mitte ühiskonnast ära lõigatult.

Planeeritavast alast enamuse moodustab avalik ruum, mis on kättesaadav linnakodanikele ja külalistele. Linnaruumi mõistliku korraldamise, ehitusmahtude optimeerimise, liiklemise hõlbustamise ja parkimisvõimaluste loomise läbi (kuid mitte esikohale asetamise) on Põltsamaa tähtsaimale piirkonnale loodud

edasised arenguvõimalused. Loodavate äri- ja elamispindade kaudu asustub kesklinn tihedamalt ja võimaldab Põltsamaal säilitada oma positsioon ümbritsevate valdade tõmbekeskusena.

### 4.3. Kruntide planeeritavad ehitusõigused

Planeeringus on uute hoonete ehitamiseks näidatud hoonestusalad, mis on suuremad, kui tegelik lubatav hoone suurus. See võimaldab vabamalt valida hoonele asukohta. Osadel kruntidel, tulenevalt linnaehituslikust vajadusest, on määratud ka kohustuslikud ehitusjooned.

Planeeringuga on määratud olemasolevatele hoonete juurdeehituse ja uute hoonete rajamise võimalused. Pargi tagumisse serva tühjale maa-alale, krundile pos 4, on reserveeritud koht vanadekodu jaoks.

Ülevaate planeeritava alal asuvate kruntide planeeritavast ehitusõigusest annab tabel 1. Krunte, mille ehitusõigust planeeringuga ei muudeta, antud tabelis kajastatud ei ole.

**Tabel 1 Kruntide ehitusõigus**

Address	Pindala	Maakasutuse sihtotstarve	Hoone suurim lubatud ehitusalune pindala (uutel hoonetel)	Hoone lubatud kõrgus, korruselisus	Hoonete arv krundil
Lossi 4	1309 m <sup>2</sup>	30% E, 70% Ä	600 m <sup>2</sup>	8 m, 2 korrust	2 hoonet
Lossi 4a	1074 m <sup>2</sup>	30% E, 70% Ä	250 m <sup>2</sup>	8 m, 2 korrust	1 hoone
Lossi 4b	1046 m <sup>2</sup>	20% Ä, 80% E	250 m <sup>2</sup>	2 korrust, 8 m	1 hoone
Lossi 9	1219 m <sup>2</sup>	50%Üh, 50% Ä	180 m <sup>2</sup>	8 m, 2 korrust	2 hoonet
Lossi 11	729 m <sup>2</sup>	100% Ä	369 m <sup>2</sup>	2 korrust	1 hoone+juurdeehitus
Lossi 5	1362 m <sup>2</sup>	100% Ä	380 m <sup>2</sup>	2 korrust	1 hoone
Lossi 7	1998 m <sup>2</sup>	80% E, 20% Ä	200 m <sup>2</sup>	2 korrust, 8m	2 hoonet
Lossi 6	625 m <sup>2</sup>	100% Ä	220 m <sup>2</sup>	2 korrust, 8m	1 hoone
Nurme 2	2093 m <sup>2</sup>	100% Ä	450 m <sup>2</sup>	8 m, 2 korrust	5 hoonet
Viljandi mnt 2	3890 m <sup>2</sup>	100% Ä	1800 m <sup>2</sup>	8 m, 2 korrust	6 hoonet
Viljandi mnt 2A	1105 m <sup>2</sup>	100% EE	150 m <sup>2</sup>	8 m, 1 korrus+katusekorru s	2 hoonet
Tallinna mnt 2	6453 m <sup>2</sup>	30%Ä, 70% E	580 m <sup>2</sup>	8 m, 2 korrust	3 hoonet
Pos 1 (Lossi tn)	1172 m <sup>2</sup>	100% Üm	-	-	-
Pos 2 (Lossi tn)	2074 m <sup>2</sup>	80 E, 20% Ä	400 m <sup>2</sup>	8 m, 2 korrust	1 hoone

Pos 3	288 m <sup>2</sup>	100% Üm	-	-	-
Pos 4 (Lossi tn)	2594 m <sup>2</sup>	100% L	-	-	-
Pos 5 (Lossi tn)	1325 m <sup>2</sup>	100% E	250 m <sup>2</sup>	7,5 m, 1-2 korrust	1 hoone
Pos 6 (Lossi tn)	986 m <sup>2</sup>	80% E, 20% Ä	350 m <sup>2</sup>	8 m, 2 korrust	1 hoone
Pos 7 (Viljandi mnt)	1592 m <sup>2</sup>	100% L	-	-	-
Pos 8 (park)	53779 m <sup>2</sup>	100% Üm	-	-	-
Pos 9 (park)	30 m <sup>2</sup>	100% Th	-	-	alajaam
Pos 10 (Viljandi mnt)	2160 m <sup>2</sup>	100% L	-	-	-
Pos 11 (Viljandi mnt)	3662 m <sup>2</sup>	100% Ä	800 m <sup>2</sup>	8 m, 2 korrust	1 hoone
Pos 12 (Viljandi mnt)	10699 m <sup>2</sup>	100% Üh	2000 m <sup>2</sup>	kuni 3 korrust; 11m	1 põhihoone, 2 abihoonet
Pos 13 (Viljandi mnt)	2026 m <sup>2</sup>	100% EE	150 m <sup>2</sup>	7,5 m, 1-2 korrust	1 põhihoone, 1 abihoone
Pos 14 (Viljandi mnt 3)	2583 m <sup>2</sup>	100% EE	600 m <sup>2</sup>	8 m, 1 korrus+katusekorru s	1 hoone
Pos 15 (Tallinna mnt)	2688 m <sup>2</sup>	100% L	-	-	-
Pos 16 (Tallinna mnt)	2680 m <sup>2</sup>	100% L	-	-	-
Pos 17 (Viljandi mnt)	3503 m <sup>2</sup>	100% L	-	-	-
Pos 18 (Lossi tn)	12009 m <sup>2</sup>	100% Üm	-	-	-
Pos 19 (Lossi tn)	7220 m <sup>2</sup>	100% L	-	-	-
Pos 20 (Pargi tn)	1188 m <sup>2</sup>	100% L	-	-	-
Pos 21 (Viljandi mnt)	4940 m <sup>2</sup>	100% L	-	-	-

001 E – elamumaa;  
 0010 EE – väikeelamumaa;  
 0050 Üh – ühiskondlike hoonete maa;  
 0051 Üm – üldmaa;  
 007 L – transpordimaa.  
 002 Ä – ärimaa;  
 0030 Th – tootmismaa.

Lubatud ehitiste kasutamise otstarbed on antud vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002.a määrusele nr 10 Tabelis 2.

**Tabel 2 Lubatud ehitise kasutamise otstarbed**

Kood	Ehitise kasutamise otstarve
11000	Elamud
11310	Hoolekandeasutuste hooned
12200	Büroo- ja administratiivhooned
12300	Kaubandus- ja teenindushooned
21120	Tänavad ja teed

#### 4.4. Kruntideks jaotamine

Kruntide moodustamisest ja krundipiiride muutmisest annab ülevaate tabel 3.

**Tabel 3 Maakasutuse bilansi koondtabel**

Adress	Planeeringueelne pindala	Planeeringujärgne pindala	Planeeringueelne maakasutuse sihtotstarve	Planeeringujärgne maakasutuse sihtotstarve
Ollino alajaam	60 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	100% Th	100% Th
Lossi 1	20981 m <sup>2</sup>	20981 m <sup>2</sup>	100% Üh	100% Üh
Lossi 1b	1319 m <sup>2</sup>	1319 m <sup>2</sup>	100% Th	100% Üh
Lossi 1A	2420 m <sup>2</sup>	2420 m <sup>2</sup>	100% Ä	100% Ä
Lossi 2A	2183 m <sup>2</sup>	2183 m <sup>2</sup>	100% Üh	100% Üh
Lossi 2	640 m <sup>2</sup>	640 m <sup>2</sup>	100% Ä	100% Ä
Lossi 3	2030 m <sup>2</sup>	2030 m <sup>2</sup>	100% Üh	100% Üh
Lossi 4	1309 m <sup>2</sup>	1309 m <sup>2</sup>	100% Ä	30% Ä, 70% E
Lossi 4a	1074 m <sup>2</sup>	1074 m <sup>2</sup>	100% Ä	30% EK, 70% Ä
Lossi 4b	1046 m <sup>2</sup>	1046 m <sup>2</sup>	100% Ä	20% Ä, 80% E
Lossi 5	1362 m <sup>2</sup>	1362 m <sup>2</sup>	100% Ä	100% Ä
Lossi 5A	383 m <sup>2</sup>	383 m <sup>2</sup>	100% Ä	100% Ä
Lossi 7	-	1998 m <sup>2</sup>	50% Üh, 50% Ä	50% Üh, 50% Ä
Lossi 6	625 m <sup>2</sup>	625 m <sup>2</sup>	100% Ä	100% Ä
Lossi 9	1159 m <sup>2</sup>	1219 m <sup>2</sup>	100% Ä	50% Üh, 50% Ä
Lossi 9A	896 m <sup>2</sup>	896 m <sup>2</sup>	100% E	100% E
Lossi 11	729 m <sup>2</sup>	729 m <sup>2</sup>	100% Ä	100% Ä
Lossi 11A	862 m <sup>2</sup>	862 m <sup>2</sup>	100% Ä	100% E
Lossi 13	1721 m <sup>2</sup>	1721 m <sup>2</sup>	100% Ä	100% Ä
Lossi 13A	733 m <sup>2</sup>	733 m <sup>2</sup>	100% Ä	100% Ä
Jaama 1	1075 m <sup>2</sup>	1075 m <sup>2</sup>	100% E	100% E
Viljandi mnt 2	3890 m <sup>2</sup>	3890 m <sup>2</sup>	100% Th	100% Th
Viljandi mnt 2A	1105 m <sup>2</sup>	1105 m <sup>2</sup>	100% E	100% E
Nurme 2	2093 m <sup>2</sup>	2093 m <sup>2</sup>	Ä, Th	100% Ä
Silla 2	889 m <sup>2</sup>	889 m <sup>2</sup>	100% Ä	100% Ä
Tallinna mnt 2	6453 m <sup>2</sup>	6453 m <sup>2</sup>	100% E	30% Ä, 70% E
Pos 1 (Lossi tn)	-	1172 m <sup>2</sup>	-	100% Üm
Pos 2 (Lossi tn)	-	2074 m <sup>2</sup>	-	80% E, 20% Ä
Pos 3	-	288 m <sup>2</sup>	-	100% Üm
Pos 4 (Lossi tn)	-	2594 m <sup>2</sup>	-	100% L
Pos 5 (Lossi tn)	-	1325 m <sup>2</sup>	-	100% E
Pos 6 (Lossi tn)	-	986 m <sup>2</sup>	-	80% E, 20% Ä
Pos 7 (Viljandi)	-	1592 m <sup>2</sup>	-	100% L



mnt)				
Pos 8 (park)	-	53779 m <sup>2</sup>	-	100% Üm
Pos 9 (park)	-	30 m <sup>2</sup>	-	100% Th
Pos 10 (Viljandi mnt)	-	2160 m <sup>2</sup>	-	100% L
Pos 11 (Viljandi mnt)	-	3662 m <sup>2</sup>	-	100% Ä
Pos 12 (Viljandi mnt)	-	10699 m <sup>2</sup>	-	100% Üh
Pos 13 (Viljandi mnt)	-	2026 m <sup>2</sup>	-	100% EE
Pos 14 (Viljandi mnt 3)	-	2583 m <sup>2</sup>	-	100% EE
Pos 15 (Tallinna mnt)	-	2688 m <sup>2</sup>	-	100% L
Pos 16 (Tallinna mnt)	-	2680 m <sup>2</sup>	-	100% L
Pos 17 (Viljandi mnt)	-	3503 m <sup>2</sup>	-	100% L
Pos 18 (Lossi tn)	-	12009 m <sup>2</sup>	-	100% Üm
Pos 19 (Lossi tn)	-	7220 m <sup>2</sup>	-	100% L
Pos 20 (Pargi tn)	-	1188 m <sup>2</sup>	-	100% L
Pos 21 (Viljandi mnt)	-	4940 m <sup>2</sup>	-	100% L

#### ***4.5. Tänavate maa-alad, liikluskorralduse ja parkimise põhimõtted***

Planeeritavat ala läbivad Lossi ja Pargi tänavad ning Tallinna ja Viljandi maanteed. Planeeringuga on kõikidele tänavatele moodustatud krundid.

Kruntide Viljandi mnt 2A ja pos 12 ja 13 teenindamiseks on Viljandi maanteelt mahakeeramise eesmärgiga ette nähtud uue tänava rajamine. Kruntide pos 12 ja 13 ning kaitsealuse müüri vahele on ette nähtud rajada jalakäigutee, mis ühendab parki, planeeritavat vanadekodu, elamuid ja ärihooneid Viljandi maateega.

Lossi teenindamiseks on antud mitu uut parkimisvõimalust. Pos 15 krundil on võimalik parkida 49-l sõiduautol ja 5-l ekskursioonibussil. 4 kohta on ette nähtud krundile pos 14 kavandatava elamu tarbeks, samuti on lubatud elamu transpordi ja inimeste liikumine läbi parkla.

Krundil pos 10 saab parkida 36 ja pos 11-l 74 sõiduautot (need parklad teenindavad ka planeeritavate ärihoonete kliente). Lossi külje all asuv parkla mahutab 10 autot.

Rahuldamiseks peatänavat parkimisvajadust ja arvestades planeeritavate ärihoonete mahtude ning perspektiivse linnavalitsuse hoonega, on Lossi tänavale ette nähtud 57 parkimiskohta.

Väikeelamute parkimine tuleb lahendada krundisiseselt krundiomanike poolt.

Olemasolev peegel Paala ristmikul Lossi 7 ees peab säilima.

Tänavad tuleb katta asfaldiga, kõnniteed eraldada äärekividega. Kõnniteede ja sõiduteede eristamiseks tuleb kasutada erivärvilist pinnakatet, värvilisi eraldusmärke jms. Puudealune pinnas tuleb jätta katteta ja külvata muru. Kõnnitee peab olema sõiduteest kõrgemal ja ristumised ohutud.

Tänavate ehitamisel ei tohi vigastada säilitatavaid puid!!! Tuleb kasutada kõiki ettevaatusabinõusid.

Veinitehase saare juurde ette nähtud jalakäijate silla (sihiga Kuuse tänavale) asupaika võib tulevaste projektide ja planeeringutega täpsustada.

## ***4.6. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad***

### **4.6.1. Üldosa**

Planeeritava ala olemasolevad hooned on varustatud kõigi tehnovõrkudega.

### **4.6.2. Joogi- ja tuletõrjevee varustus**

Uutele planeeritavatele hoonetele on antud joogiveega ühendused tänavatel asuvatest olemasolevatest torustikest. Viljandi mnt-le on lõigus Nurme tn ja pos 7 planeeritud uus veetoru, millest saavad ühenduse krundid Nurme 2, Viljandi mnt 2, pos 6,5 ja 4; Tallinna mnt 2 ja pos 8.

Kruntidele Lossi 4, Lossi 4a, pos 2 ja Lossi 9 on veevarustus ette nähtud lahendada krunte Lossi 4 ja 4a läbivast veetorust.

Piirkonda teenindavatele hüdrantidele lisaks on planeeritud hüdrandid kruntidele Lossi 4, pos 14 ja pos 10.

Projektiga tuleb lahendada võimalik koht tuletõrje veevõtukaevule.

#### **4.6.3. Reoveekanaliseerimine ja sademevee ärajuhtimine**

Uus kanalisatsioonitoru on ette nähtud projekteerida Viljandi mnt-le lõigus Nurme tn-pos 7. ühendused antakse kruntidele Nurme 2, Viljandi mnt 2, pos 4, 5, 6, Tallinna mnt 2 ja pos 8.

Kruntidele Lossi 4, Lossi 4a, pos 2 ja Lossi 9 on kanalisatsiooniühendus ette nähtud Lossi tn-l olemasolevast torust.

Uus kanalisatsiooniühendus on eelvoolust kuni krundini pos 6 iseveolne. Pos 6-le on ette nähtud rajada pumpla Viljandi mnt 2, pos 4, 5 ja 6 reovee ärajuhtimiseks.

#### **4.6.4. Elektrivõrk**

Ühendused planeeritavatele hoonetel on antud olemasolevate alajaamade baasil. Kruntide piiridele on ette nähtud paigaldada elektrikapid. Maakaablid on paigutatud kõnniteede alla.

Olemasolev alajaam krundil Lossi 4 on ette nähtud paigaldada planeeritavasse hoonesse.

#### **4.6.5. Telekommunikatsioonivõrk**

Kõigile kruntidele on kavandatud telekommunikatsiooniühendus. Uus telekommunikatsiooniliin on planeeritud Viljandi mnt-le ja uutele perspektiivsetele tänavatele.

#### **4.6.6. Välisvalgustus**

Välisvalgustus lahendatakse tänavaprojektidega.

### ***4.7. Planeeringuala määramine miljöövärtusega hoonestusalana ning selle kaitse- ja kasutustingimuste seadmine***

Põltsamaa linna miljöövärtuslikud alad on määratletud ja kirjeldatud L.Hansari poolt koostatud töös "Põltsamaa linnaehituslikud väärtused".

Detailplaneeringu ala määrata miljöövärtuslikuks hoonestusalaks vastavalt eelpoolnimetatud töös tehtud ettepanekutele (vt. Põhijoonist).

## 4.8. Arhitektuurinõuded ehitistele

Ehitiste arhitektuurinõuetest annab ülevaate tabel 4.

**Tabel 4 Arhitektuurinõuded ehitistele**

Address	Suurim lubatud korruse-lisus	Katusekalle vahemik	Katusekatte materjalid	Välisviimistluse materjalid Teekattematerjalid.	Kohustuslik ehitusjoon, piirded.  Tulepüsimisklass. Märkused.
Jaama 1	1-2	40-50°	Eterniit, valtsplekk, kivi. Kasutada ajas püsivaid ja soliidseid materjale. Keelatud kasutada kivi imiteerivat plekki!	Puit, krohv, kivi (v.a. klombitud tellis). Keelatud imiteerivate- ja kunstmaterjalide kasutamine (s.h. plastraamidega aknad ja ukсед). Kivisillutis, kruus.	Määratud olemasoleva hoonestusega. Krundi max 1,3 m kõrguse piirdeaia ehitusprojekt esitada linnavalitsusele kirjaliku nõusoleku või ehitusloa saamiseks. TP 2
Lossi 1	Mälestis nr 9334 ja 24002.	Mälestis nr 9334 ja 24002.	Mälestis nr 9334 ja 24002.	Mälestis nr 9334 ja 24002.	Mälestis nr 9334 ja 24002.
Lossi 1a	Mälestis nr 9334 ja 24002.	Mälestis nr 9334 ja 24002.	Mälestis nr 9334 ja 24002.	Mälestis nr 9334 ja 24002.	Mälestis nr 9334 ja 24002.
Lossi 1b	Mälestis nr 9334 ja 24002.	Mälestis nr 9334 ja 24002.	Mälestis nr 9334 ja 24002.	Mälestis nr 9334 ja 24002.	Mälestis nr 9334 ja 24002.
Lossi 2	1	40-50°	Eterniit, valtsplekk, kivi. Kasutada ajas püsivaid ja soliidseid materjale. Keelatud kasutada kivi imiteerivat plekki!	Puit, krohv, kivi (v.a. klombitud tellis). Keelatud imiteerivate- ja kunstmaterjalide kasutamine (s.h. plastraamidega aknad ja ukсед). Kivisillutis, kruus.	Piirdeaedu ei ehitata.
Lossi 2a	2	40-50°	Eterniit, valtsplekk, kivi. Kasutada ajas püsivaid ja soliidseid materjale. Keelatud kasutada kivi imiteerivat plekki!	Krohv, kivi, puit (v.a. klombitud tellis). Keelatud imiteerivate- ja kunstmaterjalide kasutamine (s.h. plastraamidega aknad ja ukсед). Kivisillutis, kruus.	Piirdeaedu ei ehitata.
Lossi 3	Mälestis nr 9334 ja 24003.	Mälestis nr 9334 ja 24003.	Mälestis nr 9334 ja 24003.	Mälestis nr 9334 ja 24003.	Mälestis nr 9334 ja 24003.
Lossi 4	2	20-45°	Eterniit, valtsplekk, kivi. Kasutada ajas püsivaid ja soliidseid	Puit, krohv, kivi (va klombitud tellis). Keelatud imiteerivate- ja kunstmaterjalide kasutamine, k.a.	Lossi tn suhtes, 2,2 m krundipiirist. Piirdeaedu ei ehitata. TP 2

Adress	Suurim lubatud korruse-lisus	Katusekalle vahemik	Katusekatte materjalid	Välisviimistluse materjalid Teekattematerjalid.	Kohustuslik ehitusjoon, piirded.  Tulepüsivusklass. Märkused.
			materjale. Keelatud kasutada kivi imiteerivat plekki!	plastramidega aknad ja ukсед. Domineeriva materjalina keelatud kasutada plekki ja plastikut. Kivisillutis, kruus.	
Lossi 4a	2	20 – 45°	Eterniit, valtsplekk, kivi. Kasutada ajas püsivaid ja soliidseid materjale. Keelatud kasutada kivi imiteerivat plekki!	Keelatud imiteerivate- ja kunstmaterjalide kasutamine, k.a. plastramidega aknad ja ukсед. Lubatud krohv, kivi, puit (v.a. klombitud tellis). Domineeriva materjalina keelatud kasutada plekki ja plastikut. Kivisillutis, kruus.	Lossi tn suhtes, 2,2 m krundipiirist. Piirdeaedu ei ehitata. TP 2
Lossi 4b	2	20 – 45°	Eterniit, valtsplekk, kivi. Kasutada ajas püsivaid soliidseid materjale. Keelatud kasutada kivi imiteerivat plekki. Lubatud murumätas-katus.	Keelatud imiteerivate- ja kunstmaterjalide kasutamine, k.a. plastramidega aknad ja ukсед. Lubatud krohv, kivi, puit (v.a. klombitud tellis). Domineeriva materjalina keelatud kasutada plekki ja plastikut. Keelatud välisvoodrita palkmajad. Kivisillutis, kruus.	Hoone põhimahu kohustuslik paiknemine on Lossi tn poolsel krundipiiril. TP 1 Piirdeaedu ei ehitata. Kõigile inimestele peab olema tagatud vaba juurdepääs jõekaldale.
Lossi 5	1-2	20-45°	Eterniit, valtsplekk, kivi. Kasutada ajas püsivaid ja soliidseid materjale. Keelatud kasutada kivi imiteerivat plekki!	Krohv, kivi, puit (v.a. klombitud tellis). Keelatud imiteerivate- ja kunstmaterjalide kasutamine (s.h. plastramidega aknad ja ukсед). Kivisillutis, kruus.	Määratud olemasoleva hoonestusega. Krundi max 1,3 m kõrguse piirdeaia ehitusprojekt esitada linnavalitsusele kirjaliku nõusoleku või ehitusloa saamiseks. TP 2
Lossi 5a	1	10-45°	Eterniit, valtsplekk, kivi. Kasutada ajas püsivaid ja soliidseid materjale. Keelatud kasutada kivi imiteerivat plekki!	Puit, krohv, kivi (v.a. klombitud tellis). Keelatud imiteerivate- ja kunstmaterjalide kasutamine (s.h. plastramidega aknad ja ukсед). Kivisillutis, kruus.	Määratud olemasoleva hoonestusega. Krundi max 1,3 m kõrguse piirdeaia ehitusprojekt esitada linnavalitsusele kirjaliku nõusoleku või ehitusloa saamiseks. TP 3
Lossi 6	2	20 – 45°	Eterniit, valtsplekk, kivi. Kasutada ajas	Keelatud imiteerivate- ja kunstmaterjalide kasutamine, k.a.	Hoone põhimahu kohustuslik paiknemine on Lossi

<b>Aadress</b>	<b>Suurim lubatud korruse-lisus</b>	<b>Katusekallete vahemik</b>	<b>Katusekatte materjalid</b>	<b>Välisviimistluse materjalid Teekattematerjalid.</b>	<b>Kohustuslik ehitusjoon, piirded.  Tulepüsivusklass. Märkused.</b>
			püsivaid soliidseid materjale. Keelatud kasutada kivi imiteerivat plekki!	plastraamidega aknad ja ukсед. Lubatud krohv, kivi, puit (v.a. klombitud tellis). Domineeriva materjalina keelatud kasutada plekki ja plastikut. Kivisillutis, kruus.	tn poolsel krundipiiril. Piirdeaedu ei ehitata. TP 1
Lossi 7	Mälestis nr 24005.	Mälestis nr 24005.	Mälestis nr 24005.	Mälestis nr 24005.	Mälestis nr 24005.
Lossi 8	1-2	40-50°	Eterniit, valtsplekk, kivi. Kasutada ajas püsivaid ja soliidseid materjale. Keelatud kasutada kivi imiteerivat plekki!	Puit, krohv, kivi (v.a. klombitud tellis). Keelatud imiteerivate- ja kunstmaterjalide kasutamine (s.h. plastraamidega aknad ja ukсед). Kivisillutis, kruus.	Määratud olemasoleva hoonestusega. Krundi max 1,3 m kõrguse piirdeaia ehitusprojekt esitada linnavalitsusele kirjaliku nõusoleku või ehitusloa saamiseks. TP 3
Lossi 9	2	Sarnaselt krundil olemasolev ale hoonele	Eterniit, valtsplekk, kivi. Kasutada ajas püsivaid soliidseid materjale. Keelatud kasutada kivi imiteerivat plekki	Keelatud imiteerivate- ja kunstmaterjalide kasutamine, k.a. plastraamidega aknad ja ukсед. Lubatud krohv, kivi, puit (v.a. klombitud tellis). Domineeriva materjalina keelatud kasutada plekki ja plastikut. Kivisillutis.	Hoone põhimahu kohustuslik paiknemine on Lossi tn poolsel krundipiiril. TP 1
Lossi 9a	2	20-45°	Eterniit, valtsplekk, kivi. Kasutada ajas püsivaid ja soliidseid materjale. Keelatud kasutada kivi imiteerivat plekki!	Krohv, kivi, puit (v.a. klombitud tellis). Keelatud imiteerivate- ja kunstmaterjalide kasutamine (s.h. plastraamidega aknad ja ukсед). Kivisillutis, kruus.	Määratud olemasoleva hoonestusega. Krundi max 1,3 m kõrguse piirdeaia ehitusprojekt esitada linnavalitsusele kirjaliku nõusoleku või ehitusloa saamiseks. TP 2
Lossi 11	2	Sarnaselt olemasolev ale hoonele	Sama, mis põhihoonel	Sama, mis põhihoonel Kivisillutis, kruus.	Ei ole määratud. Piirdeaedu ei ehitata. TP 2
Lossi 11a	1-2	20-45°	Eterniit, valtsplekk, kivi. Kasutada ajas püsivaid ja soliidseid materjale. Keelatud	Puit, krohv, kivi (v.a. klombitud tellis). Keelatud imiteerivate- ja kunstmaterjalide kasutamine (s.h. plastraamidega aknad ja ukсед).	Määratud olemasoleva hoonestusega. Krundi max 1,3 m kõrguse piirdeaia ehitusprojekt esitada linnavalitsusele kirjaliku nõusoleku või

<b>Aadress</b>	<b>Suurim lubatud korruse-lisus</b>	<b>Katuse-kallete vahemik</b>	<b>Katusekatte materjalid</b>	<b>Välisviimistluse materjalid Teekattematerjalid.</b>	<b>Kohustuslik ehitusjoon, piirded.  Tulepüsivusklass. Märkused.</b>
			kasutada kivi imiteerivat plekki!	Kivisillutis, kruus.	ehitusloa saamiseks. TP 3
Lossi 13	1-2	20-45°	Valtsplekk. Kasutada ajas püsivaid ja soliidseid materjale. Keelatud kasutada kivi imiteerivat plekki!	Puit, krohv, kivi (v.a. klombitud tellis). Keelatud imiteerivate- ja kunstmaterjalide kasutamine (s.h. plastraamidega aknad ja ukсед). Kivisillutis, kruus.	Määratud olemasoleva hoonestusega. Krundi max 1,3 m kõrguse piirdeaia ehitusprojekt esitada linnavalitsusele kirjaliku nõusoleku või ehitusloa saamiseks. TP 3
Lossi 13a	1-2	20-45°	Eterniit, valtsplekk, kivi. Kasutada ajas püsivaid ja soliidseid materjale. Keelatud kasutada kivi imiteerivat plekki!	Puit, krohv, kivi (v.a. klombitud tellis). Keelatud imiteerivate- ja kunstmaterjalide kasutamine (s.h. plastraamidega aknad ja ukсед). Kivisillutis, kruus.	Määratud olemasoleva hoonestusega. Krundi max 1,3 m kõrguse piirdeaia ehitusprojekt esitada linnavalitsusele kirjaliku nõusoleku või ehitusloa saamiseks. TP 2
Nurme 2	2	0-45°	Eterniit, valtsplekk, kivi. Kasutada ajas püsivaid soliidseid materjale. Keelatud kasutada kivi imiteerivat plekki.	Keelatud imiteerivate- ja kunstmaterjalide kasutamine, k.a. plastraamidega aknad ja ukсед. Lubatud krohv, kivi, puit (v.a. klombitud tellis). Domineeriva materjalina keelatud kasutada plekki ja plastikut. Kivisillutis, kruus.	Ei ole määratud. Lähtuda olemasolevate hoonete gabariitidest ja ehitusalusest pinnast.  TP 2 Mälestis nr 24011.
Silla 2	Mälestis nr 24004.	Mälestis nr 24004.	Mälestis nr 24004.	Mälestis nr 24004.	Mälestis nr 24004.
Tallinna mnt 2	2	20-45°	Eterniit, valtsplekk, kivi. Kasutada ajas püsivaid soliidseid materjale. Keelatud kasutada kivi imiteerivat plekki.	Keelatud imiteerivate- ja kunstmaterjalide kasutamine, k.a. plastraamidega aknad ja ukсед. Lubatud krohv, kivi, puit (v.a. klombitud tellis). Domineeriva materjalina keelatud kasutada plekki ja plastikut. Kivisillutis, kruus.	Hoone põhimaht peab asuma Viljandi mnt poolsel krundipiiril.  TP 2 Mälestis nr 24009 ja 24010.
Viljandi mnt 2	2	0-45°	Eterniit, valtsplekk, kivi. Kasutada ajas püsivaid soliidseid materjale.	Keelatud imiteerivate- ja kunstmaterjalide kasutamine, k.a. plastraamidega aknad ja ukсед. Lubatud krohv, kivi,	Viljandi mnt poolsel ja Pos 11 poolsel krundipiiril.  TP 2

Adress	Suurim lubatud korruse-lisus	Katuse-kallete vahemik	Katusekatte materjalid	Välisviimistluse materjalid Teekattematerjalid.	Kohustuslik ehitusjoon, piirded.  Tulepüsivusklass. Märkused.
			Keelatud kasutada kivi imiteerivat plekki.	puit (v.a. klombitud tellis). Domineeriva materjalina keelatud kasutada plekki ja plastikut. Kivisillutis, kruus.	Hooned moodustavad kinnise sisehoovi. Tänavalt hoovi pääs on ette nähtud läbi kangialuse. Mälestis nr 24011.
Viljandi mnt 2a	2	0-35°	Eterniit, valtsplekk, kivi. Kasutada ajas püsivaid soliidseid materjale. Keelatud kasutada kivi imiteerivat plekki	Keelatud imiteerivate- ja kunstmaterjalide kasutamine, k.a. plastraamidega aknad ja ukсед. Lubatud krohv, kivi, puit (v.a. klombitud tellis). Domineeriva materjalina keelatud kasutada plekki ja plastikut. Keelatud palkmajad. Kivisillutis, kruus.	Planeeritava tänava, pos 11, suhtes 6,5 m krundipiirist.  TP 2
Pos 1	-	-	-	-	Haljasala. Lubatud pargirajatised.
Pos 2 (Lossi tn)	2	20 – 45°	Eterniit, valtsplekk, kivi. Kasutada ajas püsivaid soliidseid materjale. Keelatud kasutada kivi imiteerivat plekki. Lubatud murumätas-katus.	Keelatud imiteerivate- ja kunstmaterjalide kasutamine, k.a. plastraamidega aknad ja ukсед. Lubatud krohv, kivi, puit (v.a. klombitud tellis). Domineeriva materjalina keelatud kasutada plekki ja plastikut. Keelatud palkmajad. Kivisillutis.	Hoone põhimahu kohustuslik paiknemine on Lossi tn poolisel krundipiiril. TP 1 Piiirdeaedu ei ehitata. Krundi piiridesse jääv olemasolev tee peab jääma avalikult kasutatavaks! Krunti on keelatud piirata või muul viisil takistada inimeste liikumist Pargi-Lossi tn suunal.
Pos 3 (Loss tn 4b)	-	-	-	-	Haljasala. Lubatud pargirajatised.
Pos 4 (Lossi tn)	-	-	-	Kivisillutis.	-
Pos 5 (Lossi tn)	2	0-45°	Eterniit, valtsplekk, kivi. Kasutada ajas püsivaid soliidseid materjale. Keelatud kasutada kivi imiteerivat plekki.	Keelatud imiteerivate- ja kunstmaterjalide kasutamine, k.a. plastraamidega aknad ja ukсед. Lubatud krohv, kivi, puit (v.a. klombitud tellis). Domineeriva materjalina keelatud kasutada plekki ja plastikut. Kivisillutis, kruus.	Hoone põhimahu kohustuslik paiknemine on Lossi tn poolisel krundipiiril. TP 1
Pos 6 (Lossi tn)	2	20 – 45°	Eterniit, valtsplekk, kivi.	Keelatud imiteerivate- ja kunstmaterjalide	Hoone põhimahu kohustuslik



Adress	Suurim lubatud korruse-lisus	Katusekalle vahemik	Katusekatte materjalid	Välisviimistluse materjalid Teekattematerjalid.	Kohustuslik ehitusjoon, piirjed.  Tulepüsivusklass. Märkused.
			Kasutada ajas püsivaid soliidseid materjale. Keelatud kasutada kivi imiteerivat plekki. Lubatud murumätas-katus.	kasutamine, k.a. plastraamidega aknad ja ukсед. Lubatud krohv, kivi, puit (v.a. klombitud tellis). Domineeriva materjalina keelatud kasutada plekki ja plastikut. Kivisillutis.	paiknemine on Lossi tn poolisel krundipiiril. TP 2
Pos 7 (Viljandi mnt)	-	-	-	Mälestis nr 24011. Kivisillutis, kruus.	Mälestis nr 24011.
Pos 8 (park)	-	-	-	Mälestis nr 24008, 24011 ja 5852. Looduskaitsealune park. Kivisillutis, kruus.	Mälestis nr 24008, 24011 ja 5852. Looduskaitsealune park.
Pos 9 (park)	1	0-10°	Plekk, kivi. Kasutada ajas püsivaid soliidseid materjale. Keelatud kasutada kivi imiteerivat plekki.	Krohv, kivi, puit (v.a. klombitud tellis). Keelatud imiteerivate- ja kunstmaterjalide kasutamine (s.h. plastraamidega aknad ja ukсед). Kivisillutis, kruus.	Mälestis nr 24008.
Pos 10 (Viljandi mnt)	-	-	-	Mälestis nr 24011. Kivisillutis.	Mälestis nr 24011.
Pos 11 (Viljandi mnt)	2	0-45°	Eterniit, valtsplekk, kivi. Kasutada ajas püsivaid soliidseid materjale. Keelatud kasutada kivi imiteerivat plekki.	Keelatud imiteerivate- ja kunstmaterjalide kasutamine, k.a. plastraamidega aknad ja ukсед. Lubatud krohv, kivi, puit (v.a. klombitud tellis). Domineeriva materjalina keelatud kasutada plekki ja plastikut. Kasutada moodsaid lahendusi! Soovitavalt korraldada arhitektuurikonkurss, kuna hoone asub ühe peatänava ääres. Kivisillutis.	Hoone põhimahu kohustuslik paiknemine on Viljandi mnt poolisel krundipiiril. TP 2
Pos 12* (Viljandi mnt)	3	vaba	Eterniit, valtsplekk, kivi. Kasutada ajas püsivaid soliidseid materjale. Keelatud	Keelatud imiteerivate- ja kunstmaterjalide kasutamine, k.a. plastraamidega aknad ja ukсед. Lubatud krohv, kivi, puit (v.a. klombitud	Ei ole määratud. Lähtuda hoonestusalast, naabrusõigustest ja arhitektuurikonkursi tulemustest.

Adress	Suurim lubatud korruse-lisus	Katuse-kallete vahemik	Katusekatte materjalid	Välisviimistluse materjalid Teekattematerjalid.	Kohustuslik ehitusjoon, piirded.  Tulepüsivusklass. Märkused.
			kasutada kivi imiteerivat plekki.	tellis). Domineeriva materjalina keelatud kasutada plekki ja plastikut. Kasutada moodsaid lahendusi! Kohustuslik on korraldada arhitektuurikonkurss!! Kivisillutis, kruus.	
Pos 13 (Viljandi mnt)	2	0-35°	Eterniit, valtsplekk, kivi. Kasutada ajas püsivaid soliidseid materjale. Keelatud kasutada kivi imiteerivat plekki.	Keelatud imiteerivate- ja kunstmaterjalide kasutamine, k.a. plastraamidega aknad ja ukсед. Lubatud krohv, kivi, puit (v.a. klombitud tellis). Domineeriva materjalina keelatud kasutada plekki ja plastikut. Kivisillutis, kruus.	Planeeritava tänava, pos 7, suhtes 6,7 m krundipiirist.  TP 2
Pos 14 (Viljandi mnt 3)	1 korrus+k atusekor rus	20 – 45°	Eterniit, valtsplekk, kivi. Kasutada ajas püsivaid soliidseid materjale. Keelatud kasutada kivi imiteerivat plekki.	Keelatud imiteerivate- ja kunstmaterjalide kasutamine, k.a. plastraamidega aknad ja ukсед. Lubatud krohv, kivi, puit (v.a. klombitud tellis). Domineeriva materjalina keelatud kasutada plekki ja plastikut. Kivisillutis, kruus.	Viljandi mnt-st 6.6 m.  TP 2
Pos 15 (Tallinna mnt)	-	-	-	Kivisillutis.	Mälestis nr 24011.
Pos 16 (Tallinna mnt)	-	-	-	Kivisillutis.	-
Pos 17 (Viljandi mnt)	-	-	-	Mälestis nr 24011. Kivisillutis.	Mälestis nr 24011.
Pos 18 (Lossi tn)	1	20-45°	Kivi. Kasutada ajas püsivaid ja soliidseid materjale. Keelatud kasutada kivi imiteerivat plekki!	Krohv, kivi, puit (v.a. klombitud tellis). Keelatud imiteerivate- ja kunstmaterjalide kasutamine (s.h. plastraamidega aknad ja ukсед). Kivisillutis, kruus.	Piirdeaedu ei ehitata.
Pos 19 (Lossi tn)	-	-	-	Kivisillutis.	-
Pos 20	-	-	-	Kivisillutis.	-

Adress	Suurim lubatud korruse-lisus	Katusekalle vahemik	Katusekatte materjalid	Välisviimistluse materjalid Teekattematerjalid.	Kohustuslik ehitusjoon, piirded. Tulepüsivusklass. Märkused.
(Pargi tn)					
Pos 21 (Viljandi mnt)	-	-	-	Kivisillutis	

\* Vanadekodu hoonestuse parima laheduse saamiseks tuleb korraldada arhitektuurikonkurss.

#### **4.9. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted**

Planeeritava ala haljastuse seisukorda on vaadeldud planeeringu koosseisus koostatud ajaloolise Vana-Põltsamaa lossiansambliga seotud puistu dendroloogilise hindamise valguses. Mainitud töös on hinnatud lossi ümbritsevat parki ja sellega seotud haljastust, ala on jaotatud tinglikult eraldisteks ning antud soovitusel hoolduseks, uuteks istutusteks ja sanitaarraieteks.

Planeeringualal on säilitatud kõik puud, v.a. mõned üksikud, mis jäävad rajatavate parklate, tänavalaienduste või hoonestuse alla.

#### **4.10. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks**

Planeeritaval alal ei ole keskkonnaohtlikke objekte.

Õli- ja muud ohtlikud jäätmed, samuti olmejäätmed, tuleb koguda kruntide piires kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte. Parkimisplatsid on vaja maapinnareostuse vältimiseks katta kõvakattega ning pos 6, 7, 9 ja Lossi tn äärsetest parklatest lähtuv sadevesi tuleb enne kanalisatsiooni suunamist juhtida läbi õlipüüduuri.

#### **4.11. Servituutide vajadus**

Kruntidele on vajalik seada isiklikud kasutusõigused võrguvaldajate kasuks.

#### ***4.12. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine***

Kuritegevuse riskide minimiseerimiseks on planeeringu koostamisel arvestatud järgmiste linnakujunduse strateegiatega:

hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustatus;  
selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;  
territoriaalsus;  
erineva kasutusega alade selgepiiriline tzoneerimine.

Projekteerimisel ja hilisemal väljaehitamisel tuleks arvestada veel täiendavalt järgnevaga:

jälgitavus (video- ja naabrivalve);  
atraktiivsed materjalid, värvid;  
kvaliteetsete ja vastupidavate materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid jne);

#### ***4.13. Nõuded projekteerimisele planeeringualal***

Detailplaneering on peale kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi koostatavatele ehitusprojektidele. Kohalik omavalitsus võib anda välja kehtestatud detailplaneeringu nõudeid täpsustavaid projekteerimistingimusi. Projekte võivad koostada vastavat registreeringut, tegevusluba ja litsentsi omavad firmad või isikud.

Ehitusprojekti koosseisus peab olema välisviimistluspass koos värvilahendustega, liikluskorralduse lahendus ja haljastusprojekt.

Ehitusprojektid tuleb kinnitada (heakskiit, kirjalik nõusolek, ehitusluba, kasutusluba) Põltsamaa Linnavalitsuses ja hankida kooskõlastused nõutud organisatsioonidelt.

Uute hoonete ehitusprojekti koosseisus peab olema hoone makett mõõtkavas 1:200.

Veinitehase saare juurde ette nähtud jalakäijate silla (sihiga Kuuse tänavale) asupaika võib tulevaste projektide ja planeeringutega täpsustada.

#### ***4.14. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine***

Planeeringu kehtestamisest tulenevad kahjud hüvitatakse krundi igakordsete omanike poolt.

#### ***4.15. Planeeringu realiseerimise võimalused***

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahjusid kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama krundi igakordne omanik.

Tehnovõrgud ehitatakse välja vastavalt tehnilistele tingimustele liitumislepingute alusel, kus näidatakse tehnovõrkude väljaehitamise ulatus. Planeeringualal oleva haljastuse rajamine ja likvideerimine toimub igakordse krundiomaniku kulul.

Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks kruntide jagamisele, moodustamisele ja krundipiiride muutmisele; planeeringualal edaspidi teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

Veinitehase saare juurde ette nähtud jalakäijate silla (sihiga Kuuse tänavale) asupaika võib tulevaste projektide ja planeeringutega täpsustada.

#### ***4.16. Seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kinnisomandi kitsenduste määramine***

Planeeritaval alal asub palju kaitsealuseid objekte (vt ptk 4). Vastavalt Muinsuskaitseseaduse § 25-le :

(1) Kinnismälestise kaitseks kehtestatakse kaitsevöönd, millele kohaldatakse käesoleva paragrahvi lõikes 2 sätestatud kitsendusi ja milles tehtavad leevendused märgitakse kaitsekohustuse teatisse. Kaitsevööndiks on 50 m laiune maa-ala mälestise väliskontuurist või piirist arvates, kui mälestiseks tunnistamise õigusaktis ei ole ette nähtud teisiti.

(2) Muinsuskaitseameti loata on kinnismälestise kaitsevööndis keelatud:

- 1) maaharimine, ehitiste püstitamine, teede, kraavide ja trasside rajamine ning muud mulla- ja ehitustööd;
- 2) puude ja põõsaste istutamine, mahavõtmine ja juurimine.

(3) Muinsuskaitsealale kehtestatakse kaitsevöönd, milles kehtivad muinsuskaitseala põhimääruses kindlaksmääratud nõuded ja kitsendused.

Enne mälestiste ja nende kaitsevööndiga seotud tööde projekteerimist on vajalik hoonete restaureerimiskontseptsiooni koostamine ning muinsuskaitse eritingimuste koostamine igale hoonele eraldi.

Vastavalt looduskaitseadusele (§35, 37, 38) ja veeseadusele on Põltsamaa jõe kaldal piiranguvöönd, ehituskeeluvöönd ja veekaitsevöönd.

Piiranguvööndi laius on 50 m. piiranguvööndis on keelatud :

reoveesette laotamine;

matmispaiga rajamine;

jäätmete töötlemiseks või ladustamiseks määratud ehitise rajamine ja laiendamine, välja arvatud sadamas;

ilma kehtestatud detailplaneeringuta maa-ala kruntideks jagamine;

maavara ja maa-ainese kaevandamine;

mootorsõidukiga sõitmine väljaspool selleks määratud teid ja radu ning maastikusõidukiga sõitmine, välja arvatud tiheasustuslal haljasala hooldustööde tegemiseks, kutselise või harrastusliku kalapüügiõigusega isikul kalapüügiks vajaliku veesõiduki veekogusse viimiseks ning maatulundusmaal metsamajandustöödeks ja põllumajandustöödeks.

Kalda ehituskeeluvööndis (50m) on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud (välja arvatud looduskaitseaduse § 38 lg 4 ja 5). Ehituskeeluvööndisse uute hoonete planeerimise tingib soov kujundada Põltsamaa linn jõeäärse

peatänava mõlema külje perimeetraalse taashoonestamisega arhitektuurselt huvitavaks ja mitmekesiseks väikelinnaks.

Veekaitsevööndis (10m) on keelatud:

1) maavarade ja maa-ainese kaevandamine ning geoloogilise uuringu teostamine;

2) puu- ja põõsarinde raie ilma maakonna keskkonnateenistuse nõusolekuta, välja arvatud raie maaparandussüsteemi eesvoolul maaparandushoiutööde tegemisel;

3) majandustegevus, välja arvatud heina niitmine ja roo lõikamine;

4) väetise, keemilise taimekaitsevahendi ja reoveesette kasutamine ning sõnnikuhoidla või -auna paigaldamine. Lubatud on taimekaitsevahendi kasutamine taimehaiguste korral ja kahjurite puhanguliste kollete likvideerimisel keskkonnateenistuse igakordsel loal.

## **5. Koostöö planeeringu koostamisel**



## **6. Kooskõlastused**



***Joonis 1 – Asukoha skeem***

***Joonis 2 – Olemasolev olukord***

***Joonis 3 – Põhijoonis***

***Joonis 4 – Tehnovõrkude joonis***

