

# **SELETUSKIRI**

## **1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSTE LOETELU**

- Planeerimisseadus
- Põltsamaa linna üldplaneering, kehtestatud Põltsamaa Linnavalikogu 19.10.1998 määrusega nr 41 ( RTL 1998, 319/320, 1319 ).
- Põltsamaa linna ehitismäärus
- Põltsamaa Linnavalikogu otsus nr 171, 15.oktoober 2013 – Põltsamaa linnas Viljandi mnt 2b ning lähiala detailplaneeringu algatamine
- Põltsamaa Linnavalitsuse korraldus nr 324, 21.oktoober 2013 – Põltsamaa linnas Viljandi mnt 2b ning lähiala detailplaneeringu lähteseisukohtade kinnitamine ning eskiislahendust tutvustava avaliku arutelu korraldamine – LISA 1 DP lähteseisukohad nr 37-2

VT: *DETAILPLANEERINGU LISAD:*

1. *Menetlusdokumendid*

## **2. LÄHTEDOKUMENDID**

- Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 määruse nr 315 - Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded
- Teeseadus
- Eesti Standard EVS 842:2003 Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest
- Eesti Standard EVS 843:2003 Linnatänavad.
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine.

## **3. TEHTUD UURINGUD**

- Throne OÜ poolt koostatud maa-ala plaan tehnoorkudega M 1:500, töö nr. G13113; 01.10.2013.a.
- Viljandi mnt 2a, 2b puittaimestiku hindamine – koostanud Grün-e World OÜ, töö nr . 13-10-3; 2013.a.

## **4. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK**

Käesolev detailplaneering algatati AS-i Eesti Hooldekeskus ( reg nr 11230884 ) juhataja Vambola Sipelgas esitatud taotluse alusel.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks: Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Põltsamaa linnas asuva Viljandi mnt 2b kinnistu liitmine osaliselt reformimata riigimaaga, 100% sotsiaalmaa sihtotstarbe määramine ning planeeritava kinnistule maakasutus- ja ehitustingimuste määramine sotsiaalotstarbega hoone rajamiseks( hooldekodu). Viljandi mnt 2a kinnistu sihtotstarbe muutmine 100% elamumaast 100% sotsiaalmaaks ning täiendava ehitusõiguse määramine.

Reformimata riigimaast, kus paikneb olemasolev parkimisplats, 100% transpordimaa katastriüksuse moodustamine ning parkla laiendamine.

Viljandi mnt 2a ja 2b kinnistutele juurdepääsutee kavandamine, määrata liikluskorralduse ja parkimise põhimõtted, varustus tehnoorkudega ning olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele, haljastuse ja heakorra põhimõtted.

Planeeritava maa-ala suurus on 2,12 ha.

## **5. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS JA LINNAEHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSE SEOSTE ANALÜÜS**

### **5.1 Üldandmed**

Planeeritav ala, suurusega 2,12 ha, paikneb Põltsamaa linnas Jõgeva maakonnas. Planeeringualast ida ja kagu poole jääb Vana-Põltsamaa mõisa park. Planeeringuala kagupiiri lähedusse jääb ka kergliikustee, mis ühendab Nurme tänavat, kulgedes läbi pargi, ning jõuab välja Lossi tänavale. Planeeringualast lõunasse ja edelasse jääb väljakujunenud elamute

Põltsamaa linnas Viljandi mnt 2b ning lähiala detailplaneering - eskiis

piirkond. Itta jääb Viljandi mnt 2, 100% tootmismaa kinnistu, kus paikneb ehitus-ja viimistlusmaterjalide kauplus. Planeeringualast põhja jääb Viljandi maantee ning teisele poole Viljandi maanteed jääb Põltsamaa loss ja kirk.

Planeeritaval alal paikneb Viljandi mnt 2a kinnistu, mis on hoonestatud, kinnistul paikneb päevakeskus-kogudusehoone, millele on väljastatud kasutusluba nr KL-26/2012 11.02.2013. Viljandi mnt 2b kinnistul ja osaliselt reformimata riigimaal paiknevad 2 hoone varemed ning tervenisti reformimata riigimaal autode parkimisplats.

Viljandi mnt 2a ja 2b kinnistule ei ole ametlikku juurdepääsu maanteelt. Piirkond on varustatud piisavalt tehnovõrkudega, mis paiknevad Viljandi maantee ääres ning reformimata riigimaal. Planeeringualal paiknev Viljandi mnt 2a on ühendatud tänaval paiknevate tehnorassidega ( vesi, elekter), Kinnistul paikneb kogumismahuti. Planeeringualal paiknevad reformimata riigimaa tükki läbivad elektri kõrgepingekaabelliin, veetorustik ja elektri madalpingeõhuliin.

### MAAKASUTUSTE LOETELU

Krundi registrios a nr.	Krundi aadress	Valdaja	Maakasutuse senine sihtotstarve	krundi pind m <sup>2</sup>	Katastriüksus	Kehtivad koormatise ja kitsendused
2560635	Viljandi mnt 2b Põltsamaa linn, Jõgevamaa	Põltsamaa linn	Ühiskondlike ehitiste maa 100%	10 599 m <sup>2</sup>	61701:008:0015	-
349235	Viljandi mnt 2a Põltsamaa linn, Jõgevamaa	Eesti Jehoova Tunnistajate Koguduse Liit ( registrikood 80202381 )	Elamumaa 100%	1 105 m <sup>2</sup>	61701:008:0600	-

VT: *DETAILPLANEERINGU LISAD:*

2. Kinnistusregistri väljavõtted ( 4 lehte )

Kinnistu nimetus	Viljandi mnt 2a	Viljandi mnt 2b	Reformimata riigimaa tükk
Planeeritava ala kinnistu	61701:008:0600 reg. nr 349235	61701:008:0015 reg. nr 2560635	-
Planeeritaval alal olevad hooned	Kinnistul päevakeskus-kogudusehoone, hoone kasutusluba nr KL-26/2012, 11.02.2013.	Osaliselt olemasoleva kahe hoone varemed.	Osaliselt olemasoleva kahe hoone varemed.
Planeeritavale alale juurdepääs ja liiklus	Ametlik juurdepääs puudub. Kinnistule pääseb läbi Vana-Põltsamaa mõisa pargi kinnistu.	Ametlik juurdepääs puudub. Kinnistule pääseb läbi reformimata riigimaa või siis kergliiklusteed mööda läbi Vana-Põltsamaa mõisa pargi kinnistu.	Juurdepääs Viljandi maanteelt.
Planeeritaval alal tehnovõrgud	Kinnistul elektri madalpingekaabel, veetorustik ja kogumismahuti. Kinnistul läbivad tehnovõrgud puuduvad.	-	Maa-ala läbib veetorustik, elektri kõrgepingekaabel ja elektri madalpinge õhuliin.

### **5.2 Looduslikud tingimused**

Planeeritava ala maapind on suhteliselt tasane,väikese tõusuga lõunast-põhja, absoluutkõrgusmärgid planeeringualal jäävad vahemikku 59.70 ... 61.89. III väärtusklassi puid paikneb Viljandi mnt 2b kinnistu lõunaservas ja III väärtusklassi elupuuhekk paikneb kinnistu põhjaservas. Kinnistu keskel paikneb IV väärtusklassi aedõunapuude rühm. Planeeringuala põhjaküljel reformimata riigimaal paikneb rohkelt II, III, IV ja V väärtusklassi puid.

Haljastuse hinnangu teostamiseks vajalik dendroloogiline inventuur viidi läbi oktoobris 2013 a.

Hinnangu teostas – Grün-E World OÜ

VT: *DETAILPLANEERINGU LISAD:*

3. Põltsamaa linnas, Viljandi mnt 2a, 2b maa-ala haljastuslik hinnang – koostanud OÜ Grün-E World 2013.a. ( 16 lehel )

Põltsamaa linnas Viljandi mnt 2b ning lähiala detailplaneering - eskiis

## 6. LINNAEHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE ANALÜÜS JA JÄRELDUSED:

Juurdepäas planeeritava alale toimub Viljandi maanteelt läbi reformimata riigimaa maa-ala.

- Põltsamaa linna üldplaneeringuga ( kehtestatud 19.10.1998 määrusega nr 41) on planeeritava maa-ala maakasutuse juhtotstarbeks määratud: parkimisplatside maa (LP), äri-, ettevõtluse- ja teeninduse maa ( B ), väikeelamute maa ( EV), puhkeotstarbeline maa (P)

Detailplaneeringa muudetakse osaliselt Põltsamaa linna üldplaneeringut.

VT: *DETAILPLANEERINGU LISAD:*

4. Väljavõte Põltsamaa linna üldplaneeringust ( 1 leht )

Detailplaneeringus tehakse ettepanek muuta planeeritaval ala paiknev pos 1 juhtotstarve tervenisti parkimisplatside maaks, pos 2 ja pos nr 3 juhtotstarve üldkasutatavate ehitiste maaks.

### Põhjendus üldplaneeringu muutmiseks:

Põltsamaa Linnavolikogu otsusega nr 17, 20.detsember 2005.a on kehtestatud Ajaloolise Vana-Põltsamaa lossiansambli detailplaneering ( Töö nr 04DP42 )

Kehtestatud detailplaneeringuga on määratud:

	- krundi suuruseks määratud:	suurim lubatud hoonestusalune pind:
Pos nr 10 ( olev reformimata riigimaa ) :	2160m <sup>2</sup> - L100%	-
Pos nr 11(olev reformimata riigimaa):	3662m <sup>2</sup> - Ä100%	800m <sup>2</sup>
<b>Pos nr 12(Viljandi mnt 2b):</b>	<b>10 699m<sup>2</sup> - Üh100%</b>	<b>2000m<sup>2</sup></b>
Pos nr 13( olev reformimata riigimaa):	2026m <sup>2</sup> - EE100%	150m <sup>2</sup>
Viljandi mnt 2a	1105m <sup>2</sup> - EE100%	150m <sup>2</sup>

Nimetatud detailplaneeringuga on Viljandi mnt 2b maa sihtotstarbeks määratud 100% ühiskondlike hoonete maa – sellega on Põltsamaa linna üldplaneeringut antud kinnistu osas juba muudetud.

Tänaseks ei ole detailplaneeringu lahendust realiseeritud ja see annab võimaluse ajakohastada linnaruumi kasutamist vastavalt reaalselt kujunenud vajadustele:

- Kehtiva detailplaneeringuga kavandatud transpordimaa kinnistu parkla on ebamõistlikult suur ja eeldab haljastuse likvideerimist - mõistlik on säilitada olemasolev väärtuslik kõrghaljastus.
- Planeeringuala suurus võimaldab hoolekandeametuse kavandamist, normidekohase keskuse rajamiseks, õige orientatsiooni tagamiseks ja valgustustingimuste täitmiseks on ettepanek liita kaks kinnistut ja määrata hoonestusala viisil, mis on vaadeldav Viljandi maanteelt ja täiendab kvaliteetselt linnaruumi.
- Ka kehtiv detailplaneering on arvestanud hooldekodu rajamisega.
- Vastavalt Põltsamaa hooldekodu tasuvusanalüüsile, koostanud Innopolis Konsultatsioonid AS 2009.a., on hooldekodu rajamine Põltsamaa mõisapargi vahetusse lähedusse omad eelised:
  - Vaikne asukoht ja kiriku lähedus
  - Lähedal rekreatsiooniala linnapargi näol

Viljandi mnt 2a kinnistu sihtotstarve muudetakse sotsiaalmaaks, kuna kinnistul juba paikneb sotsiaalotstarbega hoone, päevakeskus-kogudusehoone, hoonetele on väljastatud kasutusluba nr KL-26/2012, 11.02.2013.

VT: *DETAILPLANEERINGU LISAD:*

6. Väljavõte Ajaloolise Vana-Põltsamaa lossiansambli detailplaneeringust (1 leht).

#### Põhjus kehtestatud detailplaneeringu muutmiseks:

Viljandi mnt 2b kinnistu suurus, hoonestusala suurus ja kuju ei vasta kavandatava hooldekodu vajadustele. Hoonestusala paigutus ei võimalda täita hooldekodudele esitatud normatiive.

Viljandi mnt 2a kinnistul paikneb juba sotsiaaialotstarbega hoone, vastavalt hoone funktsioonile muudame kinnistu sihtotstarbe ühiskondlike ehitiste maaks.

#### Piirkonnas:

- paiknevad tootmis- ja ärihooned, elamud ning suur üldkasutatav maa ( Vana-Põltsamaa mõisa park) .
- on hea ühendus ühistranspordiga, mis liigub mööda Viljandi maanteed. Lähim ühistranspordipeatus asub Viljandi maantee ääres planeeringuala vahetus läheduses.
- on planeeringuala lähedal kirik ja lossihoov, mis jäävad teisele poole Viljandi maanteed, samuti on kohae planeeringuala kõrval suur rekreatsiooniala – Vana-Põltsamaa mõisa park.
- on lähim toidukauplus A & O, Lossi tn 7 ca 220m planeeringualast.
- paikneb ka Põltsamaa Linnavalitsuse hoone, Lossi tn 9, ca 320 planeeringualast.
- hea ühendus tehnovõrkudega (tänaval: vesi,kanal, elekter,side).

#### Piirkonnale on iseloomulikud:

- enamjaolt elamumaa, äri- ja tootmismaa ning ka üldkasutatav maa.
- lahtine hoonestusviis
- erinevatest aegadest hooned
- hoonete kõrgused valdavalt 2-korruselised hooned
- viil-, kelp- ja lamekatustega hooned
- kuni 1m kõrgused soklid
- piirdeaedadega krundid
- haljastus on krundipiires kui ka tänavate ääres.

#### **6.1 Lähiumbruse liikluskeem**

Lähiumbruse tänavate liikluskorralduse muutmist ei ole kavandatud.

Autotranspordi juurdepääs planeeritavale alale Viljandi maanteelt läbi reformimata maatüki, millel paikneb olemasolev autode parkla.

#### **6.2 Järeldused:**

Detailplaneeringu lahendusega on kavandatud miljöösse sobiv hooldekodu.

Uushoonestuse kavandamisel on lähtutud kontaktvööndi linnaehituslikust analüüsist ja arvestatud piirkonna hoonestuslaadi ja hoonestustihedusega. Hoonestusmaht on modelleeritud selliselt, et rajatav mõjuks omaette, piisavalt kompaktsed, tervikliku ansamblina, lisades värvi ja värsket lähenemist suhteliselt üksluses ümbritsevas linnaruumis . Seda toetab ka piisava suurusega kinnistu.

Rajatav hoonestus korrastab linnaruumi. Detailplaneeringu realiseerimine tähendab praegustele piirkonna elanikele elamukeskkonna korrastamist ja hooldekodu elanikele pakub detailplaneeringuga kavandatav head elukvaliteeti väljakujunenud, väärtustatud ning vaikes piirkonnas.

Võrreldes kehtiva detailplaneeringuga on Viljandi mnt 2b kinnistul ehitusõigust suurendatud, kuid see jääb igati lubatu piiridesse .

VT: *DETAILPLANEERINGU LISAD:*

5. 3D illustreerivad joonised planeeringualast (6 leht).

## 7. PLANEERIMISLAHENDUS

### 7.1 Kavandatud krundi ehitusõigus

#### ❖ Pos nr 1 :

Planeeritaval transpordimaa (L 100%) krundil paiknevad osaliselt olemasolevate hoonete varemed, mis lammutatakse. Krundil olemasolev avalikus kasutuses parkimisplats. Planeeritaval krundil autode parkimisplatsi ala suurendatakse ning rajatakse juurdepääsutee läbi parkla nii Viljandi mnt 2a kui ka Viljandi mnt 2b kinnistule. Parkimisplatid on avalikus kasutuseks ning seal võivad ka parkida hooldekodu külastajad. Kinnistu avalikuks kasutuseks. Planeeritava krundi suurus 6 167m<sup>2</sup>.

#### Krundi ehitusõigusega on määratletud:

- Krundi sihtotstarve: L 100%
- Hoonete suurim lubatud arv krundil: -
- ehitusalune pindala: -
- Hoone suurim lubatud kõrgus: -
- Hoone korruselisus: -

#### ❖ Pos nr 2 :

Planeeritaval ühiskondlike ehitiste maa (Üh 100%) krundil paikneb olemasolev 1-korruseline hoonestus – päevakeskuse-kogudusehoone, väljastatud kasutusluba nr KL-26/2012, 11.02.2013. Kinnistule määratakse täiendav ehitusõigus. Kinnistule juurdepääs Viljandi maanteelt on kavandatud läbi avalikuks kasutuseks oleva pos nr 1 krundi. Kinnistu ümber on olemasolev piirdeaed ( puitlipp ). Olemasolev kinnistu suurus 1 105m<sup>2</sup>.

#### Kinnistu olemasolev ehitusõigus:

- Kinnistu sihtotstarve: Üh 100%
- Hoonete suurim lubatud arv krundil: 2
- ehitusalune pindala: 280m<sup>2</sup>
- Hoone suurim lubatud kõrgus:7,5 m
- Hoone korruselisus: 2 korrust

#### Arhitektuurinõuded:

- Lubatud suurim täisehitus: 25%
- Lubatud suurim katuseharja kõrgus proj. maapinnast: 7,5m = 67,90m abs.h ( lamekatuse - parapeti peale; kaldkatuse – harjajoone peale )
- Hoonestusviis: lahtine
- Välisviimistluses mitte kasutada imiteerivaid materjale.
- Piirdeaed puitlipp, võrkaed

#### ❖ Pos nr 3 :

Planeeritaval ühiskondlike ehitiste maa (Üh 100%) krundil paiknevad osaliselt olemasolevate hoonete varemed, mis lammutatakse. Planeeritavale krundile kavandatakse 2-korruseline sotsiaalotstarbega hoone, mis võib olla 25% ulatuses 3-korruseline. Kinnistule juurdepääs Viljandi maanteelt on kavandatud läbi avalikuks kasutuseks oleva pos nr 1 krundi. Osaliselt lahendatakse pos nr 3 parkimisvajadus pos nr 1 parklas, mis on avalikuks kasutuseks. Planeeritava krundi suurus 13 916 m<sup>2</sup>.

#### Krundi ehitusõigusega on määratletud:

- Krundi sihtotstarve: EK 100%
- Hoonete suurim lubatud arv krundil: 3
- ehitusalune pindala: 3 500m<sup>2</sup>
- Hoone suurim lubatud kõrgus:11,5 m
- Hoone korruselisus: 2 korrust, 25% ulatuses võib olla 3 korrust

#### Arhitektuurinõuded:

- Lubatud suurim täisehitus: 25%

Põltsamaa linnas Viljandi mnt 2b ning lähiala detailplaneering - eskiis

- Lubatud suurim katuseharja kõrgus proj. maapinnast: 11,5m = 71,5m abs.h ( lamekatvus - parapeti peale; kaldkatvus – harjajoone peale )
- Hoonestusviis: lahtine
- Välisviimistluses mitte kasutada imiteerivaid materjale.
- Piirdeaed puittlipp, võrkaed või kiviaed.

Kruntide ehitusõigus ja piirangud vt. Graafiline osa joonis DP-3

#### NÄITAJAD KRUNTIDE KAUPA

Hoonestusala pos. Nr.	krundi planeeritud suurus m <sup>2</sup>	ehitusala pind m <sup>2</sup>	täisehituse %	korruselisus (maks., vajadusel min.)	hoonete arv krundil	maa sihtotstarve (vastavalt detailplaneeringu liigile)	maa sihtotstarve (vastavalt katastritükkuse liigile)	sihtotstarbe osakaal % (vastavalt katastritükkuse liigile)	suletud brutopind (m <sup>2</sup> )	sihtotstarvete kaupa (vastavalt katastritükkuse liigile)
1.	6 167	-	-	-	-	L 100%	L	L 100%	-	
2.	1 105	280	25%	2 / 7,5m	2	Üh 100%	Ü	Ü 100%	E 480	
3.	13 916	3500	25%	3 / 11,5m	3	Üh 100%	Ü	Ü 100%	Ü 6000	

#### 8. KURITEGEVUSE ENNETAMINE

Kuritegevuse ennetamiseks on soovituslik kasutada väljaspool hooneid võimalikult vastupidavaid ja töökindlaid väikevorme (valgustus, istepingid), vältimaks nende lõhkumist vandaalitsejate poolt. Samas on krundid ümbritsetud piiretega ja haljastatud aiad ja parklad valgustatud.

Nii planeeritav tegevus kui ka selle liitumine ümbritsevasse keskkonda on planeeritud selliselt, et inimestel oleks võimalikult madal risk langeda kuriteo ohvriks.

Krundi planeerimisel on lähtunud järgmistest põhimõtetest:

- Kõik juurdepääsu- ja läbikäiguteed peavad olema valgustatud ja võimalikult lühikesed;
- Parkimine krundil on paigutatud hoonete lähedale piiratud territooriumile, mis raskendab tunduvalt autode ärandamist või vargusi neist;
- Elamumaa kinnistu on piiratud aiaga, planeeritav sotsiaalmaa krunt tuleb samuti piirata aiaga.
- Hoonele projekteerida sissemurdmisekindlad ukSED ja aknad. Kasutada turvalukustussüsteeme välisustel.

Planeeritavad krundid on valgustatud ja selge struktuuriga tänavaga rajoonis, kus planeeringuline tegevus ei välju planeeringu alast. Turvalisuse tagamiseks on ehitusprojekti koostamiseks järgmised nõuded:

1. Kinnistul ette näha välisvalgustus (hoov ja majaanine) – kuriteo ohtu vähendab hea nähtavus ja valgustus.
2. Hoonestus tuleb planeerida vastupidavatest materjalidest.
3. Kergeltsüttiv prügi tuleb kiiresti eemaldada - see vähendab süütamise ohtu. Prügikonteinerid paigaldatakse omale kinnistule, ebasoovitutele isikutele mittejuurdepääsetavasse kohta.
4. Väravatele ja välisustele paigaldada koodlukud, elamumaa ja sotsiaalmaa kinnistu ümber piirdeaed.
5. Hoone tuleb varustada kaasaegse sideühendusega, mis võimaldab sõlmida valveteenistuse lepingu turvafirmaga.
6. Planeeritavad sõiduteed ja kõnniteed valgustatakse.

#### 9. HALJASTUS JA HEAKORD

Dendroloogiline inventeerimine viidi läbi territooriumil 2013 aasta oktoobris – koostas OÜ Grün-E World.

- Pos nr 1 krundil likvideeriakse:
  - IV väärtusklassi puuderühm ( pos 4G ), mis jääb planeeritavate teede ja platside alla;
  - III väärtusklassi puu ( pos 1 Sa ), mis jääb, mis jääb planeeritavate teede ja platside alla;
  - V väärtusklassi puu ( pos 65 Ja ), mis jääb planeeritava juurdepääsu tee alla;

Põltsamaa linnas Viljandi mnt 2b ning lähiala detailplaneering - eskiis

- osa IV väärtusklassi puuderühmast ( pos 5G ), mis jääb juurdepääsutee alla.
  - Pos nr 2 kinnistul on olemasolev hoone ja olemasolevad teed ja platsid, puid ei likvideerita.
  - Pos nr 3 krundil likvideeritakse:
- IV väärtusklassi puuderühm ( pos 5G ), mis jääb teede ja platside alla ning osaliselt ka hoonestusala alla.
- IV väärtusklassi puuderühm ( pos 6G ), õunapuuad, mis jääb hoonestuala alla. Ehitusprojekti staadiumis, kui selgub täpsem hoone asukoht, soovivat jätta mõned õunapuud kasvama.
- IV väärtusklassi puu ( pos 69 Sa ), mis jääb hoonestusala alla,
- V väärtusklassi puu ( pos 68 Sa ), mis jääb hoonestusala alla;
- V väärtusklassi puuderühm ( pos 7G ), mis jääb hoonestusala alla.

Tähelepanu on pööratud haljastuse korrastamisele nii kruntidel kui tänavate ääres.

Pos nr 1 krundil planeeritavat uut madalhaljastust rajatakse parkla ja kõnnitee vahele ning juurdepääsutee äärde.

Pos nr 3 krundil planeeritavat uut kõrghaljastust rajatakse Viljandi mnt 2 krundipiiri ja hoonestusala vahelisele alale, madalhaljastust rajatakse Viljandi mnt 2a ja Viljandi mnt 2b kinnistu piiri ja pos nr 3 hoonestusala vahelisele alale.

Olemasolev kiviaed, mis paikneb planeeritava pos nr 3 krundi edelaservas ja jääb planeeritava ala ning olemasolevate elamualade vahele, säilitatakse ja korrastatakse.

Planeeritav piirdeaed kas puitlipp-, võrkaed või kiviaed.

Ehitustööde käigus kaevetööde vahetus piirkonnas, vähemalt 5m raadiuses hoonestusalast, asuvate puude tüved ja võrad tuleb kaitsta võimalike vigastuste eest puidust kilpide või laudadest kaitsepiiretega.

Varemkooritud huumusmuld kasutatakse ära planeeritava krundi haljastamisel.

## 10. KESKKONNAKAITSE JA JÄÄTMEKÄITLUS

Planeeringualale ei ole ette nähtud keskkonda saastavaid ehitisi. Planeeritavale alale kavandatakse 1 transpordimaa krunt, kus laiendatakse olemasolevat parklat ja 1 sotsiaalmaa krunt sotsiaailotstarbega ehitise (hooldekodu) jaoks. Planeeringualal paikneb Viljandi mnt 2a kinnistu, mille krundi suurus jääb samaks ja detailplaneeringuga ehitusõigust ei muudeta.

### Tervise- ja tulekaitsenõuded

Hoonete asukohad on naaberhoonete insulatsioonitingimusi arvestavad ja tuleohutuskujasid silmas pidavad.

Tagatud ka päästemeeskonna juurdepääs hoonetele.

### Jäätmekäitlus ja keskkonnakaitselise abinõud

Jäätmekäitlust kinnisasjal korraldab kinnisasja omanik, kui jäätmekäitlusleping ei näe ette teisiti.

Jäätmekäitlus toimub vastavalt Põltsamaa linna jäätmehoolduseeskirjale.

Planeeringuga pole kavandatud keskkonda kahjustavaid ja saastavaid tegevusi. Jäätmeid tuleb koguda liigiti, et võimaldada nende taaskasutamist võimalikult suures ulatuses. Selle eesmärk on rakendada jäätmete valikkogumist, et vältida ohtlike ja inertsete jäätmete segunemist ning soodustada jäätmete korduvkasutamist ning ümbertöötlemist. See oleks ka üks samm edasi elanikkonna teadlikkuse tõstmisele säästliku linnaarengu ideest. Olmejäätmete kogumise ja sorteerimise kohad on detailplaneeringuga ette nähtud kinnistul. Vasatavalt kohandatud kõvakattega platsidele (soovitavalt katusealusega) paigaldatakse konteinerid eraldi jäätmeliikidele. Platsid on kavandatud prügiautodele ligipääsetavas kohtas. Asukoht on valitud selliselt, et prügiveoauto pääseks vähemalt kümne (10m) meetri kaugusele konteineritest.

## 11. LIIKLUS, PARKIMINE JA VERTIKAALPLANEERIMINE

### 11.1. Liiklus

Pos nr 1 krundile, planeeritavale 100% transpordimaa katsatriüksusele, kavandatakse olemasoleva parkimisplatsi laiendamine ning pos nr 2 ja pos nr 3 kruntide juurdepääsuteede rajamine läbi pos nr 1 krundi. Pos nr 1 krunt jääb avalikku kasutusse.

Pos nr 2 kinnistul on teed ja platsid olemasolevad. Hoonestusala laiendatakse olemasoleva parkimisplatsi poole. Krundile kavandatakse 3 parkimiskohta. Pos nr 2 kinnistule määratakse juurdepääsutee läbi pos nr 1 krundi.

Pos nr 3 krundile planeeritakse sotsiaailotstarbega hoone, kuhu planeeritakse 20 auto parkimiskohaga parkla.

Põltsamaa linnas Viljandi mnt 2b ning lähiala detailplaneering - eskiis

Pos nr 3 krundile määratakse juurdepääsutee läbi pos nr 1 krundi.

### **11.2. Vertikaalplaneerimine pinnase- ja sademetevee kõrvaldamine**

Olemasolev Viljandi maantee ja pos nr 1 krundil paiknev olemasolev parkla on asfaltbetoonkattega.

Sadevee äravool on lahendatud nii piki- kui põikkalletega. Sadevesi immutatakse omal krundil pinnasesse, vertikaalplaneerimisega tuleb vältida sademevee valgumist naaberkinnistule.

### **11.3. Parkimine**

Parkimise vajadus on arvutatud vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2003 Linnatänavad alusel – planeeritav ala asub linnakeskuses.

#### **Parkimiskohad on planeeritud:**

- Pos nr 1 – 82 parkimiskohta parklas õuealal, parkla avalikuks kasutuseks.
- Pos nr 2 – 3 parkimiskohta õuealal.
- Pos nr 3 – 20 parkimiskohta õuealal.

#### **PARKIMISKOHTADE KONTROLLARVUTUS**

Kinnistu nimetus	Ehitise otstarve	Normatiivne arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ette nähtud parkimiskohtade arv krundil
Pos 1	Transporimaa – L 100%	-	-	82 (avalikus kasutuses)
Pos 2	Elamumaa – EE 100%	480/300=1,6	2	3
Pos 3	Sotsiaalmaa – Üh 100%	6000 / 400=15	15	20
		Planeeringuga maa-alal kokku:	17	105

## **12. TULEKAITSEMEETMED**

Detailplaneeringu koostamisel on aluseks võetud Eesti Vabariigi Valitsuse määrus 27.10.2004.a määrus nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded."

Tuletõrjeautodel on pääs hooneni kolmelt küljelt ja päästemeeskonnal kogu hoone perimeetri ulatuses.

Tuletõrjevesi saadakse tänavavõrgust – lähimad tänavahüdrandid paiknevad:

- Viljandi maantee ja Nurme tänav ristmikul, planeeringualast ca 100m;
- Nurme ja Saare tänav ristmikul, planeeringualast ca 90m;
- Tallinna mnt 12 kinnistu ees, planeeringualast ca 320m;

Tule leviku tõkestamiseks peavad hooned olema planeeritud olevatest hoonetest ja üksteisest enam kui 8m kaugusele.

Hoonete projekteerimiseks on määratud järgmised nõuded:

- Hoone planeeritaval pos nr 3 sotsiaalmaa krundil projekteerida TP1 tulepüsivusastmele vastavalt.

## **13. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS**

**Tehnovõrgud lahendatakse detailplaneeringu staadiumis.**

#### **Piirkond on tehnovõrkudega varustatud.**

Tehnovarustus planeeritakse järgmises planeeringu koostamise etapis vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele.

Servituudi vajadusega alad määratakse planeeringu koostamise etapis vastavalt vajadusele ja planeerivate tehnovõrkude vajadusele.

Põltsamaa linnas Viljandi mnt 2b ning lähiala detailplaneering - eskiis