

SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSTE LOETELU

- Planeerimisseadus
- Põltsamaa linna üldplaneering, kehtestatud Põltsamaa Linnavolikogu 19.10.1998 määrusega nr 41 (RTL 1998, 319/320, 1319).
- Põltsamaa linna ehitusmäärus
- Põltsamaa Linnavolikogu 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
- Muinsuskaitse eritingimused, koostatud 2005.a. arhitekt Raivo Mändmaa

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 Lõuna-Eesti Hooldekeskus AS (reg kood: 11230884) juhataja Vambola Sipelgas esitatud taotluse alusel.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks: Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Põltsamaa linnas asuva Viljandi mnt 2b kinnistu liitmine Viljandi mnt 2c kinnistuga ja osaliselt reformimata riigimaaga, moodutatava krundi kasutamise sihtotstarbe määramine hoolekandeesutuste jaoks (ÜP) ning planeeritavale krundile maakasutus- ja ehitustingimuste määramine sotsiaalotstarbega hoone rajamiseks(hooldekodu).

Viljandi mnt 2a krundi kasutamise sihtotstarbe määramine sakraal- ja tavandihoonete jaoks (ÜS) ning krundile täiendava ehitusõiguse määramine.

Reformimata riigimaast, kus paikneb olemasolev parkimisplats, krundi kasutamise sihtotstarbe määramine parkimisehitiste jaoks (tänavavat teenindav sõidukite parkla maa-ala) ning parkla laiendamine.

Viljandi mnt 2a ja 2b krundile juurdepääsute 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

piirkond. Loodesse 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 2c elamumaa kinnistul hoonestus puudub.

Viljandi mnt 2a, 2b ja 2c 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 tehnotrassidega (vesi, elekter), kinnistul paikneb kogumismahuti. Planeeringualal paiknevat reformimata riigimaa tükki läbivad elektri kõrgepingekaabelliin, veetorustik ja elektri madalpingeõhuliin.

MAAKASUTUSTE LOETELU

Kinnistu Registri-osa nr.	Kinnistu aadress	Valdaja	Katastriüksuse sihtotstarve (vastavalt Maa-ameti kaardile)	Kinnistu pindala m ²	Katastriüksus	Kehtivad koormatise ja kitsendused
349235	Viljandi mnt 2a Põltsamaa linn, Jõgevamaa	Eesti Jehoova Tunnistajate Koguduse Liit (registrikood 80202381)	Elamumaa 100%	1 105 m ²	61701:008:0600	-
2560635	Viljandi mnt 2b Põltsamaa linn, Jõgevamaa	Põltsamaa linn	Ühiskondlike ehitiste maa 100%	10 599 m ²	61701:008:0015	-
3018435	Viljandi mnt 2c Põltsamaa linn, Jõgevamaa	Põltsamaa linn	Elamumaa 100%	2020 m ²	61701:008:0027	-

VT: DETAILPLANEERINGU LISAD:

2. Kinnistusregistri väljavõtted (5 lehel)

Kinnistu nimetus	Viljandi mnt 2a	Viljandi mnt 2b	Viljandi mnt 2c	Reformimata riigimaa tükk
Planeeritava ala kinnistu	61701:008:0600 reg. nr 349235	61701:008:0015 reg. nr 2560635	61701:008:0027 reg. nr 3018435	-
Planeeritaval alal olevad hooned	Kinnistul päevakeskus-kogudusehoone, hoone kasutusluba nr KL-26/2012, 11.02.2013.	Osaliselt olemasoleva kahe hoone varemed.	Hoonestus puudub	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.	Ametlik juurdepääs puudub. Kinnistule pääseb läbi reformimata riigimaa.	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

Planeeringuala jääb osaliselt Vana-Põltsamaa mõisa pargi kaitstava loodusobjekti piiridesse, samuti kulgeb ka osaliselt planeeringualal III kat. kaitsealuste liikide välispiir (kodukakk).

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

Põltsamaa linnas Viljandi mnt 2b ning lähiala detailplaneering

elupuuhekk paikneb kinnistu põhjaservas. Viljandi mnt 2b kinnistu keskel ja osaliselt ka Viljandi mnt 2c kinnistul 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 OU

VT: *DETAILPLANEERINGU LISAD:*

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

6. LINNAEHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE ANALÜÜS JA JÄRELDUSED:

Juurdepäas planeeritavale alale toimub Viljandi maanteelt. Viljandi mnt 2a, 2b ja 2c kinnistutele pääseb juurde läbi reformimata riigimaa.

- **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 hoonete 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 suurus:	suurim lubatud hoonestusalune pind:
Pos nr 10 (olev reformimata riigimaa) :	2160m ² - L100%	-
Pos nr 11(olev reformimata riigimaa):	3662m ² - Ä100%	800m ²
Pos nr 12(Viljandi mnt 2b):	10 699m² - Üh100%	2000m²
Pos nr 13(Viljandi mnt 2c):	2026m ² - EE100%	150m ²
Viljandi mnt 2a	1105m ² - EE100%	150m ²

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

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

- Kehtiva detailplaneeringuga kavandatud transpordimaa krundi parkla on ebamõistlikult suur ja eeldab haljastuse likvideerimist - mõistlik on säilitada olemasolev väärtuslik kõrghaljastus.
- Planeeringuala suurus võimaldab hoolekandeesutuse kavandamist, normidekohase keskuse rajamiseks, õige orientatsiooni tagamiseks ja valgustustingimuste täitmiseks on ettepanek liita kaks krundi(Viljandi mnt 2b ja 2c) ja üks ajutine krunt ning 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

Põltsamaa linnas Viljandi mnt 2b ning lähiala detailplaneering

Viljandi mnt 2a krundi maakasutuse sihtotstarve muudetakse ühiskondlike ehitiste maaks või ühiskondlike ehitiste maa ja ärimaa kombineerituna koos, kuna krundil juba paikneb sotsiaalotstarbega hoone, päevakeskus-kogudusehoone, hoonele on väljastatud kasutusluba nr KL-26/2012, 11.02.2013.

VT: *DETAILPLANEERINGU LISAD:*

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

Põhjus kehtestatud detailplaneeringu muutmiseks:

Viljandi mnt 2b olemasoleva 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 sotsiaalotstarbega hoone, vastavalt hoone funktsioonile muudame krundi maakasutuse sihtotstarbe ühiskondlike ehitiste maaks või ühiskondlike ehitiste maa ja ärimaa kombineerituna koos.

- **Ajaloolise Vana-Põltsamaa lossiansambli detailplaneeringu jaoks on koostatud muinsuskaitse eritingimused.**

Vastavalt muinsuskaitse eritingimustele paikneb planeeritaval alal Vana-Põltsamaa mõisa aia piirdemüür (Viljandi mnt 4 – Viljandi mnt 3 – Viljandi mnt 2 – Nurme tn 22, mälestise registrinumber 24011).

Vastavalt kehtivale detailplaneeringule on põhijoonisel kavandatava vanadekodu krundi positsiooni number 12, samas detailplaneeringu seletuskirjas ja muinsuskaitse eritingimustes on vanadekodu krundi positsiooni numbriks kirjutatud nr 4. Käesolevas detailplaneeringus on vanadekodu krundi käsitletud kui pos nr 3.

Käesolevas detailplaneeringus arvestatakse 2005 aastal koostatud muinsuskaitse eritingimustega, mis on koostatud ajaloolise Vana-Põltsamaa lossiansambli detailplaneeringu koostamiseks.

Vastavalt muinsuskaitse eritingimustele:

- Rohtaia müüri (reg nr 24011) säilimiseks ja restaureerimiseks on otstarbekas laiendada ehitusõigust uute hoonete ehitamiseks. Ehitusõiguse määramisel tuleb jälgida, et piirdemüürile peab alles jääma tema funktsioon rohtaia piirdena, st. ala ei saa hooned täis ehitada.

Planeeringus on pos nr 3 krundil uute hoonete ehitamiseks näidatud hoonestusala suurem, kui tegelik lubatav hoone suurus, see võimaldab vabamalt valida hoonetele asukohta.

VT: *DETAILPLANEERINGU LISAD:*

7. *Muinsuskaitse eritingimused, koostatud 2005.a. arhitekt Raivo Mändmaa (13 lehel).*

- **Põltsamaa linna miljöövääruslikud alad on määratletud ja kirjeldatud L.Hansari poolt koostatud töös „Põltsamaa linnaehituslikud väärtused“ 2001.a.**

Detailplaneeringu ala jääb vastavalt tööle „Põltsamaa linnaehituslikud väärtused“ miljöövääruslikule alale.

Ehitusprojekti staadiumis arvestada Põltsamaa linna ehitusmäärusega (Vastu võetud 27.11.2007 nr 59) V OSA MILJÖÖVÄÄRTUSLIK HOONESTUSALA peatükid 7-9.

VT: *DETAILPLANEERINGU JOONIS: DP-1 – Situatsiooniskeem ja DP-3 – Põhijoonis*

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 kohe planeeringuala kõrval suur rekreatsiooniala – Vana-Põltsamaa mõisa park.
- on lähim suurem toidukauplus Maxima, Kesk tn 6 ca 650m 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 kompaktse, tervikliku ansamblina, lisades värvi ja värsket lähenemist suhteliselt üksluses ümbritsevas linnaruumis. Seda toetab ka piisava suurusega krunt.

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 krundil suurst ja ehitusõigust suurendatud, kuid see jääb igati lubatu piiridesse .

VT: *DETAILPLANEERINGU LISAD:*

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

7. PLANEERIMISLAHENDUS

7.1 Kavandatud krundi ehitusõigus

❖ Pos nr 1 :

Planeeritav krunt moodustatakse reformimata riigimaast.

Planeeritaval krundil paiknevad osaliselt olemasolevate hoonete varemed, mis lammutatakse.

Krundil on olemasolev avalikus kasutuses parkimisplats. Planeeritaval krundil autode parkimisplatsi ala suurendatakse ning rajatakse juurdepääsutee läbi parkla nii Viljandi mnt 2a kui ka Viljandi mnt 2b krundile. Parkimisplatsid on avalikus kasutuseks ning seal võivad ka parkida hooldekodu külastajad. Krunt avalikuks kasutuseks.

Planeeritava krundi suurus 6 167m².

Krundi ehitusõigusega on määratletud:

- Lubatud krundi kasutamise sihtotstarve: LP – parkimisehitiste maa
- Eeldatav krundi maakasutuse sihtotstarve: L 100%
- Lubatud ehitise kasutamise otstarve: 21120 Tänavad
- Hoonete suurim lubatud arv krundil: -
- Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: -
- Hoonete suurim lubatud kõrgus: -

❖ **Pos nr 2 :**

Planeeritaval krundil paikneb olemasolev 1-korruseline hoonestus – päevakeskuse-kogudusehoone, väljastatud kasutusluba nr KL-26/2012, 11.02.2013.

Krundile määratakse täiendav ehitusõigus. Krundile juurdepääs Viljandi maanteelt on kavandatud läbi avalikuks kasutuseks oleva pos nr 1 krundi. Krundi ümber on olemasolev piirdeaed (puitlipp).

Olemasolev krundi suurus 1 105m².

Krundi ehitusõigusega on määratletud:

- Lubatud krundi kasutamise sihtotstarve: ÜS – sakraal- või tavandihoone maa
- Eeldatav krundi maakasutuse sihtotstarve: Üh 100% või Üh ja Ä kombineerituna koos
- Lubatud ehitise kasutamise otstarve: 12720 Kultus- ja tavandihooned
- Hoonete suurim lubatud arv krundil: 2
- Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 280m²
- Hoonete suurim lubatud kõrgus: 7,5 m
- Hoonete suurim lubatud 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 :**

Planeeritav krunt pos nr 3 moodustatakse Viljandi mnt 2b (pos nr 3a) ja Viljandi mnt 2c (pos nr 3b) krundist ning reformimata riigimaa tükist (pos nr 3c).

Planeeritaval krundil paiknevad osaliselt olemasolevate hoonete varemed, mis lammutatakse.

Planeeritavale krundile kavandatakse 2-korruseline sotsiaalotstarbega hoone, mis võib olla 25% ulatuses 3-korruseline.

Krundile juurdepääs Viljandi maanteelt on kavandatud läbi avalikuks kasutuseks oleva pos nr 1 krundi.

Planeeritava krundi suurus 13 916 m².

Krundi ehitusõigusega on määratletud:

- Lubatud krundi kasutamise sihtotstarve: ÜP – hoolekandeesutuse maa
- Eeldatav krundi maakasutuse sihtotstarve: Üh 100% või Üh ja Ä kombineerituna koos
- Lubatud ehitise kasutamise otstarve: 11316 Üldhooldekodu
- Hoonete suurim lubatud arv krundil: 3
- Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 3 500m²
- Hoonete suurim lubatud kõrgus: 12,0 m
- Hoonete suurim lubatud korruselisus: 2 korrust, 25% ulatuses võib olla 3 korrust

Arhitektuurinõuded:

- Lubatud suurim täisehitus: 25%
- Lubatud suurim katuseharja kõrgus proj. maapinnast: 12,0m = 72,0m abs.h (lamekatuse - parapeti peale; kaldkatuse – harjajoone peale)
- Hoonestusviis: lahtine
- Välisviimistluses mitte kasutada imiteerivaid materjale.
- Piirdeaed puitlipp, võrkaed. Piirde kõrgus 1,6 – 1,8m.

Aed tuleb kavandada selliselt, et ei kahjustaks kaitsealuse pargi ilmelisust (liiga tihe vmt).

Kaitsealuse pargiga piirneva aia lahendust sisaldav projekt kooskõlastada Keskkonnaametiga.

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

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 lähtutud 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;
- Viljandi mnt 2a krunt on piiratud aiaga, planeeritav ühiskondlike ehitiste maa või ühiskondlike ehitiste maa / ärimaa krunt, pos nr 3, tuleb samuti piirata aiaga.
- Hoonele projekteerida sissemurdmisekindlad ukсед 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. Krundile ette näha välisvalgustus (hoov ja majaesine) – 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 krundile, ebasoovitutele isikutele mittejuurdepääsetavasse kohta.
4. Väravatele ja välisustele paigaldada koodlukud, pos nr 3 krundi ümber paigaldada piirdeaed. Pos nr 2 krundil on olemasolev 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 likvideeritakse:
 - 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;
 - osa IV väärtusklassi puuderühmast (pos 5G), mis jääb juurdepääsutee alla.
 - Pos nr 2 krundil 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 hoonestusala alla. Hoone täpsema asukoha väljaselgitamisel, 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 olemasoleva kergliiklustee ja hoonestusala vahelisele alale, madalhaljastust rajatakse Viljandi mnt 2a ja Viljandi mnt 2b krundi piiri ja pos nr 3 hoonestusala vahelisele alale.

Olemasolev Vana-Põltsamaa mõisa aia piirdemüür (kinnismälestis nr 24011), mis paikneb planeeritava pos nr 3 krundi edelaservas ja jääb planeeritava ala ning olemasolevate elamualade vahele, konserveeritakse ning tuleb vältida edasine lagunemine. Planeeritav piirdeaed kas puitlipp-, võrkaed.

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 2 ühiskondlike ehitiste maa või ühiskondlike ehitiste maa / ärimaa krunti planeeritava hooldekodu ja olemasoleva päevakeskus-kogudusehoone jaoks.

Tervise- ja tulekaitse nõuded

Hoonete asukohad on naaberhoonete insolatsioonitingimusi arvestavad ja tuleohutuskujasid silmas pidavad.

Tagatud ka päästemeeskonna juurdepääs hoonetele.

Jäätmekäitlus ja keskkonnakaitse abinõud

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

Jäätmekäitlus toimub vastavalt Põltsamaa linna jäätmehoolduseeskirjale.

Planeeringuga pole kavas rajada 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 krundil. Vasatavalt kohandatud kõvakattega platsidele (soovitavalt katusealusega) paigaldatakse konteinerid eraldi jäätmeliikidele. Platsid on kavandatud prügiautodele ligipääsetavas kohas. Asukoht on valitud sellisel, et prügiveoauto pääseks vähemalt kümne (10m) meetri kaugusele konteineritest.

11. LIIKLUS, PARKIMINE JA VERTIKAALPLANEERIMINE

11.1. Liiklus

Pos nr 1 krundile, 100% transpordimaa, 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 krundil on teed ja platsid olemasolevad. Hoonestusala laiendatakse olemasoleva parkimisplatsi poole. Krundile kavandatakse 3 parkimiskohta. Pos nr 2 krundile määratakse juurdepääsutee läbi pos nr 1 krundi.

Pos nr 3 krundile planeeritakse sotsiaalotstarbega hoone, kuhu planeeritakse 16 auto parkimiskohaga parkla.

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.

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

11.3. Parkimine

Parkimise vajadus on arvatud 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 – 16 parkimiskohta õuealal.

PARKIMISKOHTADE KONTROLLARVUTUS

Krundi nimetus	Eeldatav krundi maakasutuse sihtotstarve	Normatiivne arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
Pos 1	Transpordimaa- L 100%	-	-	82 (avalikus kasutuses)
Pos 2	Ühiskondlike ehitiste maa või ühiskondlike ehitiste maa / ärimaa – Üh 100% või Üh / Ä kombineerituna koos.	480/300=1,6	2	3
Pos 3	Ühiskondlike ehitiste maa või ühiskondlike ehitiste maa / ärimaa – Üh 100% või Üh / Ä kombineerituna koos.	6000 / 400=15	15	16
		Planeeringuga maa-alal kokku:	17	101

12. TULEKAITSEMEETMED

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

Tuletõrje veevarustus on tagatud vastavalt standardile EVS 812-6:2012.

Välimine tulekustutusvesi 15 l/s

Tulekustutusvesi saadakse olemasolevate, Nurme tn.-l ja Viljandi mnt.-l paiknevate hüdrantide kaudu.

Tuletõrjevesi saadakse tänavavõrgust – lähimad tänavahüdrandid paiknevad:

- Viljandi maantee ja Nurme tänava ristmikul, pos nr 3 hoonestusalast ca 200m;
- Nurme ja Saare tänava ristmikul, pos nr 3 hoonestusalast ca 110m;

Parkla (pos nr 1 krunt) alale, pos nr 3 krundi piiri lähedusse, rajatakse täiendav hüdrant (vastavalt EVS 812-6:2012 punkt 6.3 nõuetele). Pos nr 3 hoonestusala jääb planeeritavast hüdrandist ca 20m kaugusele.

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

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 ühiskondlike ehitiste maa või ühiskondlike ehitiste maa / ärimaa krundil projekteerida TP1 tulepüsivusastmele vastavalt.

13. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

Planeeringualas on olemas kõik vajalikud tehnovõrgud. Uusehituse varustamine insenerivõrkudega toimub väljaehitatud linnavõrkude baasil.

13.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustuse ja kanalisatsiooni osa lahenduse aluseks on Põltsamaa Varahalduse OÜ poolt välja antud tehnilised tingimused.

ARVUTUSLIKUD VOOLUHULGAD

Veevarustus ja kanalisatsioon	7,5 m ³ /d
Välimine tulekustutusvesi	15 l/s
Sisemine tulekustutusvesi	1,7 l/s

Veevarustus

Planeeringuala veevarustuse tagamiseks rajatakse veeühendus Viljandi mnt. asuvast (De 110 PE) ühisveevärgi torustikust. Krundile, pos nr 3, nähakse ette omaette veeühendus. Ühendustorustiku parameetrid määratakse järgmises projekteerimise staadiumis. Liitumispunkt paigaldada kuni 1m väljapoole krundi piiri, vastava tänava maa-alale.

Vajalik ehitada ca 90 m veevarustuse tänavatorustikku.

Pos nr 1 krundile määratakse:

- Servituudi vajadusega ala olemasolevale veetorustikule koridori laiusega 4m trassivaldaja kasuks.
- Servituudi vajadusega ala planeeritavale veetorustikule koridori laiusega 4m trassivaldaja kasuks.

Tuletõrje

Tulekustutusvesi saadakse olemasolevate, Nurme tn.-l ja Viljandi mnt.-l paiknevate hüdrantide kaudu. Parkla (pos nr 1 krunt) alale rajatakse täiendav hüdrant (vastavalt EVS 812-6:2012 punkt 6.3 nõuetele).

Olmereovee kanalisatsioon

Piirkonna kanalisatsioon on rangelt lahkvoolne.

Planeeritaval maa-alal puudub ühiskanalisatsioon. Kanalisatsiooni eelvooluks on Viljandi mnt. Ø160 mm ühiskanalisatsioonitorustik.

Krundile nähakse ette omaette kanalisatsiooni ühendus. Liitumispunkti paigaldada kuni 1m väljapoole krundi piiri, vastava tänava maa-alale.

Vajalik ehitada ca 125 m d110mm kanalisatsiooni survetoru.

Pos nr 1 krundile määratakse:

- Servituudi vajadusega ala planeeritavale survekanalisatsioonitorustikule koridori laiusega 4m trassivaldaja kasuks.

Sademevesi

Viljandi mnt 2a ja 2b krundil sademevee eelvooluks on haljasalad.

Pos nr 1 krundil, kuhu on kavandatud avalikus kasutuses parklad, on sademevee eelvooluks Viljandi maantee ääres paiknev sademeveetorustik.

Parkla sademevesi (ca 40 l/s) puhastatakse enne tänavatorustikku juhtimist I-klassi õlipüüduris.

Vajalik on ehitada ca 25m sademeveetorustikku.

13.2 Elektrivarustus

Väljastatud on Elektrilevi OÜ Tartu regiooni poolt tehnilised tingimused nr: 215382, 18.11.2013.

Võrguühenduse lubatud maksimaalne läbilaskevõime: 3x315A

Toitealajaam: Põltsamaa 110/35/15/10

Toitefider: LINN I:PQL

Jaotusalajaam: Nurme tn: (Põltsamaa)

Seksioon: -

Jaotusfider: uus

Põltsamaa linnas Viljandi mnt 2b ning lähiala detailplaneering

Detailplaneeringu ala sisse jäävad Autobussi alajaama ja Nurme tn alajaama vaheline 10kV maakaabelliin ning Nurme tn alajaama F2 0,4kV õhuliini objekti Viljandi mnt 2a toiteks.

Detailplaneeringu objektide elektrivarustuse kindlustamine on võimalik liitumise käigus rekonstrueeritava Nurme tn 10/0,4kV alajaama baasil. Alajaamast ehitatakse välja planeeritavate objektide elektrivarustuse kindlustamiseks eraldi fiidrina uus 0,4kV maakaabelliin, mis paigaldatakse Nurme tn 4 kinnistul olemasoleva 10kV maakaabli kaitsetsooni.

Planeeritav madalpingekaabel läbib pos nr 1 ja 3 krunti.

Pos nr 1 krundile määratakse:

-Servituudi vajadusega ala planeeritavale madalpingekaablile koridori laiusega 2m trassivaldaja kasuks.

Pos nr 3 krundile määratakse:

-Servituudi vajadusega ala planeeritavale madalpingekaablile kui ka olemasolevale kõrgepingekaablile koridori laiusega 2m trassivaldaja kasuks.

Pos nr 1 ja pos nr 3 krundi piirile paigaldatakse 0,4kV jaotuskilp ja Viljandi mnt 2b liitumiskilp 3x315A.

Planeeringualal on õhuliini toitega Viljandi mnt 2a krunt (pos nr 2). Pos nr 2 toiteks planeeritakse kavandatavast jaotuskilbist 0,4kV maakaabelliin krundi piirini, kuhu paigaldatakse soklil liitumiskilp 3x25A. Detailplaneeringuga nähakse ette Nurme tn aj F2 õhuliini visangute 8 – 11 demontaaž. Liitumiskilbid on vabalt teenindatavad, paiknedes pos nr 1 krundil, mis jääb avalikku kasutusse.

Elektritoide liitumispunktides objektide peajaotuskilpidesse näha ette maakaablitega. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi projekteerib ja ehitab iga Tarbija oma vajadustele vastava liini.

Kaabelliinide projekteerimisel tuleb arvestada objekti vertikaalplaneeringuga, näidates tööprojektis kõigi elektripaigaldiste ja trassi iseloomulikes punktides kaablite paigaldamise kõrgusmärgid. Käesolev lahendus on põhimõtteline. Elektrienergia tarbimiseks on vajalik sõlmida võrguühenduse kasutamise leping ja tasuda liitumistasu. Pingestamine on lubatud pärast elektripaigaldise kasutuselevõtu teatise esitamist elektrivõrgu ettevõttele.

13.3 Sidevarustus

Detailplaneeringu koostamiseks on Elion Ettevõtted Aktsiaselts väljastanud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr. 21961494.

Piirkonnas on kaablid kanalites ja pinnases. Viljandi mnt 2b krundile sideühendus puudub, kuid krundi lõunapoolsel piiril asub Elioni sidekanal.

Elion Ettevõtted AS sideteenuste tarbimise võimaldamiseks tuleb rajada ühendus Elioni sidevõrgu lõpp-punktist, sidekaev 098PLM/Nurme tn 17 eest, hoone sisevõrgu ühenduskohani.

Planeeritakse 1-avaline kaablikanaliseerimine Elioni kaablikanaliseerimisest Viljandi mnt 2b planeeritava hooneni. Alates sidekaevust 098PLM/Nurme tn 17 ees, paigaldatakse optiline 4-kiuline kaabel hoonetesse.

Hoone sisevõrk ehitada PON-tehnoloogial optiliste kaablitega.

Ametiruumides näha ette PON seadme paigaldamiseks vajalik elektritoide. Ruumisiseselt ehitada jaotusvõrk cat5/cat6-kaablitega.

Hoone sisevõrk projekteerida ja ehitada tellija vaheditest. Tööprojekti tehnilistes tingimustes määratakse Elioni poolt sidekaablite maht ja sidekaablite paigaldamine juurdepääsuvõrgu osas.

Telefonside väljaehitamiseks on vajalik taodelda Elion Ettevõtted Aktsiaseltsilt konkreetsed tehnilised tingimused ja koostada vajalik projektdokumentatsioon.

13.4 Soojavarustus

Planeeritav ala ei jää kaugkütte piirkonda.

Planeeritava hooldekodu soojavarustus on võimalik lahendada individuaalsete küttesüsteemide baasil. Soovituslik on kasutada keskkonnasõbralikke küttesüsteeme ja tehnoloogiaid näiteks: õhksoojuspump,ioon tüüpi katlad, pelletküte, horisontaalne maaküte jne., võimalik on kasutada päikesepaneele.

VT: *DETAILPLANEERINGU LISAD:*
8. *Tehnilised tingimused (9 lehel).*

14. KOOSKÕLASTAJATE ANTUD TINGIMUSTE TÄITMINE JA NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS

Ehitusprojeti staadiumis arvestada Põltsamaa linna ehitusmäärusega (*Vastu võetud 27.11.2007 nr 59*) V OSA MILJÖÖVÄÄRTUSLIK HOONESTUSALA peatükid 7-9.

Turvalisuse tagamiseks on ehitusprojekti koostamiseks järgmised nõuded:

7. Krundil ette näha välisvalgustus (hoov ja majaesine) – kuriteo ohtu vähendab hea nähtavus ja valgustus.
8. Hoonestus tuleb planeerida vastupidavatest materjalidest.
9. Kergeltsüttiv prügi tuleb kiiresti eemaldada - see vähendab süütamise ohtu. Prügikonteinerid paigaldatakse omale krundile, ebasoovitutele isikutele mittejuurdepääsetavasse kohta.
10. Väravatele ja välisustele paigaldada koodlukud, pos nr 3 krundi ümber paigaldada piirdeaed.
11. Hoone tuleb varustada kaasaegse sideühendusega, mis võimaldab sõlmida valveteenistuse lepingu turvafirmaga.
12. Planeeritavad sõiduteed ja kõnniteed valgustatakse.

KESKKONNAAMET JÄRVA-TARTU REGIOON kooskõlastas detailplaneeringu ja esitas järgmise lisatingimuse: Aed tuleb kavandada selliselt, et ei kahjustataks kaitsealuse pargi ilmelisust (liiga tihe vmt). Kaitsealuse pargiga piirneva aia lahendust sisaldav projekt kooskõlastada Keskkonnaametiga.

Planeeringus antud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline.

Ehitusprojekti koostamiseks tuleb taotleda uued tehnilised tingimused.