



Töö nr: DP-05-18

Registrikood: 10000550

JÕGEVA MAAKOND, PÕLTSAMAA VALD,
VÄIKE-KAMARI KÜLA
**MARI, PAALA JA KALE
KATASTRIÜKSUSTE
DETAILPLANEERING**

I KÖIDE - PLANEERING

Detailplaneeringust huvitatud isik:

Eve Sauemägi

Detailplaneeringu koostaja:

OÜ GPK Partnerid
Jane Asper
Kastani 90
50410 Tartu

TARTU 2018

SISUKORD

1.	Ülesande koostamise alus.....	3
2.	Detailplaneeringu koostaja	3
3.	Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta	3
4.	Arvestamisele kuuluvad dokumendid	4
5.	Andmed planeeringu koostamiseks.....	4
5.1.	<i>Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....</i>	4
5.2.	<i>Olemasoleva olukorra analüüs.....</i>	5
5.3.	<i>Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine</i>	6
5.4.	<i>Kruntide ehitusõigus.....</i>	6
5.5.	<i>Arhitektuurinõuded ehitistele</i>	7
5.6.	<i>Kruntide hoonestusala piiritlemine</i>	8
5.7.	<i>Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus</i>	8
5.8.	<i>Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....</i>	9
5.9.	<i>Ehitistevahelised kujud.....</i>	10
5.10.	<i>Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad</i>	10
5.11.	<i>Keskkonnatingimuste seadmine</i>	13
5.12.	<i>Servituutide vajaduse määramine</i>	14
5.13.	<i>Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine.....</i>	14
5.14.	<i>Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nõuded.....</i>	14
5.15.	<i>Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja</i>	15
5.16.	<i>Võimalused planeeringu elluviimiseks</i>	15
6.	KOOSKÖLASTUSED/ KOOSTÖÖ	16

JOONISED

1.	Situatsiooniskeem	17
2.	Olemasolev olukord koos planeeringuala piiridega.....	18
3.	Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega	19
4.	Illustratiivsed vaated.....	20

SELETUSKIRI

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on Eve Sauemägi.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Põltsamaa Vallavalituse 21.12.2017.a. korraldus nr 97 Väike-Kamari külas Mari, Paala ja Kale katastriüksuste detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta.

2. Detailplaneeringu koostaja

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

3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta

Detailplaneeringu põhieesmärgiks on kruntidele hoonestusala ja ehitusõiguse määramine elamute ja kõrvalhoonete ehitamiseks ning juurdepääsutee rajamiseks.

Lisaks antakse lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, parkimiskorraldusele ja tehnoorkudega varustamisele.

Planeeritava ala pindala on ca 19 000 m².

Planeeritav tegevus on kooskõlas kehtiva Põltsamaa valla üldplaneeringuga (kehtestatud Põltsamaa Vallavolikogu 17. detsembri 1998. a määrusega nr 35), mille kohaselt Mari, Paala ja Kale katastriüksuste on maakasutuse juhtotstarve puhkeotstarbeline looduslik ala. Vastavalt kehtivale üldplaneeringule peab elamufondis suurenema ühepereelamute osakaal ja ehitamisel hajaasustuses peab arvestama olemasoleva loodus- ja elukeskkonnaga ning piirangutega. Planeeringu realiseerimisel tagatakse üldplaneeringujärgsed nõuded, et eraomanduses olevatel puhkeotstarbelise juhtfunktsiooniga kinnistutel hoitakse veekogude kaldaalad puhtad, hooldatakse kallasrada ja tagatakse vaba ligipääs kallasrajale.

Andmed planeeritavate maaüksuste kohta:

- nimi- **Mari** katastriüksus (katastriüksuse tunnus 61601:001:0629);
- maakasutuse sihtotstarve- elamumaa 100%;
- pindala- 8656 m².

- nimi- **Paala** katastriüksus (katastriüksuse tunnus 61601:001:0628);
- maakasutuse sihtotstarve- elamumaa 100%;
- pindala- 8464 m².

Mari ja Paala maaüksustele juurdepääsu tagamiseks on planeeringualasse kaasatud ka Kale maaüksuse edelaosas paiknev teeala.

4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Põltsamaa Vallavolikogu 17.12.1998. a määrusega nr 35 kehtestatud Põltsamaa valla üldplaneering (koostaja Aktsiaselts Entec);
- Planeerimisseadus.

5. Andmed planeeringu koostamiseks

Detailplaneeringuala geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500 on koostatud OÜ GPK Partnerid (liitsents nr 605 MA-k) poolt, 06.04.2018. a., töö nr. G-050-18. Koordinaadid L-Est`97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis. Joonisel kujutatud dreneažitorustik on orienteeruv.

5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Jõgeva maakonnas, Põltsamaa vallas, Väike-Kamari külas ca 2,0 km kaugusel Põltsamaa linna piirist. Juurdepääs planeeritavale alale on kruusakattega teelt, mis viib 14175 Pikknurme-Põltsamaa teele.

Lähim kool asub Põltsamaa linnas, jäädes planeeringualast ca 5,1 km kaugusele. Lähim lasteaed ja kauplus asuvad samuti Põltsamaa linnas, planeeringualast ca 5,0 km kaugusel. Lisaks asuvad Põltsamaa linnas kauplused, perearst, apteegid, hoolekandeadus, päevakeskus, raamatukogu, muuseum, kultuurikeskus, spordiklubid, restoranid, kohvikud ja postkontor. Planeeringualast ca 1,2 km kaugusel asub lähim bussipeatus (Kamari järv) ning ca 70 m kaugusel asuvad Kamari järve ranna spordiväljakud.

Planeeringualast põhjasuunas asuvad hoonestamata maatulundusmaa maaüksused ja hoonestatud elamumaa krundid. Planeeringualast idasuunas asub veekogude maa ja üldkasutatava maa sihtotstarvetega maaüksus ning kaugemal idasuunas hoonestusega maatulundusmaad ja elamumaa maaüksus. Lõunasuunda jääb ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega maaüksus ning veekogude maa ja ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarvetega maaüksus. Läänesuunas asuvad osaliselt hoonestatud maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksused.

Detailplaneeringuala kontaktvööndisse jäävate maaüksuste suurused on varieeruvad, elamumaa kruntide suurused jäävad vahemikku 6171 m² kuni 18245 m² ja maatulundusmaade maaüksused jäävad vahemikku 4,25 ha kuni 12,7 ha. Ühiskondlike ehitiste maa on suurusega 17931 m². Kontaktvööndis asuva veekogude maa ja üldkasutatava maa sihtotstarvetega maaüksuse suurus on 2,19 ha ning veekogude maa ja ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarvetega maaüksuse suurus on 29,03 ha.

Planeeringuala lähiümbruses paikneb hoonestus valdavalt Põltsamaa jõe ja Kamari järve ehituskeeluvööndis. Hooned on enamasti paigutatud risti või paralleelselt veekogu kaldaga ja külgmiste krundi piiridega. Kontaktvööndis asuval elamumaa krundidel asub valdavalt üks põhihoone ja üks kuni neli kõrvalhoonet. Hooned on enamasti kahekordsed ja viilkatusega. Fassaadimaterjalidena on kasutatud laudist ja katusekattematerjalidena plekki ja eterniiti. Planeeringu põhieesmärk on planeeringuala kruntidele hoonestusala ja ehitusõiguse määramine elamute ja kõrvalhoonete ehitamiseks ning juurdepääsutee rajamiseks. Antud planeeringulahenduses on arvestatud alaga piirnevate kinnistute olemasoleva hoonestuse paiknemise lahendusega. Lisaks on hoonete arhitektuurinõuete planeerimisel arvestatud planeeritud ja olemasoleva hoonestuse arhitektuurse sobivusega. Planeeringu realiseerimisel tagatakse kinnistute piires veekogude kalda korrahoid ja vaba ligipääs kallasrajale.

5.2. Olemasoleva olukorra analüüs

Planeeritava ala pindala on ca 19000 m². Detailplaneeringualasse jäävate Mari ja Paala katastriüksuste sihtotstarve on 100% elamumaa ning Kale katastriüksuse sihtotstarve on 100% maatulundusmaa. Kehtiva üldplaneeringu järgi on maakasutuse juhtotstarve puhkeotstarbeline looduslik ala.

Mari ja Paala kinnistud on hoonestamata, Kale kinnistul asub olemasolev üksikelamu (ehr kood: 114009006) ja kaks abihoonet. Planeeritaval alal paikneb juurdepääsutee Kale katastriüksusele. Kale katastriüksusele on seatud isiklik kasutusõigus Põltsamaa valla kasuks tee ehitamiseks, kasutamiseks ja majandamiseks vastavalt 22.08.2017.a lepingule nr 1683. Juurdepääsutee viib 14175 Pikknurme-Põltsamaa teele.

Planeeringuala piirneb idasuunas Põltsamaa jõega ja Kamari järvega, mille veekaitsevöönd on 10 meetrit, ehituskeeluvöönd 50 meetrit ja piiranguvöönd 100 meetrit. Veekogude kaldal on igaühele kasutamiseks avatud 4 meetri laiune kallasrada, mida krundiomanik ei tohi sulgeda. Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse §38 lg 2 kohaselt arvestatakse kallasraja laiust kõrgkaldal kaldanõlva ülemisest servast, arvates kallasrajaks ka vee piirjoone ja kaldanõlva ülemise serva vahelise maariba.

Läbi Mari ja Paala kinnistute keskosa kulgeb madalpinge elektriõhuliin, mille kaitsevöönd kummalegi poole liini kesktelge on 2 meetrit. Planeeringualal puudub vee-, kanalisatsiooni- ja sidevarustus.

Planeeringuala asub Pandivere ja Adavere-Põltsamaa nitraaditundlikul alal (LTA1000001) ja nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Planeeringuala piirneb Alevisaare maaparandussüsteemiga (2103430020030001).

Planeeringuala kirde-, kesk- ja lõunaosas kasvab võsa. Samuti kasvab võsa planeeringuala läänepiiril ning juurdepääsutee kõrval kulgevates kraavides. Planeeringuala lõunaservas kasvavad üksikult kaks harilikku kuuske ning lehtpuud. Ala põhja- ja kaguosas kasvavad grupis ja üksikult põõsad. Ülejäänud planeeringuala on heinamaa.

Maapind planeeringualal on kõrgem ala lääneservas ja kaguosas ning langeb lõunast põhja suunas. Maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 50.42 (lääneosa) ja 49.02 meetrit (ala keskosa). Planeeringuala lääneservas ja edelaosas asuvad kraavid on ümbritsevast maapinnast madalamad, vastavalt 48.63 ja 49.03 meetrit.

Planeeringuala piirneb põhjast Jõesopi maaüksusega, idast Järvesuu ja Kale maaüksustega, lõunast Kale ja Ranna maaüksustega ning läänest Kale ja Mardi maaüksustega.

Olemasoleva olukorra graafiline kujutis ja andmed planeeringuala naaberkiinnistute kohta on esitatud tabelis 1 ja joonisel 2 *Olemasolev olukord koos planeeringuala piiridega*.

Tabel 1. Andmed planeeringuala naaberkiinnistute kohta

<i>Jrk nr.</i>	<i>Kinnistu nimi</i>	<i>Katastriüksuse tunnus</i>	<i>Maaüksuse sihtotstarve</i>	<i>Pindala</i>
1.	Põltsamaa vald, Väike-Kamari küla, Jõesopi	61604:001:0084	Maatulundusmaa 100%	4,25 ha
2.	Põltsamaa vald, Väike-Kamari küla, Järvesuu	61604:001:0188	Veekogude maa 90% Üldkasutatav maa 10%	2,19 ha
3.	Põltsamaa vald, Väike-Kamari küla, Kale	61604:001:1320	Maatulundusmaa 100%	21457 m ²
4.	Põltsamaa vald, Väike-Kamari küla, Ranna	61601:001:0631	Ühiskondlike ehitiste maa 100%	17931 m ²
5.	Põltsamaa vald, Väike-Kamari küla, Mardi	61601:001:0627	Maatulundusmaa 100%	9,37 ha

5.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga olemasolevate katastriüksuste piiride muutmist ei kavandata.

5.4. Kruntide ehitusõigus

Kruntide ehitusõigusega (tabel 2, lk 7) 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 2. Kruntide ehitusõigus

Krundi aadress	Krundi pindala	Katastriüksuse kasutamise sihtotstarve	Krundi planeeritud kasutamise sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus
Paala	8464 m ²	E 100%	Üksikelamu maa EP	3 hoonet (1 üksikelamu ja 2 abihoonet)	600 m ²	Üksikelamul kuni 8,5 m, abihoonetel kuni 6,5 m
Mari	8656 m ²	E 100%	Üksikelamu maa EP	3 hoonet (1 üksikelamu ja 2 abihoonet)	600 m ²	Üksikelamul kuni 8,5 m, abihoonetel kuni 6,5 m

Märkused:

1. Planeeritud sihtotstarve: E – elumaa (001).
2. Katastriüksuste kasutamise sihtotstarvete esitamisel on lähtutud Keskkonnaministri 14. augusti 2018. a. määrusest nr 30 "Katastriüksuse moodustamise kord".
3. Krundi planeeritud kasutamise sihtotstarve on esitatud 2013 a. koostatud „Ruumilise planeerimise leppemärgid“ juhendmaterjali alusel (<http://www.fin.ee/ruumiline-planeerimine>).

Lisaks ehitusõigusega määratud hoonetele võib igale krundile ehitada 3 kuni 20 m² ehitisealuse pindalaga hoonet.

Kui hoonetele soovitakse majutusotstarbelist sihtotstarvet, siis peab hoonete tehniline taristu (nt veevajadus ja reoveekäitlus) vastama vee vajadusele, tekkivale reoveekogusele ja omapuhasti puhastusvõimsusele.

5.5. Arhitektuurinõuded ehitistele

Hoonestuse arhitektuursed nõuded on esitatud tabelis 3 (lk 8).

Uute hoonete lõplik asukoht, mahuline liigendatus ja välisviimistlus määratakse konkreetse hoone arhitektuur-ehitusliku projektiga.

Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele:

- Hooned peavad sobima ümbritsevasse keskkonda.
- Hooned on soovitatav mahuliselt liigendada ja lisada varjualuseid, terasse, katuserasse ja/või varimüüre.
- Elamu ja abihooned peavad omavahel harmoneeruma.

Tabel 3. Hoonestuse arhitektuursed nõuded

Lubatud korruselisus	Kuni 2 korrust
Lubatud katusekalde vahemik	Elamu põhimahul 30-45° ja abihoonetel 0-45°
Lubatud katuseharja kulgemise suund	Vaba
Lubatud katuse tüüp	Viiil- ja kelpkatuse, abihoonetel ja lisamahtudel lubatud ka lamekatuse
Lubatud katusekatte lubatud materjalid	Katuseplekk, -kivid, rullmaterjal, laineplaat
Lubatud välisviimistluse materjalid	Puit, kivi ja krohv (ka kombineeritult). Keelatud on imiteerivate materjalide (plastvooder jmt) kasutamine.
Kohustuslik ehitusjoon	Detailplaneeringuga ei määrata

5.6. Kruntide hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. **Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamise keelatud.** Hoonestusala piires on lubatud ka teede, parkla ja haljasala kavandamine.

Kruntide hoonestusala planeerimisel on lähtutud olemasolevast situatsioonist, Põltsamaa jõe ja Kamari järve ehituskeeluvööndist, olemasolevatest ja planeeritud tehnovõrkudest ja nende kaitsevöönditest, olemasolevatest ja planeeritud servituudialadest, vajalikest tuleohutuskujadest ja liikluskorraldusest.

Planeeritud hoonestusalad on seotud krundi piiridega. Joonisel nr 3 *Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega* näidatud hoonestusala on kruntidel suurem, kui tegelik lubatud suurim ehitisealune pind. Suurem hoonestusala lubab vabamalt valida hoonete kuju ja paiknemist, arvestades hoonetevahelise vähima lubatud kaugusega. Hoonete vahelised vähimad lubatud kaugused on esitatud pkt. 5.9. Planeeringu joonisel 3 on toodud planeeritavate hoonete soovituslik asukoht hoonestusalas.

Lisaks ehitusõigusega lubatud hoonetele on hoonestusalasse lubatud rajada 3 kuni 20 m² ehitisealuse pindalaga hoonet (nt grillmaja, kasvuhoone jms). Nimetatud hoonete püstitamisel peab arvestama tuleohutuskujasid ning hooned arvestatakse lubatud ehitisealuse pinna sisse. Hoonete asukoht peab haakuma üksikelamu ja abihoonetega. Ehitiste paigutus krundil peab olema selline, et võimalikult vähe kahjustaks naaberkruntide kasutamise tingimusi ja keskkonda.

5.7. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeritavale alale on tagatud Kale katastriüksusel paiknevalt juurdepääsuteelt. Kale katastriüksusele on seatud isiklik kasutusõigus Põltsamaa valla kasuks tee ehitamiseks, kasutamiseks ja majandamiseks vastavalt 22.08.2017. a. lepingule nr 1683.

Kale ja Mari katastriüksusele on planeeritud juurdepääsutee Paala kinnistu piirini. Planeeritud sõidutee on kavandatud 4,0 m laiune. Mari kinnistule on juurdepääs tagatud olemasoleva/säiliva juurdepääsu servituudiga. **Paala kinnistule juurdepääsu tagamiseks tehakse detailplaneeringuga ettepanek määrata Mari kinnistule planeeritud teele juurdepääsu servituut.** Juurdepääsutee täpsem lahendus antakse edasise projekteerimise käigus.

Kruntidel on joonisel 3 *Planeeringu põhijoonis koos tehnoorkudega* näidatud krundi külg, kust on lubatud rajada juurdepääsutee. Juurdepääsuteede täpne asukoht, laius ja katend lahendatakse projekteerimise käigus.

Parkimine peab olema lahendatud krundisisesealt. Planeeringuala kruntidel on minimaalne parkimiskohtade arv arvutatud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ parkimismormidele, mille alusel elamu krundil väike-elamute alal peab olema tagatud vähemalt 3 parkimiskohta. Täpsed parkimiskohtade asukohad lahendatakse projekteerimise käigus.

Olemasolevad ja planeeritud juurdepääsud planeeritavale alale ja kinnistutele, sõiduteed ja jalakäijate liikumissuunad on esitatud joonisel 3 *Planeeringu põhijoonis koos tehnoorkudega*.

5.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Olemasolev võsa on lubatud likvideerida ja avada vaateid veekogule. Olemasolev väärtuslik haljastus säilitatakse maksimaalses võimalikus mahus.

Detailplaneeringuga on määratud nõuded haljastuse ja heakorrastuse edasiseks projekteerimiseks. Lubatud on täiendava kõrg- ning madalhaljastuse rajamine. Lisahaljastus lahendatakse planeeritaval krundil edasise projekteerimise käigus vastavalt krundiomaniku soovile. Krundi haljastamiseks on soovitatav tellida haljastusprojekt või konsulteerida spetsialistiga.

Kinnistute haljastuse rajamisel tuleb arvestada järgnevaga:

- Krundid peavad olema heakorrastatud. **Tagada tuleb veekogu kalda korrahoid ja vaba ligipääs kallasrajale.**
- Haljastuse rajamisel antud planeeringualale arvestada taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ja mullastikku.
- Haljastamisel on soovitatav kasutada nii kõrg- kui madalhaljastust. Kõrghaljastuseks nimetatakse puittaime, mille rinnasdiameeter (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 tehnoorkude tegeliku paigutusega. Haljastamisel ei tohi tehnoorkude peale ja selle kaitsevööndisse/servituudialadele (k.a. imbsüsteemi kujasse) istutada kõrghaljastust.

- Kõrghaljastuse istutamisel hoonete vahetusse lähedusse on soovitatav puud istutada hoonest vähemalt puu maksimaalse võralaiuse võrra eemale.

PIIRDED

Arvestades krundi suurust ja paiknemist on soovitatav aiaga piirata vaid hooneid ümbritsev õueala. Piirded peavad olema läbipaistvad (puilippaed või roigasaed vms) või kasutada võrkaia lahendusi koos hekkide mahuga. Krundile rajatavad piirded peavad tüübilt ja värvitooni(de)lt sobima ümbritseva keskkonnaga, hoonete tüübi, värvitooni(de)ga ja välisviimistlusmaterjalidega.

VERTIKAALPLANEERIMINE

Planeeringualal on võimalik Põltsamaa jõe üleujutus ning pikemaajaline põhjavee taseme tõus erakorraliste ilmastikuolude korral. Kruntide vertikaalplaneerimine lahendatakse projekteerimise käigus. Maapinna kõrguste tõstmine planeeringualal on lubatud (nt kõrgendatud imbsüsteemi alal, hoonete, teede ümbruses ja õuealal). Juhul kui on vajalik maapinna tõstmine, tuleb selle täpne lahendus anda edasise projekteerimise käigus. Krundil peab olema selline vertikaalplaneering, et krundilt tulenevat sademe- ja lumesulamisvett ei juhitaks naaberkruntidele.

5.9. Ehitistevahelised kujad

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Siseministri 30. märts 2017.a. määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Tagatud peab olema hoonetevaheline tuleohutuskuja vähemalt 8 m või tagada tule leviku piiramine ehituslike abinõudega (nt tulemüür). Hoonete täpne tulepüsisusklass määratakse projekteerimise käigus.

5.10. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

PLANEERITUD LAHENDUSED

Projekteerimisel võib planeeritud tehnovõrkude asukohta täpsustada koostöös kõigi tehnovõrguvaldajatega. Tehnovõrguliinid tuleb projekteerida maa-alustena. Planeeringu joonisel nr 3 *Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega* on esitatud olemasolevad ja planeeritud tehnovõrgud. Erakruntide sisse jäävatele tehnovõrkudele on detailplaneeringuga tehtud ettepanek servituudi seadmise vajadusega ala määramiseks.

VEEVARUSTUS

Veevarustus on Mari ja Paala kruntidel lahendatud planeeritud puurkaevude baasil. Vastavalt Veeseaduse §28 lg 3 puurkaevu sanitaarkaitseala ei moodustata, kui vett võetakse põhjaveekihist alla 10 m³ ööpäevas ühe kinnisasja vajaduseks. Sellise veevõtukoha hooldusnõuded põhjavee kaitseks kehtestab valdkonna eest vastutav minister.

Heitvee pinnasse immutamine puurkaevu sanitaarkaitsealal ja selle välispiirist 50 meetri kaugusel on keelatud (alus: Vabariigi Valitsuse 29.11.2012 määruse nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“ §7 lõige 1). Planeeringus on tagatud antud nõude täitmine- planeeritud puurkaevu ja imbsüsteemi omavaheliseks kauguseks on Mari kinnistul 74,6 m ja Paala kinnistul 79,8 m.

Tabel 5. Arvestuslik veetarbimine

<i>Hoone liik</i>	<i>Arvestus</i>	<i>Kokku veetarbimine hoones</i>
<i>Üksikelamu</i>	120 liitrit inimese kohta ja arvestusega, et peres on 4 inimest	120 liitrit x 4 inimest peres = 480 liitrit

Planeeritav arvutuslik veetarbimine ühe krundi kohta on 0,5 m³/d.

KANALISATSIOON

Mari ja Paala kinnistute reovesi on ette nähtud juhtida bioloogilise puhastusega omapuhastitesse koos imbsüsteemidega. Vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele nr 171 „Kanaliseerimis- ja veekaitse nõuded“ §6 on omapuhasti kuja hoonetest 10 meetrit (v.a. septikul), septiku kuja on vähemalt 5 meetrit. Reovee puhastamisel ja heitvee pinnasesse immutamisel tuleb järgida Vabariigi Valitsuse 29.11.2012 määruses nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“ sätestatud nõudeid. **Kuna planeeringuala asub Pandivere ja Adavere-Põltsamaa nitraaditundlikul alal (LTA1000001) ja nõrgalt kaitstud põhjaveega alal, tuleb sama määruse §6 lg 5 p 4 kohaselt enne immutamist reovesi bioloogiliselt puhastada ja arvestada § 6 lg 4 nõudega, mille kohaselt peab heit- ja sademevee immutussügavus olema aasta ringi vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ja jääma 1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest.** Kuna antud ala ei ole võimalik nimetatud 1,2 m nõuet täita, tuleb reovesi pärast puhastamist koguda ja juhtida eesvoolu või tuleb ehitada kõrgendatud peenraga immutusala, kus heitvee immutussügavus on aastaringelt tagatud. Puhastatud heitvee juhtimisel eesvoolu tuleb Veeseaduse §8 lg 2 pkt 4 alusel taotleda vee erikasutusluba.

Planeeritav arvutuslik maksimaalne reoveehulk on nagu arvestuslik veetarbiminegi 0,5 m³/d.

SADEMEVESI

Planeeringualal suunatakse vertikaalplaneerimisega sademeveed ehitatavatest hoonetest ja teedest eemale ning immutatakse oma kinnistul.

Planeeringuala läänepiiril ja Mari kinnistul asuvad olemasolevad kuivenduskraavid on ette nähtud säilitada, et tagada pinnavee ära juhtimine. Paala kinnistule on planeeritud sarnaselt Mari kinnistuga kuivenduskraavid, mille vesi juhitakse samuti olemasolevasse

läänepiiri ääres asuvasse kuivenduskraavi. Käesoleval hetkel on kollektori kaudu vee äravool takistatud, mistõttu kaevud on vett täis ja põhjustavad ümbritseva maa-ala liigniiskust. **Olemasolevad kuivenduskraav, kaevud ja kollektor on ette nähtud puhastada ja korrastada, et taastada nende korrektne toimimine.**

Planeeringu joonisel 3 *Planeeringu põhijoonise koos tehnoorkudega* on esitatud Paala kinnistu kuivenduskraavi võimalik asukoht, truupide vajadus ja asukoht lahendatakse projekteerimise käigus. Kuivenduskraavi võib asendada drenaažitoruga. Kinnistute sademevee juhtimine lahendatakse projekteerimise käigus, lubatud kraavi asukohta täpsustada vastavalt hoonete ja õueala paiknemisele.

Alternatiivlahendusena kraavitust DP-alale ei rajata, selle variandi kasutusvõimalus selgitatakse täiendavate hüdroteoloogiliste uuringutega projekteerimise käigus.

Immutatav sademevesi peab vastama Vabariigi Valitsuse 29.11.2012 määruses nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed” sätestatud nõuetele.

TULETÕRJEVEE VEEVÕTUKOHTADE PAIKNEMINE

Vastavalt EVS 812-6:2012 järgi asub planeeringuala hajaasustusega piirkonnas, kus naaberkiinnistute hoonetevaheline minimaalne kaugus ei ole väiksem kui 40 meetrit. Planeeritud hoonestusalad on samuti kavandatud üksteisest ja naaberkiinnistu hoonetest min 40 m kaugusele. EVS 812-6:2012 alusel ei nähta hajaasustusega piirkonna üksik- ja kaksikelamutele ning nende abihoonetele ette eraldi välist veevõtukohta kustutusveele. Lähim tuletõrje hüdrant (10 l/s) asub Lossi tänava maaüksusel 14175 Pikknurme-Põltsamaa tee ääres 20,19 km-l, planeeringuala hoonestusest ca 2,9 kilomeetri kaugusel.

SOOJARVASTUS

Kruntidel on lubatud kasutada lokaalseid soojavarustuse lahendusi. Võimalikud kütteallikad on elektri-, soojuspump-, õli- või tahkeküte ja päikesepaneelid. Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad küteliigid nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

Päikesepaneelide paigaldamisel tuleb jälgida nende paiknemine ei pimestaks naaberkrundi elanikke ega jääks maastikul häirima või domineerima. Päikesepaneelid tuleb paigaldada hoone katusele, fassaadile vms kohta, päikesepaneelide paigaldamine eraldiseisvana maapinnale ei ole lubatud.

Planeeringu joonisel 3 *Planeeringu põhijoonise koos tehnoorkudega* on esitatud maakütte kollektori paigaldusala ehituskeeluvööndis. Vastavalt Looduskaitseaduse §38 lg 5 pkt 8 ei laiene ehituskeeld kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud tehnoörgule või –rajatisele. Lisaks joonisel näidatud paigaldusalale ehituskeeluvööndis on lubatud maakütte kollektorit paigaldada maaüksusel väljapool ehituskeeluvööndit hoonetusalasse või väljapool

hoonestusala. Maakütte kollektori paigaldusala täpne paiknemine lahendatakse projekteerimise käigus.

ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks nr 317772.

Detailplaneeringuala objektide kindlustamine on võimalik olemasoleva Rümmeli 15/0,4 kV alajaama fiidri F1 baasil. Planeeringualal asub Elektrilevi OÜ-le kuuluv 0,4 kV õhuliin, mille kaitsevöönd on 2 m liini teljest mõlemale poole. Liini ümberpaigutamist ei kavandata.

Kaevetööde teostamiseks elektriõhuliini kaitsevööndis tuleb alati taotleda liiniomaniku luba. Mari ja Paala kinnistute elektrivarustuse tagamiseks on planeeritud olemasoleva elektriõhuliini sobivatele mastidele 0,4 kV elektriliitumiskilbid. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. 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. Erakruntide sisse jäävale Elektrilevi OÜ elektriõhuliinile on ette nähtud servituudiala. Elektriõhuliini kaitsevööndi ala on võrdsustatud servituudi seadmise vajadusega alaga.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus.

SIDELVARUSTUS

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

5.11. Keskkonningimuste seadmine

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. Planeeritavatele kruntidele 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. Orgaanilised jäätmed on soovitatav komposteerida elamukrundil omal kinnistul kinnises kompostris. Planeeringu joonisel 3 *Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega* on planeeritud ala ühiskasutuses prügikonteinerite/prügimaja paigaldamise tarbeks.

Prügikonteinerite täpsem arv ja paiknemine lahendatakse edasise projekteerimise käigus. Soovitav on varjata konteinerid variseina või haljastuse abil nii, et need jääks märkamatuks.

Planeeringualale ulatuvate Põltsamaa jõe ja Kamari järve kalda ehituskeeluvööndi ja piiranguvööndi mõisted ning kitsendused on toodud Looduskaitseaduse §-s 38 (RT I 2004, 38, 258). Planeeringualale ulatuvate Põltsamaa jõe ja Kamari järve kalda veekaitsevööndi mõiste on toodud Veeseaduse §-s 29 (RT I 1994, 40, 655).

5.12. Servituutide vajaduse määramine

Servituutide seadmise vajadused on esitatud tabelis 5. Servituutide seadmise vajadusega alad on esitatud planeeringu joonisel 3 *Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega*.

Tabel 5. Servituudid ja isiklikud kasutusõigused

<i>Teeniv kinnisasi/isik</i>	<i>Valitsev kinnisasi/isik</i>	<i>Servituut/kasutusvaldus</i>
<i>Mari</i>	<i>Paala kü igakordne omanik</i>	<i>Juurdepääsu servituut</i>
<i>Mari</i>	<i>Elektrilevi OÜ</i>	<i>Tehnovõrgu talumise servituut – madalpinge elektriõhuliin</i>
<i>Paala</i>	<i>Elektrilevi OÜ</i>	<i>Tehnovõrgu talumise servituut – madalpinge elektriõhuliin</i>

5.13. 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 hoonesisiselt;
- võimalusel kinnistusesise juurdepääsutee ja parkimisala valgustatus;
- vastupidavate ja kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, liiklustakistavad objektid, piirded);
- soovitatav kasutada hoone juures atraktiivseid materjale.

5.14. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nõuded

Planeeringuala omaniku või haldaja tegevust kitsendatakse planeeringualal paiknevate tehnovõrkude kujas ja kaitsevööndis, olemasolevatel ja planeeritud servituudialadel ning veekogu kalda veekaitse-, ehituskeelu- ja piiranguvööndis.

5.15. 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.

5.16. Tingimused planeeringu elluviimiseks

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

- Planeeritud krundi ehitusõigused realiseeritakse nende valdajate poolt. Vastava krundi igakordne omanik kohustub ehitise välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos kinnistusisese haljastuse, juurdepääsutee ja krundisisese parkimisalaga. Vastavad tegevused toimuvad krundiomaniku kulul.
- Ühendused tehnovõrkudega rajab krundi omanik kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega vastavalt hoone tegelikule paigutusele hoonestusallas.
- Maaparandussüsteemi lisavee juhtimise eelduseks on eelnevalt Põllumajandusametile maaparandussüsteemi maa-alale lisavee juhtimise kooskõlastamise taotluse esitamine, mille alusel nähakse ette olemasolevate kaevude, kraavi ning kollektori korrastamine, mis tagab süsteemi toimimise (MaaParS § 53). **Enne ei väljastata hoonetele ehituslubasid kui on korrastatud ja rekonstrueeritud olemasolev kuivenduskraav, kaevud ja kollektor.**
- Detailplaneeringuga kavandatud juurdepääsutee ehitusprojekt tuleb kooskõlastada Põllumajandusametiga (MaaParS § 50 lõige 1).
- Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Ehitusseadustikule, Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismõistetele, standarditele ja heale projekteerimistavale.
- Enne ei väljastata hoonetele kasutuslubasid kui on välja ehitatud planeeringujärgne juurdepääsutee (minimaalselt killustikkatteni), tehnovõrgud ja -rajatised.
- Enne hoonete kasutuselevõttu taotleb kinnistute igakordne omanik või hoonestusõiguse omanik vajalikud kasutusload või esitab kasutusteatised vastavalt Ehitusseadustikule.
- Planeeringualale kavandatud keskkonna välja ehitamine peab toimuma võimalikult terviklikuna ning kooskõlas detailplaneeringus sätestatuga.

6. KOOSKÕLASTUSTE/ KOOSTÖÖ

Planeeringu on kooskõlastanud:

- **Päästeameti Lõuna Päästkeskuse Ohutusjärelvalve büroo**, Margo Lempu 23.01.2019 kooskõlastus nr K-ML/9 digitaalallkirjade kinnitusleht Päästeameti poolt detailplaneeringu failide kooskõlastamise kohta (vt planeeringu lisad).
- **Põllumajandusamet**, Anu Seer 30.01.2019 nr 14.5-1/133-1: digitaalselt allkirjastatud kiri (vt planeeringu lisad); Põllumajandusameti Jõgeva keskusel ei ole vastuväiteid töö nr DP-05-18 planeeringulahendusele ja tulenevalt PlanS § 4 lõikele 4 ja § 133 lõikele 1 kooskõlastab Mari, Paala ja Kale katastriüksuste detailplaneeringu „Jõgeva maakond, Põltsamaa vald, Väike- Kamari küla Mari, Paala ja Kale katastriüksuste detailplaneering“.
- **Põllumajandusamet**, Anu Seer 29.04.2019 nr 14.5-1/591-2: digitaalselt allkirjastatud kiri (vt planeeringu lisad); Põllumajandusamet nõustub muudetud töö nr DP-05-18 „Jõgeva maakond, Põltsamaa vald, Väike- Kamari küla Mari, Paala ja Kale katastriüksuste detailplaneering“ planeeringulahendusega, kui planeeringu elluviimisel arvestatakse eelpool välja toodud maaparandussüsteemi lisavee juhtimisega seotud asjaoludega.

Planeeringu on läbi vaadanud ja heaks kiitnud:

- **Elektrilevi OÜ**, Tatjana Borševitskaja 25.01.2019 projekti kooskõlastus nr 6629110332: digitaalselt allkirjastatud kiri (vt planeeringu lisad); Kooskõlastatud tingimustel: Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. Tehnilised tingimused nr 317772.