

Põltsamaa linnas, Tõrukese pargis Lembitu tänava, Pajusi mnt 39, 47 ja 49 ning Lembitu tn 1 kinnistute vahelise ala detailplaneering

## 1. SELETUSKIRI

### 1.1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS

Jõgevamaal, Põltsamaa linnas, Tõrukese pargis Lembitu tänava, Pajusi mnt 39, 47 ja 49 ning Lembitu tn 1 kinnistute vahelise ala detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on täiendava ehitusõiguse saamine Põltsamaa linnas Tõrukese pargis Lembitu tänava, Pajusi mnt 39, 47 ja 49 ning Lembitu tn 1 kinnistute vahelisele alale, maakasutus- ja ehitustingimuste määramine.

Lähtematerjalid:

- Põltsamaa Linnavalitsuse korraldus 07.06.2010 nr 185 detailplaneeringu algatamise kohta
- Detailplaneeringu lähteseisukohad
- Geodeetiline alusplaan (M 1:500), Tollipulk OÜ, töö nr. 03-09GEO, 15.05.2009.
- Põltsamaa linna üldplaneering
- EV Planeerimisseadus
- EV Ehitusseadus
- Eesti Projekteerimismid
- Jõgeva maakonnaplaneering
- Jõgeva maakonnaplaneeringu teemaplaneering

### 1.2 OLEMASOLEV OLUKORD

Kehtivad planeeringud. Katastriüksused. Sihtotstarbed

Põltsamaa Linnavolikogu määrusega nr.41 19.10.1998 on kehtestatud Põltsamaa linna üldplaneering.

Käesolev detailplaneering ei muuda ulatuslikult maa-ala üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarvet ja ei muuda ulatuslikult üldplaneeringut.

Käesoleva detailplaneeringuga vaadeldav maa ala on jätkuvalt riigi omanduses olev reformimata maa.

Ehituslik ja looduslik situatsioon

Detailplaneeringu maa-ala paikneb Jõgevamaal, Põltsamaa linnas, jäädes linna põhjapiirile. Planeeringuala piirinaabriteks on Põltsamaa linn (Lembitu tn 1, Lembitu tn, Pajusi maantee), 13 füüsilist isikut (Pajusi mnt 39), Taimar Teenused OÜ (Pajusi mnt 47), Garaažiühistu „Põltsamaa TIIGI“ (Pajusi mnt 49), Eesti Vabariik (Tõrukese park).

Planeeringuga käsitletav maa-ala ning selle lähiümbrus asub rahulikus piirkonnas. Planeeringuala pindala on ca 2,1 ha. Maa-ala on kaetud metsaga ning on hoonestamata. Maa-alal asub elektri alajaam. Maapind on tasane, suuri eristatavaid reljeefi muutusi ei ole. Vaadeldavat ala läbib kraav. Olemasoleva geoloogia kohta andmed puuduvad.

Põltsamaa linnas, Tõrukese pargis Lembitu tänava, Pajusi mnt 39, 47 ja 49 ning Lembitu tn 1 kinnistute vahelise ala detailplaneering

### Liikluskorraldus

Planeeringualast lõunas asub asfaltkatendiga Lembitu tänav. Planeeringu ettepaneku kohaselt planeeritakse juurdepääs krundile Lembitu tänavalt ning on asfaltkatendiga. Planeeringualal ja selle lähiümbruses kõnniteed puuduvad.

### *1.3 ARHITEKTUUR-PLANEERIMISLAHENDUS*

#### Maaüksuse sihtotstarve ja krundijaotus

Detailplaneering teeb ettepaneku vaadeldavale alale moodustada 3 krunti:

**Pos 1** – tee ja tänava maa, pindala 830 m<sup>2</sup>

**Pos 2** – veetootmise ja vee puhastuse ehitise maa, pindala 1341 m<sup>2</sup>

**Pos 3** – tee ja tänavamaa, pindala 639 m<sup>2</sup>

Planeeringuala krundile pos.2 teeb planeering ettepaneku seada ehitusõigus pumpla ehituseks. Pumpla teenindamiseks nähakse ette juurdepääsutee (pos.3), mis on asfaltkatendiga ning 8 parkimiskohta pumpla hoone vahetusse lähedusse. Planeeringu ettepaneku kohaselt on vaadeldavale alale moodustatava kinnistu sihtotstarve veetootmise ja vee puhastuse ehitise maa (OV).

Planeering annab krundile hoonestusala. Hoonestusalale on lubatud ehitada üks hoone, mille maksimaalne korruselisus on üks ning maksimaalne kõrgus maapinnast katuseharjani 6m. Hoonestuse välisviimistluses kasutatakse profiilplekki. Katusekattematerjalide valikul piiranguid ei seata. Katusetüübina eelistada madalakaldelist viilkatust katusekaldega max 15° või lamekatust.

Täpsemad ehitusõiguse näitajad on toodud joonisel „Põhijoonis“.

### *1.4 LIIKLUSKORRALDUS*

#### Juurdesõiduteed. Liikluskorraldus

Planeeritavale alale tagatakse juurdepääs olemasolevalt Lembitu tänavalt, mis on asfaltkatendiga ning asub planeeritava ala lõunaosas. Krundile sisenemiseks ja väljumiseks planeeritakse juurdepääsutee (pos.3), mille katendiks on asfalt. Rajatava sissesõidutee laius on 4 meetrit. Lubatud on nii vasak kui ka parempöörded krundile sisenemiseks ja väljumiseks.

#### Parkimine ja kõnniteed. Katendid.

Parkimine positsioonil 2 lahendatakse krundisisesele. Planeering ei tee ettepanekut parkla rajamiseks kuna selleks puudub vajadus. Teenindava transpordi tarbeks on planeeritaval krundil piisavalt ruumi pumpla teenindamiseks ning vajadusel ka manööverdamiseks.

### *1.5 HEAKORRASTUS*

#### Heakorrastus. Piirded.

Planeeringuala tuleb heakorrastada. Planeeringualal olemasolev kõrghaljastus kuulub säilitamisele. Lubatud on likvideerida hoonestusalale ning rajatavale parklale ja teele ettejäädav puud. Lubatud on nii kõrg- kui ka madalhaljastuse rajamine lisaks olemasolevale. Piirete rajamine on lubatud ning püstitatakse vastavalt vajadusele. Piirete rajamise korral peab väravate laius olema vähemalt 4m.

### *1.6 KESKKONNAKAITSE JA JÄÄTMEKÄITLUS*

Keskkonnamõtjude strateegiline hindamine ei ole vajalik kuna detailplaneeringuga ei muudeta oluliselt kehtivat üldplaneeringut ning detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõtjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastamist.

Territooriumi sadeveed ei ole reostunud ning need hajutatakse haljasaladel pinnasesse.

Jäätmekäitus on seaotud olmejäätmete hoidmisega. Krundile paigutatakse vähemalt üks prügikonteiner sorteeritud jäätmetele. Konteiner(id) peavad olema kaitstud otsese päikesevalguse eest.

Planeeringuala tuleb ehitamise käigus ja peale ehituse lõppemist heakorrastada. Tekkinud ehituspraht tuleb koguda ning transportida prügilasse.

Prügiveo autode juurdepääs krundile on tagatud sissesõidutee kaudu. Prügikonteineri(te) paigutus lahendatakse koos arhitektuurse projektiga.

### *1.7 TULEOHUTUS*

Tulekustutustehnikaga juurdepääs hoonele on tagatud sissesõidutee kaudu.

Väravate rajamise korral peab värava laius olema vähemalt 4m.

Tuleohutuse tegamiseks projekteeritavates hoonetes lähtuda Vabariigi Valitsuse 27.oktoobri 2004 a määrusest nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ ja selle lisadest.

Planeeritav hoone projekteerida tulepüsivusklassiga TP2 või TP3.

Planeeringualast lõunas teisel pool Lembitu tänavat asub tuletõrje veevõtukoht.

### *1.8 KURITEGEVUSE RISKIDE ENNETAMINE*

01.01.2003.a. kehtima hakanud *Planeerimisseaduse* (RTI 2002, 99,579) kohaselt tuleb planeeringutes käsitleda kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmist. Eestis on koostatud sellekohane standard EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine.

Põltsamaa linnas, Tõrukese pargis Lembitu tänava, Pajusi mnt 39, 47 ja 49 ning Lembitu tn 1 kinnistute vahelise ala detailplaneering

Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”, 29.11.2002.a.

Kuritegevuse ennetamine ja kuriteohirmu vähendamine peaks käima koostöös politseiga ja läbi planeerimise ning arhitektuursete lahenduste.

Strateegia kuritegude ja kuriteohirmu vähendamiseks:

#### Korrashoid.

Ümbruskond on heakorrastatud. Halvasti korrashoitud haljasalad ja hoonestus võivad luua mulje peremehetunde puudumisest, ohust ja hooletusse jätmisest. Tähtsat mõju avaldab kattega alade pidev korrashoid ning prügi kiire eemaldamine. Korrashoitud paiga tahtliku kahjustamise tõenäosus on palju väiksem.

#### Elavus.

Elava kasutusega alad vähendavad kuriteohirmu. Olulist mõju avaldab see, kuidas piirkond on kasutusel ööpäevaringselt. Antud territooriumil on elavus ööpäevaringselt tagatud.

#### Valgustus ja vargused.

Kuriteohirmu saab vähendada vajaliku valgustuse olemasoluga. Pimedad nurgatagused ja hoovid jätavad mahajäetud tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Hea vaade akendest õue ja krundi valgustus vähendavad varguste võimalust. Jälgida tuleks hoone tagumisi sissepääse, mis on tänavalt ja naabrite poolt nähtamatud. Seal hakkab mõju avaldama uste ja akende vastupidavusaeg murdvarguste katsete suhtes. Samuti on mõeldav turvasüsteemide ehitamine hoonetele.

### *1.9 KAITSEVÖÖNDID, KITSENDUSED, SERVITUUDID*

#### Elektriliinide kaitsevööndid ja kaugus rajatistest

Maakaabelliinide kaitsevöönd on maa-ala, mida piiravad mõlemal pool liini 1 m kaugusel äärmistest kaablitest paiknevad mõttelised vertikaaltasandid:

Alla 1kV pingega liinide korral on kaitsevöönd 2m

Õhukaabli kasutamise korral 3 m.

Kanalita elektri- ja sidekaablite kaugus hoonete ja rajatiste vundamentidest peab olema vähemalt 0,6m.

Kaugus veetorst ja isevoolsest kanalisatsioonist 1m; sidekaablini 0,25-0,5 meetrit.

Alajaamade kaitsevööndi ulatus on 2 meetrit piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest.

Alus:Eesti energiaseadus §15 (RT I 1997, 52, 833)

Elektriohutuseseaduse (RT I 2002, 49, 310, §15 lg4)alusel kehtestatud Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.märtsi 2007 a määrus nr.19.

Põltsamaa linnas, Tõrukese pargis Lembitu tänava, Pajusi mnt 39, 47 ja 49 ning Lembitu tn 1 kinnistute vahelise ala detailplaneering

### Veetorustike kaugus rajatistest ja tehnovõrkudest

Alus: EPN 17

Kaugus hoonete vundamendist 5m; puutüvedest 2m; kanalisatsiooni-trassist 1,5m.

### Kitsendused

Kitsendus seatakse olemasolevatele elektriõhuliinidele ning planeeritavale maakaabelliinile, tagamaks vajadusel elektriliini hooldus- ja remonditööd.

Rajatavale pumplale seatakse sanitaarkaitsevöönd raadiusega 50 meetrit.

Järgida Kemikaaliseaduse §14 ja Teeseaduse §13 tulenevaid nõudeid ja kitsendusi.

### Servituudid

Planeeringuala läbivatele elektri õhuliinidele ning planeeringualal asuvale elektri alajaamale seatakse servituut.

## *1.10 TEHNOVÕRGUD*

### Olemasolev olukord

Planeeringuala läbib elektriõhuliin, kaugküttetorustik, vee- ja kanalisatsiooni rajatised.

### Elektrivarustus

Aluseks on võetud OÜ Jaotusvõrk Tartu regiooni 04.10.2010 väljastatud tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr.183496.

Planeeringuala liitumine elektrivõrguga on võimalik Plangu 10/0,4 kV alajaama baasil, mis asub planeeringualal. Alajaamast projekteerida eraldi fiidrina 0,4 kV kaabelliin. Planeerida liitumiskilp peakaitsmega 3\*36A.

Liitumispunkt OÜ-ga Jaotusvõrk asub tarbija toitekaabli kingadel liitumiskilbis.

### Veevarustus. Kanalisatsioon

Planeeritavast pumplast planeeritakse veetorustik Pajusi mnt-le, kus see liitub ol.ol. torustikuga. Kanaliseerimisele kuuluvad ainult pumplas tekkiv ning kokkukogutav kondentsvesi ning muud mittetehnoloogilised nõrgveed. Nimetatud nõrgveed kanaliseeritakse rajatavasse kanalisatsiooni torustikku, mis suubub Pajusi mnt-l olemasolevasse torustikku.

### Sadevete kanalisatsioon

Territooriumi sadeveed ei ole reostunud ning need hajutatakse haljasaladel pinnasesse.

### Sidevarustus

Sideühenduse lahendust planeering ette ei näe. Puudub vajadus.

Põltsamaa linnas, Tõrukese pargis Lembitu tänava, Pajusi mnt 39, 47 ja 49 ning  
Lembitu tn 1 kinnistute vahelise ala detailplaneering

Küttevarustus

Küttevarustuse lahendust planeering ette ei näe. Puudub vajadus.

Koostas:

P.Uring