

Algataja: Põltsamaa Vallavalitsus
Tellija: Põltsamaa Vallavalitsus
Huvitatud isik: Uue - Põltsamaa Mõis OÜ

Täitja: Klotoid OÜ
Reg kood 10207096

Rohu tn 5
93819 Kuressaare

Tel 453 3723
Mob 508 4489
Faks 453 3695
E-mail: klotoid@klotoid.ee

MTR majandustegevusteed:
Teede- ja liikluse projekteerimine EEP003326; ELK000027
Ehituslik projekteerimine EP10207096-0001
Elektripaigaldamise projekteerimine EL 10207096-0001
Muinsuskaitseameti tegevusluba E 203/2005-P

Projektijuht: Indrek Himmist

Planeerija: Pille Hein

Kausta kooslus : seletuskirjas lehti 20
joonised 5

SISUKORD

SELETUSKIRI

1. LÄHTESITUATSIOON JA OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS
 - 1.1 Planeeritava ala asukoht ja suurus
 - 1.2 Planeeringu eesmärk ja koostaja
 - 1.3 Lähtematerjalid
 - 1.4 Olemasoleva ruumi kirjeldus
 - 1.5 Muinsuskaitse ja looduskaitse
 - 1.6 Vastavus üldplaneeringule
 - 1.7 Olemasoleva maaüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus
- 2 PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID
- 3 PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS
 - 3.1 Planeeritava tegevuse kirjeldus
 - 3.2 Krundijaotus
 - 3.3 Kruntide ehitusõigus
 - 3.3.1 Veski tn 7
 - 3.3.2 Veski tn 13
 - 3.3.3 Uue-Põltsamaa mõisapark
 - 3.3.4 Veski tn 11
 - 3.4 Juurdepääs ja parkimine
 - 3.5 Piirded
 - 3.6 Haljastus
- 4 TEHNOVÕRGUD
 - 4.1 Veevarustus ja kanalisatsioon
 - 4.2 Elekter
 - 4.3 Soojavarustus
 - 4.4 Side
 - 4.5 Sademeveekanaliseerimine
- 5 PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS
- 6 MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID
 - 6.1 Planeeringuala keskkonna tingimused
 - 6.2 Tuleohutus
 - 6.3 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded
- 7 PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA

JONISED

Situatsiooniskeem M 1:10000	leht 1
Tugiplaan M 1:500	leht 2
Planeeringujoonis M 1:500	leht 3
Tehnovõrkude joonis M 1:500	leht 4
Elektri- ja sideliitumise skeem M 1:4000	leht 4

LISAD

PÕLTSAMAA VALLAS PÕLTSAMAA LINNAS UUE - PÕLTSAMAA MÕISA DETAILPLANEERINGU

S E L E T U S K I R I

1. LÄHTESITUATSION JA OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

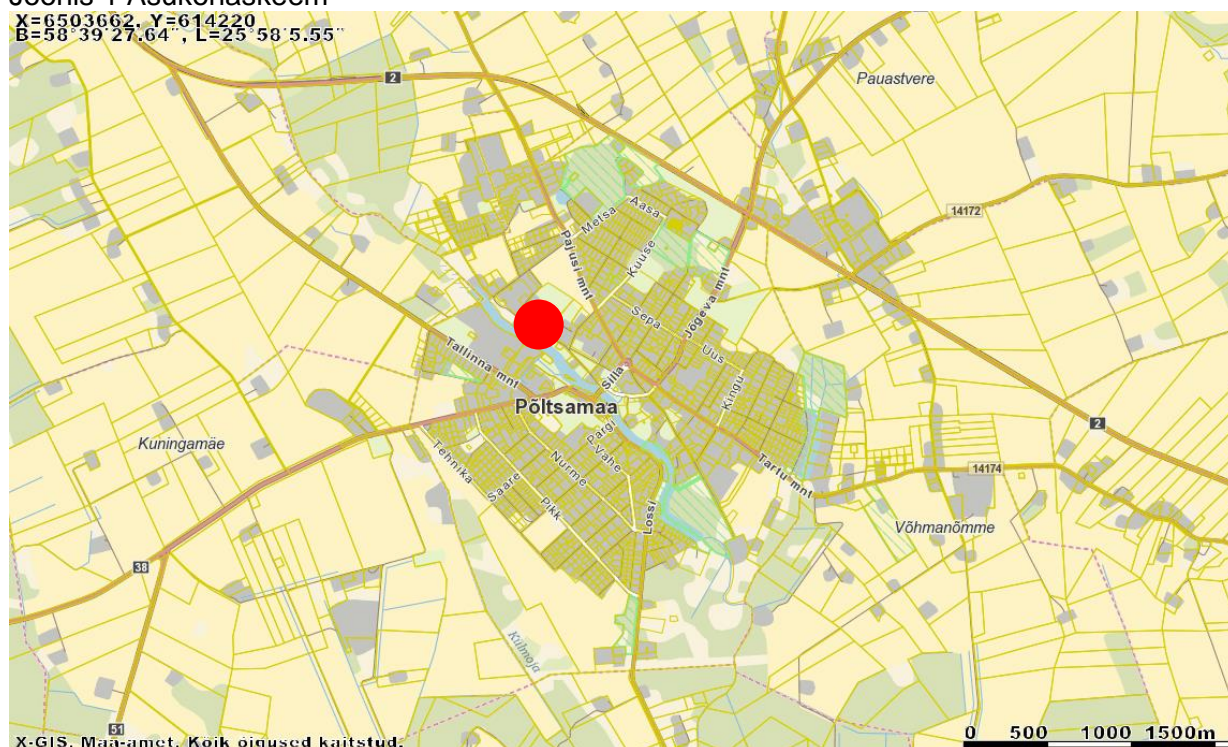
1.1 Planeeritav ala asukoht ja suurus:

Kavandatav planeeringu ala asub Põltsamaa linnas, Veski tänava ääres. Planeeritavateks kinnistuteks on Veski tn 7 (katastriüksuse tunnus 61701:001:0610), Veski tn 11 (katastriüksuse tunnus 61701:001:0010) ja Veski tn 13 (katastriüksuse tunnus 61701:001:0044), Veski tn 13a (katastriüksuse tunnus 61701:001:0020), Uue-Põltsamaa Mõisapargi (katastriüksuse tunnus 61801:001:0033) ning osaliselt on planeeringualasse haaratud Veski tn 5 (katastriüksuse tunnus 61701:001:0033).

Planeeringualasse kuulub ka alaga piirnev Veski- ja Linnu tänav. Planeeringuala suurus on ca 6 hektarit.

Joonis 1 Asukohaskeem

X=6503662, Y=614220
B=58° 39' 27,64", L=25° 58' 5,55"



 planeeritava ala asukoht

1.2 Planeeringu eesmärk ja koostaja

Detailplaneeringuga soovitakse lahendada kavandatava triiphoone ja loodus-SPA -ujula paiknemine planeeringualal, määrata hoonestusala ja ehitusõigus, juurdepääsuteede, tehnovõrkude, parkimiskohtade, platside ja haljastuse lahendamine. Vajadusel moodustatakse täiendavaid krunte planeeringualal ja lahendatakse teede avalikku kasutusse määramise vajadus pärast planeeringulahenduse elluviimist. Planeeringuga muudetakse üldplaneeringuga kehtestatud maa sihtotstarbeid ja seoses sellega tehakse ettepanek kehtiva Põltsamaa linna üldplaneeringu muutmiseks. Ala tehnovõrkude liitumine ühistrassidega ja juurdepääsud alale lahendatakse planeeringuga.

Planeeringu koostaja on Klotoid OÜ.

Klotoid OÜ poolt võtsid planeeringu koostamisest osa:

Indrek Himmist	projektijuht, teedeinsener
Pille Hein	planeerija
Terje Truumaa	arhitekt
Andri Põrk	teedeinsener (EKR 7. tase)
Ivo Väli	veevarustuse ja kanalisatsiooni pädev isik
Jaan Sõmmer	side-, elektrivarustuse ja kütte pädev isik

Planeering on aluseks edaspidisele projekteerimisele.

1.3 Lähtematerjalid

- Põltsamaa Vallavolikogu 17.05.2018 otsus nr 1-3/2018/30 Uue-Põltsamaa mõisa detailplaneeringu algatamise kohta
- Põltsamaa Vallavolikogu 17.05.2018 otsuse nr 1-3/2018/30 LISA Uue-Põltsamaa mõisa DP ala skeem
- Põltsamaa Vallavolikogu 16.08.2018 otsus nr 1-3/2018/63 Uue-Põltsamaa mõisa detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta
- Uue-Põltsamaa mõisa detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang (koostaja Adepte Ekspert 2018)
- Uue-Põltsamaa mõisa muinsuskaitse eritingimused loodus-spaa ja ujula detailplaneeringu koostamiseks, töö nr MK-ET-DP-1, koostaja Sille Raidvere Aatela Projekt OÜ, 2019, Muinsuskaitseameti kooskõlastuse nr 35164
- Põltsamaa Varahalduse OÜ poolt 15.07.2019 väljastatud tehnilised tingimused Jõgeva maakonnas, Põltsamaa vallas, Põltsamaa linnas, Veski tn 13 vee- ja kanalisatsioonitorustike väljaehitamiseks.
- Elektrilevi OÜ poolt 26.07.2019 väljastatud tehnilised tingimused nr 329561
- Telia Eesti AS 01.08.2019 poolt väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 32368238.
- Põltsamaa Vallavalitsuse poolt 19.09.2019 väljastatud tehnilised tingimused Uue-Põltsamaa mõisa detailplaneeringu sademeveelahenduseks nr 7-1/2019754-1.
- Põltsamaa linna üldplaneering, kehtestatud 19.10.1998 Põltsamaa Linnavolikogu määrusega nr 41

- Põltsamaa linn, Linnu tn 2 kinnistu detailplaneering, Koostas Kuressaare Kommunaalprojekt 2010 a. töö nr 023-10-DP
- Geodeetiline alusplaan koostas Metricus OÜ, töö nr 16G7602, oktoober 2016
- Eesti Vabariigi seadused ja õigusaktid

1.4 Olemasoleva ruumi kirjeldus

Planeeringus käsitletav maa-ala piirneb Linnu tn 2, Linnu tn 6, Veski tn 10, Jõeääre ja Veski tn 5 maaüksustega, lisaks reformimata riigimaaga planeeringualast kirde- ja loodesuunas. Planeeringualast kirdesuunas, reformimata riigimaale, on kavandatud Põltsamaa staadion.

Planeeringualale jääb kaitsealune Uue-Põltsamaa mõisa park (reg. nr KLO1200489).

Planeeringuala lõunaosasse ulatub Põltsamaa jõe ehituskeeluvöönd.

Veski tn 7 kinnistul paikneb ehtisregistri andmetel mõisa peahoone ehitusaluse pinnaga 1 117 m².

Veski tn 11 kinnistul paiknevad ehtisregistri kohaselt internaat, 2 kuuri ja kelder.

Veski tn 13 kinnistul paiknevad ehtisregistri kohaselt ladu-elamu, 3 ladu, 3 kuuri ja kaaluhoone.

Veski tn 13a kinnistu on hoonestatud ühe 2-korruselise korterelamuga ehitusaluse pinnaga 166 m².

Uue-Põltsamaa Mõisapargi kinnistu on Ehtisregistri kohaselt hoonestamata.

Juurdepääs planeeringualale on Veski ja Linnu tänavalt.

Planeeringuala läbivad elektriakaablid, alal on olemas vee- ja kanalisatsiooni liitumisvõimalused. Mõisahoonel on olemasolev elektriliitumine.

1.5 Muinsuskaitse ja looduskaitse

Adepte Ekspert on koostanud Uue-Põltsamaa mõisa detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu ning Aatela Projekt OÜ on koostatud Uue-Põltsamaa mõisa muinsuskaitse eritingimused loodus-spaa ja ujula detailplaneeringu koostamiseks, töö nr MK-ET-DP-1. Muinsuskaitse eritingimused on planeeringu osa (vt Lisades).

Planeeringu alale jäävad järgmised ehitismälestised: Uue-Põltsamaa mõisa park, reg-nr 24013, Uue-Põltsamaa mõisa peahoone, reg-nr 24012, Uue-Põltsamaa mõisa teenijatemaja, reg-nr 24014. Mälestiste määratluse aluseks on "Kultuurimälestiseks tunnistamine" kultuuriministri 12.08.1999 määrus nr. 18

Kaitsevöönd ja selles kehtivad kitsendused MuKS § 25 punkt 3 alusel on Uue-Põltsamaa mõisa igal mälestisel eraldi kaitsevööndi ulatus 50 meetri laiune maa-ala mälestise väliskontuurist või piirist alates.

Planeeringualasse jäävad järgmiste ehitismälestiste kaitsevööndid: Uue-Põltsamaa mõisa park, reg-nr 24013, Uue-Põltsamaa mõisa peahoone, reg-nr 24012, Uue-Põltsamaa mõisa teenijatemaja, reg-nr 24014.

Barokne härrastemaja ja mõisa teenijatemaja pärinevad 18 sajandi III veerandist. Tänapäevani säilinud mõisahooned on piirkonna mõisaansambli näide, mis esindab 18. sajandi lõpu iseloomulikke ehitustraditsioone.

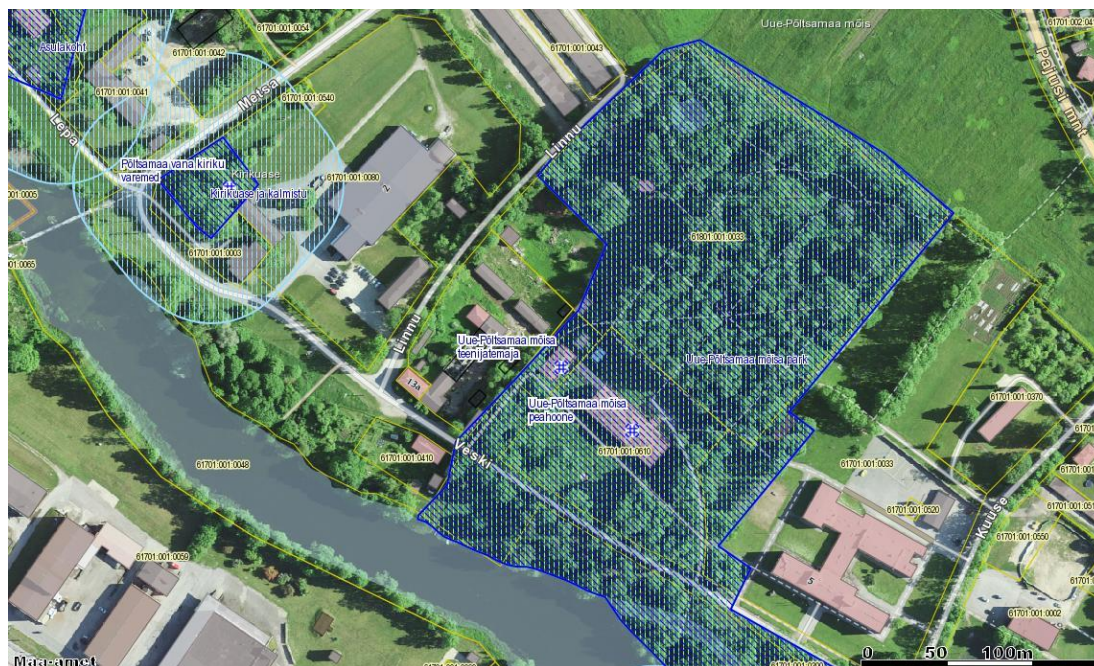
1920-ndast aastast alates töötas mõisa peahoones kool. 2004 aastast alates on mõisa peahoone eraomandis. Mõisa park on suuremas osas üldkasutatav maa, mida haldab Põltsamaa Vallavalitsus.

Teenijatemaja on küllaltki lihtne, kahekorruseline, krohvitud kivihoone, kaetud poolkelpkatusega. Fassaadid lihtsad, katuseräästa all karniis. Säilinud välisilmelt suhteliselt ümberehitamata kujul.

Mõisa-aegne maakivimüür kulgeb mõisa peahoone ja teenijatemaja vahel ning suundub täisnurgaga edelast kirdesse. Rajatud maakivimüür eraldas mõisa siseõue teenijarahva tegemistest. Samuti varjas müür mõisa teenijatemaja poole jäävaid kartuli- ja jääkeldrit mõisa peahoone siseõuest vaadatult. Teenijatepoolisel müüriinurgal on säilinud ka tellistest ja maakividest ehitatud aknaavadega hoonekarp.

Tänapäevani on säilinud mõisa peahoone, teenijatemaja, kuivati müürid jõe ääres kagus ning kelder pargi lõunaküljel. Planeeritava hoonestuse ala kontaktvööndis Veski tänava ääres asub 2-korruseline elamu. Planeeringuga kavandatud hoonestatava alal on 20 sajandil Tarbijate Ühistule kuulunud paekivist laoruumid, mis mõisa ajal on olnud hobusetall. Ladude paekivist, ilmselt algsed tallimüürid on paar aastat tagasi suuremas osas lammutatud (v.a. Veski tänava poolne hoone osa), kuna müürid olid varisemisohtlikud. Samuti lammutati NL ajal ehitatud silikaattellistest ladude pikendus. Pagari ja teenija korteri asukohas asub eramaja (Veski 10), mis võib olla samuti algse hoone kehandiga. Piki jõe äärt (kagust loodesse) paiknenud valitseja elamu, pesuköök, viinaköök ja sepikoda on täielikult hävinenud. Samuti siseõues paiknenud jää- ja kartulikelder.

Joonis 2 Detailplaneeringu ala ja lähiümbruse kultuurimälestiste kaart. Allikas Maa-amet 2019



Uue-Põltsamaa mõisa park

Regulaarpark on rajatud 18. saj. lõpul. Parki on pidevalt täiendatud kuni 1990-ndate aastate alguseni, peasa kujundust muutmata. Pargi eriosaks on 1923. a. loodusloo

õpetaja Paul Pedaste poolt rajatud väike botaanikaaed, kus kasvas algaastatel üle 300, 1977. a. 150 liiki ja 2002. a. 172 taksonit võõramaiseid puid-põõsaid. Kogu park on keskmise suurusega ~5,5ha.

Lisaks kultuurimälestisele on Uue-Põltsamaa mõisa park ka looduskaitsealune park (KLO1200489). Uue-Põltsamaa mõisa park võeti looduskaitse alla 17.07.1968.a. Jõgeva raj. TSN TK otsusega nr.113 "Looduse kaitsest Jõgeva rajoonis". Looduskaitsealustes parkides kehtib Vabariigi Valitsuse 3.03.2006.a määrusega nr 64 "Kaitsealuste parkide, arboreetumite ja puistute kaitse-eeskiri" kehtestatud piiranguvööndi kaitsekord. Vastavalt kaitsealuste parkide, arboreetumite ja puistute kaitse-eeskirjale on pargi kaitse-eesmärk ajalooliselt kujunenud planeeringu, dendroloogiliselt, kultuurilooliselt, ökoloogiliselt, esteetiliselt ja puhkemajanduslikult väärtusliku puistu ning pargi- ja aiakunsti hinnaliste kujunduselementide säilitamine koos edasise kasutamise ja arendamise suunamisega.

Uue-Põltsamaa pargiruum koosneb mõisa peahoone taga asuvast regulaarosast, vabakujulistest osadest ning kolleksioonaiast. Pargi põhiosa moodustab peahoone taga asuv pargi regulaarosa. See on orienteeritud mõisa peahoonele. Peahoonest lähtuv kesktelg ulatub pargi tagaosas oleva avara muruplatsini, mille keskel on kõrgendik (Murelimägi), kus asus triiphoone.

Peahoone ees on olnud barokne aed, mis 19. sajandil kujundati vabakujuliseks. Nõukogude aastate algul rajati eesväljaku keskmesse betoonist basseini koos istumiskoha, ebakorrapäraste teede, lillede ja õitsvate põõsastega. Muruväljaku servadesse on istutatud grupiti vahtraid ja kaski. Puude tervislik seisukord on hea, kuid need varjavad vaateid peahoonele. Pargi juurde kuulub silla abil kaldaga ühendatud Põltsamaa jõe Naistesaar – need on vabakujunduslikud linna haljasalale iseloomulikud pargiosad.

Linnahaljastuslikult olulise pargiosa moodustab nn Lillemets, mis ulatub mõisa südamest Suure sillani. Lillemetsa jõeäärses küljes asub ujumiskoht koos endise rannarestorani (alates 2010 a tegutseb seal Põltsamaa noorte- ja elukestva õppe keskus), võrkpalliplatside ja muu ranna taristuga.

EELISe andmetel planeeringualal ega selle lähialal kaitsealuseid liike registreeritud ei ole. Samas 2016. aasta suvel toimunud nahkhiirte ja nende elupaiga inventuur tuvastas Uue-Põltsamaa mõisa pargis seitsme nahkhiireliigi esinemise. Vaatlus tuvastas pargis veelendlase, tiigilendlase, pruun-suurkõrva, põhjanahkhiire, pargi-nahkhiire, suurvidevlase ja hõbe-nahkhiire. Mõisa pargist leiti ka üks nahkhiirekoloonia varjepaik, mis asus hariliku saare õõnsuses umbes 15 m kõrgusel. Seda varjepaika kasutas veelendlase koloonia tõenäoliselt poegimiskoloonia. Uue-Põltsamaa mõisa park on oluline toitumispaik põhja-nahkhiirtele. Samaaegselt pargis lendavate põhja-nahkhiirte arvuks võib hinnata 15-30 isendit. Arvatavasti asub pargi läheduses mõnes hoones ka nende poegimiskoloonia (Lutsar, 2016).

1.6 Vastavus üldplaneeringule

Põltsamaa linna üldplaneering on kehtestatud Põltsamaa Linnavolikogu 19. oktoobri 1998 määrusega nr 41. Põltsamaa Vallavolikogu 22.03.2018 otsuse nr 1-3/2018/21 „Põltsamaa vallas kehtivate üldplaneeringute ülevaatamine“ kohaselt on vajalik uue üldplaneeringu koostamine, mida käesolevaks ajaks ei ole tehtud. Seega kehtib alal jätkuvalt 1998 a kehtestatud üldplaneering.

Üldplaneeringu maakasutusplaani kohaselt on detailplaneeringuala maakasutuseks kavandatud väikeelamumaa, tootmishoonete maa, üldkasutatavate hoonete maa ja looduskaitsemaa.

Detailplaneeringuga soovitakse lahendada kavandatava hotelli, triiphoone, loodus-SPA ja ujula paiknemine planeeringualal, määrata hoonestusala ja ehitusõigus, juurdepääsuteede, tehnovõrkude, parkimiskohtade, platside ja haljastuse lahendamine. Kavandatav triiphoone, loodus-SPA, ujula ja hotelli rajamine eeldab tõenäoliselt maa sihtotstarbe muutmist osaliselt ärimaaks.

Planeeringuga muudetakse 9.10.1998 a. kehtiva Põltsamaa linna üldplaneeringuga kehtestatud maa sihtotstarbeid ja seoses sellega tehakse ettepanek kehtiva Põltsamaa linna üldplaneeringu muutmiseks.

1.7 Olemasoleva maaüksuste struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus.

Tabel 1 Planeeritavate kinnistute andmed

Asustus-üksus	Kinnistu omanik seisuga 30.10.2019	Pindala	Kü sihtotstarve	Katastritunnus	Kinnistu registriosa
Veski tn 7	Raul Lättemägi	10159 m ²	Ühiskondlike ehitiste maa 100%	61701:001:0610	1328135
Veski tn 11	Raul Lättemägi	1235 m ²	Elamumaa 100%	61701:001:0010	38635
Veski tn 13	Raul Lättemägi	6147 m ²	Tootmismaa 100%	61701:001:0044	2666235
Uue-Põltsamaa Mõisapargi	Põltsamaa vald	32919 m ²	Üldkasutatav maa 100%	61801:001:0033	
EHA kood 6537	Eesti Vabariik		Reformimata riigimaa		
Veski tn 13a	Veiko Sarap, Inga Jõe, Märt Jõe, Kristi Rist, Eugen Jäger, Elli Jäger, Lembit Puusepp	192 m ²	Elamumaa 100%	61701:001:0020	Korteri-omand

Tabel 2 Planeeritava alal kehtivad seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Ehitusseadustik ¹ § 71	Tänaava kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast 10 m	Põltsamaa vald	Planeeringuala piirneb Veski ja Linnu tänavaga
Looduskaitseseadus	Ehituskeeluvöönd 50 m veepiirist	Põltsamaa vald	Planeeringuala piirneb Põltsamaa jõega
Looduskaitseseadus	Kalda piiranguvöönd 100 m tavalisest veepiirist	Põltsamaa vald	Planeeringuala piirneb Põltsamaa jõega
Muinsuskaitseseadus	Joonisel näidatud ulatuses	Muinsuskaitseamet	Planeeringualale jäävad muinsuskaitse-alused ehitismälestised Uue-Põltsamaa mõisa park (registri number 24013), Uue-Põltsamaa mõisa peahoone (registri number 24012), Uue-Põltsamaa mõisa teenijatemaja (registri number 24014) ja Uue-Põltsamaa mõisa kuivati (registri number 24015).
Looduskaitseseadus	Joonisel näidatud ulatuses	Keskkonnaamet	Planeeringualal asub kaitsealune Uue-Põltsamaa mõisa park

2. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Põltsamaa mõisa planeeringuala asub Põltsamaa linnas Veski tänaava ääres. Planeeringualast lõunapool asub Põltsamaa jõgi. Veski tn 10, endise pagari ja teenija korteri asukohas asub tänasel päeval elamu. Teisel pool jõge mõisa vastas asuvad tootmishooned, samuti paiknevad tootmis- ja laohooned planeeringualast lääne suunas Linnu tänaava ääres. Planeeringualast põhjasuunas teisel pool Uue-Põltsamaa mõisa parki Pajusi maantee ja Metsa tänaava ääres on valdavalt ühepereelamute krundid. Planeeringualast idasuunas asub Põltsamaa Ühisgümnaasium. Pargiteid kasutatakse kehalise kasvatuses tundides jooksuradadena.

Väärtuslikuks maastikuks on mõisapargi ansambel koos sellega seotud ehitistega, mis on ümbritsevast maastikust selgelt eristuv. Mõisapark koos selle juurde kuulunud hoonete ja rajatistega omab ajaloolis-kultuurilist, looduslikku, esteetilist ja koha identiteedi väärtust. Maastik omab olulist väärtust turismi seisukohalt piirkondlikult ning laiemaltki. Puhke-ja virgestusalana aga peamiselt kohalikus ja piirkondlikus tähenduses.

Triiphoone, loodus-SPA ja ujula on planeeritud rajada mõisa peahoone taguse pargiosa põhjapoolse vabakujulise pargiosa lähedale Mõisapargi krundile. Triiphoone, loodus-SPA ja ujula on mõeldud ühe hoonena. Loodus-SPA ja ujula on kavandatud ca 4,5m ulatuses maa-aluse ehitisena. Park rahulikku puhkust pakkuva paigana nõuab pigem vaikust ja rahu, mis lubaks pargi külastajal tunnetada segamatult ümbritsevat väärtuslikku pargiruumi. See kontseptsioon haakub planeeritava igapäevaselt toimiva SPA-kompleksi ideega küllaltki hästi. Vältida tuleb pargi liigkasutamist. Kärarikkaid väliüritusi ei tohiks pargi kontaktvööndis aasta jooksul toimuda liiga sageli.

Triiphoone, loodus-SPA ja ujula jääb mõisaaegse viljapuuaiaga alale, EW ajal rajatud kollektsoonaiaga ette, mis tänaseks on hooldamata. Kaugvaated sellele hoonetele on võimalikud praktiliselt ainult kitsast lõigust Veski tänavalt ning regulaarpargi seest pargiradadelt.

Hotelli hoone on plaanitud rajada vana tallihoone ja laohoonete varemete asukohta Veski tn 13 krundile.

Alale kavandatavad triiphoone, loodus-SPA ja ujulakompleks koos hotellihoonega mõjutavad vaateid mõisakompleksile võrreldes eelnenud aastate ja tänase seisuga pigem positiivselt. Kaovad kuurid, varemeh, võrkaiad ja muud väärtusliku keskkonna vaateid risustavad objektid. Peamine kriteerium nii pargi, kui mõisahoonete vaadete osas on hoonete kõrgus ja maht. Samuti mõjutab mõisavaateid veel tulevase hotellihoone kaugus mõisa peahoonest. Ajalooline hobusetall asus küllaltki Veski tänava lähedal, mistõttu on hotellimaht kavandatud selle kohale. Hotellihoone mõisahoonete poolseks ehituspiiriks jäävad tallihoone esifassaadi gabariidid.

3. PLANEERINGULAHENDUS

3.1 Planeeritava tegevuse kirjeldus

Detailplaneeringuga soovitakse lahendada kavandatava triiphoone, loodus-SPA ja ujula, hotelli, terrassi ja tiigi paiknemine planeeringualal.

Planeeringuala piir on määratud vastavalt Põltsamaa Vallavolikogu 17.05.2018 otsusele nr 1-3/2018/30 Lisale. Lähtuvalt planeeringuala suurusest ja joonistele valitud mõõtkavast, on Planeeringujoonisel ja Tehnovõrkude joonisel kajastatud ainult ehitusõigusega kavandatud ala. Ülejäänud ala (osa Uue-Põltsamaa mõisapargist) on kajastatud Situatsiooniskeemil, Tugiplaani ning Elektri- ja sideliitumise skeemil.

Planeeringu joonisele on markeeritud uute hoonete ja ehitiste asukohad. Samuti on määratud parkimisala ja juurdepääsu asukoht ning kõnnitee asukoht.

Uus hoonestus on kavandatud väljapoole muinsuskaitse ja looduskaitse alust mõisapargi ala. Kaitsealused mõisahooned kavandatakse renoveerida ja võtta kasutusele loodus-SPA osana järgides muinsuskaitse eritingimusi.

Triiphoone, loodus-SPA ja ujula hoone on planeeritud rajada mõisa peahoone taguse pargiosa põhjapoolse vabakujulise pargiosa lähedale Mõisapargi kinnistule (katastriüksuse tunnus 61801:001:0033). Loodus-SPA ja ujula on kavandatud ca 4,5m ulatuses maa-aluse ehitisena.

Hotelli hoone on plaanitud rajada vana tallihoone ja laohoonete varemete asukohta Veski tn 13 kinnistule (katastriüksuse tunnus 61701:001:0044).

Harvendada tuleb jõe äärset isetekkelist haljastust, et avada üle-jõe vaateid mõisakompleksile. Mõisapargi ülejäänud osadesse planeeringuga muudatusi kavandatud ei ole.

Vertikaalplaneerimise põhimõtteline lahendus antud koos sademevee lahendusega.

3.2 Krundijaotus

Veski tn 13 ja veski tn 13a katastriüksused on kavandatud liita üheks krundiks aadressiga Veski tn 13.

Linnu tee ümberkeeramise kohale on moodustatud reformimata riigimaast krunt kasutusotstarbega tee ja tänava maa-ala.

Ülejäänud osas jäävad krundipiirid endiseks.

Tabel 3 Planeeringujärgsed krundid

Planeeringujärgsed krundid			
Pos nr	Krundi aadress	Pindala	Sihtotstarve
1	Veski tn 13	6343 m ²	Kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa Majutushoone maa
2	Uue-Põltsamaa mõisapark	32919 m ²	Parkmetsa maa Kultuuri- ja spordiasutuse maa
3	Veski tn 11	10159 m ²	Kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa Majutushoone maa
4	Veski tn 7	10159 m ²	Kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa Majutushoone maa
5	Linnu tänav 2	319 m ²	Tee ja tänava maa-ala

3.3 Kruntide ehitusõigus

Planeeringuga on antud hoonestusalad. Hoonestuse skeemil on näidatud hoonete ja teenindusalade üks võimalikest lahendusest.

3.3.1 Veski tn 13

Krundil on ajalooliselt asunud piklik hobusetall, mille gabariidid ja ka väliskõrgus on tänaseni loetavad. Hotelli mõisapoolse külje (esijoone) võimalikeks välisgabariitideks või hoone aluse pinna mõisa poolseks piiriks on võetud algse talli fassaadi gabariidid. Hoone gabariite on laiendatud Linnu tänava suunas.

Haljastus lahendada maastikuarhitektuurse projektiga.

Krundi pindala:	6343 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa ÄK Majutushoone maa ÄM
Lubatud hoonete maks. arv krundil:	1

Hoonete suurim lubatud ehitisalune pind:	1755 m ² (65x27 m)
Hoone lubatud maks. kõrgus	maapealne 8 m Maa-alune 2,5 m
Lubatud maksimaalne korruselisus:	2
Harjajoon	piki vana tallihoone gabariite
Katusekalle	viilkatus või muu arhitektuurselt mälestistest eristuv katusetüüp kaldega 20-45 kraadi

3.3.2 Uue-Põltsamaa mõisapark

Krundile on planeeritud ühe hoonena triiphoone, loodus-SPA ja ujula. Kavandatud hoonestusala asub NL aegsete kuuride asukohas, algse mõisa puuviljaaia alal, mis ulatus kuni põhjapoolsete tiikideni välja.

Uue-Põltsamaa mõisa pargi krundile planeeritud loodus-SPA ja ujula on kavandatud ca 4,5m ulatuses maa-aluse ehitisena.

Hoone lubatud arhitektuur ja värvitoonid on tagasihoidlikud ning materjali valik on naturaalne: klaas, puit, metall, kivi, betoon ning krohvitud pinnad. Kolleksioonae võimalusel hooldada, puhastada võsast.

Krundi pindala:	32919 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Parkmetsa maa HM Kultuuri- ja spordiasutuse maa
Lubatud hoonete maks. arv krundil:	1
Hoonete suurim lubatud ehitisalune pind:	1470 m ² (49x30 m)
Hoone lubatud maks. kõrgus	maapealne 8 m maa-alune 4,5 m
Lubatud maksimaalne korruselisus:	2
Harjajoon	analoogne planeeritud hotelli või olemasoleva mõisa peamajaga
Katusekalle	viilkatus või muu arhitektuurselt mälestistest eristuv katusetüüp kaldega 20-45 kraadi

3.3.3 Veski tn 11

Krundil paiknev teenijate maja restaureeritakse.

Krundile on planeeritud juurdepääsutee ja parkimiskohad.

Krundi pindala:	1235 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa ÄK

	Majutushoone maa ÄM
Lubatud hoonete maks. arv krundil:	2 (teenijate maja ja kelder)
Hoonete suurim lubatud ehitisalune pind:	273 m ² (teenijate maja 224 m ² + kelder 49 m ²)
Hoone lubatud maks. kõrgus	olemasolev
Lubatud maksimaalne korruselisus:	teenijate maja 2
Harjajoon	olemasolev
Katusekalle	olemasolev

3.3.4 Veski tn 7

Olemasolev mõishoone on planeeritud rekonstrueerida vastavalt muinsuskaitse eritingimustele. Mõisa läänepoolsele küljele on kavandatud terrass. Terrassi ala on planeeritud piki maakivimüüri mõisa peahoone ja teenijatemaja vahel joonisel näidatud mahus. Terrassi täpne suurus, kuju ja paiknemine lahendatakse projekteerimise käigus.

Mõisa peahoone ja teenijatemaja vahel ning nurgaga edelast kirdesse suunduv maakivi müür säilitada, korrastada koos värava avadega ning müür katustada. Materjaliks kas kivi või plekk. Lammutada võib teenijatepoolse tellistest ja maakivist (kohati müürist irduva) hoonekarbi osa.

Müüri restaureerimine, terrassi rajamine lahendada mõisa ümbruse - sillutise, teeradade jm rajatiste projektiga. Terrassi materjalid ning värvitoon ei tohi olla dominantse ilmega.

Mõisa ette, väljapoole Põltsamaa jõe ehituskeeluvööndit on planeeritud tiik. Kuigi mõisa peahoone ja jõe vahel ei ole tiiki ajalooliselt olnud, võib ajaloolise barokkaia kohale rajada dekoratiivse veesilma kas tiigi või purskkaevu näol hoone keskosa suhtes sümmeetrilise paigutusega. Tiigi/veesilma täpne suurus, kuju ja paiknemine lahendatakse projekteerimise käigus. Planeeringualasse jääb Põltsamaa jõe ehituskeeluvöönd, mis ulatub osaliselt esiväljakule. Tiigi lubatud mõõtmete ja asukoha puhul pole ehituskeeluvööndi vähendamist tarvis. Tiigi/veesilma ala jääb kalda piiranguvööndisse. Esiväljaku kujundus lahendada maastikuarhitektuurse projektiga, kuhu kuulub ka võimaliku veesilma rajamise lahendus. Mõisa peahoone ja tiigi vahele peab jääma vähemalt mõisahoone laiune haljastatud ala. Projektiga lahendada ka mõisahoonete ümbruse sillutis, teerajad ja terrass.

Krundi pindala:	10159 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa ÄK Majutushoone maa ÄM
Lubatud hoonete maks. arv krundil:	1 (olemasolev mõisahoone)
Hoonete suurim lubatud ehitisalune pind:	olemasolev mõisa peahoone 1117 m ² , plan. terrass 200 m ²
Hoone lubatud maks. kõrgus	mõisahoonel olemasolev (Ehitisregistri järgi 13,3 m)

Harjajoon	olemasolev
Katusekalle	olemasolev

3.3.5 Linnu tänav 2

Krundi pindala:	319 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Tee ja tänav maa-ala LT
Lubatud hoonete maks. arv krundil:	0

3.4 Juurdepääs ja parkimine

Sisse- ja väljasõit Veski tn 13 krundile ja Uue-Põltsamaa mõisapargi krundile on kavandatud planeeritavalt Linnu tänavalt.

Linnu tänav muudetakse tupiktänavaks.

Veski tänav äärde on planeeritud kõnnitee.

Parkimiskohti on vaja hotelli, ujula-SPA-triiphoone ja Veski tn 11 külastajatele.

Normatiivsete parkimiskohtade arvutamiseks on kasutatud EVS 843:2016 Tabel 9.1.

Hotell – Hotelli arvutuslik brutopind on 3000 m², ehitise asukohaks keskuse klass II kuni IV, ehitise liik hotell. Arvutuslik parkimiskohtade arv $3000/180=17$ sõiduauto kohta + 1 buss

Triiphoone, loodus-SPA ja ujula – Arvutuslik brutopind on 2900 m², sellest pool ujula-SPA ja pool triiphoone, arvutuslik riidekappide arv ca 50. Ehitise asukohaks keskuse klass II kuni IV, ehitise liik ujula ning restoran, kohvik. Ujula arvutuslik parkimiskohtade arv on $50/5=10$ sõiduauto triiphoone arvutuslik parkimiskohtade arv on $1470/230=6$ sõiduauto kohta.

Veski tn 11 hoone - Majutushoone arvutuslik brutopind on 400 m², ehitise asukohaks keskuse klass II kuni IV, ehitise liik hotell. Arvutuslik parkimiskohtade arv $400/180=3$ sõiduauto kohta.

Veski tn 7 asuv mõisahoone – Hoone arvutuslik brutopind on 2234 m², ehitise asukohaks keskuse klass II kuni IV, ehitise liik hotell. Arvutuslik parkimiskohtade arv $2234/180=12$ sõiduauto kohta.

Kokku on normatiivne parkimiskohtade arv 48 sõiduauto kohta + 1bussi koht.

Selleks, et tagada normide kohane parkimine planeeringualal on parklad kavandatud: 15 sõiduauto kohta Linnu tänav äärde, 23 sõiduauto kohta planeeritava hotelli ja triiphoone, loodus-SPA ja ujula vahelisele alale ning 10 kohta Veski tänav transpordimaale ja Veski tn 11 krundile, kokku 48 sõiduauto parkimiskohta. Bussi parkimine on lahendatud Linnu tänav ääres. Parklate katendite valikul vältida asfalti, eelistada tuleb tänavakivi või murukivi. Hotelli ja triiphoone, loodus-SPA ja ujula vaheline parkla liigendada haljastasuga. Täpne parkla lahendus koos katendite ja haljastusega anda hoonete ehitusprojektiga.

Veski tänav äärde on planeeritud avaliku kasutusega jalgtee. Kavandatud jalgtee jääb osaliselt Põltsamaa jõe ehituskeeluvööndisse. Vastavalt Looduskaitseaduse § 38 lg 5 p 10 ei laiene ehituskeeluvöönd kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud avalikult kasutatavale teele.

3.5 Piirded

Piirdeid planeeringuga kavandatud ei ole.

3.6 Haljastus

Osa kõrghaljastusest on kavandatud likvideerida.

Uut kõrghaljastust on kavandatud hotelli ning triiphoone, loodus-SPA ja ujula vahelisele alale.

Haljastuse lahendus anda hoonete ehitusprojektiga.

4. TEHNOVÕRGUD

4.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Põltsamaa Varahalduse OÜ on väljastanud tehnilised tingimused Jõgeva maakonnas, Põltsamaa vallas, Põltsamaa linnas, Veski t. 13 vee- ja kanalisatsioonitorustike väljaehitamiseks. Tehnilised tingimused kehtivad kuni 31.12.2019.

Veski tänava all paiknevad vee- ja kanalisatsioonitorustikud ning on väljaehitatud liitumispunktid Veski tn 7, Veski tn 11 ja Veski tn 13 kruntidele. Nimetatud kruntide vee- ja kanalisatsiooniühendused on kavandatud olemasolevate liitumispunktide kaudu. Põltsamaa Mõispargi krundile rajatava triiphoone, loodus-SPA ja ujula varustamiseks vee ja ühiskanalisatsiooniga on planeeritud Linnu tänava äärde vee- ja kanalisatsioonitorustik. Lisaks olemasolevale Veski tänaval asuvale liitumispunktile võib Veski tn 13 krundi vee- ja kanalisatsiooniühenduse rajada planeeritud Linnu tänava torustiku kaudu.

Enne ühisveevärgi- ja kanalisatsioonitorustike ehitustöödega alustamist tuleb Põltsamaa Varahalduse OÜ-ga sõlmida liitumisleping.

Kinnistu veetorustiku ehitamiseks kasutada De 32 PE plastiktoru.

Maa-alune veetoru ühendamine teostada keevismuhviga.

Kanalisatsiooni ehitamiseks kasutada PVC De 110 plastiktoru.

Kanalisatsiooni äravoolu kalle teostada 5-8 mm. ühe meetri kohta ($i=0,005-0,008$)

Kinnistul kanalisatsioonitorustiku pöördekohtadesse paigaldada kontrollkaevud.

4.2 Elekter

Elektrilevi OÜ on 26.07.2019 väljastanud tehnilised tingimused nr 329561. Tehnilised tingimused kehtivad kuni 26.07.2021.

Veski tn 11 krundil on olemasolev elektriliitumine peakaitsmega 30 A.

Detailplaneeringualale Linnu tänava äärde on planeeritud uus komplektalajaam.

Uue alajaama toide on planeeritud 10 kV maakaabelliiniga Kemira ja Keskkooli alajaamadest (vt Elektri- ja sideliitumise skeem leht 5).

Veski tn 13 krundi liitumiskilp on kavandatud uue alajaama kõrvale. Uue-Põltsamaa mõisapargi krundile kavandatud triiphoone, loodus-SPA ja ujula liitumiskilp on kavandatud hoonestusala kõrvale. Elektritoide liitumiskilbist objektini projekteerida ja rajada maakaabliga.

Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõiguse tagamiseks on elektrirajatistele määratud servituudi vajadus.

Veski ja Linnu tänavate äärde on planeeritud perspektiivsete 10 ja 0,4 kV maakaablite koridorid.

4.3 Soojavarustus

Uute hoonete kütmine on kavandatud gaasiküttel lokaalse katlamaja baasil. Alternatiivse kütte lahendusena võib kasutada uute hoonete katusele paigaldatavaid päikesepaneele.

4.4 Side

Telia Eesti AS on 01.08.2019 väljastanud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 32368238. Tehnilised tingimused kehtivad kuni 31.07.2020.

Vastavalt tehnilistele tingimustele on planeeritud 100mm sidetoru alates sidekaevust 228PLM kuni planeeritavate hooneteni. Alates sidekaevust 071PLM 12 paigaldada kiuline singlemode metalliga optiline kaabel hoonesse. Otsastada kiud. Eelnevalt vajalik keevitada ühes jätkus.

Hoonete sisevõrk rajada CAT6 kaabliga. Juhul kui CAT6 kaabli pikkus ületab 90m siis rajada kahe sõlmpunkti vahele optiline kaabel

Õhukaudu leviva side ühendused on võimalikud erinevate sideteenust pakkuvate ettevõtete kaudu.

4.5 Sademeveekanaliseerimine

Põltsamaa Vallavalitsus on 19.009.2019 väljastanud tehnilised tingimused Uue-Põltsamaa mõisa detailplaneeringu sademeveelahenduseks nr 7-1/2019754-1.

Kogu planeeritav ala langeb ühtlaselt Põltsamaa jõe suunas. Kõrguste vahe planeeringu põhjapoolse osa ja jõepoolse osa vahel on ca 2 m.

Arvutusvihmavee arvutamisel on lähtutud EVS 848:2013 p 6.2.4.1 Tabel 5. Asukohaks on valitud Paide piirkond. Hoonete alune pind kokku on 4815 m² ja planeeritud kõvakattega alad sh. rekonstrueeritav Linnu tänav on ca 2780 m². Arvutuslik vihmavee kogus tugeva vihmavalingu ajal 20 min jooksul on 72960 l ehk 73 m³.

Katuse ja teede sademeveed immutatakse pinnasesse. Selleks projekteerida haljasaladele sademevee imbkaevud või paigaldada valmis immutusplokid. Sademevesi suunata maapinna kalletega ja torustikega imbkaevudesse või immutusplokkidesse.

Imbkaevude ja plokkide arv ning asukohad määratakse projekteerimise käigus.

Sademevee suunamine naaberkinnistutele ja teemaale ei ole lubatud.

Täpsed lahendused antakse konkreetse hoone või rajatise ehitusprojektiga. Projekteerimise käigus hinnata parklate õlipüüdurite vajadust.

Sademevee immutamisel pinnasesse võtta aluseks Veeseadus.

5. PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS

Servituutide täpne ulatus ja tingimused lepitakse kokku servituudilepingu seadmisel. Servituudi ala määramisel lähtutud Asjaõigusseadusest, Ehitusseadustik1, Majandus- ja taristuministri määrusest nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, Keskkonnaministri määrusest nr 76 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“.

Teeniv kinnisasi	Valitseja	Servituudi/kitsenduse tüüp	Sisu	Ruumiline ulatus
Pajusi maantee 61701:001:0079	Siderajatise valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sidekanalisatsioon	1 m mõlemal pool siderajatist
Pajusi mnt 12a EHAK kood 6537	Siderajatise valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sidekanalisatsioon	1 m mõlemal pool siderajatist
Linna tänav 61801:001:0288	Siderajatise valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sidekanalisatsioon	1 m mõlemal pool siderajatist
	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud 0,4 kV ja 10 kV maakaabel	1 m mõlemal pool elektrirajatist
	Veetorustiku valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud veetoru	2 m mõlemal pool veetoru
	Kanalisatsioonitorustiku valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud kanalisatsioonitoru	2 m mõlemal pool kanalisatsioonitoru
Veski tänav L1 61801:001:0293	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud 0,4 kV ja 10 kV maakaabel	1 m mõlemal pool elektrirajatist
	Veetorustiku valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud veetoru	2 m mõlemal pool veetoru
	Kanalisatsioonitorustiku valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud kanalisatsioonitoru	2 m mõlemal pool kanalisatsioonitoru
Kuuse tänav 61801:001:0275	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud 10 kV maakaabel	1 m mõlemal pool elektrirajatist
Veski tn 5 61701:001:0033	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud 10 kV maakaabel	1 m mõlemal pool elektrirajatist
Uue-Põltsamaa mõisapark 61801:001:0033	Siderajatise valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sidekanalisatsioon	1 m mõlemal pool siderajatist
Veski tn 13	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud 0,4 kV ja 10 kV maakaabel ning alajaam	1 m mõlemal pool elektrirajatist
	Veetorustiku valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud veetoru	2 m mõlemal pool veetoru
	Kanalisatsioonitorustiku valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud kanalisatsioonitoru	2 m mõlemal pool kanalisatsioonitoru

6. MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

6.1 Planeeringuala keskkonna tingimused

OÜ Adepte Ekspert on koostanud Uue-Põltsamaa mõisa detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu. Eelhinnangust lähtuvalt on Põltsamaa Vallavolikogu oma otsusega nr 1-3/2018/63 otsustanud jätta algatamata keskkonnamõju strateegilise hindamise.

Planeeritaval territooriumil asub loodus- ja muinsuskaitsealune Uue-Põltsamaa mõisapark. ei asu maastiku- või looduskaitsealal. Planeeringuga kavandatud ehitustegevus on planeeritud väljas poole loodus- ja muinsuskaitseala.

- Pargi hea seisundi säilimiseks on oluline jätkata pargi hoolduskavaga kinnitatud tegevusi.
- Hoonete lammutamise juurde tuleb kaasata käsitiivaliste spetsialist. Hoonete lammutamise tingimused on:

1. Lammutusviis - hooned lammutatakse käsitsi ilma liikurmasinaid (ekskavaator, buldooser, kopplaadur, ka väike laadur nt Bobcat) kasutamata.

See viis on nahkhiirtele vähem ohtlik, sest lammutustööd arenevad aeglasemalt, materjale eemaldatakse kiht-kihilt, töömehed on lammutatava hoonega otseses kontaktis ning tõenäoliselt märkavad nahkhiiri, kui need on kuskil oma päevastes varjupaikades. Samuti on nahkhiirtel palju rohkem aega lammutamise helidele reageerida, eemalduda. Kui nahkhiiri märgatakse, või on kahtlus, et lammutatavas hoones on nahkhiired (nt kuuldatakse iseloomulikku häälitsemist), tuleb teatada nahkhiireuurijale, et kavandada edasine tegutsemisviis.

2. Lammutusviis - kasutatakse liikurmasinaid (ekskavaator, buldooser, kopplaadur, ka väike laadur nt Bobcat). Vahetult lammutustööde algusele eelneval ööl tuleks kutsuda vaatlema nahkhiire-ekspert, kes teeb ultrahelidetektoriga vaatlusi, et saaks kindlaks teha, kas hommiku poole ööd sisenevad nahkhiired hoonetesse. Siis selgub, kui palju nahkhiiri sisenes hoonetesse, millistesse hoonetesse või nende osadesse täpsemalt ning kas on tegemist nahkhiirekolooniaga või üksikute isenditega. Seejärel saab koos nahkhiire-uurijaga otsustada, mis töid on võimalik teha ja mis viisil.

- Hoonete ja rajatiste lammutus- ja ehitustööde käigus tuleb jälgida pinnase seisundit. Juhul kui tekib kahtlus pinnase reostunud olemise osas tuleb teostada reostusuuring ning määrata pinnase reostusanalüüsidega reostuse maht ja ulatus. Reostunud pinnase esinemise korral tuleb see eemaldada ning anda see utiliseerimiseks üle vastavat jäätmeluba ja ohtlike jäätmete käitluslitsentsi

omavale ettevõttele. Jääkreostuse kõrvaldamisel tuleb pärast reostunud pinnase eemaldamist ja enne uue pinnase asendamist viimase reostumise vältimiseks pumbata kaevisest ka reostunud põhja(pinnase)vesi.

- Hoonete projekteerimisel lähtuda Vabariigi Valitsuse 30. augusti 2012 määrusest nr 68 „Energiaõhususe miinimumnõuded“. 27.03.2015
- Hooned ja rajatised ehitada vastavalt kaasaegsetele ehitustehnoloogilistele nõuetele. Ehitamisel ei tohi kasutada keskkonnoahtlikke materjale ega aineid.
- Ehitusaegse tolmu teket tuleb minimaliseerida. Puistematerjalide ladustamisel ning kuivades tingimustes kaevetöid tehes tuleb vajadusel tolmu teket vältida niisutamise abil. Tolmuemissioone ehitustöödel on võimalik vältida ka materjali langemiskõrguse vähendamise abil, ehitusmaterjalide katmisega veol ja ladustamisel, ehitusplatsil teede ja seadmete perioodilise puhastamisega ning kui ehitusmaterjalide laadimist ei teostata tugeva tuulega.
- Hoonete küte on planeeritud lokaalse katlamaja baasil.
- Olmevesi on kavandatud ühisveevärgist
- Reoveekanaliseerimine lahendatakse ühiskanalisatsiooniga.
- Katuse ja teede sademeveed immutatakse pinnasesse. Sademevee suubla projekteerimisel lähtuda kehtivast seadusandlusest ja nõuetest sademevee immutamisel pinnasesse.
- Jäätmete äravedu korraldada vastavalt kehtivale seadusandlusele. Prügikonteinerite paigaldamine on kinnistuomanikule kohustuslik. Jäätmete äraveoks sõlmida leping jäätmeluba omava ettevõttega.

6.2 Tuleohutus

Planeeritud hooned kuuluvad II kasutusviisiga hoonete klassi.

Hoonete tulepüsisusklassid määratakse iga hoonete ehitusprojektiga.

Hoonete projekteerimisel lähtuda Siseministri määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.

Vastavalt EVS 812-6:2012 on II klassi kasutusviisiga ehitise piirpindalaga 800 - 1600 m² ühe tulekahju normvooluhulk 15 l/s kestvusega 3 tundi.

Lähimad tuletõrjehüdrandid asuvad Veski ja Linnu tänava ristmikul ja Veski tänava ääres mõisakompleksi ees.

Kinnistute omanikud peavad krundisiseses juurdesõidutee hoidma korras ning tagama päästetehnikale aastaringselt läbipääsu.

6.3 Kuritegevuse riskide ennetamine

Eestis on koostatud standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine, 29.11.2002. a.

Antud standard puudutab probleeme ja annab soovitusi linnalisele keskkonnale kui ka maa piirkondadele. Läbi planeeringu on võimalik tuua välja mõned probleemid ja anda soovitus edaspidiseks projekteerimiseks ning turvalisuse tõstmiseks. Loomulikult ei paranda planeerimine üksi eksisteerivat kuritegevust. Vajalik on ka valla ja elanike enda huvi ja initsiatiiv. Turvalisem keskkond on materiaalsele ja sotsiaalsele keskkonnale suunatud ohutus- ja julgeolekupoliitika tulemus.

Ala edasisel projekteerimisel ja eksploatatsioonil tuleb tagada:

- autode parkimine hoonete läheduses;
- territooriumi korrashoid ja prügi kiire eemaldamine;
- teede ja hoonete ümbruse valgustus;
- vastupidavate (vandaalikindlate) ja kvaliteetsete ehitismaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, piirded).

7. PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA

- Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.
- Kruntide moodustamine. Kehtestatud planeering on aluseks planeeritud kruntide sihtotstarbe muutmisele ning planeeritud ehitiste rajamisele.
- Planeeritavatele hoonete projekteerimine ja ehituslubade taotlemine, nende püstitamine ning kasutuslubade taotlemine.

Hoone(te) projektiga koos antakse krundi tehnovõrkude, haljastuse, teede ja parkimise lahendus.

Kruntide ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja(te) poolt.

Vastavalt Põltsamaa Vallavalitsuse ja huvitatud isiku vahel 27.04.2018 sõlmitud lepingule nr 7-1/2018/28-1, rajatakse planeeringuala avalikku kasutusse planeeritavad rajatised Põltsamaa valla ja huvitatud isiku vahelises koostöös ja kokkuleppel.