



Põltsamaa linnas Viljandi mnt 1 ja Tallinna mnt 4a kinnistute ning lähiala detailplaneering

Seletuskiri ja joonised

Vana-Põltsamaa mõisa aia piirdemüür (reg nr 24011)
Vana-Põltsamaa mõisa kuuri (reg nr 24010) kaitsevöönd
Põltsamaa linnuse varemeh vallikraaviga (reg nr 24002) kaitsevöönd
Linnuse kultuurkihi (reg nr 9334) kaitsevöönd

Töö nr 19003467

Tartu 2020

Jaana Veskimeister

Projektijuht-planeerija

Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7 (nr 105737)

RRLektus AS

Töö koostamisest huvitatud isik



HENDRIKSON & KO

Raekoja plats 8
51004 Tartu
tel +372 740 9800

Maakri 29
10145 Tallinn
tel +372 617 7690

Hendrikson & Ko
www.hendrikson.ee
hendrikson@hendrikson.ee

Sisukord

1 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK	5
2 OLEMASOLEV OLUKORD JA ANALÜÜS	5
2.1 Olemasoleva olukorra ja planeeringuala mõjuala kirjeldus ning analüüs	5
2.2 Vastavus strateegilistele (planeerimis)dokumentidele	7
3 DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK	10
3.1 Planeeringuala kruntideks jaotamine	10
3.2 Krundi hoonestusala.....	10
3.3 Kruntide ehitusõigus.....	10
3.4 Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus.....	11
3.5 Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused	12
3.6 Haljastus ja heakord. Vertikaalplaneerimine	13
3.7 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad	13
3.7.1 Veevarustus, reoveekanaliseerimine ja sademevesi	13
3.7.2 Elektrivarustus	14
3.7.3 Soojavarustus.....	15
3.7.4 Telekommunikatsioonivarustus	15
3.8 Tuleohutus.....	16
3.9 Kuritegevuse riske vähendavad tingimused.....	16
3.10 Keskkonnatingimuste seadmine	17
3.11 Servituudi seadmise vajadus	18
3.12 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	19
3.13 Planeeringu elluviimine	19

Digitaalselt esitatud joonised on eraldi failidena

1. Situatsiooniskeem	M 1 : 5 000
2. Olemasolev olukord	M 1 : 500
3. Põhijoonis	M 1 : 500
4. Tehnovõrkude lahendus	M 1 : 500

A – SELETUSKIRI

1 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK

Planeeringu koostamise lähtedokumendiks on Põltsamaa Vallavalitsuse 21.10.2019 korraldus nr 2-3/2019/494 *Põltsamaa linnas Viljandi mnt 1 ja Tallinna mnt 4a kinnistute ning lähiala detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine*.

Planeeringu koostamise eesmärgiks on kaubandushoonete ning nende teenindamiseks vajalike rajatiste ja maakasutuse planeerimine.

Planeeringu koostamisel on aluskaardina kasutatud Aarens Projekt OÜ (MTR reg nr EG10731393-0001) poolt oktoobris 2019 koostatud maa-ala geodeetilist alusplaani (töö nr G-94/2019). Geodeetilise alusplaani koordinaadid on L-est 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis, mõõtkava 1:500.

Detailplaneeringu lahenduse koostamisel on arvestatud detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimustega (OÜ Hendrikson & Ko; Muinsuskaitseameti kooskõlastus nr 36783, Muinsuskaitseameti Jõgevamaa nõunik Ville Tamm).

Planeeringualal kehtib Põltsamaa Linnavolikogu 20.12.2005 otsusega nr 17 kehtestatud *Ajaloolise Vana-Põltsamaa lossiansambli detailplaneering*. Nimetatud planeering muutub *planeerimisseaduse* § 140 lg 8 alusel käesoleva detailplaneeringu kehtestamisega planeeringuala ulatuses kehtetuks.

Planeeringu koostamise ajal viidi läbi arheoloogiline eeluuring (MTÜ Arheoloogia ja ehitusajaloo grupp AEG). Välitööd teostati 27.-28.11.2019. Arheoloogilise uuringu teatise (nr 23356) alusel kooskõlastas Muinsuskaitseamet arheoloogiliste tööde tegevuskava (nr 36496). Saadud leiumaterjal koondati Tartu Ülikooli ajaloo ja arheoloogia instituudi leiukogusse TÜ 2830.

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus, dokumendid ja kooskõlastused asuvad lisade kaustas.

2 OLEMASOLEV OLUKORD JA ANALÜÜS

2.1 Olemasoleva olukorra ja planeeringuala mõjuala kirjeldus ning analüüs

Planeeringuala asub Põltsamaa linnas Viljandi mnt ja Tallinna mnt vahelisel alal. Planeeringuala pindala on ca 1,26 ha. Planeeringualale jäävate kinnistute ja maa-alade andmed on toodud tabelis 1.

Tabel 1. Planeeringualal asuvate kinnistute ja maa-alade andmed

Aadress	Katastritunnus	Pindala	Maakasutuse sihtotstarve
Viljandi mnt 1	61801:001:0169	2 568 m ²	Elamumaa 100%
Tallinna mnt 4a	61801:001:0171	2 687 m ²	Transpordimaa 100%
Viljandi mnt 3	61801:001:0170	7 141 m ² (planeeringualas ca 4 000 m ²)	Ühiskondlike ehitiste maa 100%
Põltsamaa – Võhma tugimaantee nr 38 (linnas Viljandi mnt)	Reformimata tänava maa-ala	Planeeringualas ca 2 600 m ²	Reformimata tänava maa-ala
Põltsamaa – Võhma tugimaantee nr 38 (linnas Tallinna mnt)	Reformimata tänava maa-ala	Planeeringualas ca 800 m ²	Reformimata tänava maa-ala

Viljandi mnt 1 ja Tallinna mnt 4a kinnistud on hoonestamata. Mõlema kinnistu tänavapoolsel alal asub parkla. Kuna planeeringuala on ajalooliselt olnud mõisa aiamaa, kasvavad planeeringuala sisemuses vilja- ja lehtpuud ning põõsad. Mõisaperioodi lõppemisest on linnusel/lossil olnud erinevaid kasutusviise, mis eraldi aiamaa territooriumi ei vaja ning planeeringuala on seisnud aastakümneid puutumatuna. Üksikud õunapuud kasvavad küll ka planeeringualal, kuid kuna ligi poolel alast õunaaed säilinud ei ole, ei jää territooriumil tervikliku õunaaia ilmet, mis on olemas Tallinna mnt 2 kinnistul. Endise teenijatemaja, tänase korterelamu kinnistu (Tallinna mnt 2) suurus tagab hoonetele suure õueala, kus on säilinud õunaaed.

Viljandi mnt 3 kinnistul asub Põltsamaa Vallavalitsuse kahekorruseline hoone¹ (ehr kood 114021903). Nimetatud hoone parkimine on lahendatud osaliselt omal kinnistul ja osaliselt Viljandi mnt 1 kinnistul.

Viljandi mnt 3 kinnistu alale planeeringuala piires jääb Poola:(Põltsamaa) alajaam.

Viljandi mnt 1, Viljandi mnt 3 ja Tallinna mnt 4a kinnistutega piirnevad Viljandi mnt ja Tallinna mnt on kahe-suunalise liiklusega asfaltkattega teed. Mõlema maantee sõidutee ääres on planeeritavate kinnistute poolisel küljel kõnnitee.

Läbi kinnistute toimub mõningal määral Viljandi mnt ja Tallinna mnt vaheline jalakäijate liikumine.

Maapind planeeringuala ulatuses on tasane, langedes ühtlaselt edela suunas. Kõrguste vahemik on ca 62,5 m/abs Tallinna mnt pool ja 61 m/abs Viljandi mnt pool.

Tänavate maa-alal (Tallinna mnt ja Viljandi mnt) on rajatud vee- ja kanalisatsioonitorustikud, elektri madal- ja kõrgepinge maakaabelliinid ning sideliinid. Nii Tallinna kui Viljandi mnt-l on olemas tänavavalgustus.

Planeeringualal asuvad või sellele ulatuvad järgmised kitsendused:

- Viljandi mnt 3 kinnistul asuvad alajaam ja maakaabelliinid (alajaama kaitsevöönd on 2 m seadmest, maakaabelliinide kaitsevöönd on 1 m mõlemal pool liini) ning sideehitis, mille kaitsevöönd on 1 m mõlemal pool liini.
- Tallinna mnt-l Tallinna mnt 4a kinnistu esisel alal asub geodeetiline märk nr 55 (kohalik võrk), mille kaitsevööndi ulatus on 3 m.

¹ Tegemist on endise Põltsamaa valla valitsushoonega. Peale haldusterritooriaalset reformi, mis jõustus jaanuaris 2017 asub Põltsamaa Vallavalitsus endises Põltsamaa Linnavalitsuse hoones Lossi tn 9, kuid osad teenused on kättesaadavad ka Viljandi mnt 3 hoones.

- Planeeringuala põhjaosale ulatub Põltsamaa linnuse varemete ja vallikraavi (reg nr 24002) kaitsevöönd, mis hõlmab endas Põltsamaa kiriku (reg nr 24003), Vana-Põltsamaa mõisa õllevabriku (reg nr 24006) ning linnuse kultuurkihi (reg nr 9334) kaitsevööndi.
- Planeeringuala idaosale ulatub väga vähesel määral Vana-Põltsamaa mõisa kuuri (reg nr 24010) kaitsevöönd; Vana-Põltsamaa mõisa teenijatemaja (reg nr 24009) kaitsevöönd alale ei ulatu.
- Planeeringualale selle lõuna- ja lääneküljele jääb Vana-Põltsamaa mõisa aia piirdemüür (reg nr 24011) ja selle kaitsevöönd.

Planeeringuala asub Põltsamaa linna keskuse piirkonnas, millele on iseloomulik multifunktsionaalne maakasutus. Piirkonnas leidub nii korter- kui väikeelamuid, äri-, tootmis- ja ühiskondliku kasutusega hooneid, puhkealasid ning teenindusasutusi. Suurimaks mõjuteguriks on põhjasuunda üle Tallinna mnt jääv Põltsamaa loss, kus toimuvad avalikud (suur)üritused, mille ajal on suurenenud liiklus ja parkimisvajadus. Olulist mõju piirkonna liiklusele, sh parkimisvajadusele avaldab ka Orkla Eesti AS Põltsamaa Felix tootmisüksus, mis asub üle Tallinna mnt planeeringualast loodesuunas. Parkimisprobleeme esineb ka lähipiirkonna korterelamutel.

Planeeringualal kehtib *Ajaloolise Vana-Põltsamaa lossiansambli detailplaneering*. Kehtiv detailplaneering näeb kinnistul Viljandi mnt 1 ette kuni 8 m kõrguse elamu. Kinnistule Tallinna mnt 4a on planeeritud parkla. Tallinna mnt 2 kinnistule Tallinna mnt 4a kinnistu poolsele küljele on määratud hoonestusala ärihoone ehitamiseks. Planeeritud lahendus on ellu rakendunud osaliselt võimaldades parkimist Tallinna mnt 4a kinnistul vaatamata asjaolule, et planeeritud parkla ei ole välja ehitatud. Planeeritud hoonestus ei ole seni realiseerunud, mis võib viidata asjaolule, et kavandatud lahendus ei arvesta tegelikke vajadusi antud piirkonnas, sh ei ole lahendatud liikluskorraldust planeeringualalt Viljandi mnt-le.

Kuna planeeringuala jääb riigimaantee nr 38 Põltsamaa-Võhma koosseisu kuuluvate transiitnavate Viljandi mnt ja Tallinna mnt vahelisele alale ja piirkonnas on parkimisprobleem, tuleb lahenduse koostamisel erilist rõhku panna liiklus- ja parkimiskorraldusele. Kesklinna piirkonnas on ebamõistlik hoida maaressurssi kinni monofunktsionaalse parkla all, kui on võimalik rakendada ristikasutust. Planeeringulahendus näeb seetõttu ette ärihoonestuse rajamise koos parkimisaladega, mis on ette nähtud avaliku kasutusega. Võib eeldada, et ärimaana on ala transiitnavate ja rahvarohkete sündmuste põhjustatud müra tõttu sobivam maakasutus kui varem planeeritud elamumaa.

Planeeringuala paiknemine on vaadeldav joonisel nr 1. Olemasolev olukord on kajastatud joonisel nr 2.

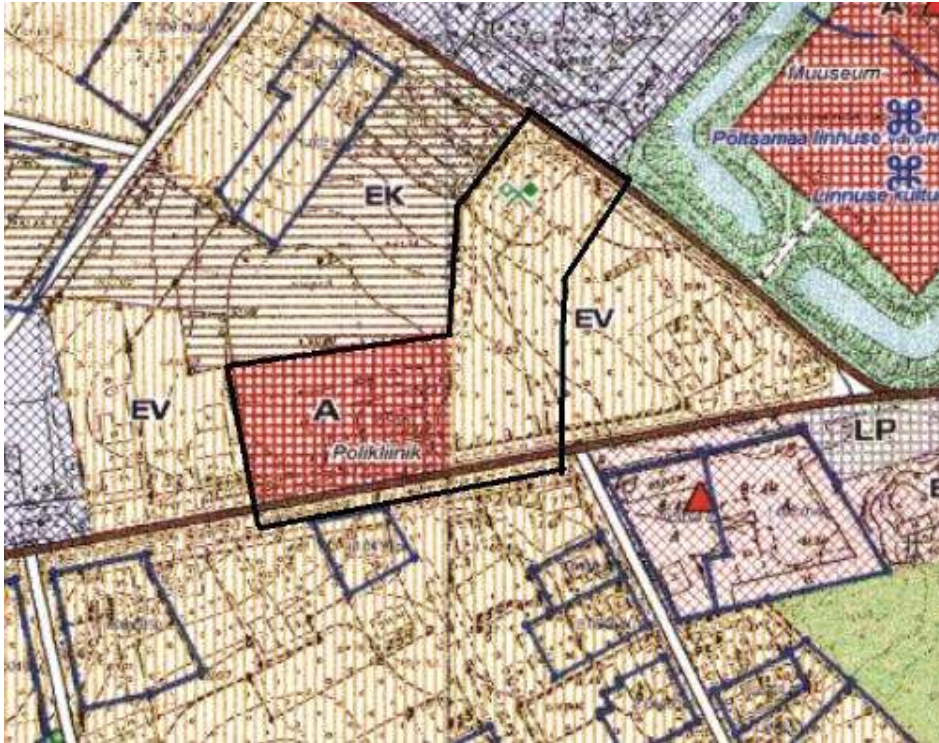
2.2 Vastavus strateegilistele (planeerimis)dokumentidele

Detailplaneeringu koostamisel kuulub arvestamisele *Põltsamaa linna üldplaneering* (kehtestatud Põltsamaa Linnavolikogu 19.10.1998 määrusega nr 41) ja *Jõgeva maakonnaplaneering 2030+* (kehtestatud Jõgeva maavanema 01.12.2017 korraldusega nr 1-1/2017/305).

Põltsamaa linna üldplaneering ei määra juhtotstarbeid, vaid maa- ning veealade kasutamise sihtotstarbed. Detailplaneeringu alal on üldplaneering määranud väikeelamumaa (Viljandi mnt 1 ja Tallinna mnt 4a kinnistutel) ja üldkasutatavate hoonete maa (Viljandi mnt 3 kinnistul planeeringuga haaratud ala ulatuses) sihtotstarbed üldplaneeringu koostamise ajal olnud olemasoleva olukorra alusel. Üldplaneering ei käsitle planeeritud sihtotstarvete alal

teiste toetavate otstarvete kavandamist ega muid tingimusi, millega käesoleva detailplaneeringu koostamisel on võimalik vastuollu minna.

Üldplaneeringu maakasutuskaardil näidatud väikeelamumaa sihtotstarbega ala haarab olemasolevad Viljandi mnt 1, Tallinna mnt 2 ja Tallinna mnt 4a kinnistud, kokku ca 1,17 ha (vt skeem 1). Väikeelamumaa sihtotstarbe muudatust kavandatakse ca 45% ulatuses, mis tähendab, et valdav osa maa-alast säilib väikeelamumaana. Üldplaneeringu maakasutuskaardil üldkasutatavate hoonete maa sihtotstarve on näidatud Viljandi mnt 3 kinnistu alal, mis jääb Viljandi mnt poolsele küljele ja kus asub Põltsamaa Vallavalitsuse üks hoonetest ning mille ulatuses maakasutuse muudatust ei kavandata².



Skeem 1. Väljavõte Põltsamaa linna üldplaneeringu maakasutuskaardist. Planeeringuala on tähistatud musta kontuuriga.

*Planeerimisseaduse*³ kohaselt loetakse üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslikku muutmist. Detailplaneeringuga kavandatakse ca 45% üldplaneeringus näidatud väikeelamumaa alast kuni kahe ärihoone ja parkla rajamiseks, sh on parkla kavandatud avalikuks kasutamiseks (k.a mõjualas olevate korterelamute teenindamiseks). Seega ei ole tegemist maakasutuse juhtotstarbe ulatusliku muutmisega ja planeeringu koostamise eesmärk ei ole vastuolus üldplaneeringuga, kuna üle poole üldplaneeringus näidatud väikeelamumaa alast jääb kasutusele väikeelamumaana ja ühiskondlike ehitiste maa säilib üldplaneeringus määratud asukohas. Detailplaneeringu koostamise eesmärk ei vähenda üldplaneeringu põhilahenduse terviklikku toimimist, vaid mitmekesistab seda.

Jõgeva maakonnaplaneeringu 2030+ kohaselt, vt skeem 2, on Põltsamaa linn planeeritud piirkondlikuks keskuseks. Põltsamaa linn ja selle lähipiirkond jääb maakondliku tähtsusega väärtuslikule maastikule (Põltsamaa ja Võhmanõmme väärtuslik maastik).

² § 142 lg 1 p 1

³ Üldkasutatavate hoonete maa asemel on käesoleval ajal kasutusel mõiste ühiskondlike ehitiste maa



Skeem 2. Väljavõte Jõgeva maakonnaplaneeringu 2030+ joonisest 1.

Maakonnaplaneeringu nägemuses pakub piirkondlik keskus valdavalt kohalikke kvaliteetteenuseid, aga võib pakkuda ka mõningaid regionaalseid teenuseid. Maakonnaplaneeringus on erineva tasemega keskustes määratud teenused, mida on soovitatav minimaalselt pakkuda. Määratud teenuste olemasolu keskuses aitab tagada keskuste võrgustiku säilimise ning parandab inimeste elukvaliteeti ja teenuste kättesaadavust. Piirkondlikus keskuses on soovitatav pakkuda kohalikke kvaliteet-, põhi- ja lihtteenuseid. Teenuste loetelus on välja toodud kaupluste vajadus. Seetõttu on oluline, et vajalikud teenused oleks tagatud ja loodud eeldused (käesoleval juhul läbi detailplaneeringu koostamise) nende pakkumiseks.

Põltsamaa ja Võhmanõmme väärtusliku maastiku väärtused ja väärtuslikud objektid on Põltsamaa loss ja ordulinnuse varemed, Põltsamaa Niguliste kirik, Põltsamaa Pühavaimu kirik, Vana-Põltsamaa mõisa park, Uue-Põltsamaa mõisa park, Põltsamaa Sõpruse park, Kõrdiööbiku park, Lossi tn metspark, Võhmanõmme külas K.A. Hermannii sünnikoht.

Väärtuslike maastike säilimiseks ja maastikuväärtuste suurendamiseks näeb maakonnaplaneering ette järgmised kasutustingimused (välja toodud asjakohased):

- Väärtuslikel maastikel kavandatav tegevus peab tagama nendele maastikele omaste kultuurilis-ajalooliste, esteetiliste, looduslike, rekreatsiooniliste ja identiteediväärtuste säilimise;
- Väärtuslikel maastikel tuleb säilitada maastiku väärtuste hindamise aluseks olnud komponendid, mis suurendavad maastike väärtusi ja omapära, nagu hoonete paiknemine (asustusstruktuuri väärtustamine), olemasolevate teede paiknemine, erinevast ajastust pärit hooned (arhitektuuri väärtustamine), kultuuriloolised kohad (kultuuripärandi väärtustamine);
- Väärtuslikel maastikel tegevuste kavandamisel (sealhulgas ehitamisel) lähtuda järgmistest väärtuslike maastike kaitse ja hoolduse põhimõtetest: säilitada traditsioonilisi kultuurimaastiku elemente, struktuure ja maakasutust ning vajadusel ja võimalusel taastada; vajadusel sobitada uusi objekte (hooneid, rajatisi) ja kavandada maakasutust nii, et ei tekiks häirivat ebakõla olemasolevaga ning et ei rikutaks pöördumatult neid väärtusi, mille pärast maastik välja valiti.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas maakonnaplaneeringu põhimõtetega.

3 DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK

3.1 Planeeringuala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringu lahendusega krunditakse ümber olemasolevad kinnistud Viljandi mnt 1 ja Tallinna mnt 4a ning moodustatakse krundid nr 1 ja 2. Teiste planeeringualasse jäävate maa-alade piire ei muudeta.

3.2 Krundi hoonestusala

Viljandi mnt 3 kinnistul säilib olemasolev hoone olemasolevas mahus. Uushoonete rajamiseks on hoonestusala määratud kruntidel nr 1 ja 2. Planeeringuga uushoonestusala (krundi osad, kuhu võib rajada ehitusõigusega lubatud hoonestuse) piiritlemisel on lähtutud lähiümbruse hoonestusest (tänavate äärsed ehitusjooned, tuleohutuskujad), kaitsealuse müüri ja mõjualasse jäävate kinnismälestiste vaadeldavuse tagamisest (MK ET p-d 1, 4 ja 6).

Hoonestusala on antud suuremad kui vastava krundi hoone suurim lubatud ehitisealune pind, mis võimaldab vabamalt valida hoonestuse paiknemist ja konfiguratsiooni projekteerimise käigus. Hoonestusala võib rajada parklaid ja istutada puid ning põõsaid.

Hoonestusala sidumine krundipiiridega on näidatud joonisel nr 3.

3.3 Kruntide ehitusõigus

Ehitusõigus on määratud kruntidele nr 1 ja 2 ning see on toodud joonisel nr 3 tabelites. Viljandi mnt 3 kinnistul säilib olemasolev hoone ja ehitusõiguse muudatust ei planeerita. Uushoonete ehitusõiguse määramisel on lähtutud detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimustes määratud kruntide ehitisealuse pinna suurusest (krundil nr 1 maksimaalselt 900 m² ja krundil nr 2 maksimaalselt 550 m²; MK ET p 8 ja 9).

Kruntide nr 1 ja 2 planeeritud kasutamise sihtotstarbed⁴ on:

- Kaubandus- tootlustus- ja teenindushoone maa (ÄK);
- Kontori- ja büroohoone maa (ÄB).

Planeeritud kasutamise sihtotstarvetele vastav katastriüksuse sihtotstarve on ärimaa⁵.

Ehitusõigusega lubatud uushoonestus tuleb püstitada hoonestusala piirides. Olemasolevat hoonet Viljandi mnt 3 kinnistul võib remontida ja parendada olemasolevas mahus.

Ehitusõiguse tabelis toodud hoonestuse lubatud maksimaalne kõrgus on antud suhtelise kõrgusena (max 7,5 m) arvestusega, et maapinna muudatust ei kavandata (vt ptk 3.6) ja planeeritud hoonestuse kõrgus ei tohi ületada mõjualasse jääva kaitsealuse hoone – Vana- Põltsamaa mõisa teenijatemaja – katuseharja kõrgust (70,27 m/abs) (MK ET p 11). Uushoonestuse ligikaudne absoluutkõrgus on 68,00-69,50 m.

⁴ Planeeritud krundi kasutamise sihtotstarbed on määratud vastavalt ruumilise planeerimise leppemärkidele 2013

⁵ Maakatastriseaduse § 18¹

3.4 Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus

Juurdepääs Viljandi mnt 3 kinnistule ja planeeritud krundile nr 2 on kavandatud Viljandi mnt-lt läbi Viljandi mnt 3 kinnistu planeeritud sõidutee kaudu. Olemasolev Viljandi mnt 3 mahasõit on ette nähtud sulgeda ja rajada uus. Krundi nr 1 juurdepääs on planeeritud Tallinna mnt-lt. Planeeritud juurdepääsud tuleb kruntide siseselt omavahel ühendada.

Juurdepääsud Tallinna ja Viljandi mnt-lt on lubatud nii parem- kui vasakpöördega. Sujuva ja ohutu liikluse korraldamiseks on Viljandi mnt-l ette nähtud vasakpöördelaiend; parempöörde aeglustusrada pole planeeritud, kuna parempöörderajal sõitev sõiduk varjab kõrvalteelt väljasõitjale nähtavuse, mis võib põhjustada külgkokkupõrked otseliikujaga.

Viljandi mnt-l on olemasoleva kruusakattega jalakäijate ala asukohas ja Viljandi mnt 3 kinnistu idapiirile planeeritud kõnnitee rajamine. Nimetatud kõnniteede ohutuks ühendamiseks üle Viljandi mnt on ette nähtud ülekäigurada. Projekteerimise käigus täpsustada Tallinna mnt olemasoleva ülekäiguraja asukoht tulenevalt jalakäijate juurdepääsude tegelikust asukohast (joonisel nr 4 on illustreeriva lahenduse alusel näidatud ülekäiguraja uus võimalik asukoht).

Viljandi mnt 3 kinnistu ja planeeritud kruntide sisesed sõiduteed, parkimisalad ja jalakäijate liikumisteed kavandada eristatavad, nt erinevad pinnakatted (kruus, sillutiskivi (MK ET p 21)) ja/või katendi toonid. Planeeringualale juurdepääsude ristmiku osad (mahasõidud avaliku kasutusega tänavatele (Viljandi mnt ja Tallinna mnt)) on lubatud lahendada asfaltkattega. Parkimiskohtade ala lahendada murukivi või sillutiskiviga vmt sademevee käitlemist võimaldaval viisil. Kogu alal katendi valikul näha ette võimalusi sademevee vooluhulga (l/s) piiramiseks ja ühtlustamiseks kasutades võimalikul määral väikese äravooluteguriga pinnakatteid.

Kuna planeeritud parkimisalad on ette nähtud avaliku kasutusega (parkimisalad on ette nähtud teenindama lühiajaliseks parkimiseks ka linna elanikke ja külastajaid), on lubatud ülenormatiivne parkimine. Tabelis 1 on näidatud normikohane sõidukite parkimine vastavalt standardile EVS 843:2016 *Linnatänavad* ja planeeritud parkimiskohtade arv illustreeriva lahenduse alusel.

Projekteerimisel tuleb parkimiskohtade laiuste ja manööverdusala suuruse arvestamisel lähtuda standardist. Projektis näha ette ka jalgrattaparklad.

Standardi kohane sõidukite parkimiskohtade arv (maksimaalse ehitusõiguse korral) on toodud tabelis 1.

Tabel 1. Standardi kohane parkimisarvutus (sõidukid)

Krundi nr/aadress	Suletud brutopind	Kohtade arv vastavalt standardile (kauplus linna keskuses)	Planeeritud kohtade arv illustreeriva lahenduse alusel
Krunt nr 1	2 x 890=1 780 m ² sb	(1 780/100)=18	22
Krunt nr 2	2 x 510=1 020 m ² sb	(1 020/100)=10	15
Viljandi mnt 3	2 x 271=542	(542/90)=6	15

Liikumisteede ja juurdepääsude kavandamisel tuleb tagada võimalused liikumis-, nägemis- ja kuulmispuudega inimestele. Planeeritud krundisisesed teed tuleb siduda avalike teedega, sh parklate ja hoonete vahel, et oleks tagatud kogu alal kergliikluse turvaline ja sidus liikumine.

Liikluskorralduse põhimõtteline lahendus on graafiliselt nähtav joonisel nr 3. Joonisel näidatud lahendust on lubatud täpsustada projekteerimise käigus tagades planeeritud lahenduse põhimõtted.

3.5 Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused

Uushoonestuse arhitektuur peab olema antud keskkonda sobiv, kõrgetasemeline ja ümbritsevat ajaloolist keskkonda arvestav (MK ET p 15) ning peab olema igast küljest esindusliku välimusega (MK ET p 16).

Planeeritud uushoonestus ei tohi domineerida kaitsealuste objektide üle (MK ET p 7).

Hoonestuse asendiplaanilise lahenduse väljatöötamisel arvestada, et hoone pikem külg tuleb kavandada risti vastava krundiga piirneva tänavaga, et vältida uute hoonemahtude domineerimist kaitsealuste hoonete ja piirdemüüri üle (MK ET p 10). Krundi nr 1 hoone tänavapoolse külje laius ei tohi ületada 25 m (MK ET p 8) ja krundi nr 2 hoone tänavapoolse külje laius ei tohi ületada 15 m (MK ET p 9). Hoonete teenindusküljed tuleb kavandada varjulisemasse külge (soovitavalt ühtsel alal kruntide keskel) ja varjestada.

Vana-Põltsamaa mõisa aia piirdemüüri ei tohi rikkuda (MK ET p 5). Planeeringuala lääneküljele jääv Vana-Põltsamaa mõisa aia piirdemüür tuleb restaureerida ca 1,7 m kõrgusena ja eksponeerida (liikumistee, valgustuse vm kavandamine müüri lähedale) (MK ET p 3).

Uushoonestuse olulisemad arhitektuurilised ja kujunduslikud nõuded:

- Korruselisus: kuni kaks korrust;
- Katusetüüp: viilkatus, kelpkatus; keelatud on lame- ja pultkatus (MK ET p 12);
- Katusekalded: 15-25 kraadi;
- Katusekattematerjalid: asbestivaba eterniit, kivi, valtsplekk. Kasutada ajas püsivaid soliidseid materjale. Keelatud on kasutada kivi imiteerivat plekki (MK ET p 13);
- Välisviimistlusmaterjalid: krohv, kivi ja puit (v.a klombitud tellis). Keelatud on imiteerivate- ja kunstmaterjalide kasutamine, k.a plastraamidega aknad ja uksed ning plastik. Domineeriva materjalina on keelatud kasutada plekki; vältida silmatorkavate värvitoonidega värvimist ning muid tänavapildis domineerima hakkavaid lahendusi (MK ET p-d 17 ja 18);
- +/- 0.00 sidumine: lahendada projekteerimise käigus arvestades vajadusega pääseda hoonetesse ka ratastooli ja lapsevankriga;
- Vältimaks ajaloolisele miljöle võõra suure monotoonse ehitismahu kavandamist, peab uushoonestuse maht olema liigendatud (sh liigendatud visuaalselt ehk välisviimistlusega (MK ET p 14)).

Arvestades ptk-s 3.10 tooduga on uushoonestusel lubatud projekteerimisel näha ette päikeseenergia kasutamise võimalusi. Päikesepaneelid sulandada arhitektuursetesse terviklahendusse. Paneelid või nendega kaetavad osad kavandada osaks arhitektuursetest elementidest või fassaadist või kavandada need hoone osade külge (katus, fassaad). Päikesepaneelid peavad jääma hoone mahtu ja ei tohi domineerida ega mõjuda silmatoravate võõrkehadena.

Välis- ja reklaamvalgustus ei tohi tekitada valgusreostust. Helireklaamide ja vilkuvate valgusreklaamide paigaldamine on keelatud.

Ehitustegevuses kasutatavad tehnoloogilised lahendused peavad tagama, et võimalik tekkinud vibratsioon ei kahjustaks ümbritsevaid hooned. Keelatud on rammvaiade kasutamine.

3.6 Haljastus ja heakord. Vertikaalplaneerimine

Kinnistutel kasvav haljastus, sh õunapuud, Viljandi mnt ja Tallinna mnt äärsed puud on lubatud likvideerida (MK ET p 19). Joonisel nr 3 ei ole kajastatud likvideeritavaid puid-põõsaid üksikult (v.a Viljandi mnt äärsed puud, mille likvideerimine juurdepääsu rajamiseks on vältimatu), st arhitektuurse projekti alusel on lubatud hoonestuse, teede ja platsi/parkimisala rajamiseks ette jäävate puude-põõsaste likvideerimine. Soovitav on siiski maksimaalselt säilitada olemasolev (kõrg)haljastus, kui selle asukoht, liik ja tervislik seisund seda võimaldab.

Alale tuleb rajada uushaljastus hoonestusest, juurdepääsu- ja kõnniteedest ning parkimisaladest vabadele aladele. Projekteerimisel näha ette parkimisalade haljastusega liigendatus (puud-põõsad). Haljastus- ja kujunduslahendus tuleb anda ehitusprojekti mahus. Haljasalad tuleb rajada koos hoonete rajamisega.

Vana-Põltsamaa mõisa aia piirdemüüri lähedusse (vähemalt 4 m) on keelatud puude ja suurte põõsaste istutamine, mis võivad müüri kahjustada ja vähendada mälestise vaadeldavust (MK ET p 20).

Planeeringuala lääneküljele jääv Vana-Põltsamaa mõisa aia piirdemüür tuleb puhastada sellel või sellele liiga lähedal kasvavast puittaimestikust, et taimede juurestik seda rohkem ei lõhuks (MK ET p 2).

Tallinna mnt äärset krunti tänavapoolsel piiril mitte piirata piirdeaiaga. Turvalisuse kaalutlustel on lubatud rajada läbi nähtav piire Tallinna mnt 2 kinnistuga ühisele piirile (MK ET p 22).

Maapinna kõrguse olulist ja põhimõttelist muutmist ei kavandata (arvestama peab olemasoleva pinnase reljeefiga). Sademevete juhtimiseks on lubatud maapinda muuta minimaalselt vajalike kallete saamiseks. Täpne vertikaalplaneerimine tuleb lahendada projekteerimise käigus tulenevalt hoone ja parklate/väljakute asukohale. Vertikaalplaneerimisel arvestada, et sademevesi ei valguks naaberkinnistutele ja tänava alale.

3.7 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

Tehnovõrkude lahendus on kajastatud joonisel nr 4 võrquettvõtete poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel. Planeeritud lahendus on põhimõtteline, mida täpsustatakse projekteerimise käigus tulenevalt hoonete asendiplaanist ja ruumiprogrammist. Projekteerimisel arvestada juurdepääsude (nii hoonesse kui krundile) asukohtade ja haljastusega.

3.7.1 Veevarustus, reoveekanaliseerimine ja sademevesi

Veevarustuse ja reoveekanaliseerimise lahenduse koostamisel on aluseks Põltsamaa Varahalduse OÜ poolt väljastatud tehnilised tingimused (07.11.2019).

Sademevee lahenduse koostamisel on aluseks Põltsamaa Vallavalitsuse poolt väljastatud tehnilised tingimused nr 7-1/2019/65-1, 08.11.2019.

Tallinna mnt-I ja Viljandi mnt-I pole olemasolevatele Tallinna mnt 4a (planeeritud krunt nr 1) ja Viljandi mnt 1 (planeeritud krunt nr 2) kinnistutele välja ehitatud vee- ja kanalisatsioonitorustike liitumispunkte. Krundi nr 1 vee- ja kanalisatsiooniga liitumiseks tuleb

väljavõtted liitumispunktide ehitamiseks projekteerida olemasolevatelt Tallinna mnt vee- ja kanalisatsioonitorudelt. Lähim isevoolse kanalisatsiooniga liitumise koht on kanalisatsioonikaev K2-16. Krundi nr 1 kanalisatsiooniga liitumine on alternatiivselt võimalik kavandada ka läbi krundi nr 2 Viljandi mnt 3 kinnistut läbivalt kanalisatsioonitorustikult. Krundi nr 2 vee- ja kanalisatsiooniga liitumiseks tuleb väljavõtted liitumispunktide ehitamiseks projekteerida Viljandi mnt 3 kinnistut läbivatelt Põltsamaa linna ühisveevärgi- ja kanalisatsioonitorudelt (vesi PEH 110 ja kanalisatsioon PVC 160).

Kruntide veetorustike ehitamiseks kasutada De 50 PE plastiktoru. Kruntide tänavapoolsele piirile paigaldada maakraan DN 25 koos spindli pikenduse ja maapealse malmkaepaga. Maa-alune veetoru ühendamine tuleb teostada keevismuhviga.

Kruntide kanalisatsioonitorustike ehitamiseks kasutada PVC De 110 plastiktoru. Kruntide tänavapoolsele piirile paigaldada 400/315 PL kontrollkaev. Kanalisatsiooni äravoolu kalle tuleb teostada 5-8 mm ühe meetri kohta ($i=0,005-0,008$). Kanalisatsioonitorustiku pöördekohtadesse tuleb paigaldada kontrollkaevud.

Juhul, kui hoone(te)sse projekteeritakse köök (toitude valmistamine kaupluses, eraldi toitlustusasutus vmt), tuleb ette näha reovee puhastamine rasvapüüdjas.

Enne kruntide kaevikute kinni ajamist tuleb teavitada tööde valmimisest Põltsamaa Varahalduse OÜ-d, et oleks võimalik läbi viia veetorustiku survekontroll.

Planeeringualal ja lähipiirkonnas puudub ühis-sademeveekanalisatsioon ja seda ei ole ka lähiajal planeeritud. Planeeringuala sademeveekäitlus tuleb lahendada lokaalselt.

Sademevesi on võimalik immutada (kasutades nt imbkärgede süsteemi) ja/või koguda krundisistest torustike abil kokku ning suunata Põltsamaa linnuse vallikraavi.

Valingvihma aegse ülekoormuse vähendamiseks sajuveesüsteemis tuleb planeeringualalt torustikku juhitava sajuvee vooluhulka (l/s) piirata. Torustikku juhitava sademevee vooluhulga (l/s) vähendamiseks ja ühtlustamiseks tuleb kasutada võimalikul määral väikese äravooluteguriga pinnakatteid ning projekteerida krundile reguleeriv maht (mahutid, torud, vmt).

Sademevett on soovitatav korduvkasutada kogudes seda katuse pindadelt.

Parklate sademevee puhastamiseks näha projektis sobivas asukohas ette liiva- ja õlipüüdur.

Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveekanalisatsioonitorustikku ning naabermaaüksustele on keelatud.

Projekteerimisel (olenevalt kavandatavast lahendusest) kaaluda seire-siibrikaevu projekteerimist sademevee proovivõtukohana ja väljavoolu sulgemiseks suublasse reostuse tekkimise korral.

Suublasse juhitud sademevesi peab vastama Keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61.

3.7.2 Elektrivarustus

Elektriühenduse lahendus on antud vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 337812 (väljastatud 15.11.2019, kehtivad kuni 15.11.2021).

Detailplaneeringu alasse jäävad Elektrilevi OÜ-le kuuluvad madal- ja keskpinge maakaabelliinid ning Poola alajaam (Viljandi mnt 3 kinnistul).

Kruntide nr 1 ja 2 elektrivarustuse kindlustamine on võimalik Poola 10/0,4 kV alajaama baasil.

Nimetatud olemasolevast alajaamast planeeritud kruntideni on ette nähtud eraldi fiidritena 0,4 kV maakaabelliinid. Krundi nr 2 piirile on kavandatud mitmekohaline 0,4 kV liitumiskilp (kruntide nr 1 ja 2 ning tänavavalgustuse kilp). Joonisel nr 4 näidatud liitumiskilbi asukohta on lubatud projekteerimisel täpsustada arvestades, et liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav.

Elektritoide liitumispunktist objektide peajaotuskilpi tuleb ette näha maakaabliga. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi projekteerib ja ehitab tarbija oma vajadustele vastava liini.

Elektrikaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektrikaablite kaitsetsoonidesse.

Projekteerimisel anda lahendus krundisisesele välisvalgustusele. Välisvalgustuse lahendamisel arvestada, et selle tulemusel oleks eksponeeritud ka kruntide läänepiirile jääv restaureeritav müür. Välisvalgustust võib kavandada postidele, suund- ja/või kohtvalgustusena ning ka planeeritavate hoonete külge.

Krundile nr 1 juurdepääsu rajamisel Tallinna mnt-lt on eeldatavalt vajalik ümber tõsta olemasolev tänavavalgustuspost. Posti uus asukoht anda projekteerimise käigus, kui on teada täpne juurdepääsu asukoht.

3.7.3 Soojavarustus

Planeeringuala piirkonnas puudub võimalus liituda kaugküttega. Soojavarustus tuleb lahendada lokaalküttel.

Soovitav on kasutada süsteeme, mis oleksid energiasäästlikud ning minimaalselt keskkonda saastavad.

3.7.4 Telekommunikatsioonivarustus

Sidevarustuse lahenduse koostamisel on aluseks AS Telia Eesti tehnilised tingimused nr 33065119 (väljastatud 25.11.2019, kehitavad kuni 24.11.2020).

Sideteenuste tarbimise võimaldamiseks on vaja projekteerida ja rajada ühendus Telia sidevõrgu lõpp-punktist (sidekaev 106PML) objekti/hoone sisevõrgu ühendus(jaotus)kohani.

Sideühenduse saamiseks on vaja ehitada 100 mm sidetoru vabalt valitud sidekaevust Tallinna mnt-l krundile nr 1. Krundile nr 1 tuleb paigaldada sidekaev KKS2 1/2 ning viia eraldi hoonetesse eraldi 50 mm sidetoru. Transiitmaju mitte kasutada. Paigaldada 12 kiuline metalliga optiline kaabel alates sidekaevust 106PLM, mis asub Tallinna mnt ja Eha tn nurgal (ca 150 m kaugusel) kuni planeeritud sidekaevuni. Sidekaevu paigaldada 1/16 splitter. Alates splitterist paigaldada mõlemasse hoonesse 12 kiuline metalliga singlemode optiline kaabel. Otsastada kiude vastavalt soovitud toodete arvule (väikese varuga). Eelnevalt vajalik keevitada kolmes sidekaevus.

Hoonete sisevõrgud rajada PON tehnoloogial.

3.8 Tuleohutus

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud siseministri 30.03.2017. a määrusega nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele ning Eesti Standarditega: EVS 812-6:2012+A1+A2 Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus.*

Planeeritud ehitise kasutamise otstarvete alusel jääb hoonestus eelnimetatud määruse lisa 1 alusel IV kasutusviisi (kaubandus- ja teenindushoone) alla. Minimaalseks hoonestuse tuleohutusklassiks on TP-3, kuid konkreetse hoone tuleohutusklass tuleb määrata projekteerimise käigus arvestades kehtivaid nõudeid, kui on teada täpsed näitajad.

Vastavalt tuleohutusnõuetele peab vältima tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Selle täitmiseks peab hoonetevaheline kuja olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, tuleb piirata tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tule levikut. Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvasid põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast.

Planeeritud hoonestusalad jäävad omavahel, varem planeeritud hoonestusalast Tallinna mnt 2 kinnistul ja olemasolevast naaberhoonestusest normikohasele kaugusele.

Vajalik normveehulk on 20 l/s 3 tunni jooksul (tuletõkkeseptsiooni piirpindala 800 m² korral). Vastavalt standardile, peab tuletõrjehüdrant asuma hoonest või rajatisest, mille puhul on nõutud välimine kustutusvesi, mitte kaugemal kui 100 m.

Olemasolevad lähimad hüdrandid paiknevad Viljandi mnt-I Ringi ja Nurme tn ristmikel. Nimetatud hüdrantide tööraadius 100 m ei kata täielikult krundi nr 1 hoonestusala. Täiendavalt on planeeritud Tallinna mnt poolse hoone (krundi nr 1) välise tuletõrjeveega varustamine Tallinna mnt poolsest küljelt.

Päästeautode juurdepääs planeeritud kruntidele on tagatud nii Viljandi kui Tallinna mnt-lt, sh on tagatud kruntide sisene avatud liikumine.

Projekteerimisel ja planeeringu realiseerimisel tuleb arvestada kehtivate normide ja nõuetega, sh ehitisesisese tuletõrjeveevärgi lahendamisel.

3.9 Kuritegevuse riske vähendavad tingimused

Kuritegevuse riskide vähendamist reguleerib standard EVS 809-1:2002.

Projekteerimisel tuleb ette näha sissepääsude (kruntidele, hoonetesse) ja parklate valgustatus (soovitav on kasutada n-ö sooja valgust).

Vältida pimedaid nurki ja n-ö kangialuseid. Kuna tegemist on avalikult kasutatavate kruntidega (kauplus, avaliku kasutusega parklad), eristada selgelt avalikud ja suletud territooriumi osad, et vältida soovimatute isikute sattumist mitte ette nähtud piirkondadesse. Vajadusel tähistada vastavad piirkonnad viitadega.

Ehituses kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud). Territoorium hoida alati korras ja teostada kiired parandustööd. Soovitav on projekteerimisel näha ette videovalve.

3.10 Keskkonnatingimuste seadmine

Detailplaneeringuga ei kavandata objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Kavandatud tegevus ei põhjusta eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga.

Põhjavesi on alal kaitsmata ning Põltsamaa linn asub Pandivere ja Adavere-Põltsamaa nitraaditundlikul alal. Tegemist on väga reostustundliku alaga. Seetõttu peab sõidukite parkimine toimuma selleks ette nähtud pindadel, millelt kogutav sademevesi tuleb puhastada.

Ehitustegevused tuleb käsitletaval maa-alal korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Ehitustööde toimumisel võib ilmnedä müra ja tolmmamine, mida saab leevendada vastavaid töövõtteid kasutades.

Ehitustegevuse ajal peab arvestama, et lahendatud oleks jalakäijate ning sõidukite turvaline liikumine, ehitustegevus ei tohi öisel ajal häirida piirkonna elanikke. Kuna mõjualas on ka müratundlikke alasid, tuleb ehitusprojekti näha ette ehitusmüra vähendavad meetmed.

Olmejäätmete kogumine tuleb lahendada vastavalt *jäätmeseadusele* ja Põltsamaa valla jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmete sorteeritud kogumiseks tuleb projektis ette näha suletavad kogumiskonteinerid, mis tuleb paigutada kas jäätmemajja/varjualuse alla või varjestada muul viisil. Lubatud on rajada ka süvamahutid. Prügikonteinerid kavandada võimalusel kahe krundi peale ühtses kohas. Konteinerid peavad asetsema tasasel, horisontaalsel ning vastupidaval alusel (nt betoonkate) ja hoonestusest vähemalt 2 m kaugusel.

Planeeritud hoonestusalad paiknevad selliselt, et tagatud on piisav päikesevalgus naabrusesse jäävates eluhoonetes.

Parklate katendiks valida soovitatavalt muru- või sillutiskivi vmt sademevee käitlemist võimaldav viis. Kogu alal näha ette võimalusi sademevee vooluhulga (l/s) piiramiseks (kliimamuutustega kaasnev keskmise sademete hulga kasv, temperatuuritõusust tulenevad ning sagenevad äärmuslikud kliimasündmused, nagu paduvihmad) ja ühtlustamiseks (viibemahutid, haljasala puhverdusalana vmt).

Ehitatavate hoonete siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond. Eesti Geoloogiakeskuse Eesti esialgse radooniriski levilate kaardi kohaselt jääb planeeringuala normaalse radooniriskiga alale. Lokaalselt võib esineda kõrge ja madala radoonisisaldusega pinnaseid. Vajadusel tuleb rakendada ehituslikke meetmeid vastavalt EVS 840:2017 *Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes* toodule.

Vastavalt Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiivile 2010/31/EL hoonete energiatõhususe kohta (Euroopa Parlament, 19.05.2010) peavad uusehitised pärast 31.12.2020 olema liginullenergiahooned. Liginullenergiahoone tähendab, et hoone on parima võimaliku ehituspraktika kohaselt energiatõhusus- ja taastuvenergiatehnoloogiate lahendusi kasutades tehniliselt mõistlikult ehitatud hoone, mille energiatõhususarv (ETA) on suurem kui 0 kWh/(m²·a), kuid mitte suurem kui asjakohases määruuses sätestatud näitaja.

Vastavalt direktiivile 2010/31/EL on Eesti kehtestanud liginullenergia standardi nõuded. Energiatõhususe nõuded on toodud ehitusseadustikus ja ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määruuses nr 63 *Hoone energiatõhususe miinimumnõuded*¹. Uute hoonete projekteerimisel tuleb tähelepanu pöörata energia säästmisele ja võimalusel lokaalsele tootmisele ning võimalusel näha ette võimalusi energiatarbe vähendamiseks ja alternatiivsete energiaallikate kasutamiseks.

Energiaühenduse põhinäitajaid on otstarbekas jälgida nii energiabilansi komponentide kui ka projekteerimise protsessis tehtavate valikute osas. Energiaühendust mõjutab oluliselt hoone mahuline lahendus ehk hoone kompaktsus ja orientatsioon. Olulisusest järgmine on hoone fassaadide kujundamine, mis hõlmab endas soojapidavust, valgusläbivust ja varjestust. Lisaks mahule, vormile ja piirdetarindite lahendustele mõjutavad hoone energiaühendust tehnosüsteemid. Hoone tehnosüsteemid on seotud energiavarustuse lahendustega, mis sõltuvad hoone ühendustest erinevate võrkudega (gaas, kaugküte, elekter jne). Tehnosüsteemidest on kõige suurem ruumivajadus ventilatsioonisüsteemil. Võimalikult vähese energiakasutusega ventilatsioonisüsteemi rajamine eeldab õigesti valitud ventilatsiooniseadmeid ja -torustikku ning arhitektuurse projekteerimise käigus nende hoolikat hoonesse sobitamist.

Kuna liginullenergiahoones kompenseeritakse optimeeritud energiakasutust taastuvenergia allikatest lokaalse soojuse ja elektri tootmisega, tuleb hoone kavandamisel arvestada ka vastavate soojuse ja elektri tootmise süsteemidega. Taastuvenergia allikatest soojuse ja elektri tootmise lihtsaimad viisid on soojuspumpade, päikesekollektorite (sooja vee tootmiseks) ja päikesepaneelide (toodavad elektrit) kasutamine.

Taastuvenergia allikana päikesepaneelide kasutamisel on muuhulgas võimalik kasutada ehitisintegreeritud paneele, mille saab paigaldada katusele, fassaadile või päikesearjuna akende kohale. Mistahes tüüpi päikesepaneelide kasutamisel peavad olema tagatud järgmised nõuded ja tingimused:

- Päikesepaneelid ei tekita kõrvalolevatele hoonetele valgusreostust;
- Päikesepaneelid ei kahjusta naaberhooneid, linnaruumis liiklejaid ja looduskeskkonda;
- Päikesepaneelid ei häiri liiklust ja tänaval liiklejaid.

3.11 Servituudi seadmise vajadus

Servituudi seadmise vajadus on kajastatud tabelis 2.

Tabel 2. Servituudi seadmise vajadus

Servituudi vajadus	Krunt, mida koormatakse	Krunt või isik, kelle kasuks servituut seatakse	Märkus
Juurdepääs	Kinnistu Viljandi mnt 3	Krunt nr 1, krunt nr 2	Graafiliselt ei ole kajastatud
Juurdepääs, parkla	Krunt nr 1, krunt nr 2	Krunt nr 1, krunt nr 2; KOV (parkla avalik kasutus)	Graafiliselt ei ole kajastatud
Elektri madalpinge maakaabelliin	Krunt nr 2	Krunt nr 1	Kajastatud joonisel nr 4
Sideehitis	Krunt nr 1	Krunt nr 2	Kajastatud joonisel nr 4
Kanaliseerimisrass	Krunt nr 2	Krunt nr 1	Alternatiivne variant. Kajastatud joonisel nr 4

Olemasolevatele ja planeeritud tehnovõrkudele kehtivad isiklikud kasutusõigused võrguvaldajate kasuks vastavalt kehtivatele õigusaktidele. Olemasolevate tehnovõrkude kaitsevööndid planeeritavate kinnistute piires on näidatud joonisel nr 2. Planeeritud tehnovõrkudele kaitsevööndeid näidatud ei ole, kuna reaalne asukoht selgub projekteerimisel.

Planeeritud tehnovõrkudele kehtivad kaitsevööndid vastavalt õigusaktidele:

Elektripaigaldiste kaitsevööndid

Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 m kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Alajaamade ja jaotusseadmete ümber ulatub kaitsevöönd 2 m kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest.

Vee- ja kanalisatsiooni kaitsevööndid

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste survetorustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on alla 250 mm siseläbimõõduga torustikul 2 m ja maa-aluste vabavoolsete torustike puhul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele samuti 2 m.

Sideehitise kaitsevööndid

Sideehitise kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool sideehitist on 1 m.

3.12 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et püstitatavad ehitised 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.

3.13 Planeeringu elluviimine

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojekti koostamisel ja maakorralduslike toimingute teostamisel. Planeeringulahendus realiseeritakse planeeringulahendusest huvitatud isiku poolt ja vastavalt hoonestusõiguse lepingule. Edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismuudustele, heale projekteerimistavale ja *ehitusseadustikule*.

Planeeringuga seatakse selle elluviimiseks järgmised tingimused:

1. Planeeringukohaste kruntide alusel katastriüksuste moodustamine. Katastriüksused peavad olema moodustatud enne esimese hoone või mõlema hoone püstitamiseks ehitusloa taotlemist.
2. Hoonete(le) ehitusloa saamise eelduseks on vajalikud mahus välja ehitatud planeeringukohased rajatised, sh tehnovõrgud. Hoonete(le) kasutuslubade väljastamise eelduseks on planeeritud tehnovõrkude, juurdepääsude ja krundisistest teede ning haljastuse väljaehitus täies mahus. Uue juurdepääsu rajamine Viljandi mnt-lt läbi Viljandi mnt 3 kinnistu on eelduseks krundi nr 2 hoonete kasutusloa väljastamiseks. Haljastuse rajamise osas on Põltsamaa Vallavalitsusel õigus sõlmida eraldi kokkulepe haljastuse rajamise perioodi kohta alates kasutusloa saamisest (arvestades Eesti ilmastikuolusid ei pruugi haljastuse rajamine olla igal ajal võimalik).
3. Planeeringuala võib hoonestada etapiti. Planeering ei sea piiranguid järjestikuste etappide koos väljaehitamisele. Hoonestuse rajamisel etappidena peab iga vastav

etapp tagama juurdepääsu ja ohutu jalakäijate liikumise ning etappide vahepealsel perioodil peab olema hoonestuse ümbrus heakorrastatud.

4. Kruntidele nr 1 ja 2 kavandatud parklad on avaliku kasutusega.

Planeeringulahenduse elluviimisest huvitatud isikul on kohustus oma kulul projekteerida ja välja ehitada detailplaneeringukohane lahendus ja sellega seonduvad (tehno)rajatised planeeritud kruntidel nr 1 ja 2 ning planeeritud tee kinnistul Viljandi mnt 3, sh omal kulul projekteerida Viljandi mnt sõidutee ümberehitus.

Kohalikul omavalitsusel on kohustus oma kulul projekteerida ja välja ehitada Viljandi mnt 3 kinnistul kavandatud parkimisala laiendamine ja sellele juurdepääsutee rajamine, Viljandi mnt äärse planeeritud kõnnitee rajamine ning planeeringuala lääneküljele jääva Vana-Põltsamaa mõisa aia piirdemüüri restaureerimine; omavalitsuse kohustuseks on Viljandi mnt sõidutee mahasõidu ümberehitus Viljandi mnt ulatuses.

Planeeringuala lääneküljele jääva Vana-Põltsamaa mõisa aia piirdemüüri restaureerimine ja Viljandi mnt äärse kõnnitee rajamine (tervikuna kogu tänava ulatuses) toimub vastavalt kohaliku omavalitsuse eelarvele või muude rahaliste vahendite olemasolul. Viljandi mnt sõidutee ümberehituse kulude kandmine ja võimalik hilisem kompenseerimine (kui väljaehitamine teostatakse erakapitali poolt) lepitakse kokku enne detailplaneeringu kehtestamist.

Kui ehitamisel, teede, kraavide ja trasside rajamisel või muude mulla- ja kaevetööde tegemisel avastatakse arheoloogiline kultuurkiht või maasse mattunud ajaloolised ehituskonstruksioonid, on leidja kohustatud tööd peatama, säilitama koha muutmata kujul ning viivitamata teavitama sellest Muinsuskaitseametit.

Samuti, kui kinnismälestisel või selle kaitsevööndis töid tehes avastatakse rajatis, tarind, hooneosa, viimistluskiht, arheoloogiline kultuurkiht või muu leid või asjaolu, mida seni tehtud uuringute käigus ei ole dokumenteeritud või millega projekteerimisel või tööde tegemise loa andmisel ei ole arvestatud, on tööde teostaja kohustatud säilitama leitu muutmata kujul ning teavitama sellest viivitamata Muinsuskaitseametit (MK ET p 26).

Kõik edasised tegevused planeeringualal teostada vastavalt *muinsuskaitseadusele*, ehitusseadustikule ja teistele kehtivatele õigusaktidele (MK ET p 27).

Pealmiste kihtide mahakaevamine kuni looduslike ladestusteni peab toimuma arheoloogilise jälgimise all (MK ET p 23). Kui arheoloogilise jälgimise tulemusena selgub arheoloogiliste väljakaevamiste vajadus, võib arheoloogilisi uuringuid läbi viia vaid vastava pädevusega isik või ettevõtja (MK ET p 24). Pinnasetöödel tuleb arvestada arheoloogiliste leidude (sh inimluude) ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega ka aladel, kus eeluuringu järgi kultuurikihti ei olnud võimalik tuvastada ning, et kaevetöödel tuleb olla tähelepanelik (MK ET p 25).

Kõvakattega aladelt kokku kogutavat sademevett tuleb käsitleda kui potentsiaalselt reostunud vett. Seetõttu peab sademevee juhtimine Põltsamaa linnuse vallikraavi toimuma vee erikasutusloa alusel. Tulenevalt *veeseaduse* § 187 p 4-st peab ettevõttel olema vee erikasutusluba kui heitvett või saasteaineid juhitakse suublasse.

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

Olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

B – KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED

- Elektrilevi OÜ kooskõlastus 03.02.2020, nr 1952177004, kooskõlastaja Yulia Dun. Kooskõlastatud digitaalselt seletuskiri .pdf formaadis, tehnovõrkude joonis .pdf formaadis ja kooskõlastuskiri. Kooskõlastatud tingimused: tööjoonised kooskõlastada täiendavalt; tehnilised tingimused 337812. Kooskõlastuskiri paikneb digitaalsete materjalide hulgas, väljavõtte lisade kaustas.
- Telia Eesti AS kooskõlastus 03.02.2020, nr 33375118 (kehtib kuni 02.02.2021), kooskõlastaja Margus Kukk. Kooskõlastatud digitaalselt seletuskiri .pdf formaadis, tehnovõrkude joonis .dwg formaadis ja kooskõlastuskiri. Kooskõlastuskiri paikneb digitaalsete materjalide hulgas, väljavõtte lisade kaustas.
- Põltsamaa Varahalduse OÜ nõusolek 03.02.2020, Ain Kiis. Nõusoleku kiri allkirjastatud digitaalselt. Kiri paikneb digitaalsete materjalide hulgas, väljavõtte lisade kaustas.
- Terviseameti lõuna regionaalosakonna vaneminspektor Kaja Laursoo, kiri 10.02.2020 nr 9.3-1/20/762-2. Kiri paikneb digitaalsete materjalide hulgas, väljavõtte lisade kaustas.
- Maa-ameti maatoimingute osakonna planeeringute ja ehitusprojektide büroo juhataja Kristi Kivimaa, kiri 20.02.2020 nr 6-3/20/1859-2. Kiri paikneb digitaalsete materjalide hulgas, väljavõtte lisade kaustas.
- Muinsuskaitseameti Jõgevamaa nõunik Ville Tamm, kooskõlastus nr 36996 kultuurimälestiste registris. Kooskõlastus edastatud e-posti teel, paikneb digitaalsete materjalide hulgas, väljavõtte lisade kaustas.
- Päästeameti Lõuna päästkeskuse ohutusjärelevalve büroo nõunik Margo Lempu, 04.03.2020. Kooskõlastatud digitaalselt planeeringu failid (seletuskiri, põhijoonis, tehnovõrkude joonis), kooskõlastus nr K-ML/15. Kooskõlastus paikneb digitaalsete materjalide hulgas ja kooskõlastuse digiallkirja kinnitusleht lisade kaustas.

C – JOONISED

- | | |
|---|-------------|
| 1. Situatsiooniskeem ning mõjuala
funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed | M 1 : 5 000 |
| 2. Olemasolev olukord | M 1 : 500 |
| 3. Põhijoonis | M 1 : 500 |
| 4. Tehnovõrkude lahendus | M 1 : 500 |