

1. SELETUSKIRI

1.1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS

Detailplaneeringu koostamise algataja on Põltsamaa Vallavolikogu.
Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Põltsamaa Vallavalitsus.

Jõgevamaal, Põltsamaa vallas, Mällikvere külas, Kullerkupu tee 1 (kinnistu registriosa 1687835, katastritunnus 61601:001:0280, pindala 2609 m², sihtotstarve elamumaa 100%) ja Kullerkupu tee 3 (kinnistu registriosa 1687835 katastritunnus 61601:001:0284, pindala 4567 m², sihtotstarve elamumaa 90% ja veekogude maa 10%) katastriüksuste detailplaneeringu koostamise peamiseks eesmärgiks on Põltsamaa jõe (jõesopi) ehituskeeluvööndi vähendamine viiekümnelt meetrilt kahekümne viiele meetrile katastriüksuste lõunapoolses osas Mõhu tee pikendusel. Samuti on detailplaneeringu eesmärgiks katastriüksustele ehitusõiguse seadmine ning sellega seoses teha ettepanek Põltsamaa Vallavolikogu 17. detsembri 1998. a määrusega nr 35 kehtestatud Põltsamaa valla üldplaneeringu muutmiseks tulenevalt looduskaitseaduse § 40 lõike 4 punktist 2. Planeeritava ala suurus on 7176 m².

Lähtematerjalid:

- Planeerimisseadus
- Looduskaitseadus
- Muinsuskaitseadus
- Ehitusseadustik
- Atmosfääriõhu kaitse seadus
- Eesti Projekterimisnormid
- Põltsamaa valla üldplaneering
- Põltsamaa Vallavolikogu otsus nr 291, 20.04.2017
- Detailplaneeringu lähteseisukohad

1.2 OLEMASOLEV OLUKORD

Kehtivad planeeringud. Katastriüksused. Sihtotstarbed

Planeeritaval alal kehtib Põltsamaa Vallavolikogu 17. detsembri 1998. a määrusega nr 35 kehtestatud Põltsamaa valla üldplaneering ja Põltsamaa Vallavolikogu 19.12.2014 otsusega nr 97 kehtestatud Mällikvere külas Jõeääre katastriüksuse vasakkalda ja lähiala detailplaneering.

Planeeritava ala suurus on 7176 m². Planeeritavad katastriüksused asuvad alal, kus Põltsamaa Vallavolikogu 19.12.2014. a otsusega nr 97 on kehtestatud „Mällikvere külas Jõeääre katastriüksuse vasakkalda ja lähiala detailplaneering“. Üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga moodustati ka käesoleva detailplaneeringuga planeeritavad elamukrundid Kullerkupu tee 1 ja Kullerkupu tee 3.

Pärast viimati nimetatud kehtestatud detailplaneeringu kehtestamist selgus, et kuigi kruntidele on maakasutuse sihtotstarbeks määratud elamumaa, ei ole võimalik sinna ehitada, sest kruntidega piirnev Põltsamaa jõe sopp on formaalselt jõe osaks, millest tulenevalt kehtib seal ehituskeeluvöönd laiusena 50 m. Kruntidele Kullerkupu tee 1 ja Kullerkupu tee 3 ei saanud ehitusõigust anda, sest mõlemad krundid on peaaegu täies ulatuses 50 m ehituskeeluvööndis.

Planeeringuga käsitletav maa-ala piirneb järgnevate katastriüksustega:

Kullerkupu tee (61601:001:0279)

Kullerkupu tee 5 (61601:001:0286)

Aiamaa (61603:001:0510)

Mõhu tee (61601:001:0257 ja 61601:001:0205).

Ühine punkt on ka Põltsamaa linnas Jõeääre katastriüksusega (61701:001:0048).

Üldplaneeringu muutmise ettepanek

Põltsamaa Vallavolikogu 17. detsembri 1998. a määrusega nr 35 kehtestatud Põltsamaa valla üldplaneeringu järgi on planeeritava ala juhtfunktsioon elamumaa. Elamukrundid Kullerkupu tee 1 ja Kullerkupu tee 3 moodustati Põltsamaa Vallavolikogu 19.12.2014. a otsusega nr 97 kehtestatud „Mällikvere külas Jõeääre katastriüksuse vasakkalda ja lähiala detailplaneering“ üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga. Tulenevalt Looduskaitseaduse § 40 lg 4 punkt 2 on ehituskeeluvööndi vähendamine detailplaneeringuga võimalik siis, kui detailplaneering on üldplaneeringut muutev.

Lähtudes eeltoodust tehakse detailplaneeringuga ettepanek muuta Põltsamaa valla üldplaneeringut. Muudatuse sisuks on üldplaneeringus märgitud kalda ehituskeeluvööndi vähendamine 50 meetrilt 25 meetrile.

Ehituslik ja looduslik situatsioon

Planeeringuala on hoonestamata, suuremalt osalt on rohumaa ning võsa. Planeeringuala jääb Pandivere ja Adavere-Põltsamaa nitraaditundlikule alale.

Liikluskorraldus

Olemasolev liiklus toimub mööda olemasolevat Mõhu kruusakatendiga teed, mis suubub Pajusi maanteele. Olemasolevad teed on kahesuunalise liiklusega.

1.3 ARHITEKTUUR-PLANEERIMISLAHENDUS

Planeeringuga määratakse ehitusõigus pereelamute ehitamiseks Kullerkupu tee 1 ja Kullerkupu tee 3 kinnistutele.

Maaüksuse sihtotstarve ja krundijaotus

Detailplaneeringuga planeeringualale uusi krunte ei planeerita. Planeering käsitleb kahte planeeringualal olevat kinnistut, mille mõlema sihtotstarve on üksikelumumaa maa.

Kinnistute iseloomustavad näitajad on tabeli kujul esitatud põhijoonisel.

Ehitised

Detailplaneeringu ettepaneku kohaselt on planeeritavatele kinnistutele antud piisava suurusega hoonestusala. Hoonestusalale on lubatud ehitada kuni kolm hoonet (üks põhihoone ja kaks kõrvalhoonet). Suurimaks lubatud kõrguseks on maapinnast katuseharjani kuni 8,0 m ning korruselisus 2 (üks täiskorrus ja teine katusekorrus). Hoonestusala parameetrid ja ehitusõiguse näitajad on välja toodud detailplaneeringu põhijoonisel.

Arhitektuurinõuded

Tuleb arvestada Põltsamaa valla ehitusmäärusega seatud nõudeid ning piiranguid. Elamuid võib ehitada esifassaadiga (planeeringuga määratud hoonestusala tänavapoolne piir) tänava poole. Hooned maksimaalselt kahekorruselised, kõrgusega 8,0 m maapinnast katuseharjani. Katusetüübiks viilkatus maksimaalse kaldega 45°. Fassadikattematerjalidest tuleb eelistada krohvi, tellist, värvitud horisontaallaudist, fassaadiplaate. Katusekattematerjalidele piiranguid ei seata kuid tuleb lähtuda olemasolevast stiilist, et hoonestus sulanduks ümbritsevasse. Ei ole lubatud projekteerida ning ehitada majadele keldreid.

1.4 LIIKLUSKORRALDUS

Juurdesõiduteed. Liikluskorraldus.Välisvalgustus

Planeering annab lahenduse uute teede asukoha, laiuste ning katendite kohta. Olemasolev kruusakatendiga tee tuleb muuta tolmuwabaks, asfaltkatendiga teeks. Planeeringuala olemasolevatele kinnistutele jääb juurdepääs veel hetkel rajamata teele. Planeeritavad teed on asfaltkatendiga ning 4,8 meetri laiused. Teeala täpne määratlus (koos teealasse kuuluvate haljasribade ja -jalgteedega) nähakse ette tee ehitusprojektis. Olemasolevad ja planeeritavad teed on kahe-suunalise liiklusega ning on lubatud nii vasak kui ka parempöörded kruntidele sisenemiseks ja väljumiseks.

Planeeringualale planeeritakse välisvalgustus, mille täpne asukoht lahendatakse koos teeprojektidega.

Parkimine ja kõnniteed. Katendid.

Parkimine on planeeritud krundisisesele. Olemasolevaid kergliiklusteid ja kõnniteid planeeringualal ei ole. Detailplaneeringuga soovitatakse tee ehitusprojektis ette näha kõnnitee, teealasse vähemalt ühele poole sõiduteed.

1.5 HEAKORRASTUS

Heakorrastus. Piirded.

Planeeringualal olevad kinnistud tuleb heakorrastada. Kinnistute haljastus lahendatakse ehitusprojekti raames koostatud soovitusliku haljastusprojekti kohaselt. Kuna tegemist on käesoleval hetkel looduslikult osaliselt täiskasvanud alaga siis tuleb maa ala puhastada ning kehvas seisus puud ja võsa likvideerida.

Piirete rajamine on lubatud. Kasutada kas puitaeda, võrkaeda või võrkaed kombineeritud koos hekiga. Piirete rajamise korral peab värava laius olema min 4m. Piirdeaia kõrgus ei tohi olla kõrgem kui 1,4 meetrit. Piirete rajamise korral tuleb lähtuda asjaolust, et piirde kaugus olemasolevast või rajatavast teest oleks selline, et oleks tagatud vaba teedehoolduse võimalus (teekorrashoid, lumelükkamine jne).

Kinnistu omanik on kohustatud korras hoidma kinnistu või ehitise piirdeaia, hoonete fassaadi ja sinna juurde kuuluvad elemendid.

1.6 KESKKONNAKAITSE JA JÄÄTMEKÄITLUS

Kuna detailplaneeringu koostamise käigus tehakse üldplaneeringu muutmise ettepanek, anti detailplaneeringu koostamisel ka KSH eelhindang ja kaaluti keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimist. Koostatud on keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang lähtuvalt KeHJS § 33 lõigete 3-5 kriteeriumitest. Eelhindangu kohaselt keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine ei ole vajalik.

Keskkonnamõju strateegiline hindamine jäeti algatamata tuginedes Adepte Ekspert OÜ koostatud eelhindangule, mille kohaselt arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist, ei ole eeldada detailplaneeringu elluviimisel ja hoonete ning rajatiste sihipärase kasutamise seonduvat olulist keskkonnamõju. Põltsamaa Vallavalitsus on küsinud eelnevalt seisukohta Kullerkupu tee 1 ja Kullerkupu tee 3 katastriüksuste detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise või algatamata jätmise küsimuses Keskkonnaameti Lõuna regionilt, Keskkonnainspektsioonilt, Terviseameti Lõuna talituselt, Päästeameti Lõuna päästekeskuselt, Muinsuskaitseametilt, Põllumajandusameti Jõgeva keskuselt ja Põltsamaa Linnavalitsuselt.

Kui detailplaneeringu menetluse käigus selgub, et planeeringulahenduse väljatöötamiseks on vajalik teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha ning planeeringusse lisada.

Detailplaneeringualal ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust, mistõttu ei ole eeldada olulist pinnase või vee reostust, mis seaks piiranguid kavandatavale maakasutusele või majandustegevusele. Detailplaneeringuga

Territooriumi sademeveed ei ole reostunud ning need hajutatakse haljasaladel pinnasesse. Planeering näeb ette planeeringuala teede alla sademevete kanalisatsiooni rajamise, mis suubub „Mällikvere külas Jõeääre katastriüksuse vasakkalda ja lähiala detailplaneeringuga” planeeritavasse dreenaazi torustikku. Planeeritud derenaazi torustik ühendab planeeritavad tiigid Põltsamaa jõega. Jäätmekäitlus on seotud olmejäätmete kogumisega. Selleks on krundil ette nähtud prügikonteinerid, mille täpsem asukoht määratakse ehitusprojekti koosseisus. Prügi äravedu korraldab vastavalt jäätmeseadusele kohalik omavalitsus. Prügiveoautode juurdepääs konteineritele projekteerida juurdesõiduteede kaudu.

1.7 TULEOHUTUS

Tulekustutustehnikaga juurdepääsuks tuleb planeeritavale tänavapoolsele piirdele ette näha sissepääs, mis on min 4m laiune. Vajalik tulekustutusvesi saadakse Põltsamaa jõest. Kavandatavate hoonete tulepüsivusklass on TP2 või TP3. Planeeritav hoone projekteerida ja ehitada vastavalt Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusele nr 54 “Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”. Tule leviku tõkestamiseks ühelt hoonelt teisele peavad erinevate maaüksuste rajatavad ehitised teineteisest olema eraldatud tuleohutuskujadega, mis on 8 meetrit.

Detailplaneeringualal kavandatavate elamute kaugus teineteisest hoonetest jääb vähemalt 8 m kaugusele.

Tulekustutustehnikaga juurdepääs planeeritavatel kinnistutel paiknevatele hoonetele tagatakse planeeritava juurdesõidutee kaudu. Planeeritava tänava kandevõime peab olema vähemalt 40 t ja laius vähemalt 4,8 meetrit.

Tulekahju kustutamise vooluhulgad määratakse: “EVS 812-6:2012 Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus” alusel.

Väikeelamu kruntide piirkonnas on väistuletõrjeks vajalik normvooluhulk 10 l/s. Nimetatud vooluhulk peab olema tagatud vähemalt 3 tunni jooksul.

1.8 KURITEGEVUSE RISKIDE ENNETAMINE

Planeeringutes tuleb käsitleda kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmist. Eesti standardi EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine” kohaselt kasutada järgmisi aspekte kuritegevuse riski vähendamiseks:

1. tänavaalade valgustatus;
2. korrashoid, eriti kergestisüttiva prügi kiire eemaldamine, vähendab süütamise ohtu;

3. vastupidavate ukse- ja aknaraamide, lukkude, uste, akende ja klaaside kasutamine;
4. sissemurdmiste või vandalismiaktide sihtmärkide tugevdamine peale rünnakut vähendab intsidentide kordumise riski;
5. tulekindlate materjalide kasutamine, näiteks prügianumate puhul;
6. paigaldada tuletõrje- ning võimalusel ka valvesignalisatsioon.

1.9 KAITSEVÖÖNDID, KITSENDUSED, SERVITUUDID

Elektriliinide kaitsevööndid ja kaugus rajatistest

Alus: Eesti elektrihoiatusseadus (RT I 2002, 49, 310, prg.15 lõige 4)

Alla 1 kV pingega õhuliinide kaitsevöönd on 2meetrit.

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

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

Alus: EPN 17 Kanalita elektriikaablite kaugus hoonete ja rajatiste vundamentidest peab olema vähemalt 0,6meetrit.

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

Veetorstike kaugus rajatistest ja tehnovõrkudest

Alus: EPN 17

Kaugus hoonete vundamendist 5m; puutüvedest 2m; kanalisatsioonitrassist 1,5m. Kui trass läbib projekteeritavat hoonestusala, siis hooned paigutada selliselt, et peatrass ei jääks hoone alla. Teine võimalus on trass tõsta hoonestusala välja, mis tuleb teha arendaja kulul.

Sidekaablite kaugus rajatistest ja tehnovõrkudest

Alus: EPN 17

Kanalita sidekaablite kaugus hoone vundamendist vähemalt 0,6m; veetorst ja isevoolsest kanalisatsioonist 1m; elektriikaablist 0,25-0,5m.

Kitsendused

Planeeringualal kehtivad järgmised piirangud:

Põltsamaa jõe:

-kallasrada 4m

-ehituskeeluvöönd 50m (peale vähendamist osaliselt 25 meetrit)

-piiranguvöönd 100 m

-veekaitsevöönd 10m

Pandivere ja Adavere-Põltsamaa nitraaditundlik ala

Elektripaigaldise kaitsevöönd

Täita planeeringualale jäävate ning planeeritavate insener-tehniliste trasside ning kaablite kaitsetsoonis kehtivaid nõudeid ja piiranguid.

Servituudid

Olemasolevatele ning planeeringuga ettenähtud rajatavatele tehnilistele trassidele seada isiklik kasutusõigus trassivaldaja kasuks.

1.10 TEHNOVÕRGUD

Olemasolev olukord

Detailplaneeringualal olevatele kinnistutele on piirile rajatud elektri liitumiskilbid. Planeeringu alast idapool olevale Mõhu teele on rajatud ka vee ja kanalisatsiooni trassi.

Elektrivarustus

Planeeritava krundi elektrivarustatus on planeeritud kinnistu piirile paigaldatud elektrikilbist.

Veevarustus. Kanalisatsioon

Veevarustus ja kanalisatsioon rajada väljavõttena Mõhu teel olevast vee ja kanalisatsiooni trassist. Kinnistu piirile paigaldatakse kinnistu peakraan ja vaatluskaev.

Sademevede kanalisatsioon

Planeeringuala sademeveed ei ole reostunud ning need hajutatakse maapinna kallete abil ja immutatakse pinnasesse. Planeeritava teedevõrgu alla planeeritakse ka sademevede kanalisatsioon kuhu on võimalik suunata kruntidelt kogutud sademeveed, mis ei jõua pinnasesse imbuda.

Sidevarustus

Detailplaneeringuga vaadeldavale maa-alale planeerida kaablikanalisatsiooni trass planeeringuala läbivate tänavate, tehnokoridoride juurde. Näha ette kaitsetoruga sisendus igale krundile.

Projekteerida optiline kaabel Pajusi 39 kinnistu juures olevast jätkust kaablikaitse torus planeeringualale, sidekaevu planeerida splitter. Sidekaablid näha ette kaablikaitse torudes igasse hoonesse. Kaablite mahud ja jaotus täpsustada sideprojektiga.

Elamute sisevõrgus kasutada CAT5 /CAT6 vaskkaableid.

Liinirajatise omandisuhete piiritluspunktiks jääb kinnistu piir.

Küttevastutus

Kavandatavate hoonete kütmine toimub lokaalselt. Eelistada tuleb looduslähedasi ja keskkonnasõbralikke meetoteid.

1.1. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE

HÜVITAJA

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et püstitatavad hooned ja rajatised ei kahjustaks naaberkinnistute kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab kinnistu igakordne omanik, kelle poolt kahju põhjustanud tegevus lähtus.

1.2. PLANEERINGU ELLUVIIMINE

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojekti koostamisel ja maakorralduslike toimingute teostamisel. Ehitusõigus realiseeritakse planeeritud kruntide omanike poolt nende tahte kohaselt. Edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele, heale projekteerimistavale ja *ehitusseadustikule*.

Olemasolevate tehnovõrkude ja teiste rajatiste (nt jalgteed) ümberehituse ja ümbertõstmisega seotud kulud kannab vastava krundi omanik/hoonestaja, millise krundi lahendus põhjustab ümberehituse vajaduse.

Koostas:

J. Jõe