

# 1. SELETUSKIRI

## 1.1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS

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

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

Lähtematerjalid:

- Planeerimisseadus
- Looduskaitseadus
- Muinsuskaitseadus
- Ehitusseadustik
- Atmosfääriõhu kaitse seadus
- Eesti Projekteerimismid
- Jõgeva maakonnaplaneering 2030+
- Põltsamaa valla üldplaneering
- Põltsamaa Vallavolikogu otsus nr 291, 20.04.2017
- Detailplaneeringu lähteseisukohad
- Jõeääre katastriüksuse vasakkalda ja lähiala detailplaneering

## 1.2 OLEMASOLEV OLUKORD

### Kehtivad planeeringud. Katastriüksused. Sihtotstarbed

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

Planeeritava ala suurus on 7176 m<sup>2</sup>. Planeeritavad katastriüksused asuvad alal, kus Põltsamaa Vallavolikogu 19.12.2014. a otsusega nr 97 on kehtestatud „Mällikvere külas Jõeääre katastriüksuse vasakkalda ja lähiala detailplaneering“. Üldplaneeringut muutva

detailplaneeringuga moodustati ka käesoleva detailplaneeringuga planeeritavad elamukrundid Kullerkupu tee 1 ja Kullerkupu tee 3. Planeeringuga käsitletav maa-ala piirneb järgnevate katastriüksustega:

Kullerkupu tee (61601:001:0279)

Kullerkupu tee 5 (61601:001:0286)

Aiamaa (61603:001:0510)

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

Planeeringuala piirneb kagupoolsest küljest ka jätkuvalt riigiomandis oleva maa ribaga, mis liidetakse Mõhu tee katastriüksusega.

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

#### Üldplaneeringu muutmise ettepanek

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

Lähtudes eeltoodust tehakse detailplaneeringuga ettepanek muuta Põltsamaa valla üldplaneeringut, kuna pärast Jõeääre katastriüksuse vasakkalda ja lähiala detailplaneeringu kehtestamist selgus, et kuigi kruntidele on maakasutuse sihtotstarbeks määratud elamumaa, ei ole võimalik sinna ehitada, sest kruntidega piirnev Põltsamaa jõe sopp on formaalselt jõe osaks, millest tulenevalt kehtib seal ehituskeeluvöönd laiusega 50 m. Kruntidele Kullerkupu tee 1 ja Kullerkupu tee 3 ei saanud ehitusõigust anda, sest mõlemad krundid on peaaegu täies ulatuses 50 m ehituskeeluvööndis.

Muudatuse sisuks on üldplaneeringus märgitud kalda ehituskeeluvööndi vähendamine 50 meetrilt 25 meetrile.

#### Ehituslik ja looduslik situatsioon

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

#### Liikluskorraldus

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

### 1.3 ARHITEKTUUR-PLANEERIMISLAHENDUS

Planeerimislahendusel tuleb arvestada **Jõgeva maakonnaplaneeringus 2030+** sisalduvate põhimõtete ja tingimustega.

Jõgevamaa ruumilise arengu visioon aastaks 2030+ kõlab selliselt, et Jõgevamaa on kvaliteetse ja mitmekesise elukeskkonnaga, sidusa ruumistruktuuriga, kultuuriliselt ning majanduslikult hästi arenenud maakond. Kvaliteetse elukeskkonna tagavad kvaliteetse linnaruumiga keskused, kus on avar elu- ja töökohtade ning teenuste valik ning elujõuline loodusliku elukeskkonnaga maaline asustus. Elujõulise maalise asustuse tagavad põllumajandus ja metsandus koos hästi korraldatud kultuuri- ja loodusturismiga. Ruumiline mitmekesisus ja piirkondlikud eripärad annavad inimestele vabaduse valida sobiv elu- ja töökoht ning nendega sobituv elustiil.

Jõgevamaa ruumilise arengu eesmärgid tulenevad maakonna sotsiaalmajandusliku ja ruumilise arengu analüüsist, mis oli planeerimislahenduse jaoks suunava ja põhjendava mõjuga.

Maakonnaplaneeringu koostamise käigus viidi läbi KSH, mille eesmärk on arvestada keskkonnakaalutlusi maakonnaplaneeringu koostamisel ning kehtestamisel. Maakonnaplaneeringuga ei kavandatud tegevusi, millega kaasneb piiriülene keskkonnamõju. KSH aruanne käsitleb maakonnaplaneeringu täpsusastmele vastavuses kõiki aspekte, mida planeeringu koostamisel on arvesse võetud.

Jõgeva maakonnaplaneeringu elluviimiseks on koostatud Jõgeva maakonnaplaneeringu elluviimise tegevuskava, milles lepiti kokku konkreetsed ülesanded kavandatud tegevuste elluviimiseks ja vastutajad/koostööpartnerid.

Jõgeva maakonnaplaneering koosneb planeeringu tekstilisest osast ning kuuest joonisest (Põhijoonis; Ruumilised väärtused ja piirangud; Elukeskkonna väärtused; Majanduskeskkonna väärtused; Transport ja teed; Tehniline taristu), mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku. Nimetatud maakonnaplaneeringu juurde kuuluvad ka kaheksa lisamaterjali.

#### **Ehitusõigus**

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

#### **Maaüksuse sihtotstarve ja krundijaotus**

Detailplaneeringuga planeeringualale uusi krunte ei planeerita. Planeeritavad Kullerkupu tee 1 ja Kullerkupu tee 3 kinnistud on moodustatud kehtestatud Jõeääre katastriüksuse vasakkalda ja

lähiala detailplaneeringu alusel ( kehtestatud Põltsamaa Vallavolikogu 19. Detsembri 2014 otsusega nr 97).

Detailplaneering käsitleb kahte planeeringualal olevat kinnistut, mille mõlema sihtotstarve on üksikelumumaa maa.

Kinnistute iseloomustavad näitajad on tabeli kujul esitatud põhijoonisel.

#### Ehitised

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

#### Arhitektuurinõuded

Tuleb arvestada Põltsamaa Vallavolikogu 17. detsembri 1998. a määrusega nr 35 kehtestatud Põltsamaa valla üldplaneeringus ja Jõeääre katastriüksuse vasakkalda ja lähiala detailplaneeringus seatud nõudeid ning piiranguid. Elamuid võib ehitada esifassaadiga (planeeringuga määratud hoonestusala tänavapoolne piir) tänava poole. Hooned maksimaalselt kahekorruselised, kõrgusega 8,0 m maapinnast katuseharjani. Katusetüübiks viilkatus maksimaalse kaldega 45°. Fassadikattematerjalidest tuleb eelistada krohvi, tellist, värvitud horisontaallaudist, fassaadiplaate. Katusekattematerjalidele piiranguid ei seata kuid tuleb lähtuda ümbruskonnas olemasolevate hoonete stiilist, mis jäävad Mõhu tee ja Roosi tee, et hoonestus sulanduks ümbritsevasse. Ei ole lubatud projekteerida ning ehitada majadele keldreid. Planeeritaval alal olevat maapinda, mis jääb hoonestusalale, on soovitatava tõsta 20-30 cm, et tagada sademevee äravool.

#### *1.4 LIIKLUSKORRALDUS*

##### Juurdesõiduteed. Liikluskorraldus.Välisvalgustus

Planeering annab lahenduse uue tee asukoha, laiuse ning katendi kohta. Olemasolev kruusakatendiga tee tuleb muuta tolmuwabaks, näiteks asfaltkatendiga teeks, lubatud on ka muud tolmuwabad katendid. Planeeringuala olemasolevatele kinnistutele jääb juurdepääs Kullerkupu teelt. Planeeritavad teed on asfaltkatendiga ning 4,8 meetri laiused. Teeala täpne määratlus (koos tealasse kuuluvate haljasribade ja -jalgteedega) nähakse ette tee ehitusprojektis. Olemasolevad ja planeeritav tee on kahesuunalise liiklusega ning on lubatud nii vasak kui ka parempöörded kruntidele sisenemiseks ja väljumiseks.

Planeeringualale planeeritakse välisvalgustus, mille täpne asukoht lahendatakse koos teeprojektidega.

### Parkimine ja kõnniteed. Katendid.

Parkimine on planeeritud krundisiseselt. Olemasolevaid kergliiklusteid ja kõnniteid planeeringualal ei ole.

### *1.5 HEAKORRASTUS*

#### Heakorrastus. Piirded.

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

Piirete rajamine on lubatud. Kasutada kas puitaeda, võrkaeda või võrkaed kombineeritud koos hekiga. Piirete rajamise korral peab värava laius olema min 4m. Piirdeaia kõrgus ei tohi olla kõrgem kui 1,4 meetrit. Piirded tuleb rajada kinnistu piirile,

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

### *1.6 KESKKONNAKAITSE JA JÄÄTMEKÄITLUS*

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

Keskkonnamõju strateegiline hindamine jäeti algatamata tuginedes Adepte Ekspert OÜ koostatud eelhindangule, mille kohaselt arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist, ei ole eeldada detailplaneeringu elluviimisel ja hoonete ning rajatiste sihipärase kasutamise seonduvat olulist keskkonnamõju. Põltsamaa Vallavalitsus on küsinud eelnevalt seisukohta Kullerkupu tee 1 ja Kullerkupu tee 3 katastriüksuste detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise või algatamata jätmise küsimuses Keskkonnaameti Lõuna regioonilt, Keskkonnainspeksioonilt, Terviseameti Lõuna talituselt, Päästeameti Lõuna päästekeskuselt, Muinsuskaitseametilt, Põllumajandusameti Jõgeva keskuselt ja Põltsamaa Linnavalitsuselt. Detailplaneeringualal ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust, mistõttu ei ole eeldada olulist pinnase või vee reostust, mis seaks piiranguid kavandatavale maakasutusele või majandustegevusele.

Territooriumi sademeveed ei ole reostunud ning need hajutatakse haljasaladel pinnasesse. Jäätmekäitlus on seotud olmejäätmete kogumisega. Selleks on krundil ette nähtud prügikonteinerid, mille täpsem asukoht määratakse ehitusprojekti koosseisus. Prügi äravedu korraldab vastavalt jäätmeseadusele kohalik omavalitsus.

Prügiveoautode juurdepääs kontaineritele projekteerida juurdesõiduteede kaudu.

### 1.7 TULEOHUTUS

Tulekustutustehnikaga juurdepääsuks tuleb planeeritavale tänavapoolsele piirdele (Kullerkupu tee) ette näha sissepääs, mis on min 4m laiune. Vajalik tulekustutusvesi saadakse Põltsamaa jõest, asukoht tähistatud põhijoonisel. Samas on võimalik saada tulekustutusvesi ka Mõhu tee ja Lepa tänava nurgal asuvast hüdrantist. Kavandatavate hoonete tulepüsivusklass on TP2 või TP3. Planeeritav hoone projekteerida ja ehitada vastavalt järgmistele normdokumentidele:

- "Tuleohutuse seadus"
  - Siseministri 07.04.2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“;
  - EVS 812-7:2018 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
  - EVS 812-6:2012/A1:2013/A2:2017 „Tuletõrje veevarustus“;
  - EVS 871:2017 „Tuletõkke- ja evakuatsiooni avatäited ja sulused. Kasutamine“;
  - Siseministri 30.08.2010 määrus nr 39 „Nõuded tulekustutitele ja voolikusüsteemidele, nende valikule, paigaldamisele, tähistamisele ja korrashoiule“;
  - Siseministri 07.01.2013 määrus nr 1 „Nõuded tulekahjusignalisatsioonisüsteemile ja ehitised, kus tuleb automaatse tulekahjusignalisatsioonisüsteemi tulekahjuteade juhtida Häirekeskusesse“;
  - CEN/TS 54-14:2018, Automaatne tulekahjusignalisatsioonisüsteem. Osa 14: Planeerimise, projekteerimise, paigaldamise, ülevaatus, kasutamise ja hoolduse eeskiri;
  - EVS 812-3:2018 „Küttesüsteemid“;
  - EVS-EN 62305-1:2011 Piksekaitse. Osa 1 ja EVS-EN 62305-3:2011 ja Piksekaitse. Osa 3;
  - Eesti Ehitusteave ET-2 0404-1010 Soojusisolatsiooni liitsüsteemid
  - EVS-EN 50172:2005 „Evakuatsiooni- ja hädavalgustussüsteemid“.
- Tule leviku tõkestamiseks ühelt hoonelt teisele peavad erinevate maaüksuste rajatavad ehitised teineteisest olema eraldatud tuleohutuskujadega, mis on 8 meetrit.
- Detailplaneeringualal kavandatavate elamute kaugus teistest hoonetest jääb vähemalt 8 m kaugusele.
- Tulekustutustehnikaga juurdepääs planeeritavatel kinnistutel paiknevatele hoonetele tagatakse juurdesõidutee kaudu.
- Planeeritava tänava kandevõime peab olema vähemalt 40 t ja laius vähemalt 4,8 meetrit.
- Tulekahju kustutamise vooluhulgad määratakse: "EVS 812-6:2012 Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus" alusel.

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

### *1.8 KURITEGEVUSE RISKIDE ENNETAMINE*

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

1. tänavaalade valgustatus;
2. korrashoid, eriti kergestisüttiva prügi kiire eemaldamine, vähendab süütamise ohtu;
3. vastupidavate ukse- ja aknaraamide, lukkude, uste, akende ja klaaside kasutamine;
4. sissemurdmiste või vandalismiaktide sihtmärkide tugevdamine peale rünnakut vähendab intsidentide kordumise riski;
5. tulekindlate materjalide kasutamine, näiteks prügianumate puhul;
6. paigaldada tuletõrje- ning võimalusel ka valvesignalisatsioon.

### *1.9 MEETMED ÜLEUJUTUSRISKIDE VÄLTIMISEKS*

Alal levivate lammi- ja gleimuldade tõttu on planeeringu joonisele kantud maksimaalse vee paisutuskõrgusjoon, lähtudes Põltsamaa paisu vee erikasutusloa andmetest, mis näitab ära, kui kaugele võib kõrgveega vesi tõusta. „Põltsamaa linna vee erikasutusloaga nr L.VV/327002 Silla tn paisuga Põltsamaa jõe paisutamiseks on lubatud maksimaalne paisutuskõrgus 58,20 Balti kõrguste süsteemis (Kroonlinna mõõteskaala järgi).

1.9.1. Üleujutusega seotud riskide vähendamine. Üleujutusriskide vähendamine on võimalik nn ennetavate meetmete rakendamisega. Ennetavad meetmed - häda- või katastroofiolukordi vältivad ja/või nende tagajärgi leevendavad meetmed. Ennetavad meetmed võivad olla seadusandlikud, organisatsioonilised või tehnilised.

1.9.2. Seadusandlikud meetmed. Üleujutusriske on nimetatud mitmes Eesti Vabariigis praegu kehtivas seaduses ja Vabariigi valitsuse määrustes. Alljärgnevas loetelus viidatakse nendele, mille täpne jälgimine või mõne nõude täpsustamine ja täiendamine aitavad kõige rohkem kaasa üleujutuskahjude vähendamisele või nende kahjude olulisele ärahoidmisele.

Allpool on analüüsitud kahte teemaga seotud paragrahvi: § 33<sup>10</sup>. Üleujutuse ja maa soostumise põhjustamise ning tulvavee ümbersuunamise ja tõkestamise keeld. Maaomanik (-valdaja) ja veekasutaja ei tohi põhjustada: 1) üleujutust; 2) kalda, tammi ega muu rajatise purunemist; 3) pinnase erosiooni ega maalihet 4) maapinna soostumist. § 33<sup>9</sup>. Riskide maandamiskava rakendamine.

Viimati nimetatud seaduse paragrahvi lõige 1 näeb ette, et üleujutusohuga seotud riskide maandamiskava rakendamist korraldavad Keskkonnaministeerium, Rahandusministeerium ja Siseministeerium koostöös teiste ministeeriumide ja kohalike omavalitsustega. Paragrahvid ei ammenda piisavas matus üleujutusriskide reguleerimist ei Eesti Vabariigi siseveekogudel ega rannikualadel.

Teadadaoleva kõrgeima veeseisu (1924.a.) ja keskmise arvestusliku veeseisu vahe on 1,5 meetrit, absoluutse maksimumi ja miinimumi vahe 3 meetrit. Taolised veetaseme kõikumised võivad nii suure järve kui ka jõe puhul põhjustada väga ulatuslike kaldaalade üleujutusi. Vastavalt suurenevad ka üleujutustega seotud riskid, sest viimastel aastakümnetel on kaldaaladele ehitatud ning planeeritud suuri ja olulisi rajatisi.

Ehitiste rajamisel on kohustuslik arvestada järgmiste asjaoludega:

- ehitised ei või tekitada ohtu inimese elule, tervisele või varale või keskkonnale;
- erakorralise sündmuse tõttu tekkinud mõjude kahjustused ei või olla ebaproportsionaalselt suured;
- ehitistest peab olema võimalik inimesi evakueerida

Üleujutused, sarnaselt teistele loodusõnnetustele, tabavad inimesi enamasti ootamatult, põhjustades ulatuslikel aladel suuri kahjusid inimeste elu- ja looduskeskkonnale, materiaalsetele väärtustele ning veekvaliteedile. Jõgedel toimuvate üleujutuste puhul on teatud positiivseks momendiks see, et nende esinemistõenäosus ja liikumiskiirus on suhteliselt paremini ennustatav kui teistel loodusõnnetustel (metsa- ja rabapõlengud, tornaadod, maavärinad). Ka saab üleujutuste tekitatavaid kahjusid ennetada ja nende võimalikku mõju vähendada maakasutuse ja ehitusplaneeringute oskusliku ja sihipärase suunamisega, mis teiste loodusõnnetuste puhul on kas võimatu, või väga raske. Üleujutuskahjude vähendamiseks kavandatavate meetmete plaani puhul on analoogiliselt teistele tegevuskavadele väga oluline ülesande püstitus. Võib eraldada 5 põhieesmärki, milliseid detailsemalt analüüsitakse järgnevatel peatükkides:

- üleujutustega seotud riskide vähendamine;
- üleujutuste maksimumveetasemete alandamisvõimaluste leidmine;
- üleujutuspiirkondade elanike teadlikkuse tõstmine;
- üleujutuste ennustamise (prognoosimise) ja teabelevisüsteemide täiustamine;
- üleujutuskahjude kõrvaldamise ja elanike evakueerimise organisatsiooniliste struktuuride väljatöötamine, päästetööde juhtimine ja koordineerimine, plaanide koostamine ja vajalike rahaliste ning materiaalsete vahendite planeerimine koos võimalike rahastamisallikate leidmisega.

Planeeritava ala ümbruses ka üle jõe on piisavalt luhaalaid, kuhu üleujutusveed võivad laiali valguda, ilma et sellega kaasneks olulisi kahjustusi hoonestusaladele. Lihtsamate abinõudega, nagu luhaalade



võsast puhastamisega, vanade sootide jõesängiga ühendamise ja jõe saab luhaalalde veevastuvõtvõimet suurendada.

Tagada planeeringuga jõe kallakraja avalik kasutus, kallakraa tähistatud põhijoonisel.

#### Elektriliinide kaitsevööndid ja kaugus rajatistest

Alla 1 kV pingega õhuliinide kaitsevöönd on 2 meetrit.

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

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

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

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

### *1.10 KAITSEVÖÖNDID, KITSENDUSED, SERVITUUDID*

#### Veetorstike kaugus rajatistest ja tehnovõrkudest

Alus: EPN 17

Kaugus hoonete vundamendist 5 m; puutüvedest 2 m; kanalisatsioonitorustikust 1,5 m. Kui trass läbib projekteeritavat hoonetusala, siis hooned paigutatakse selliselt, et peatras ei jääks hoone alla. Teine võimalus on trass tõsta hoonetusalast välja, mis tuleb teha arendaja kulul.

#### Sidekaablite kaugus rajatistest ja tehnovõrkudest

Alus: EPN 17

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

#### Kitsendused

Planeeringualal kehtivad järgmised piirangud:

Põltsamaa jõe:

-kallakraa 4 m

-ehituskeeluvöönd 50 m (peale vähendamist osaliselt 25 meetrit)

-piiranguvöönd 100 m

-veekaitsevöönd 10 m

Pandivere ja Adavere-Põltsamaa nitraaditundlik ala

Elektripaigaldise kaitsevöönd

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

- pinnasetöödel tuleb arvestada arheoloogiliste leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega nii mälestisel, selle kaitsevööndis kui ka väljaspool mälestise ja selle kaitsevööndi ala.

Muinsuskaitseadusest tulenevalt (§ 31 lg 1, § 60) on leidja kohustatud tööd katkestama, jätma leiu leiukohta ning teatama sellest Muinsuskaitseametile.

- Atmosfääriõhu kaitse seaduse § 58 lg 1 alusel tuleb arvestada, et planeeringu elluviimisel ei ületataks piirkonna jaoks müra sihtväärtusi, sellest lähtuvalt planeeritava tegevusega kaasnev tööstus- ja liikluse müra ei tohi elamu territooriumidel ületada Keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ kehtestatud müra sihtväärtusi.

- Planeeringualal kasutatava joogivee kvaliteet peab vastama Sotsiaalministri 31.07.2001 määruse nr 82 „Joogivee kvaliteedi- ja kontrollinõuded ning analüüsimeetodid“ nõuetele.

#### Servituudid

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

#### *1.11 TEHNOVÕRGUD*

##### Olemasolev olukord

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

##### Elektrivarustus

Planeeritava krundi elektrivarustatus on planeeritud kinnistu piirile paigaldatud elektrikilbist. Kullerkupu tee 1 kinnistu piiri ääres mööda Mõhu tee äärt kulgeb tänavavalgustuse poste varustav madalpinge kaabel.

##### Veevarustus. Kanalisatsioon

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

Planeeringuala läbib põhja-lõunasuunaline Põltsamaa roosiaia kastmisvee torustik. Vett võetakse Põltsamaa jõest vegetatsiooniperioodil ja kasutatav veekogus on maksimaalselt 1-2 m<sup>3</sup> ööpäevas seoses säästliku kastmissüsteemiga roosiaias.

#### Sademevete kanalisatsioon

Planeeringuala sademeveed ei ole reostunud ning need hajutatakse maapinna kallete abil ja immutatakse pinnasesse.

#### Sidevarustus

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

Liinirajatise omandisuhete piiritluspunktiks jääb kinnistu piir.

#### Küttevastustus

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

### *1.12 PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE*

#### *KAHJUDE HÜVITAJA*

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

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

### *1.13 PLANEERINGU ELLUVIIMINE*

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

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

Koostas:

J. Jõe