

**Jõgeva maakond
Põltsamaa vald
Kalme küla**

AUNAVÄLJA KINNISTU

DETAILPLANEERING

Tellija: Põltsamaa Vallavalitsus

Vastutav isik:

Kristo Käis

Koostaja:

Heli Maidla

TARTU 2008

SISUKORD

I SELETUSKIRI

1. Sissejuhatus
2. Olemasolev olukord
3. Planeerimislahendus
4. Tehnovõrgud
5. Servituudid ja muud kitsendust põhjustavad objektid
6. Kooskõlastused

II LISAD

1. Põltsamaa Vallavalitsuse korraldus 30.03.2007 nr 95 detailplaneeringu algatamise kohta
2. Detailplaneeringu lähtealused nr 50
3. Põltsamaa Vallavalitsuse korraldus 26.03.2008 nr 145
4. Kinnistusregistri väljavõte
5. Katastriüksuse plaan
6. Eest Põllumajandusülikooli diplom koos hinnetelega
7. Tartu Tervisekaitsetalituse kiri 18.07.2008 nr 3-1/375-1
8. Tartu Tervisekaitsetalituse kiri 10.02.2009 nr 3-1/759-1
9. Jõgevamaa Keskkonnateenistuse kiri 24.07.2008 nr 33-11-1/35791-2
10. Tartu Teedevalitsuse kiri 02.07.2008 nr 7.4/696
11. Maanteeameti kiri 28.08.2008 nr 3.1-2/08-01406/116
12. Põltsamaa Vallavalitsuse kiri 16.02.2009 nr 7-1.4/196
13. Jõgeva Maavalitsuse kiri 19.03.2009 nr 9-5/683-1
14. Maanteeameti kiri 07.04.2009 nr 3.1-2/08-01406/168
15. 12.05.2009 toimunud detailplaneeringu arutelu protokoll
16. Maanteeameti kiri 22.09.2009 nr 3.1-4/09-00016/078

III JOONISED

- | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 1. Situatsiooni skeem | M 1:10 000 |
| 2. Olemasolev olukord | M 1:1000 |
| 3. Põhijoonis | M 1:1000 |
| 4. Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee
T-2 km 119,9 ristmiku eskiisprojekt (Tiit Korn töö nr TE08-16) | |

1. SISSEJUHATUS

Lähteandmed

- Mauri Seppo Kuisma detailplaneeringu algatamise taotlus
- Põltsamaa Vallavalitsuse 30.03.2007 a korraldus nr 95 Põltsamaa vallas Kalme külas Aunavälja katastriüksuse (61601:002:0148) detailplaneeringu algatamiseks
- Detailplaneeringu lähtealused nr 50 (Lisa Põltsamaa Vallavalitsuse 30.03.2007 korraldusele nr 95)
- Põltsamaa Vallavalitsuse korraldus 26.03.2008 nr 145
- Geodeetiline alusplaan M 1:500 on koostatud 08.09.2007 Põltsamaa Maakorralduse Büroo (EG10172765-0001) poolt
- Planeerimisseadus
- Põltsamaa valla üldplaneering
- Põltsamaa valla ehitusmäärus
- T-2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa km 119,8 Adavere ristmiku eskiislahendus

Planeeringu eesmärk

Detailplaneeringu eesmärgiks on katastriüksuse jagamine kruntideks, maa kasutamise sihtotstarvete ja ehitusõiguse määramine.

Planeeringu tellija andmed

Tellijä:

Põltsamaa Vallavalitsus, registreerimisnumber 75023496, aadress Viljandi mnt 3 48103.Põltsamaa.

Detailplaneeringu algatamise ettepaneku tegija andmed:

Mauri Seppo Kuisma, isikukood 220946-5513, elukoht Joensuukatu 9 24100 Salo

Planeeringu koostaja andmed

Koostaja: EOMAP Maamõõdukeskus OÜ

Aadress: Ilmatsalu 3a, 51014 Tartu

Telefon: 7 302 750

Faks: 7 302 755

E-mail: teomap@eomap.ee

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1. Asukoht. Maakasutus

Planeeritav kinnistu asub Jõgeva maakonnas Põltsamaa vallas Kalme külas hajaasustuspiirkonnas.

Katastriüksuse nimetus: **Aunavälja**
Katastritunnus: 61601:002:0148
Kinnistu registriosa number: 2281835
Omanik: Mauri Seppo Kuisma
Kinnistu pindala: 5,42 ha
Sihtotstarve: 100% maatulundusmaa

Planeeritav ala piirneb:

- põhjast Välja tänavaga Adavere alevikus
- lõunast Tääksi katastriüksusega (61601:002:2071) ja Tammeoksa katastriüksusega (61601:002:0154)
- idast T-2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa riigimaanteega (katastriüksuse tunnus 61605:002:0140)
- läänest Auna katastriüksusega (61601:002:0147) ja Tänavaga katastriüksusega (61601:002:1070)

Ülevaate asukohast annab situatsiooni skeem (joonis 1).

2.2. Maastikuline iseloomustus

Planeeritav ala paikneb põllumaal, mis on suhteliselt tasane, väikese kaldega põhjast lõunasse kraavi suunas ning lõunast põhja poole kraavi suunas.

Planeeringuala jääb kõrgusvahemikku 84.70 – 82.30. Madalaim osa on kraavi äärne ala. Kraavist juhitakse sademevesi truubi kaudu maantee alt läbi olemasolevasse maaparandussüsteemi, mis jõuab Põltsamaa jõkke. Kõrgeim ala asub loodes.

2.3. Olemasolevad hooned ja rajatised

Planeeritaval alal olemasolevad hooned puuduvad.

2.4. Tehnovõrgud ja teed

Olemasolev juurdepääs on Adavere aleviku Välja tänavalt.

Tehnovõrkudest asub planeeritaval alal Välja tänavaga ääres kanalisatsioonitrass ning sidekaabel, mis peaks kinnistut läbima diagonaalis ja mis ei kajastu olemasolevat olukorda kajastaval joonisel. Täpne asukoht tuleb täpsustada ehitiste projekteerimise käigus ja vajadusel tõstetakse ringi arendaja poolt.

2.5. Kehtivad piirangud

- Riigimaantee T-2 Tallinn- Tartu-Võru-Luhamaa teekaitsevöönd 50 m äärmise sõiduraja teljest ja sanitaarkaitsevöönd 300 m;
- Välja tänavaga teekaitsevöönd 20 m sõiduraja teljest;
- Kraavi veekaitsevöönd 1 m kraavi äärest;
- Kanalisatsioonitrassi kaitsevöönd 2 m toru teljest;
- Adavere-Põltsamaa nitraaditundlik ala.

Olemasolevat olukorda illustreerib joonis 2.

2.6. Planeeringuala ehituslikud seosed ümbrusega

Planeeritav ala on ümbritsetud maanteega, Välja tänavaga ja peamiselt põllumaaga, mis ei sea tingimusi ümbritseva poolt.

3. PLANEERIMISLAHENDUS

3.1. Krundi ehitusõigus

Kruntide ehitusõigusega on määratud:

- 1) krundi pindala;
- 2) krundi maakasutuse sihtotstarbed;
- 3) lubatav hoonete arv krundil;
- 4) hoonete lubatud suurim ehitusalune pindala
- 5) hoonete lubatud suurim korruste arv
- 6) hoonete lubatud suurim suhteline ja absoluutne kõrgus (meetrites)

Kavandatud kruntide ehitusõiguste kohta annab ülevaate tabel 2.

Kruntide pindalad ja maakasutuse sihtotstarbed on esitatud ka planeeritavate kruntide juures planeeringu põhijoonisel (joonis 3).

Tabel 2. Krundi ehitusõigus

Krundi positsiooni number	Krundi pindala	Krundi maakasutuse sihtotstarve	Lubatud hoonete arv krundil	Hoonete lubatud suurim ehitusalune pindala	Hoonete lubatud suurim korruste arv	Hoonete lubatud suurim suht./abs.kõrgus
1	3944	T 60%; Ä 35%; E 5%	2	1201	2	12 / 96.50
2	3907	T 60%; Ä 35%; E 5%	2	1172	2	12 / 95.50
3	10322	T 75%; Ä 20%; E 5%	2	3096	2	9.5 / 93.50
4	10397	T 75%; Ä 20%; E 5%	2	3119	2	9.5 / 93.50
5	10422	T 75%; Ä 20%; E 5%	2	3068	2	9.5 / 93.50
6	5024	L 100%	-	-	-	-
7	10465	Üm %	-	-	-	-

T – tootmismaa

Ä – ärimaa

E – elamumaa

L – transpordimaa

Üm – üldmaa

(Vastavalt Eesti Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008.a määrusega nr.155 vastu võetud „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“).

Käesoleva planeeringu kruntidele ei ole lubatud rajada kemikaalidega ja plahvatusohtlike ainetega tegelevaid tootmistegevusi.

Kruntide ehitusõigust on kohustuslik realiseerida alates Adavere aleviku Välja tänavast kaugemale.

3.2. Krundi hoonestusala piiritlemine

Hoonestusala on seotud krundi piiridega. Detailplaneeringu põhijoonisel (joonis 3) on määratud hoonestusala. Hoonestusala ehitusjoone kaugus tänavast on 20 m ja naaberkrundi piirist 8 m. Planeeringuga on ette määratud kohustuslik ehitusjoon juurdepääsutee poolses osas, mis ühtib hoonestusala piiriga.

Kohustuslik on kinni pidada nõudest lubatud suurima ehitusaluse pinna suhtes, milleks on maksimaalselt 30 % krundi pindalast.

3.3. Ehitistevahelised kujad

Ehitistevahelised tuleohutuskujad on lahendatud vastavalt Eesti Vabariigi Valitsuse 27.oktoobri 2004.a. määrusele nr. 315 – „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“, mille järgi hoonetevahelise minimaalse kuja laiuseks on 8 m. Antud planeeringus jääb hoonetevahelise kuja laiuseks 16 meetrit, mis peab takistama tule levikut teistele hoonetele.

Detailplaneeringuga lubatud madalaim tulepüsivusklass on TP2. Samas on lubatud ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hooneid.

Ehitiste täpne tulepüsivusklass määratakse projekteerimise käigus.

3.4. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele

Planeeringuala kruntidele on lubatud ehitada maksimaalselt 2 hoonet - üks põhihoone ja üks kõrvalhoone. Põhihoonesse, soovituslikult hoone läänepoolsesse osasse maanteest võimalikult kaugemale ühe mõttelise osana (elamumaa sihtotstarbena), on kavandatud valvuri ameti jaoks olme- ja eluruumid. Iseseisvaid elamuehituseks mõeldud alasid ei planeerita ning iseseisvate elamute ehitamist planeering ei võimalda.

Katusekalde ja harjajoone osas piiranguid ei seata.

3.5. Liikluskorralduse ja parkimise põhimõtted

Juurdepääs planeeringualale on Adavere aleviku Välja tänavalt. Arendaja kavade kohaselt lisandub ristmiku kaudu liiklusvoole kuni 2 veoautot ja kuni 20 sõiduautot ööpäevas.

Maanteeameti nõudel on koostatud Välja tänav ja põhimaantee 2 (E 263) ristmikuala kohta T-2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa km 119,8 Adavere ristmiku eskiislahendus, milles on põhimaanteele ette nähtud ka aeglustus- ja kiirendusrajad. Eskiislahendus on koostatud Teeprojektid Tiit Korn Fie poolt 08.01.2009. Ristmiku ala piir on kajastatud detailplaneeringu põhijoonisel.

Uutele kruntidele juurdepääsuks on kavandatud rajada uus sõidutee, mis saab alguse Välja tänavalt. Sõidutee on planeeritud 13 meetrise teemaa laiusega, kahesuunalise liiklusega ja ühepoolse autoteest äärekiviga eraldatud jalgteega. Kõnesolevalt sõiduteelt ei lubata autoliiklust planeeringualaga lõunas piirnevale Tääksi ja Tammeoksa kinnistut läbivale teele. Nimetatud liikluskorraldusliku nõude kehtimine on võimalik üle vaadata peale Tallinn-Tartu mnt uue trassi väljaehitamist, misjärel käesoleval hetkel Aunavälja kinnistuga piirnev rahvusvaheline põhimaantee 2 osa muutub kohaliku liiklust teenindavaks teeks.

Planeeritav sõidutee koos jalgteega on mõeldud avalikuks kasutuseks. Eramaale planeeritav tee jääb esialgu servituudivajadusega erateeks mis peale valmimist on kavas anda üle munitsipaalomandisse.

Parkimine lahendatakse krundisisiselt. Samuti tagatakse krundi sees teenindusautode ümberpööramine.

Eelpool nimetatud ristmiku, Välja tänava lõigu ja planeeringuala sisetee kohta tuleb koostada teeprojekt, mille käigus tuleb lahendada ka sadevete ärajuhtimine. Ehitusloa väljastamise eeltingimuseks peab olema tehnorajatiste, sisetee ja Välja tänava ristmiku väljaehitamine, millede projekteerimise ja ehitamise kulud kannab arendaja tulenevalt teeseadusest § 36 lg 4.

3.6. Haljastamise ja heakorrastuse põhimõtted

Käesoleval hetkel planeeringualal kõrghaljastus puudub. Riigimaantee äärde haljasala krundile (pos. numbriga 7) nähakse ette istutada kõrghaljastus, et olla kaitstud heitgaaside ja müra eest.

Haljastuse rajamisel tuleb jälgida tuletõrje veehoidlaga ja sellest tulenevaid piiranguid.

Krundipiiretena soovitavalt kasutada piirdeaeda, samuti on võimalus dubleerida aeda hekiga.

Jäätmekäitlus toimub vastavalt Põltsamaa valla jäätmekavale ja Põltsamaa valla jäätmehoolduseeskirjale

3.7. Keskkonnamõtjude hindamine

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte. Vastavalt valla poolt väljastatud lähtealustele vaja teostada keskkonnamõtju strateegilist hindamist. Kuna planeeritav ala paikneb nitraaditundlikul maa-alal, siis on maakasutuspiirangud põllumajanduslikku laadi. Adavere-Põltsamaa nitraaditundlikul alal on kohustus järgida Pandivere ja Adavere-Põltsamaa nitraaditundliku ala kaitseeskirja. Keskkonnamõtjude hindamise vajalikkus hinnatakse üle ehitiste projekteerimistingimuste ja ehituslubade menetlemise käigus.

3.8. Piirangud kruntide ehitusõiguste rakendamisel.

Kruntidele ehitusõiguse (projekteerimistingimuste ja ehituslubade väljastamisel) saab esimeses etapis arvestada pos 1 ja pos 2 arendusega. Lõuna Regionaalse Maanteeameti seisukohalt ei too kruntide pos 1 ja pos 2 arendamine kaasa olulist liikluskoormuse kasvu Välja tänava ja põhimaantee E 263 ristmikul. **Enne pos 3, pos 4 ja pos 5 kruntidele ehitusloa taotluse esitamist tuleb arendajal koostöös Lõuna Regionaalse Maanteeametiga põhimaantee E 263 ja Välja tänava ristmiku liikluskorraldus üle vaadata. Ülevaatusel tulemuste kohta tuleb vormistada protokolliline otsus võimaliku ristmiku ümberehituse kohta TeeS §36 lg 4 sätestatud järgides".**

4. TEHNOVÕRGUD

4.1. Üldosa

Põhijoonis (joonis 3) koos tehnovõrkudega on aluseks planeeringualal edaspidi koostatavatele ehituslikele projektidele.

Hoone kommunikatsioonidega varustatus ja liitumispunktid ning nende täpsed asukohad projekteeritakse eraldi tehnovõrkude kohta koostatavates ehitusprojektides. Tehnovõrkude ehitusprojektid koostatakse võrguvaldajate tehniliste tingimuste alusel.

4.2. Elektrivarustus

Kavandatavate kruntide elektrivarustus koos tänavavalgustusega lahendatakse eraldi projektiga vastavalt OÜ Jaotusvõrgu poolt väljastatud tehnilistele tingimustele.

4.3. Veevarustus ning tuletõrjevesi

Veevarustuse planeerimisel on tihedama asustusega aladel soovitatav kasutada ühisveevärki, millel on üksikul krundil asuva kaevuga võrreldes teatud rida eeliseid;

- Ühe ühise puurkaevu olemasolu korral on väiksem oht põhjavee reostamiseks;
- Kuna planeeritav ala paikneb Adavere-Põltsamaa nitraaditundlikul alal tuleb planeeritav territoorium liita reoveekogumisalaga ja liita ühisveevärgi ja kanalisatsiooni kohustusega alaga.
- Ühise puurkaevu rajamine on odavam kui üksikute kaevude rajamine kruntidel;
- Vee puhastamise korral on ühisveevärgi jaoks vee puhastamine odavam; jne.

Antud planeeringualal saab liituda kavandatava ühisveevärgiga. Põltsamaa-Pedja veeprojekti raames ette valmistatud plaanid näevad ette veetrassi edasise olemasolu Adavere aleviku Välja tänaval. Edasi kulgeks uus veetrass planeeritava tee maa-alal jalgteel kohal paralleelselt kanalisatsioonitorustikuga.

Võimalikud ühisveevärgiga liitumispunktid on näidatud detailplaneeringu põhijoonisel (joonis 3).

Lisaks ühisveevärgi trassi baasil planeeritavatele tuletõrjehüdrantidele näeb planeering ette täiendava tuletõrje veevarustuse tagamiseks Pos 7 krundile tuletõrje veemahuti rajamise.

Kustutusvee arvutusvooluhulga määramisel võeti aluseks suurima ehitismahuga ehitise (2079 m²) kustutusvee normvooluhulk (25 l/s) ja ühe tulekahju kestvus 3 tundi.

Tulekustutamiseks piisava vooluhulga (270 000 liitrit) tagamiseks tuleb paigaldada 1 või 2 tuletõrje veemahuti kogumahuga vähemalt 800 kuupmeetrit, rajada kaks veevõtukohta ning selle kõrval sõidukite ümberpööramiseks plats. Veemahuti asukoht on planeeritud nii, et 200 meetrise raadiusega kataks kavandatavad krundid.

Krundi või maatüki omanik peab tagama veevõtukohtadele pideva juurdepääsu.

4.4. Olmereovee ja sadevee kanaliseerimine

Antud planeeringualal saab liituda kavandatava ühise kanalisatsiooniga, mis lahendatakse Põltsamaa-Pedja veemajanduse projektiga. Projekt näeb ette olemasoleva kanalisatsioonitrassi rekonstrueerimist Välja tänaval. Edasi kulgeks uus kanalisatsioonitrass uue tee maa-alal jalgteel kohal paralleelselt veektorustikuga.

Võimalikud ühisveevärgiga liitumispunktid on näidatud detailplaneeringu põhijoonisel (joonis 3).

Sadevesi suunatakse põhjast ja lõunast planeeringuala keskelt läbiva kraavi suunas. Kraav likvideeritakse ning selle asemele rajatakse sadeveektorustik. Vesi juhitakse sadeveektorustikust maantee all paikneva truubi kaudu olemasolevasse maaparandussüsteemi, mis jõuab Põltsamaa jõkke. Sademevee vee puhastamiseks enne suublasse juhtimist, tuleb sadeveektorustiku lõppu, enne maaparandussüsteemi paigaldada õlipüüdur vältimaks suubla seisundi halvenemist. Saastatud sademevee tekke vältimiseks või selles reoainete koguse vähendamiseks peab reoveekogumisalade teid, väljakuid ja muid alasid, millelt sademevett ära juhitakse, regulaarselt kuivalt puhastama.

Sadevesi ja kanalisatsioon lahendatakse eraldi projektiga. Sadevee projekteerimisel tagada Vabariigi Valitsuse 31. juuli 2001. a. määruse nr 269 "Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord" §-s 7 esitatud nõuete täitmine.

4.5. Sidevarustus

Planeeringuala läbib olemasolev sidekaabel, mille asukoht täpsustatakse ehitiste projekteerimise käigus ja vajadusel tõstetakse ringi arendaja poolt.

Tulevikus soovi korral toimub liitumine vastavalt võrgu valdaja poolt väljastatud tehnilistele tingimustele. Esialgu lahendatakse sidevarustus mobiilside baasil.

4.6. Soojavarustus

Planeeringualal paiknevate hoonete kütmine lahendatakse lokaalselt. Soovitav on kasutada süsteeme, mis oleksid energiasäästlikud ning minimaalselt keskkonda saastavad. Võimalikud kütteallikad on elektri-, vedel- või tahkeküte. Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad kütteallikad nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

5. SERVITUUDID JA MUUD KITSENDUST PÕHJUSTAVAD OBJEKTID

Lähtuvalt asjaõigusseadusest tehakse ettepanek järgmiste servituutide seadmiseks:

Teeniv kinnisasi (krundi aadress)	Valitsev kinnisasi/ isik (kelle kasuks)	Servituudi sisu (selgitus)
Pos. 1	Trasside valdaja	- isiklik kasutusõigus vee- ja kanalisatsioonitorustikule
Pos. 3	Trassi valdaja	- isiklik kasutusõigus sadeveekanaliseerimistorustikule
Pos. 6	Pos. 1, 2, 3, 4, 5	- sõiduteeservituut juurdepääsuks krundile kogu krundi (Pos. 6) ulatuses
Pos. 6	Trasside valdaja	- isiklik kasutusõigus vee-, kanali- ja sadeveekanaliseerimistorustikule
Pos. 7	Trassi valdaja	- isiklik kasutusõigus sadeveekanaliseerimistorustikule

Muud kitsendust põhjustavad objektid:

- Riigimaantee T-2 Tallinn- Tartu-Võru-Luhamaa teekaitsevöönd 50 m äärmise sõiduraja teljest ja sanitaarkaitsevöönd 300 m;
- Välja tänava teekaitsevöönd 20 m äärmise sõiduraja teljest;
- Kanalisatsioonitrassi kaitsevöönd 2 m toru teljest;
- Veetrassi kaitsevöönd 2 m toru teljest;
- Sadeveekanaliseerimisonitrassi kaitsevöönd 2 m toru teljest;
- Pandivere ja Adavere-Põltsamaa nitraaditundlik ala.

Seletuskirja koostas:

/Heli Maidla/

6. KOOSKÕLASTUSED

JRK. NR.	NAABERKATASTRI-ÜKSUSE NIMETUS/ KOOSKÕLASTAV ORGANISATSIOON	KATASTRIÜKSUSE OMANIKU/ KOOSKÕLASTAJA NIMI	MÄRKUS	KUU-PÄEV	ALLKIRI, PITSAT
1	Jõgevamaa Keskkonnateenistus / Keskkonnaamet				
2	Lõuna-Eesti Päästekekus				
3	Põltsamaa Vallavalitsus				
4	OÜ Jaotusvõrk Põltsamaa jaoskond				
5	OÜ Põltsamaa Vallavara				
6	Tartu Teedevalitsus / Lõuna Teedekeskus				
7	Tartu Tervisekaitsetalitus Jõgevamaa osakond				
8	Elion Ettevõtted AS				

III JOONISED

- 1. Situatsiooni skeem M 1:10 000**
- 2. Olemasolev olukord M 1:1000**
- 3. Põhijoonis M 1:1000**
- 4. Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee
T-2 km 119,9 ristmiku eskiisprojekt (Tiit Korn töö nr TE08-16)**

SITUATSIONI SKEEM AUNAVÄLJA KINNISTU

Joonis 1



— Aunavälja kinnistu piir

Koostas: Heli Maidla
EOMAP Maamöödukeskus OÜ
10.06.2008