



Töö nr: DP-12-16

Registrikood: 10000550

JÕGEVA MAAKOND, PÕLTSAMAA VALD,  
VÕHMANÕMME KÜLA

**UUS TEE  
KATASTRIÜKSUSTE  
DETAILPLANEERING**

**SELETUSKIRI JA JOONISED**

**Detailplaneeringust huvitatud isik:**

TM Energy OÜ

**Detailplaneeringu koostaja:**

OÜ GPK Partnerid

Jane Asper

Kastani 90

50410 Tartu

**TARTU 2017**

## SISUKORD

1.	Ülesande koostamise alus.....	3
2.	Detailplaneeringu koostaja .....	3
3.	Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta.....	3
4.	Arvestamisele kuuluvad dokumendid .....	5
5.	Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks .....	5
5.1.	<i>Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....</i>	5
5.2.	<i>Olemasoleva olukorra analüüs .....</i>	6
5.3.	<i>Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine .....</i>	8
5.4.	<i>Kruntide ehitusõigus.....</i>	8
5.5.	<i>Arhitektuurinõuded ehitistele .....</i>	9
5.6.	<i>Kruntide hoonestusala piiritlemine.....</i>	10
5.7.	<i>Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus .....</i>	10
5.8.	<i>Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....</i>	11
5.9.	<i>Ehitistevahelised kujad.....</i>	13
5.10.	<i>Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad .....</i>	13
5.11.	<i>Keskonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ja vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs .....</i>	16
5.12.	<i>Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitseréžiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks .....</i>	16
5.13.	<i>Vajaduse korral miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine.....</i>	16
5.14.	<i>Servituutide vajaduse määramine .....</i>	16
5.15.	<i>Vajaduse korral riigikaitse otstarbega maa-alade määramine .....</i>	17
5.16.	<i>Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine.....</i>	17
5.17.	<i>Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nõuded.....</i>	17
5.18.	<i>Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....</i>	17
5.19.	<i>Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks .....</i>	18
6.	Kooskõlastused/ koostöö.....	19
<b>JOONISED</b>		
1.	Situatsiooniskeem .....	20
2.	Olemasolev olukord koos planeeritava ala piiridega.....	21
3.	Planeeringu põhijoonis .....	22
4.	Tehnovõrkude joonis.....	23
5.	Detailplaneeringulahenduse ruumiline illustratsioon.....	24
<b>LISAD:</b>		25
1.	Põltsamaa Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu algatamise kohta	26
2.	Detailplaneeringu lähteseisukohad	28
3.	Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused detailplaneeringuks	31
4.	Elektrilevi OÜ kooskõlastus	33
5.	Põllumajandusameti kooskõlastus	34
6.	Koostöö ELTEL Network AS-iga	36

## SELETUSKIRI

### 1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on TM Energy OÜ.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Põltsamaa Vallavalituse 22.11.2016.a. korraldus nr 397 Võhmanõmme külas asuvate Uus tee katastriüksuste detailplaneeringu algatamise ning lähteseisukohtade kinnitamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamise kohta.

### 2. Detailplaneeringu koostaja

Algatamise taotluse esitaja valikul koostab detailplaneeringut OÜ GPK Partnerid, maastikuarhitekt-planeerija Jane Asper.

### 3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta

Planeeringu eesmärgiks on osaliselt muuta kehtiva detailplaneeringuga määratud katastriüksuste piire, muuta katastriüksuste sihtotstarvet ja muuta juurdepääsuteede lahendust. Planeeringuga liidetakse Uus tee (kü tunnus 61605:002:0149), Uus tee 1, Uus tee 3, Uus tee 9, Uus tee 11, Uus tee 13 ja Uus tee 15 maaüksused üheks ärimaa krundiks ning jagatakse Uus tee 2 maaüksus kaheks elamumaa sihtotstarbega krundiks.

Planeeringuga tagatakse Uus tee 5 ja Uus tee 7 maaüksustele juurdepääs, läbi moodustatava ärimaa krundi planeeritud juurdepääsu tee kaudu. Uus tee (kü tunnus 61605:002:0150) maaüksusele planeeritud perspektiivse juurdepääsuteega tagatakse juurdepääsud Uus tee 17, Uus tee 20 ja Uus tee 18 maaüksustele.

Planeeringuga nähakse ette moodustatavale ärimaa krundile ehitusõiguse ja arhitektuurinõuete määramist büroohoone ja garaaži projekteerimiseks ning ehitamiseks. Moodustatavatele elamumaa kruntidele nähakse ette ehitusõiguse ja arhitektuurinõuete määramist üksikelamute projekteerimiseks ning ehitamiseks.

Lisaks antakse lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsuteedele, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

Planeeritava ala pindala on 16807 m<sup>2</sup>. Planeeritav tegevus on kooskõlas kehtiva Põltsamaa valla üldplaneeringuga.

Andmed planeeritavate maaüksuste kohta:

- nimi- **Uus tee 1** maaüksus (katastriüksuse tunnus 61605:002:0134);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% elamumaa;
- pindala- 2063 m<sup>2</sup>;
- omanik- TM Energy OÜ.

- nimi- **Uus tee 2** maaüksus (katastriüksuse tunnus 61605:002:0133);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% üldkasutatav maa;
- pindala- 1825 m<sup>2</sup>;
- omanik- TM Energy OÜ.
  
- nimi- **Uus tee 3** maaüksus (katastriüksuse tunnus 61605:002:0135);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% elamumaa;
- pindala- 1828 m<sup>2</sup>;
- omanik- TM Energy OÜ.
  
- nimi- **Uus tee 11** maaüksus (katastriüksuse tunnus 61605:002:0136);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% üldkasutatav maa;
- pindala- 1604 m<sup>2</sup>;
- omanik- TM Energy OÜ.
  
- nimi- **Uus tee 13** maaüksus (katastriüksuse tunnus 61605:002:0137);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% elamumaa;
- pindala- 2118 m<sup>2</sup>;
- omanik- TM Energy OÜ.
  
- nimi- **Uus tee 15** maaüksus (katastriüksuse tunnus 61605:002:0138);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% elamumaa;
- pindala- 2006 m<sup>2</sup>;
- omanik- TM Energy OÜ.
  
- nimi- **Uus tee 9** maaüksus (katastriüksuse tunnus 61605:002:0145);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% elamumaa;
- pindala- 2113 m<sup>2</sup>;
- omanik- TM Energy OÜ.
  
- nimi- **Uus tee** maaüksus (katastriüksuse tunnus 61605:002:0148);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% transpordimaa;
- pindala- 1964 m<sup>2</sup>;
- omanik- TM Energy OÜ.
  
- nimi- **Uus tee** maaüksus (katastriüksuse tunnus 61605:002:0149);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% transpordimaa;
- pindala- 801 m<sup>2</sup>;
- omanik- TM Energy OÜ.

- nimi- **Uus tee** maaüksus (katastriüksuse tunnus 61605:002:0150);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% transpordimaa;
- pindala- 485 m<sup>2</sup>;
- omanik- TM Energy OÜ.

#### **4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid**

- Jõgeva maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“.
- Põltsamaa Vallavolikogu 17.12.1998. a määrusega nr 35 kehtestatud Põltsamaa valla üldplaneering (koostaja Aktsiaselts Entec);
- „Põltsamaa vallas Võhmanõmme külas seitsme katastriüksuse detailplaneering“ (Töö nr DP-11, koostaja EO MAP OÜ Maamöödukeskus, 2006);

Käesoleval hetkel kehtib planeeringualal Põltsamaa vallas Võhmanõmme külas seitsme katastriüksuse detailplaneering (Töö nr DP-11, koostaja EO MAP OÜ Maamöödukeskus, 2006). Peale käesoleva detailplaneeringu kehtestamist muutub nimetatud detailplaneering kattavas planeeringuala ulatuses kehtetuks.

#### **5. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks**

Detailplaneeringuala geodeetiline alusplaan mõõtkavas M 1:500 on koostatud OÜ GPK Partnerid (litsents nr 560 MA) poolt 16. detsember 2016. a., töö nr. G-289-16. Koordinaadid L-Est' 97 süsteemis, kõrgused Balti süsteemis.

##### ***5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed***

Planeeringuala asub Jõgeva maakonnas, Põltsamaa vallas, Võhmanõmme külas ca 360 m kaugusel Põltsamaa linna piirist. Lähim lasteaed asub Põltsamaa linnas, jäädes planeeringualast ca 1,4 km kaugusele. Lähim kool asub Põltsamaa linnas, planeeringualast ca 1,9 km kaugusel. Samuti asuvad Põltsamaa linnas kauplused, perearst, muusikakool, spordikool, restoranid ja kohvikud, postkontor, kultuurikeskus, muuseum ja raamatukogu. Planeeringualast ca 570 meetri kaugusel asub lähim bussipeatus (Võhmaküla).

Juurdepääs planeeritavale alale on Järve teelt, mis viib edasi 14174 Annikvere-Põltsamaa teele. Planeeringuala asub nitraaditundlikul alal ja kaitsmata põhjaveega alal.

Planeeringualast põhjasuunas asuvad hoonestamata elamumaa krundid ja maatulundusmaa maaüksus. Planeeringualast ida- ja lõunasuunas asuvad osaliselt hoonestatud elamumaa krundid ning lõunasuunas planeeringualast kaugemal asuvad maatulundusmaa maaüksused. Planeeringualast läänesuunda jääb hoonestusega maatulundusmaa maaüksus ning loodesuunas on hoonestamata elamumaa krundid.

Käesoleval hetkel kehtib planeeringualal Põltsamaa vallas Võhmanõmme külas seitsme katastriüksuse detailplaneering (Töö nr DP-11, koostaja EO MAP OÜ Maamöödukeskus,

2006), millega on planeeringualast põhjasuunda jäävatele elamumaa kruntidele lubatud ehitada elamuid ja abihooned ehitisealuse pinnaga 379 m<sup>2</sup> kuni 463 m<sup>2</sup>. Planeeringualast lõunasuunda jäävatele elamumaa kruntidele on lubatud ehitada elamuid ja abihooned ehitisealuse pinnaga kokku 121 m<sup>2</sup> kuni 871 m<sup>2</sup> ning loodesuunda jäävatele kruntidele on lubatud ehitada elamuid ja abihooned ehitisealuse pinnaga kokku 341 m<sup>2</sup> kuni 1022 m<sup>2</sup>.

Detailplaneeringuala kontaktvööndisse jäävate maaüksuste suurused on varieeruvad, elamumaa kruntide suurused jäävad vahemikku 602 m<sup>2</sup> kuni 19760 m<sup>2</sup> ja maatulundusmaade maaüksused jäävad vahemikku 20992 m<sup>2</sup> kuni 13,81 ha. Kontaktvööndis asuvate transpordimaa maaüksuste suurused jäävad vahemikku 485 m<sup>2</sup> kuni 5,2 ha.

### **5.2. Olemasoleva olukorra analüüs**

Planeeritava ala pindala on 16807 m<sup>2</sup>. Detailplaneeringualasse jäävate Uus tee 1, Uus tee 3, Uus tee 9, Uus tee 13, Uus tee 15 maaüksuste olemasolev maakasutuse sihtotstarve on elamumaa 100%. Uus tee 2 ja Uus tee 11 maaüksuste olemasolev sihtotstarve on üldkasutatav maa 100%. Uus tee (kü tunnus 61605:002:0149), Uus tee (kü tunnus 61605:002:0148) ja Uus tee (kü tunnus 61605:002:0150) maaüksuste olemasolev maakasutuse sihtotstarve on transpordimaa 100%.

Planeeringualale jäävad krundid on hoonestamata, vaid Uus tee 2 krundil asub 30 m<sup>2</sup> suurune hoone. Ala lääneosas, Uus tee 1 krundil, on killustikkattega plats ning Uus tee (kü tunnus 61605:002:0148) maaüksusel on unikivi kattega juurdepääsutee, mis viib planeeringuala lõunaservas asuva olemasoleva grillmajani.

Planeeringualale on juurdepääs ala lääneküljest kahesuunaliselt Järve teelt.

Läbi planeeringuala, Uus tee (kü tunnus 61605:002:0148) maaüksuse põhjaservas, kulgeb 1-20 kV elektriõhuliin, mille kaitsevöönd kummalegi poole liini keskelge on 10 meetrit. Planeeringuala lõunaservas, Uus tee 2 maaüksusel, asub madalpinge elektrikaabel, mille kaitsevöönd on 1 m kummalegi poole kaabli telge. Planeeringuala edelaosas ning olemasoleva juurdepääsutee servas asuvad vee- ja kanalisatsioonitorud. Planeeringualal asuvad drenaažitorustikud. Alal puudub sideühendus.

Planeeringuala paikneb kaitsmata põhjaveega alal (LTA1000121) ning Pandivere ja Adavere-Põltsamaa nitraaditundlikul alal (LTA1000001). Planeeringuala paikneb osaliselt Pardi maaparandusobjektil.

Planeeringuala põhja- ja idaosa katab noor puistu, planeeringuala kesk- ja edelaosa on muruala. Planeeringuala lõunaservas kasvavad üksik põõsas ja lehtpuu.

Maapind planeeringualal on kõrgem ala kesk- ja lõunaosas ning langeb ida ja lääne suunas. Maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 56.00 (lääneosa) ja 57.43 meetrit (ala lõunaosa).

Planeeringuala piirneb põhjast Järve tee 4, Uus tee 5, Uus tee 7, Trausi ja Uus tee 17 maaüksustega. Kirdest piirneb planeeringuala Uus tee 20 maaüksusega ja idast Uus tee 18 maaüksusega. Kagust piirneb planeeringuala Uus tee 16 maaüksusega ja lõunast Uus tee 14, Uus tee 12, Uus tee 4 ja Järve tee 2 maaüksustega. Läänest piirneb planeeringuala Kundla maaüksusega ja edelast Järve tee maaüksusega.

Olemasoleva olukorra graafiline kujutis ja andmed planeeringuala naaberkinnistute kohta on esitatud tabelis 1 ja joonisel 2 (vt *Olemasolev olukord koos planeeritava ala piiridega*).

**Tabel 1. Andmed planeeringuala naaberkinnistute kohta**

<b>Jrk nr.</b>	<b>Kinnistu nimi</b>	<b>Katastriüksuse tunnus</b>	<b>Maaüksuse sihtotstarve</b>	<b>Pindala</b>
1.	Põltsamaa vald, Võhmanõmme küla, Järve tee 4	61605:002:0140	Elamumaa 100%	1905 m <sup>2</sup>
2.	Põltsamaa vald, Võhmanõmme küla, Uus tee 5	61605:002:0143	Elamumaa 100%	1987 m <sup>2</sup>
3.	Põltsamaa vald, Võhmanõmme küla, Uus tee 7	61605:002:0144	Elamumaa 100%	2026 m <sup>2</sup>
4.	Põltsamaa vald, Võhmanõmme küla, Trausi	61605:002:0401	Maatulundusmaa 100%	5,4 ha
5.	Põltsamaa vald, Võhmanõmme küla, Uus tee 17	61605:002:0146	Elamumaa 100%	2212 m <sup>2</sup>
6.	Põltsamaa vald, Võhmanõmme küla, Uus tee 20	61605:002:0147	Elamumaa 100%	2312 m <sup>2</sup>
7.	Põltsamaa vald, Võhmanõmme küla, Uus tee 18	61605:002:0139	Elamumaa 100%	2148 m <sup>2</sup>
8.	Põltsamaa vald, Võhmanõmme küla, Uus tee 16	61605:002:0130	Elamumaa 100%	2292 m <sup>2</sup>
9.	Põltsamaa vald, Võhmanõmme küla, Uus tee 14	61605:002:0129	Elamumaa 100%	2804 m <sup>2</sup>
10.	Põltsamaa vald, Võhmanõmme küla, Uus tee 12	61605:002:0128	Elamumaa 100%	4111 m <sup>2</sup>
11.	Põltsamaa vald, Võhmanõmme küla, Uus tee 4	61605:002:0119	Elamumaa 100%	1020 m <sup>2</sup>
12.	Põltsamaa vald, Võhmanõmme küla, Järve tee 2	61605:002:0118	Elamumaa 100%	4356 m <sup>2</sup>
13.	Põltsamaa vald, Võhmanõmme küla, Kundla	61605:002:1260	Maatulundusmaa 100%	20992 m <sup>2</sup>
14.	Põltsamaa vald, Võhmanõmme küla, Järve tee	61605:002:0127	Transpordimaa 100%	848 m <sup>2</sup>

### 5.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga liidetakse Uus tee (kü tunnus 61605:002:0149), Uus tee 1, Uus tee 3, Uus tee 9, Uus tee 11, Uus tee 13 ja Uus tee 15 maaüksused üheks ärimaa krundiks ning jagatakse Uus tee 2 maaüksus kaheks elamumaa sihtotstarbega krundiks. Uus tee (kü tunnus 61605:002:0148) maaüksusest liidetakse väike osa moodustatava elamumaa krundiga. Krunt POS 4 liidetakse Uus tee 4 krundiga ja krunt POS 5 Uus tee Järve tee 2 krundiga. Planeeritud krundi piirid ja pindalad on esitatud joonisel 3 Planeeringu põhijoonis. Andmed planeeritavate kruntide kohta on esitatud tabelis 2.

**Tabel 2. Maakasutuse koontabel**

<b>Krundi POS nr/ aadress</b>	<b>Krundi planeeritud pindala</b>	<b>Planeeritud sihtotstarve</b>	<b>Moodustatakse kinnistust</b>	<b>Osade suurused</b>	<b>Osade senine sihtotstarve</b>
POS 1	12533 m <sup>2</sup>	Ä 100%	Uus tee 1 (61605:002:0134)/ Uus tee 3 (61605:002:0135)/ Uus tee (61605:002:0149)/ Uus tee 11 (61605:002:0136)/ Uus tee 13 (61605:002:0137)/ Uus tee 9 (61605:002:0145)/ Uus tee 15 (61605:002:0138)	2063 m <sup>2</sup> / 1828 m <sup>2</sup> / 801 m <sup>2</sup> / 1604 m <sup>2</sup> / 2118 m <sup>2</sup> / 2113 m <sup>2</sup> / 2006 m <sup>2</sup>	E 100%/ E 100%/ L 100%/ Üm 100%/ E 100%/ E 100%/ E 100%
POS 2/ Uus tee	1875 m <sup>2</sup>	L 100%	Uus tee (61605:002:0148)	1875 m <sup>2</sup>	L 100%
POS 3/ Uus tee	485 m <sup>2</sup>	L 100%	Uus tee (61605:002:0150)	485 m <sup>2</sup>	L 100%
POS 4	718 m <sup>2</sup>	E 100%	Uus tee 2 (61605:002:0133)/ Uus tee (61605:002:0148)	630 m <sup>2</sup> / 88 m <sup>2</sup>	Üm 100%
POS 5	1195 m <sup>2</sup>	E 100%	Uus tee 2 (61605:002:0133)	1195 m <sup>2</sup>	Üm 100%

*Märkused:*

- 1) Planeeritud sihtotstarbed: E- elamumaa (001), Ä- ärimaa (002), L- transpordimaa (007), Üm- üldkasutatav maa (017).
- 2) Katastriüksuste kasutamise sihtotstarvete esitamisel on lähtutud Vabariigi Valitsuse 23. oktoober 2008. a. määrusest nr 155 „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord”.

### 5.4. Kruntide ehitusõigus

Kruntide ehitusõigusega (tabel 3 lk 9) on määratud:



- 1) kruntide planeeritud kasutamise sihtotstarve;
- 2) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind;
- 3) hoonete suurim lubatud arv krundil;
- 4) hoonete lubatud maksimaalne kõrgus.

**Tabel 3. Kruntide ehitusõigus**

<i>Krundi POS nr/ aadress</i>	<i>Krundi planeeritud pindala</i>	<i>Katastriüksuse kasutamise sihtotstarve</i>	<i>Krundi planeeritud kasutamise sihtotstarve</i>	<i>Hoonete suurim lubatud arv krundil</i>	<i>Hoonete suurim lubatud ehitise- alune pind</i>	<i>Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus</i>
POS 1	12533 m <sup>2</sup>	Ä 100%	kontori- ja büroohoone maa ÄB	4 hoonet	2000 m <sup>2</sup>	kuni 11,0 m;
POS 2/ Uus tee	1875 m <sup>2</sup>	L 100%	tee ja tänava maa LT	-	-	-
POS 3/ Uus tee	485 m <sup>2</sup>	L 100%	tee ja tänava maa LT	-	-	-
POS 4	718 m <sup>2</sup>	E 100%	üksikelamu maa EP	1 hoone	100 m <sup>2</sup>	kuni 6,0 m;
POS 5	1195 m <sup>2</sup>	E 100%	üksikelamu maa EP	1 hoone	200 m <sup>2</sup>	kuni 6,0 m;

**Märkused:**

1. Planeeritud sihtotstarve: E – elumaa (001), Ä- ärimaa (002), L- transpordimaa (007).
2. Katastriüksuse kasutamise sihtotstarvete esitamisel on lähtutud Vabariigi Valituse 23. oktoober 2008.a. määrusest nr 155 „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“.
3. Krundi planeeritud kasutamise sihtotstarve on esitatud 2013 a. koostatud „Ruumilise planeerimise leppemärgid“ juhendmaterjali alusel (<http://www.fin.ee/ruumiline-planeerimine>).

Ehitiste kasutamise otstarvete määramise aluseks on võetud „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ Majandus- ja taristuministri 02.06.2015. määrus nr 51.

Planeeritud krundile POS 1 lubatud ehitiste kasutamise otstarbed on:

- 12201 büroohoone;
- 12431 garaaž.

Planeeritud kruntidele POS 4 ja 5 lubatud ehitiste kasutamise otstarbed on:

- 11101 üksikelamu;
- 12744 elamu abihoone.

**5.5. Arhitektuurinõuded ehitistele**

Hoonestuse arhitektuursed nõuded on toodud tabelis 4 lk 10.

Hooned peavad sobima ümbritsevasse keskkonda. Ehitavate hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline. Hooned on soovitatav mahuliselt liigendada ja lisada varjualuseid, terrasse, katuse terrasse ja/või varimüüre. Katusekattematerjalid ja hoonete

välisviimistlusmaterjalid peavad sobima hoonete arhitektuurilahendusega ja välisilmega. Välisviimistlusmaterjale võib kasutada kombineeritult.

**Tabel 4. Hoonestuse arhitektuursed nõuded**

<b>Lubatud korruselisus</b>	Krundil POS 1- 1 kuni 2 maapealset korrust, krundidel POS 4 ja POS 5- 1 korrus
<b>Lubatud katusekalde vahemik</b>	0-45°
<b>Lubatud katuseharja kulgemise suund</b>	Vaba
<b>Lubatud katuse tüüp</b>	Viil- ja lamekatuse
<b>Lubatud katusekatte lubatud materjalid</b>	Katuseplekk, -kivid, rullmaterjal
<b>Lubatud välisviimistluse materjalid</b>	Puit (k.a. palk), kivi, klaas ja krohv (ka kombineeritult). Keelatud on imiteerivate materjalide (plastvooder jmt) kasutamine.
<b>Kohustuslik ehitusjoon</b>	Detailplaneeringuga ei määrata

### **5.6. Kruntide hoonestusala piiritlemine**

Kruntide hoonestusala planeerimisel on lähtutud olemasolevast situatsioonist, olemasolevatest ja planeeritud tehnovõrkudest ja nende kaitsevöönditest, vajalikest tuleohutuskujust ja liikluskorraldusest.

Hoonete jaoks on näidatud hoonestusalad. Joonistel näidatud hoonestusala krundidel on suurem, kui tegelik lubatud suurim ehitisealune pind. See võimaldab valida hoonete asukohta, arvestades hoonetevahelise vähima lubatud kaugusega. Hoonetevahelised vähimad lubatud kaugused on esitatud ptk 5.9. **Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamise keelatud.** Ka rajatised peavad asuma hoonestusalas, nende ehitamisel peab olema tagatud tuleohutuskujad. Grillihoone, kasuhoone jms peab paiknema samuti hoonestusalas. Hoonestusalast väljapoole on lubatud püstitada võreseinu, lastekiiki jm sarnaseid väikseid rajatiseid.

Samas on lubatud hoonestusala sisse rajada haljastust, tee- ja parklarajatisi ning tehnovõrke. Hoonestusala on seotud krundi piiridega.

Planeeringu joonisel 3 (vt *Planeeringu põhijoonis*) on esitatud hoonete soovituslikud asukohad hoonestusalas ja hoonestusala sidumine krundi piiridega. Kohustuslikku ehitusjoont planeeringuga ei määrata.

### **5.7. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus**

Detailplaneeringuga nähakse ette POS 2/ Uus tee maaüksusel asuva juurdepääsutee pikendus. POS 1 krundil säilib olemasolev juurdepääs Järve teelt ning lisandub juurdepääs

POS 2/ Uus tee maaüksusele planeeritud juurdepääsuteelt. Planeeritud sõidutee on kavandatud 6,4 m laiune.

POS 3/ Uus tee maaüksusel on planeeritud perspektiivne juurdepääsutee, millega tagatakse juurdepääs Uus tee 17, Uus tee 20 ja Uus tee 18 maaüksustele. Planeeritud perspektiivne sõidutee on kavandatud 5,0 m laiune, tee lõppu on ette nähtud ümberpööramiseks.

POS 4 säilib olemasolev juurdepääs POS 2/ Uus tee maaüksusel asuvalt olemasolevalt juurdepääsuteelt. POS 5 on planeeritud juurdepääs POS 2/ Uus tee maaüksusel asuvalt olemasolevalt juurdepääsuteelt.

Uus tee 5 ja Uus tee 7 maaüksustele tagatakse juurdepääs POS 1 krundile planeeritud juurdepääsuteega. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek määrata antud teele juurdepääsu servituut. Planeeritud sõidutee on kavandatud 5,0 m laiune.

Kuna teealadid hakkavad kasutama vaid planeeritud kruntide elanikud ja külalised, siis jalakäijad liiguvad teekatte servas.

Krundid POS 2 ja POS 3 jäävad transpordimaa sihtotstarbega kruntideks, mis on kavandatud avalikku kasutusse jäävate aladena ja mille avalikult kasutatavateks teedeks määramine toimub ehitusseadustikus sätestatud korra alusel.

Planeeritud juurdepääsud planeeritavale alale ja naabermaaüksustele, sõiduteed ja jalakäijate liikumissuunad on toodud joonisel 3 (vt *Planeeringu põhijoonis*).

Kruntidel on näidatud krundi külg, kust on lubatud rajada juurdepääs, teistest krundi külgedest juurdepääsu rajamine on keelatud. Täpne juurdepääsutee asukoht, laius ja katend antakse ehitusprojekti koostamise käigus. Parkimine lahendatakse krundisisiselt. Järve tee ääres, POS 2/ Uus tee ja POS 3/ Uus tee asuvate teede ääres on parkimine keelatud.

Planeeritud ärimaa krundil tuleb edasise projekteerimise käigus tagada parkimiskohad vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad”.

Planeeritud üksikelamukruntidel on minimaalne parkimiskohtade arv arvutatud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad” elamute parkimismõõtudele väike-elamute ala kohta, kus üksikelamu krundil on ette nähtud 3 parkimiskohta. Täpsed parkimiskohtade asukohad näidatakse elamu ehitusprojekti asendiplaanil.

### **5.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted**

Olemasoleva kõrghaljastuse moodustavad planeeringuala põhja- ja kirdeosas kasvav noor puistu ning planeeringu lõunaosas üksikult kasvavad põõsas ja lehtpuu. Elamumaa ja ärimaa vahele on ette nähtud säilitatav kaitsehaljastuse võõnd.

Detailplaneeringuga on määratud nõuded haljastuse ja heakorrastuse edasiseks projekteerimiseks. Krundiomanikel on lubatud täiendada kõrg- ning madalhaljastuse rajamine. Lisahaljastus lahendatakse planeeritaval krundil edasise projekteerimise käigus

vastavalt krundiomaniku soovile. Krundi haljastamiseks on soovitatav tellida haljastusprojekt või konsulteerida spetsialistiga.

Krundi haljastuse rajamisel tuleb arvestada järgnevaga:

- Krundid peavad olema heakorrastatud.
- Planeeringualal asuv väärtuslik kõrghaljastus on ette nähtud säilitada maksimaalses võimalikus mahus, soovitatav on likvideerida vaid ehitusele ette jääv haljastus. Planeeringuga on määratud säilitamise kohustusega kaitsehaljastuse vöönd. **Peale hoonestuse ja kõvakattega pindade ehitamist peab elamumaa kruntidel haljastatavaks alaks (puud, põõsad, muru jne) jääma vähemalt 70% üldpindalast, millest 10% peab olema kõrghaljastatud ning ärimaa krundil vähemalt 50% üldpindalast, millest 10% peab olema kõrghaljastatud.** (arvestatuna võrade projektsioone maapinnale, projektsioonipindala puuliigi täiskasvanud isendi keskmise näitaja järgi).
- Haljastuse rajamisel antud planeeringualale arvestada taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ja mullastikku.
- Haljastamisel on soovitatav kasutada nii kõrg- kui madalhaljastust. Kõrghaljastuseks nimetatakse puittaime, mille rinnadiameeter (puu tüve läbimõõt 1,3 m kõrguselt) on vähemalt 0,08 m.
- Krundi lisahaljastamisel on soovitatav kasutada nii heitlehiseid kui igihaljaid puid ja põõsaid.
- Kõrghaljastuse rajamisel tuleb arvestada tehnovõrkude tegeliku paigutusega. Haljastamisel ei tohi tehnovõrkude peale ja selle kaitsevööndisse/servituudialadele istutada kõrghaljastust.
- Kõrghaljastuse istutamisel hoonete vahetusse lähedusse on soovitatav puud istutada hoonest vähemalt puu maksimaalse võralaiuse võrra eemale.
- Olemasoleva kõrghaljastuse säilitamiseks tuleb tagada järgmised tingimused:
  - säilitatavad puud ei tohi jääda pinnaveega täituvatesse umblohkudesse;
  - puutüvesid ega juurekava ei tohi vigastada ehitustegevuse käigus;
  - pinnast ei tõsteta kõrgemale kui puu juurekaela kõrgus;
  - puid ei soovitata jätta kasvama lähemale kui 5 meetrit hoonest.

### **PIIRDED**

Krundi piirile piirdeaia ehitamine ei ole kohustuslik, kuid soovitatav on krundi piiri tähistamine visuaalselt nt haljastuse abil.

Heki puhul tuleb tagada hoovist väljasõidul piisav nähtavus teele.

Soovituslik on naaberkruntidevaheliste piirete lahenduse kooskõlastamine naaberkruntide valdajatega.

**Tabel 5. Planeeringuga määratud nõuded piiretele**

<b>Piirete tüübid ja materjal</b>	puitaed, puitaed kivipostidega, võrkaed või keevispaneelvõrkaed. Lubatud on kasutada ka hekke kasvukõrgusega kuni 1,65 m.
<b>Piirete lubatud kõrgus</b>	Piirde lubatud maksimaalne kõrgus on 1,65 m

**VERTIKAALPLANEERIMINE**

Vertikaalplaneerimisega suunatakse sademeveed ehitatavatest hoonetest ja teedest eemale. Krundi täpsem maapinna vertikaalplaneerimise lahendus antakse hoone ehitusprojektiis. Krundil peab olema selline vertikaalplaneering, et krundilt tulenevat sademe- ja lumesulamisvett ei juhitaks naaberkruntidele.

**5.9. Ehitistevahelised kujud**

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Vabariigi Valitsuse 2. juuni 2015 määrusest nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”. Detailplaneeringualal lubatud hoonetevaheline tuleohutuskuju peab olema vähemalt 8 m. Detailplaneeringuga lubatud hoonete madalaim tulepüsivusklass on TP3 (tuld karterv), samas tohib ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hooned. Hoonete täpne tulepüsivusklass määratakse projekteerimise käigus.

**5.10. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad****PLANEERITUD LAHENDUSED**

Planeeringu joonisel 4 (vt *Tehnovõrkude joonis*) on esitatud olemasolevad/säilivad ja planeeritud tehnovõrgud. Tabelis 6 on antud planeeringuga kavandatud tehnovõrkude rajamise vajadus koondtabelina.

**Tabel 6. Tehnovõrkude koondtabel**

<b>Tehnovõrk</b>	<b>Planeeringu algatamise eelsed tehnovõrgud</b>	<b>Planeeritud tehnovõrgud (ligikaudne pikkus m)</b>
<b>Veetorustik</b>	143	37
<b>Tuletõrjevee tarnetoru</b>	-	7
<b>Isevoolne kanalisatsioonitorustik</b>	246	34
<b>Maakütte kollektortoru</b>	-	165
<b>Dreanažitoru</b>	231	-
<b>Madalpinge elektrikaabel</b>	9	207
<b>Keskpinge elektriõhuliin</b>	241	-
<b>Elektriliitumiskilp</b>	1 tk	1 tk
<b>Tuletõrje hüdrant</b>	-	1 tk

### VEEVARUSTUS

POS 1 veevarustuse tagamiseks on planeeritud ühendus POS 2/ Uus teel paiknevast olemasolevast ühisveetorustikust.

POS 4 ja POS 5 veevarustus toimub POS 2/ Uus teel paikneva ühisveetorustiku baasil. POS 4 ja POS 5 kruntidel säilib olemasolev veevarustuse lahendus.

### KANALISATSIOON

POS 1 reovesi on planeeritud juhtida POS 2/ Uus teel paiknevasse olemasolevasse ühiskanalisatsioonitorustikku. POS 4 ja POS 5 reoveelahendus toimub POS 2/ Uus teel paikneva ühiskanalisatsioonitorustiku baasil. POS 4 ja POS 5 kruntidel säilib olemasolev reoveelahendus.

### SADEMETEVEE KANALISATSIOON

Vertikaalplaneerimisega suunatakse sademeveed ehitatavatest hoonetest ja teedest eemale ning immutatakse omal krundil. Krundi täpsem maapinna vertikaalplaneerimise lahendus antakse hoone ehitusprojektis. Suuremahuline maapinna kõrguste muutmine planeeringualal on keelatud. **Sademe- ja dreneaživee juhtimine olmekanalisatsioonitorustikku ei ole lubatud.** Krundilt tulevat sademe- ja lumesulamisvett ei tohi juhtida naaberkruntidele.

Planeeringuala paikneb Pardi maaparandusobjektil. Naabermaaüksuste maatulundusmaa kuivenduse toimimiseks tuleb need planeeringuala dreneažitorustikud säilitada, mis dreneaživad naaberalade maatulundusmaid. Ehitiste tsooni läbivad maaparandusehitiste kuivendusdrenid rekonstrueerida või ümber ehitada, et planeeringualale jääv maaparandussüsteem jääks toimima. Dreneaži rekonstrueerimisprojekti koostamiseks taotleda projekteerimistingimused Põllumajandusameti Jõgeva keskusest. Rekonstrueerimistööd tuleb teha enne planeeringu ala ehitistele ehitusloa väljastamist.

### TULETÕRJEVEE VEEVÕTUKOHTADE PAIKNEMINE

Planeeringualal kehtiva Põltsamaa vallas Võhmanõmme külas seitsme katastriüksuse detailplaneeringu (Töö nr DP-11, koostaja EO MAP OÜ Maamõõdukeskus, 2006) kohaselt on POS 2/ Uus tee krundile, avaliku tee serva, planeeritud tuletõrje hüdrant. Tulekustutamiseks piisava vooluhulga tagamiseks on POS 1 krundile planeeritud 162 m<sup>3</sup> mahtuvusega tuletõrjevee mahuti (arvestatud, et garaaž on VII kasutusviis, 1. tuleohuklass ja büroohoone V kasutusviis, pindalaga 800-1600 m<sup>2</sup>).

Tagatud peab olema normvooluhulk 15 l/s 3h arvestusliku tulekahju kestvuse korral. Veevõtukoht tuleb välja ehitada ja tähistada vastavalt EVS 812-6:2012 „Ehitise tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ ette nähtule. Juhul kui garaaži põlemiskoormus on üle 300 MJ/m<sup>2</sup>, siis rakendada 2. tuleohuklassi nõudeid tuletõrjevesivarustusele (20 l/s 3h jooksul, kokku 216 m<sup>3</sup>).

### SOOJAVARUSTUS

Kruntidele on määratud lokaalne soojavarustus. Võimalikud kütteallikad on elektri-, soojuspump-, õli-, tahkeküte ja päikesepaneelid. Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad kütteallikad nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

POS 1 soojavarustuse tagamine on võimalik Järve tee 3 ja Järve tee 7 maaüksustele ehitatava maaküttesüsteemi baasil. Järve tee 3 maaüksuselt kuni POS 1 krundile planeeritud büroohooneni on ette nähtud maakütte kollektortoru.

### ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks nr 247837.

POS 1 elektrivarustuse kindlustamine on võimalik olemasoleva Meeritsa 10/0,4 kV jaotusalajaama baasil. POS 1 elektrivarustuseks on planeeritud krundi piiri äärde uus 0,4 kV elektriliitumiskilp. Alternatiivseks elektrivarustuseks on Järve tee 3 ja Järve tee 7 maaüksustele paigaldada päikesepaneelid. Järve tee 3 maaüksuselt kuni POS 1 krundile planeeritud büroohooneni on ette nähtud madalpinge elektrikaabel.

POS 2/ Uus tee krundi põhjaservas asub 1-20 kV elektriõhuliin, mille kaitsevöönd kummalegi poole liini kesktelge on 10 meetrit.

POS 4 krundil on olemasolev elektrivarustuse ühendus Uus tee 4 krundil paiknevast elektriliitumiskilbist. POS 4 krundil asub madalpinge elektrikaabel, mille kaitsevöönd on 1 m kummalegi poole kaabli telge.

POS 5 elektrivarustuseks on planeeritud madalpinge elektrikaabel Järve tee 2 krundil paiknevast olemasolevast elektriliitumiskilbist.

Elektritoide liitumispunktist objekti peajaotuskilpi on ette nähtud maakaabliga. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi projekteerib ja ehitab Tarbija oma vajadustele vastava liini. Kaablite kaitsetsooniks on 1,0 m kaablist mõlemale poole.

Olemasolevatele erakruntide sisse jäävatele Elektrilevi OÜ elektrikaablitele ja -õhuliinidele on ette nähtud servituudialad. Elektrikaablite ja -õhuliinide kaitsevööndi alad on võrdsustatud servituudi seadmise vajadusega aladega.

Elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus.

### SIDEVARUSTUS

Planeeringuga ei nähta ette uut ühendust. Sidevarustus lahendatakse mobiilside kaudu.

**5.11. Keskkonningimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ja vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs**

Planeeringu koostamisel lähtutakse säästva arengu printsiipidest ja järgitakse kõrgetasemelise keskkonnakaitse põhimõtteid. Planeeritavate tegevuste realiseerimisel ei ole ette näha olulist keskkonnamõju, samuti ei seata ohtu inimeste tervist, kultuuripärandit või vara.

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte ning ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke rajatisi ja tegevusi. Planeeritavale krundile pole lubatud ladustada ohtlikke jäätmeid. Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Kõik ohtlikud jäätmed kogutakse vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Olmejäätmed antakse üle jäätmeluba omavatele firmadele. Prügikonteineri paiknemine määratakse vastavalt ehitusprojektile ning tema asukoht peab olema näidatud ehitusprojekti asendiplaanil. Soovitav on varjata konteinerit variseina või haljastuse abil nii, et see jääks märkamatuks.

**5.12. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks**

Vajadus puudub.

**5.13. Vajaduse korral miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine**

Vajadus puudub.

**5.14. Servituutide vajaduse määramine**

Servituutide seadmise vajadused on esitatud tabelis 7.

**Tabel 7. Servituudid ja isiklikud kasutusõigused**

<i>Teeniv kinnisasi/isik</i>	<i>Valitsev kinnisasi/isik</i>	<i>Servituut/kasutusvaldus</i>
<b>POS 1</b>	<i>Uus tee 5 mü/ Uus tee 7 mü igakordne omanik</i>	<i>Juurdepääsu servituut</i>



<b>Teeniv kinnisasi/isik</b>	<b>Valitsev kinnisasi/isik</b>	<b>Servituut/kasutusvaldus</b>
<b>POS 1</b>	<i>Elektrilevi OÜ</i>	<i>Tehnovõrgu talumise servituut – keskpinge elektriõhuliin</i>
<b>POS 4</b>	<i>Elektrilevi OÜ</i>	<i>Tehnovõrgu talumise servituut – keskpinge elektriõhuliin</i>
<b>POS 5</b>	<i>Elektrilevi OÜ</i>	<i>Tehnovõrgu talumise servituut – keskpinge elektriõhuliin</i>
<b>Järve tee 2</b>	<i>Elektrilevi OÜ/ POS 5 igakordne omanik</i>	<i>Tehnovõrgu talumise servituut – madalpinge elektrikaabel</i>

### **5.15. Vajaduse korral riigikaitse otstarbega maa-alade määramine**

Vajadus puudub.

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

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste esitamisel on lähtutud EVS-s 809-1:2002 toodust. Oluliseks on seatud:

- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine).

Lisaks antud nõuetele tuleb alade edasisel projekteerimisel ning ekspluatatsioonil tagada:

- üldkasutatava tee ja eraala juurde viiva sissepääsuteede selge eristamine;
- autode parkimine hoonete vahetus läheduses või hoonesiseselt;
- võimalusel kinnistusesise juurdepääsutee ja parkimisala valgustatus;
- vastupidavate materjalide kasutamine valgustite osas;
- vastupidavate ja kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, liiklustakistavad objektid, piirded);
- soovitatav kasutada hoonete ja rajatiste juures atraktiivseid materjale.

### **5.17. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nõuded**

Planeeringuala omaniku või haldaja tegevust kitsendatakse planeeringualal paiknevate tehnoorkude kujas ja kaitsevööndis ning planeeritud servituudialadel.

### **5.18. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja**

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Kahjud hüvitatakse igakordse omaniku poolt.

### **5.19. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks**

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

- Planeeritud kruntide ehitusõigus realiseeritakse selle valdajate poolt. Krundi igakordne omanik kohustub ehitise välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos kinnistusesise haljastuse, juurdepääsutee ja krundisisesse parkimisalaga. Vastavad tegevused toimuvad krundiomaniku kulul. Ühendused tehnovõrkudega rajab krundi omanik kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega vastavalt hoone tegelikule paigutusele hoonestusalas.
- Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismõistetele ja heale projekteerimistavale.

