

**HUVITATUD ISIK**

Põltsamaa Vallavalitsus (reg 750141132)  
Lossi tn 9, Põltsamaa linn 48104  
Telefon: +372 776 8550  
e-post: info@poltsamaa.ee

**KINDRALIHAUA JA KINDRALI KINNISTUTE NING NENDE  
LÄHIALA DETAILPLANEERING****AADDRESS**

MÄLLIKVERE KÜLA  
PÕLTSAMAA VALD  
JÕGEVA MAAKOND

**TÖÖ NR**

25/19

ARHITEKT: Gert Sarv .....

PROJEKTIJUHT: Sirje Elme .....

## 1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID:

- Planeerimisseadus
- Toomas Kaur'i 11.03.2019 taotlus Kindralihaua kinnistu (katastritunnus 61601:001:0126) ja selle lähialal Kindrali kinnistu (katastritunnus 61601:001:0127) detailplaneeringu koostamise algatamiseks (registreeritud dokumendiregistris nr 7-1/2019/11-1)
- Keskkonnaameti 27.03.2019 kiri nr 6-5/19/75-2
- Keskkonnainspeksiooni 15.03.2019 kiri nr 8-3/19/1492-2
- Põllumajandisameti 23.07.2019 kiri nr 14.5-1/1156-1
- Rahandusministeeriumi 18.07.2019 kiri nr 14-11/4378-2
- Põltsamaa Vallavolikogu 19.09.2019 otsus nr 1-3/2019/49 „Kindralihaua ja Kindrali kinnistute ning nende lähiala detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmiste seaduste ja õigusaktidega:

- Ehitusseadustik
- Maakatastriseadus
- Looduskaitseadus
- Veeseadus
- Keskkonnaseadustiku üldosa seadus
- Maaparandusseadus
- Keskkonnaregistri seadus
- Asjaõigusseadus
  
- Majandus- ja taristuministri 01.07.2015 määrus nr 51 „Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu“
- Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“
- Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“
- Majandus- ja taristuministri 02.07.2015 määrus nr 85 „Eluruumile esitatavad nõuded“
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“
  
- Eesti standard EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“
- Eesti standard EVS 812-7:2008 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“
- Eesti standard EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“
- Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine“
  
- Jõgeva maavanema 01.12.2017 korraldusega nr 1-1/2017/305 kehtestatud Jõgeva maakonnaplaneering 2030+
- Põltsamaa Vallavolikogu 17. detsembri 1998 määrusega nr 35 kehtestatud Põltsamaa valla üldplaneering
- Põltsamaa Vallavolikogu 18.10.2018 määrus nr 58 „Põltsamaa valla arengukava 2040“
- Põltsamaa Vallavolikogu 23.03.2017 määrus nr 47 „Põltsamaa valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2017-2029“
- Põltsamaa Vallavolikogu 18.10.2018 määrus nr 56 „Põltsamaa valla jäätmehoolduseeskiri“
- muud asjasse puutuvad õigusaktid ja nendele tuginevad eritingimused

### Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud:

- Kindrali ja Kindralihaua katastriüksuste geodeetiline mõõdistus (Kobras OÜ töö nr 2019-082, mai 2019);
- Kindralihaua ning Kindrali kinnistute ja nende lähiala detailplaneeringu kava keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang (Alkranel OÜ, 22.06.2019);

## **2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSD NING KESK-KONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK.**

Kindrali (61601:001:0127) ja Kindralihaua (61601:001:0126) katastriüksused paiknevad Jõgeva maakonnas Põltsamaa vallas Mällikvere külas, 2 Tallinn - Tartu - Võru – Luhamaa teest idasuunas, Põltsamaa jõe vasakaldal, Mällikvere külasüdamest ca 2 km läänesuunas, haja-asustusalal.

Lähim bussipeatus „Eistvere“ asub detailplaneeringualast ca 0,5 km läänesuunas 2 Tallinn - Tartu - Võru – Luhamaa tee ääres, kuid sinna puudub planeeringualalt otsepääs. „Mällikvere“ bussipeatus paikneb jalgsi ca 2 km idasuunas.

Planeeritavast alast idasuunas paikneb suurem metsaala.

### **Detailplaneeringu koostamise eesmärk.**

Põltsamaa Vallavolikogu 19.09.2019 otsuse nr 1-3/2019/49 „Kindralihaua ja Kindrali kinnistute ning nende lähiala detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“ kohasel on käesoleva detailplaneeringu eesmärgiks Kindralihaua kinnistule (katastritunnus 61601:001:0126) ja Kindrali kinnistule (katastritunnus 61601:001:0127) Põltsamaa jõe ehituskeeluvööndisse rajatud rajatiste paiknemise seadustamine ja jõe 50-meetrise ehituskeeluvööndi vähendamine.

Põltsamaa Vallavolikogu 17. detsembri 1998 määrusega nr 35 kehtestatud Põltsamaa valla üldplaneeringuga ei ole algatatavale planeeringualale määratud ranna-ala ja seetõttu ei ole tegemist avaliku rannaga vaid eraomandis rannaga.

Täiendavalt on planeeringu eesmärgiks Kindralihaua kinnistu maa-ala planeerimine tulevikuks, sh kruntideks jagamine ja jõe kallastajale ülepääsu planeerimine kinnistu lõunapiiril olevast kraavist. Kindrali kinnistu maa-ala planeeritakse perspektiivseteks kruntideks, määratakse rajatiste asukohad ja kinnistu koosseisus oleva jõe saare kasutamine.

Planeeringuala suurus on ca 3,4 hektarit

Käesolev detailplaneering sisaldab Põltsamaa Vallavolikogu 17.12.1998 määrusega nr 35 kehtestatud Põltsamaa valla üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

### **Põhjendused Põltsamaa Vallavolikogu 17.12.1998 määrusega nr 35 kehtestatud Põltsamaa valla üldplaneeringu muutmiseks.**

Vastavalt Planeerimisseaduse § 4 lõike 2 punktile 5 tuleb kohalikul omavalitsusel tagada, et detailplaneeringu koostamisel hinnatakse selle elluviimisega kaasnevaid asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid. Alljärgnevalt on kirjeldatud eelnevalt nimetatud aspektidest asjakohaseid ehk siinkohal kohanduvaid teemasid ja asjaolusid. Arvesse on võetud, et tegemist on hajaasustuses toimuva tegevusega, mis ei muuda hajaasustuse põhimõtteid ning mis iseloomustavad ka paikkonnale tavapäraseks saanud majanduslikke, kultuurilisi ja sotsiaalseid aspekte.

Käesolevas detailplaneeringus tehakse ettepanek Põltsamaa Vallavolikogu 17.12.1998 määrusega nr 35 kehtestatud Põltsamaa valla üldplaneeringu muutmiseks, kuna planeeringuga tehakse ettepanek vähendada Põltsamaa jõe kalda ehituskeeluvööndi 50-meetrist ulatust planeeringuala piires, st veekogu ehituskeeluvööndit soovitakse vähendada jõe kaldal paikneva supluskohta, mis koosneb terrassist, millel paiknevad nn iglusaun ja varikatusega puhkenurk ning selle kõrvale jäävast liivarannast, piires.

Vastavalt Looduskitseseaduse § 34 on ranna või kalda kaitse eesmärk rannal või kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine.

Kindralihaua ning Kindrali kinnistute ja nende lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu punkti 3.5.1 *Mõju maastikule, mullale ja pinnasele, veestikule (sh põhjavesi), õhule ning kliimale (sh oht keskkonnale)* kohaselt ei ole kalda ehituskeeluvööndi vähendamine vastuolus kalda kaitse eesmärkidega ning olemasoleval eluasemekohal (elamuhoonestus koos õuemaaga) võib olla korrastatud suplusala mahus, mis on käesolevaks ajaks välja kujunenud (väike liiva-ala, terrass varikatusega ja nn iglusaun). Seega puudub arvestatav mõju ka veestikule (sh vee-elustik ja veekvaliteet).

Senisel viisil korrastatud suplusala võib pigem tõsta inimeste heaolu taset, kuna nt hädaolukordade puhul on võimalik lihtsamini randuda antud asukohas ka teistel jõe kasutajatel. Otsest ja ühest ohtu (mh normatiive ületavate müra, vibratsiooni, valguse, soojuse, kiirguse ja lõhna osas) inimese tervisele, ei ole, st et puuduvad asjaolud, mis võiksid anda eeldusi tegevuse ümberkorraldamiseks. Kuna inimeste heaolu on tagatud, siis puuduvad negatiivsed mõjueeldused ka varale.

Ujumiskoht ja sellega seotud rajatised (suplusala väikese liiva-alaga, terrass varikatusega ja iglusaun moodustavad ühe terviku) asuvad igati loogilises asupaigas, arvestades rajatiste iseloomu ja eluasemekohta kui sellist. Eluasemekoha juurde kuuluvate rajatiste kasutamine on võimalik ilma täiendavaid ehitisi kavandamata, st eesmärgipärane kasutamine on teostatav ilma oluliste mõjudeta. Puudub vajadus eraldada ebaproportsio-

naalses mõistes vahendeid kõnealuste objektide kasutamiseks. Seega ehituskeeluvööndi vähendamise taotlemist saab pidada objektiivseks lähenemiseks.

*Põltsamaa Vallavolikogu 17.12.1998 määrusega nr 35 kehtestatud Põltsamaa valla üldplaneeringus ei ole käesolevas detailplaneeringus käsitletavale alale määratud ranna-ala ja seetõttu ei ole tegemist avaliku rannaga vaid eraomandis rannaga.*

Planeeringualale õigusliku aluseta rajatud ehitised (rajatised) paiknevad Põltsamaa jõe 10 meetrises veekaitsevööndis.

Teadaolev tegevus ja selle jätkumine ei riku Kindralihaua ning Kindrali kinnistute ja nende lähiala detailplaneeringu kava keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu p-i 3.4 *Strateegilise planeerimisdokumendi, sh jäätmekäitluse või veekaitsega seotud planeerimisdokumendi tähtsus Euroopa Liidu keskkonnamõju õigusaktide nõuete ülevõtmisel* kohaselt veekaitsevööndi eesmärke.

Kalda ehituskeeluvööndit võib vähendada Keskkonnaameti nõusolekul, arvestades kalda kaitse eesmärke ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevatest teede- ja tehnovõrkudest ning väljakujunenud asustusest.

### 3. LÄHTEOLUKORD.

#### 3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus.

Käesolevas detailplaneeringus käsitletud Kindrali katastriüksus ja Kindralihaua katastriüksus paiknevad Põltsamaa jõe vasakkaldal. Piirkond on haja-asustusala. Planeeritavast alast idasuunas paikneb suurem metsamassiiv.

#### 3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus.

	<i>lähiaadress</i>	<i>kü nr</i>	<i>pindala</i>	<i>sihtotstarve</i>
1	Kindrali	61601:001:0127	21200 m <sup>2</sup>	100% maatulundusmaa
2	Kindralihaua	61601:001:0126	10282 m <sup>2</sup>	100% elamumaa

**Kokku 31482 m<sup>2</sup>**

Riikliku ehitisregistri andmetel on Kindralihaua katastriüksusele antud Põltsamaa Vallavalitsuse 05.09.2017 korraldusega nr 275 **ehitusluba nr 1712271/31167 elamu** (EHR kood 120836180, peamine kasutamise otstarve 11101 üksikelamu, ehitisealune pind 146,1m<sup>2</sup>, 2 korrust, kõrgus 7,4m, suletud netopind 172,2m<sup>2</sup>, maht 751m<sup>3</sup>) püstitamiseks. Hoone on ehitamisel.

*Vastavalt Kindralihaua ning Kindrali kinnistute ja nende lähiala detailplaneeringu kava keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangus toodud informatsioonile oli enne Kindralihaua kinnistule üksikelamu rajamist Kindralihaua katastriüksus kasutuses rohumaana (maatulundusmaa). 23.12.2014 koostas Geosnap OÜ üksikelamu ehitusprojekti. Elamuhoone rajamine toimus toona jõe ehituskeeluvööndist väljapoole (vt eelhinnangu joonis 1.2) ning käesoleval ajal on elamuga seostatav ka õueala (vt detailplaneeringu TUGIPLAAN - väljavõte Maa-ameti kaardiserveri maainfo rakendusest).*

Lisaks elamule paikneb planeeringualal, Põltsamaa jõe kaldale õigusliku aluseta rajatud supluskoht, mis koosneb puitterrassile (ehitisealune pind ca 80m<sup>2</sup>) paigaldatud nn iglusaunast (ehitisealune pind ca 10m<sup>2</sup>) ja varikatusega puhkenurgast (ehitisealune pind ca 12,5m<sup>2</sup>) ning jõe kaldale kujundatud väikesest liivarannast (pindala ca 210m<sup>2</sup>).

Ujumiskohaga seotud terrassist pool (sh nn iglusaun,) asetseb betoonplokkidel ning teine pool terrassist (sh varjualune) paikneb ca 0,5 m sügavustel vundamendipostidel.

Iglusaun kõrgusega kuni 3m koosneb leiliruumist ning eesruumist. Tavapärasel mõistes pesemisvõimalusi saunas ei ole, seega heitvett ei teki. *Pesemisvõimalustega saun on elamus, mille heitvesi kogutakse elamu läheduses paiknevasse kogumismahutisse (mahutavus 8 m<sup>3</sup>).*

Liivaranda on toodud peenema fraktsiooniga täiteliiva.

Nimetatud rajatisest kirdesuunas, Põltsamaa jõe veekaitsevööndis paikneb õigusliku aluseta püstitatud välikäimla, ehitisealune pindala ca 2,1m<sup>2</sup> ja Kindralihaua katastriüksuse edelanurgas varikatuse istumiskohaga (ehitisealune pind ca 18m<sup>2</sup>).

Kõik rajatised paiknevad Põltsamaa jõe 50 meetrises ehituskeeluvööndis ja 100m meetrises piiranguvööndis.

Maa-ameti kaardiserveri põhikaardi alusel jäävad ehitised mõlema katastriüksuse osas õuemaale.

Kindrali katastriüksuse lääneosas paikneb jõeharude vaheline saar, millele pääsemiseks on paigaldatud palkidest pääs.

### **3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.**

Detailplaneeringuala piirneb:

- põhjasuunast Lombi 100% maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksusega (61605:001:0011);
- idasuunast Põltsamaa metskond 42 100% maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksusega (61601:001:0509);
- lõunasuunast Tibu 100% maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksusega (61601:001:0128);
- läänesuunast Keldremäe 100% maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksusega (61601:002:0452) ja Kasesalu 100% maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksusega (61601:002:1170).

### **3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud.**

Juurdepääs planeeringualal paiknevale Kindralihaua katastriüksusele on avalikult kasutatavalt 14170 Põltsamaa - Pajusi - Luige teelt (kõrvalmaantee) maha pööravalt 6160109 Poldri tee kaudu, mis läbib Paulipõllu (61605:001:0113), Poldri (61605:001:2191), Kruusaaugu (61605:001:1360), Männiku (61605:001:2352), Poldri (61605:001:2192), Polli (61605:001:1132), Teemase (61605:001:1632), Metsa (61605:001:1402), Jõekääru (61605:001:1590), Mäe (61605:001:0232) ja Tibu (61601:001:0128) katastriüksuste kulgeva ajaloolise tee kaudu.

Kindrali katastriüksusele juurdepääs on Kindralihaua katastriüksuselt ja Põltsamaa metskond 42 (61601:001:0509) metsasihilt.

### **3.5. Olemasolev tehnovarustus.**

Piirkonnas ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni torustikud puuduvad.

Põltsamaa Vallavalitsuse 05.09.2017 korraldusega nr 275 antud ehitusloa nr 1712271/31167 alusel Kindralihaua katastriüksusele püstitatava elamu veevarustus on kavandatud projekteeritavast lokaalsest puurkaevust. Käesoleval ajal info puurkaevu projekteerimise kohta puudub.

Vastavalt nimetatud ehitusloale on elamu reovesi kavandatud koguda katastriüksusele paigaldatavasse reovee kogumismahutisse. Tagatud peab olema mahuti regulaarne tühjendamine vastavat tegevusluba omava ettevõtte poolt.

Kindralihaua katastriüksusel on olemasolev liitumine elektrivarustusega, liitumispunkt paikneb krundi kagunurgas oleval õhuliinipostil.

Kindrali katastriüksusel kinnistul puuduvad ühendused veevarustuse, kanalisatsiooni ja elektrivarustusega.

Sademeveed immutatakse pinnasesse omal katastriüksusel.

Detailplaneeringud käsitletav ala paikneb Mällikvere maaparandussüsteemi alal. Põllumajandusameti info põhjal ei asu tegevusega seotud alal drenaažkuivendusvõrku.

### **3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond.**

Detailplaneeringus käsitletavat katastriüksused asuvad Põltsamaa jõe vasakul kaldal ning tegemist on tasase reljeefiga maa-alaga, abs maapinnakõrgused abs 59.27 – 61.21.

Maa-ameti geoportaali katastriüksuse kõlvikute päringu infole seisuga 01.01.2019 on Kindrali katastriüksusel (61601:001:0127, pindala 21200m<sup>2</sup>) 12000m<sup>2</sup> looduslikku rohumaad, 600m<sup>2</sup> metsamaad, 2800m<sup>2</sup> õuemaad ja 5800m<sup>2</sup> muud maad ning Kindralihaua katastriüksusel (61601:001:0126, pindala 10282m<sup>2</sup>) 8261m<sup>2</sup> õuemaad ja 2021m<sup>2</sup> muud maad.

Jõgeva maavanema 01.12.2017 korraldusega nr 1-1/2017/305 kehtestatud „Jõgeva maakonnaplaneering 2030+“ kohaselt paiknevad Kindrali ja Kindralihaua katastriüksused **kohaliku tasandi roheline võrgustiku** serval. Kindrali katastriüksuse põhjaosa paikneb rohekoridori servas, ühendab Nõmavere-Soosaare ja Väike-Kamari tuumala.

Käesolevas detailplaneeringus käsitletav ala piirneb läänesuunast Põltsamaa jõega. Põltsamaa jõgi on **lõhe-liste elupaigana kaitstav veekogu** ning kuulub (ka käsitletavas asukohas) keskkonnaministri 15.06.2004 määruse nr 73 lõhe, jõeforelli, meriforelli ja harjuse kudemis- ja elupaikade nimistusse.

Planeeringuala asub ala **nõrgalt kaitstud põhjaveega** piirkonnas.

Planeeringuala paikneb Pandivere ja Adavere-Põltsamaa **nitraaditundlikul alal** (keskkonnaregistri kood LTA1000001).



Paikkonnas on **kõrge radoonirisk**. Eesti pinnase radooniriski ja looduskiirguse atlase (Keskkonnaministeerium, 2017) kaart 6.1 kohaselt on piirkonnas pinnase õhu interpoleeritud Rn-risk 50-100 kBq/m<sup>3</sup>. Vastavalt standardile „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks“ (EVS 840:2017) jaotatakse pinnaseõhu Rn-sisalduse alusel Eesti pinnas Rn-riski tasemelt nt normaalseks (10–50 kBq/m<sup>3</sup>) ja kõrgeks (50–250 kBq/m<sup>3</sup>).

Kindralihaua ja Kindrali katastriüksused paiknevad Mällikvere I (MS 2103000010960/ehitis 001) maaparandusehitise maa-alal ja piirnevad Mällikvere I maaparandusehitise (MS 2103000010950/ehitis 001) maa-ala ja selle rajatistega (piirdekraav ja kraavil asuv trupp), st planeeringuala piirneb ühelt poolt maaparandussüsteemi osaks oleva kuivenduskraaviga ning teiselt poolt maaparandussüsteemi piirdekraaviga; planeeringuala kagu-piiril oleva kraavi truibist (50 Ø) alguse saava kraavi kaudu suubuvad Mällikvere I maaparandusehitiste piirdekraavide veed Põltsamaa jõkke.

### 3.7. Kehtivad piirangud.

	<i>lähiaadress</i>	<i>kü nr maa sihtotstarve</i>	<i>Looduskaitseaduse kohased piirangud</i>
1	Kindrali	61601:001:0127 100% maatulundusmaa	- Põltsamaa jõe piiranguvöönd 100m - Põltsamaa jõe ehituskeeluvöönd 50m - Põltsamaa jõe veekaitsevöönd 10m - Põltsamaa jõe kallasarada 4m
2	Kindralihaua	61601:001:0126 100% elamumaa	- Põltsamaa jõe piiranguvöönd 100m. - Põltsamaa jõe ehituskeeluvöönd 50m - Põltsamaa jõe veekaitsevöönd 10m - Põltsamaa jõe kallasarada 4m - olemasoleva suurkaevu hooldusala R=10m

Veeseaduse § 118 lg 1 kohaselt on veekogu kalda või ranna erosiooni ja hajuheite vältimiseks veekogu kaldal või rannal **veekaitsevöönd**.

Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 38 (1) kohaselt on **kallasrada** kaldariba avalikult kasutatava veekogu ääres veekogu avalikuks kasutamiseks ja selle ääres viibimiseks, sealhulgas selle kaldal liikumiseks; § 38 lõike (4) kohaselt peab kaldaomanik igaühel lubama kallasrada kasutada.

Kindrali ja Kindralihaua katastriüksused paiknevad Põltsamaa Vallavolikogu 17.12.1998 määrusega nr 35 kehtestatud Põltsamaa valla üldplaneeringu kohaselt pärandkultuuri alal - kuivendatud Põltsamaa jõe luht. Vastava objekti peamiseks tuumikalaks (iseloomulikuks osaks) on planeeringualast põhjapoolse jääv ala, kus rohu-maad on kraavitud ca 40 m vahedega ning kuni 1 m sügavuste kraavidega.

## 4. PLANEERINGULAHENDUS.

### 4.1. Üldised tingimused planeeringuala asumiruumi kavandamiseks.

Jõgeva maavanema 01.12.2017 korraldusega nr 1-1/2017/305 kehtestatud **Jõgeva maakonnaplaneeringu 2030+** (2017) kohaselt paikneb käesolevas detailplaneeringus käsitletava ala põhjapoolne osa kohaliku ta-sandi rohelise võrgustiku serval.

Põltsamaa Vallavolikogu 17.12.1998 määrusega nr 35 kehtestatud **Põltsamaa valla üldplaneeringu** kohaselt paikneb Kindrali ja Kindralihaua katastriüksuste detailplaneeringuala põllumajandusmaa alal.

Põltsamaa valla arengukava 2040 (2018) kohaselt tuleb alal säilitada kaunis keskkond.

### 4.2. Krundijaotuskava.

Käesolevas detailplaneeringus on Kindralihaua ja Kindrali katastriüksuste ümberkruntimise teel ette nähtud moodustada 2 krunti järgmiselt:

- 1 elamumaa krunti üksikelamu ja abihoonete püstitamiseks,
- 1 hoonete ehitusõiguseta maatulundusmaa krunt.

Käesolevas detailplaneeringus kavandatud kruntide sihtotstarbed vastavalt **Maakatastriseadusele** on:

- **elamumaa (E)** – alaliseks või perioodiliseks elamiseks ettenähtud ehitiste maa ja garaažide maa. Elamumaa on elamualune, sealhulgas korterelamu-, suvila- ja aiamaajalune, ning selle juurde kuuluv majapidamis- ja abiehitise alune ja ehitist teenindav maa;
- **maatulundusmaa (M)** - põllumajandussaaduste tootmiseks või metsakasvatuseks kasutatav maa ja maa, millel on põllu- või metsamajanduslik potentsiaal.

Detailplaneeringu alusel on määratud kruntidele kasutamise sihtotstarbed (alus: Siseministeerium „**Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013**“):

**EP** – üksikelamu maa (ühele leibkonnale (perele) kavandatav elamumaa;

**ML** – muu looduslik maa (põllumajanduslikust tegevusest väljas olev muu looduslikmaa).

#### 4.3. Kruntide ehitusõigus:

Krunt **pos nr 1**, aadressi ettepanek Kindralihaua

- krundi pindala: 13880 m<sup>2</sup>
- krundi kasutamise sihtotstarve: 100% elumumaa (E)
- krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu alusel: EP
- lubatud suurim hoonete ehitisealune pind: kuni 800m<sup>2</sup>
- lubatud suurim hoonete arv: kuni 6 (1 eluhoone ja kuni 5 abihoonet)
- lubatud suurim korruselisus: kuni 2 (abihoonel 1 korrus)
- lubatud suurim katuseharja kõrgus: kuni 10,0m (abihoonel kuni 6,0m)

**Piirangud:**

- Põltsamaa jõe piiranguvöönd 100m.
- Põltsamaa jõe ehituskeeluvöönd 50m
- Põltsamaa jõe veekaitsevöönd 10m
- Põltsamaa jõe kallasrada 4m
- olemasoleva puurkaevu hooldusala R=10m

Krunt **pos nr 2**, aadressi ettepanek Kindrali

- krundi pindala: 17610 m<sup>2</sup>
- krundi kasutamise sihtotstarve: 100% maatulundusmaa (M)
- krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu alusel: ML

**Piirangud:**

- Põltsamaa jõe piiranguvöönd 100m.
- Põltsamaa jõe ehituskeeluvöönd 50m
- Põltsamaa jõe veekaitsevöönd 10m
- Põltsamaa jõe kallasrada 4m

Krundile pos nr 1 kavandatud hoonete kasutamise otstarbed vastavalt majandus- ja taristuministri 01.07.2015 määrusele nr 51 „Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu“ on:

- üksikelamu (11101);
- suvila, aiamaaja (11103);
- elamu, talu, kooli vms majapidamisabihooned, nagu näiteks kuur, individuaalgaraaž ja saun (12744);

Käesolevas detailplaneeringus määratud **hoonete ehitisealune pind** on vastavalt Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusele nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“ § 19. Ehitisealune pind:

- (1) Ehitisealune pind on hoonealune pind või rajatisealune pind.
- (2) Hoonealune pind on hoone maapealse osa aluse pinna ja maa-aluse osa aluse pinna projektsioon horisontaaltasapinnal.
- (3) Hoone maapealse osa alune pind on hoonet ümbritsevast maapinnast kõrgemal asuvate hooneosade projektsioon horisontaaltasapinnal.
- (4) Hoone maa-aluse osa alune pind on hoonet ümbritsevast maapinnast madalamal asuvate hoone osade projektsioon horisontaaltasapinnal.
- (5) Hoonealuse, sealhulgas hoone maapealse osa aluse pinna sisse loetakse hoone juurde kuuluva rõdu, lodža, varikatuse, välja arvatud käesoleva paragrahvi lõike 6 punktis 8 nimetatud varikatuse, ja muu taolise projektsioon horisontaaltasapinnal.
- (6) Hoonealuse, sealhulgas hoone maapealse osa aluse ja hoone maa-aluse osa aluse pinna leidmisel ei võeta arvesse hoone küljes olevat:
  - 1) vihmaveesüsteemi;
  - 2) päikesekaitsevarjestust;
  - 3) terrassi;
  - 4) kaldteed ning treppi;
  - 5) valguskasti;
  - 6) vundamendi taldmikki;
  - 7) tehnosüsteemi ja -seadme osa;
  - 8) liikuvat või alla kahe ruutmeetri horisontaalprojektsiooniga maapinnale mittetoetuvat varikatust;
  - 9) kuni ühe meetri laiust katuseräästast;
  - 10) hoone kujunduslikke või muid mitteolulisi elemente.

#### 4.4. Hoonestusala ja ehitiste asukoha määramine.

Kavandatud hoonestatava krundi hoonestusala määramisel on arvestatud välja kujunenud olukorraga, sea-dustest tulenevate kehtivate piirangutega, kinnistu omaniku soovidega jms.

Planeeritud hoonestatavale elumumaa sihtotstarbega krundile pos nr 1 on määratud hoonestusala vastavalt maa-ameti kaardiserveri maainfo põhikaardil märgitud õuelala piiride järgi (sisuga 01.01.2020).

Käesolevas detailplaneeringus hoonestatavale krundile määratud hoonete ehitusõiguse ulatus sisaldab nii ehitusloakohustuslikke kui ka 20m<sup>2</sup> - 60m<sup>2</sup> suuruseid ja ka alla 20m<sup>2</sup> suuruseid hooneid. Kuni 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga hooned peavad jääma käesolevas detailplaneeringus määratud hoonestusalale, ehitisealuse pinna ja lubatud hoonete arvu sisse.

Looduskaitseaduse § 38 *Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd* lg 4 p 1 alusel ei laiene ehituskeeld haja-asustuses olemasoleva elamu õuemaale ehitatavale uuele ehitisele, mis ei jää veekaitsevööndisse.

Kuna õigusliku aluseta rajatud varikatus (detailplaneeringu tugiplaanil objekt nr 5) paikneb Põltsamaa jõe 10 meetrises veekaitsevööndis, siis on käesolevas detailplaneeringus seatud tingimus varikatusega istumiskoha likvideerimiseks selle olemasolevast asukohast. Varikatuse istumiskoha võib rajada õuealale, väljaspoole Põltsamaa jõe 10 meetrist veekaitsevööndit.

Kindrali katastriüksusel paiknevast supluskohast põhja suunda ning veekaitsevööndisse ehitatud kuivkäimla on ette nähtud likvideerida ja ala korrastada nii, et puudub oht keskkonnale.

Kindrali katastriüksuse maa-alal paiknevale jõesaarele pääsemiseks on rajatud puidust purre. Käesolevas detailplaneeringus on nimetatud purre lubatud säilitada, vajadusel (nt olemasoleva amortiuseerumisel) rajada uus purre.

Lisaks on käesolevas detailplaneeringus ette nähtud uue purde rajamine jalgsi üle pääsemiseks Põltsamaa jõkke suubuvat Kindralihaua katastriüksuse kagupiiril paiknevast kraavist, mis võimaldab kasutada kallasrada otse piki jõge.

#### **4.5. Ehitiste arhitektuurinõuded.**

Hoonete arhitektuur peab olema lihtne ja sobima piirkonna hoonestuse üldise ilmega. Lihtsad ja heade proportsioonidega hooned loovad paikkonda rahuliku korrastatud miljöö. Antud asukohta sobib traditsioonilise arhitektuuriga hoonestus.

Hoonete lubatud katusekalle on vahemikus 20° - 50°, kusjuures abihoonete ja/või elamu väiksemad katuseosad võivad olla madalama kaldega, kuid mitte üle 3 erineva kalde. Eluhoone ja abihoone peavad moodustama ühtse terviku. Hoonete põhimahutude asetus ja katuseharjajoonte suund on vaba.

Välisviimistluses kasutada puitlaudist, tellist, kivi või krohvipinda. Juhtumil kui välisviimistluses kasutatakse mitme erineva viimistlusmaterjali kombinatsiooni, siis peavad olema liigendatud vormilt ja värvitoonidelt. Värvitoonid peavad olema pastelsed, sooja koloriidiga, looduslähedased. Katusekatte värvid on soovitatavalt tumedad.

##### **4.5.1. Piirded.**

Planeeritud elamumaa krundile pos nr 1 on lubatud rajada piire kõrgusega kuni 1,5m hoonestusala piirile. Piire peavad sobima hoonete arhitektuuriga ja paikkonnaga. Piire võib olla puitlipp- või puitlattpiirded, lubatud on osaliselt ka võrkpiire. Lubatud ei ole tihedad plankpiirded või müüritised. **Piirde täpne asukoht ja kujundus kooskõlastada Põltsamaa Vallavalitsusega.**

Planeeritud maatulundusmaa krundile pos nr 2 piirideid rajada ei ole lubatud.

##### **4.5.2. Purded.**

Käesolevas detailplaneeringus kavandatud purded rajada puidust, laiusega 0,60m ... 1,0m.

#### **4.6. Liiklus- ja parkimiskorraldus.**

Juurdepäas planeeringualale on 14170 Põltsamaa – Pajusi - Luige teelt (kõrvalmaantee) maha pööravalt teelt – 6160109 Poldri teelt, mis käesoleval ajal paikneb eravalduses olevatel katastriüksustel, vt seletuskiri p 3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud.

Planeeringuala sisesed teed katta piirkonda sobiva tolmuva kattega, nt killustikkate, graniitsõelmed, vms. Täpne lahendus esitada ehitusprojekti.

Parkimine, min 3 kohta peab olema lahendatud omal krundil. Üldkasutatavaid parklaid ei ole planeeritud.

#### **4.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.**

Käesolevas detailplaneeringus on esitatud nõue olemasoleva keskkonna, sh väärtusliku kõrghaljastuse maksimaalseks säilitamiseks.

Krundide heakorralduse (teed ja platsid, terrassid, likvideeritavad puud, rajatav haljastus, väikevormid, võimalik välisvalgustus, prügikonteinerite paigutus jms) täpne lahendus esitada hoone(te) ehitusprojekti.

Jäätmete käitlemisel juhendada Jäätmeseadusest ja Põltsamaa valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Ette on nähtud rakendada jäätmete sorteeritud kogumist omal krundil. Segaalmejäätmete jaoks paigutada krundile prügikonteinerid. Planeeritava alal on elamukrundidel ette nähtud soovituslik koht olmeprügi konteineritele, mis



on paigutatud sissesõiduteede äärde, kruntide teepoolsesse ossa. Ohtlikud jäätmed (näit. Hg-lambid, pata-reid, väetisekotid jms) koguda tavajäätmetest eraldi. Tagamaks regulaarse jäätmete äraveo, peab iga kinnistu omanik sõlmima vastavat teenust pakkuva firmaga teenuse lepingu. Biolagunevad jäätmed komposteerida omal krundil järgides komposteerimis-juhendeid.

Vt ka seletuskiri p 6. KESKKONNAKAITSE TINGIMUSED.

#### **4.8. Vertikaalplaneerimine.**

Käesolevas detailplaneeringus on krundi pos nr 1 maapinda on lubatud vajadusel tõsta kuni 0,5m vaid hoonestusalal/õuealal väljaspool 10 meetrist veekaitsevööndit.

Kuna kavandatud elamumaa krunt on suhteliselt suure pindalaga, suuri kõvakattega teid ja platse ei ole ette nähtud ning suurem osa detailplaneeringualast on haljasala, siis on võimalik sademevesi immutada omal krundil ilma oluliste pinnase vertikaalplaneerimistöödeta.

#### **4.9. Tuleohutusabinõud.**

Planeeringuala tuleohutuse nõuete määramisel on lähtutud siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“, Eesti standardid EVS 812-6:2012+A1:2013 Osa 6: „Tuletõrje veevarustus“ ja EVS 812-7:2008 „Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“.

Käesolevas detailplaneeringus kavandatud hooned tulepüsivusklassiga TP3 on lubatud püstitada detailplaneeringu põhijoonisel märgitud hoonestusala piiresse.

Tuletõrjetehnika juurdepääs hoonetele peab olema tagatud vähemalt kolmest küljest.

**Hoonete ehitusprojektid tuleb kooskõlastada Päästeametiga.**

### **5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS.**

#### **5.1. Veevarustus ja kanalisatsioon.**

Kindrali ja Kindralihaua katastriüksused paiknevad hajaasustusalal, kus ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni torustikud puuduvad.

Kindralihaua katastriüksusele püstitatava elamu veevarustus on ette nähtud omale krundile rajatud puurkaevu baasil.

Reovesi on ette nähtud koguda katastriüksusele paigaldatud reovee kogumismahutisse, mille minimaalne mahutavus on 8m<sup>3</sup>.

Välja kujunenud olukorra muutmist käesolevas detailplaneeringus ei ole kavandatud.

#### **5.2. Sademevee- ja pinnasevee ärajuhtimine.**

Planeeringulahenduse realiseerumisel ei muutu oluliselt ala sademe- ja drenaaživete hulk. Planeeritud kruntide sademe- ja drenaaživeed immutada pinnasesse omal krundil.

#### **5.3. Elektrivarustus.**

Kindralihaua katastriüksusel on liitumine elektrivarustusega, liitumispunkt peakaitsega 25A, paikneb krundi kagunurgas paikneval õhuliinipostil.

#### **5.4. Soojavarustus.**

Eluhoone küte on vastavalt ehitusprojektile ette nähtud maasoojuspumbaga.

Krundile pos nr 1 planeeritud hoonete võimalik kütmine on kavandatud lokaalselt, nt elektriküte, erinevad soojuspumbad, päikesepaneelid ahju- ja/või kaminaküte või erinevate küteliikide kombinatsioon.

### **6. KESKKONNAKAITSE TINGIMUSED.**

Põltsamaa Vallavolikogu 19.09.2019 otsusega nr 1-3/2019/49 jäeti algatamata Kindralihaua maaüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine, kuna eelhinnangu analüüsi tulemusel jõuti järeldusele, et tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist negatiivset mõju ning keskkonnamõju strateegiline hindamine pole vajalik.

Detailplaneeringu alal ning selle vahetus läheduses ei ole kaitsealuseid taime- ja loomaliike ega ka rahvusvahelise tähtsusega Natura 2000 alasid.

Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimeste tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Detailplaneeringus kavandatuga ei ole ette näha kaasnevaid negatiivseid kõrvalmõjusid. Planeeritud tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee, pinnase või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn.

Detailplaneeringuga haaratud territooriumil intensiivset pinnast, pinna- ja põhjavett ning õhku reostavat majandustegevust ei ole ette näha. Krundi pinda on vajadusel lubatud osaliselt tõsta 0,5m ainult hoonestusalal väljaspool veekaitsevööndit.

Planeeringualale ulatub Jõgeva Maakonnaplaneeringu kohane koridor, mis ühendab Nõmavere-Soosaare ja Väike-Kamari tuumala.

Jõgeva Maakonnaplaneeringu seletuskirjas p 3.1.7. on määratud rohelise võrgustiku toimimist tagavad üldised kasutustingimused, sh:

- Rohelise võrgustiku tuumaladel ja koridorides (va väärtuslikud märgalad, veekogude kaldaalad, Natura 2000 looduslikud elupaigad, kaitsealad, I ja II kategooria kaitsealuste liikide elupaigad ja teised seadustest tulenevate piirangutega alad) võib arendada tavapäraselt, rohelise võrgustikuga arvestavat majandustegevust.

- Metsamaa raadamine rohelise võrgustiku aladel ei ole üldjuhul lubatud. Raadamise vajadusel tuleb maa sihtotstarbe muutmiseks koostada detailplaneeringu/või ehitusprojekt.

- Rohelise võrgustiku alal paikneva katastriüksuse/kinnistu tarastamine on lubatud vaid õueala ulatuses, välja arvatud juhul, kui tarastamine on õigustatud tulenevalt maade põllumajanduslikust kasutusest.

- Ojade, jõgede ja järvede kaldad tuleb rohelise võrgustiku alal säilitada võimalikult looduslikuna, et oleks tagatud bioloogiliselt mitmekesine ökotoni olemasolu ja säiliks seisu- ja vooluveekogude tähtsus ökoloogiliste koridoridena. Veekogude kallaste hooldamine ja kasutamine peab olema selline, et see muudaks võimalikult vähe veekogude looduslikku seisundit.

Rohekoridori üldised kasutustingimused:

- Oluline on rohekoridore loikavate, tõkestavate või killustavate arenduste ning taristute vältimine. Kui see pole võimalik, tuleb vajadusel leida võimalused ökoduktide vms leevendavate meetmete rajamiseks.

- Vältida paisude rajamist rohelise koridori staatuses olevatele vooluveekogudele, kui see halvendab rohelise koridori toimimist.

Käesolevas detailplaneeringus kavandatuga vastuolud puuduvad. Detailplaneeringus käsitletav ala jääb Jõgeva maakonnaplaneeringus määratud puhkeotstarbelise Põltsamaa jõe äärde.

Ette on nähtud kõrghaljastuse kasvutingimuste säilitamine.

Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus, ruumiline ulatus, kestus ja sagedus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub.

Lähtudes teadaolevast infost ei kaasne planeeritud tegevusega olulist keskkonnamõju Keskkonnaameti pädevusse jäävates valdkondades, mis nõuaks keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamist ning Keskkonnaameti on nõustunud oma 27.03.2019 kirjas nr 6-5/19/75 -2 keskkonnamõju strateegiline hindamise eelhinngu (koostaja Alkranel OÜ) järeldusega.

Käesolevas detailplaneeringus käsitletav ala paikneb **Looduskaitse** § 37 (1) 1) kohaselt Põltsamaa jõe 100 meetrises ranna ja kalda piiranguvööndis ja 50 meetrises ehituskeeluvööndis.

Looduskaitse § 37 (2) kohaselt on ranna ja kalda piiranguvööndis asuvate metsade kaitse eesmärk on vee ja pinnase kaitsmine ja puhketegevuste säilitamine. Ranna piiranguvööndis on keelatud lageraie. Kalda piiranguvööndis ei tohi lageraielangi pindala olla suurem kui kaks hektarit, välja arvatud maaparandussüsteemi eesvoolu veekaitsevööndis maaparandushoiutööde tegemisel.

Looduskaitse § 34 on ranna või kalda kaitse eesmärk rannal või kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine.

Põltsamaa jõel on 4m laiune kallasrada. Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 38 kohaselt:

(1) Kallasrada on kaldariba avalikult kasutatava veekogu ääres veekogu avalikuks kasutamiseks ja selle ääres viibimiseks, sealhulgas selle kaldal liikumiseks.

(4) Kaldaomanik peab igaühel lubama kallasrada kasutada.

Üldjuhul on kallasrada Kindrali ja Kindralihaua katastriüksuste ulatuses läbitav. Supluskoha territooriumist, kus veepiiri ja rajatiste vahel on vahemaa alla 4 m, on käesolevas detailplaneeringus ette nähtud rajatisest möödapääs idasuunast (vähim läbipääsu ala 4 m laiune) võimaldades selliselt kallasraja jätkuvust ja kasutatavust vastavalt Keskkonnaseadustiku üldosa seadusele (§ 38 ja § 39). Möödapääs tähistada vastavate viitadega (vähemalt kolmes (eesti, inglise ja vene) keeles), mis paigaldada mõlemale poole supluskoha rajatise. Kallasraja ja seda tähistatavate viitade hooldus ja olemasolu tagada kinnistu omaniku poolt ala perioodilise hoolduse kaudu (min kaks korda aastas).

Põltsamaa jõgi on lõheliste elupaigana kaitstav veekogu ning kuulub (ka planeeringualal kohas) keskkonnaministri 15.06.2004 määruse nr 73 lõhe, jõforelli, meriforelli ja harjuse kudemis- ja elupaikade nimistusse.

Ida-Eesti vesikonna veemajanduskava (2016) andmetel on Põltsamaa jõgi Päinurmest suudmeni seisundi poolest heal tasemel. Edaspidiste eesmärkidenä on seatud uutest ja olemasolevatest koormusallikatest tulevane ohustatuse vältimine. Meetmetena on mainitud täiendavat järelevalvet (sh keskkonnalubade ülevaatus) ja veekogumiga seotud kooskõlastusi nii toitainete (sh ohtlike ainete) koormuse kui ka hüdro-morfoloogiliste muutuste osas. Käesolevas detailplaneeringus kavandatu ei lähe nimetatud veemajanduskavaga vastuollu, st puuduvad negatiivsed mõjud veemajanduskava rakendamisele.

Kindrali ja Kindralihaua katastriüksused paiknevad Pandivere ja Adavere - Põltsamaa nitraaditundlikul alal (keskkonnaregistri kood LTA1000001), mis aga ei sea kavandatavatele tegevustele (eluaseme koht) piiranguid.

Kindralihaua ja Kindrali katastriüksused paiknevad Mällikvere I (MS 2103000010960/ehitis 001) maaparandusehitise maa-alal ja piirnevad Mällikvere I maaparandusehitise (MS 2103000010950/ehitis 001) maa-alaga ja selle rajatistega (piirdekraav ja kraavil asuv trupp).

Käesolevas detailplaneeringus kavandatu ei mõjuta negatiivselt Mällikvere I maaparandusehitiste (MS 2103000010960/ehitis 001 ja MS 2103000010950/ehitis 001) maaparandussüsteemide kuivendusvõrgu tööd ja rajatud truppide vee läbilaskvust.

Käesoleva detailplaneeringu realiseerimisel peab olema tagatud maaparandusehitiste ja -rajatiste (kuivenduskraav, piirdekraavid, trupp) korrashoid ja toimimisvõime vastavalt maaparandusseaduse § 47, st detailplaneeringust huvitatud isikul/kinnistu omanikul tuleb tagada kuivendusvõrgu töö säilitamine ja sellega seotud truppide läbilaskevõime.

Maaparandusseaduse § 50 (5) kohaselt kooskõlastab Põllumajandusamet § 50 lõikes (1) nimetatud dokumentid ja kavatsused või annab § 50 (4) nimetatud loa, kui kavandatava tegevusega ei takistata maaparandussüsteemi nõuetekohast toimimist. Vajaduse korral määrab Põllumajandusamet kooskõlastuse või loa kõrvalttingimused, mis tagavad kinnisasjal ja naaberkinnisasjal paikneva maaparandussüsteemi toimimise, sealhulgas kohustuse muu ehitise ehitamiseks maaparandussüsteem rekonstrueerida ja rekonstrueerimise lõpetamise tähtpäeva.

Maaparandusseaduse § 50 (6) sätestab, et Põllumajandusamet ei kooskõlasta § 50 (1) nimetatud dokumente ja kavatsusi ega anna luba § 50 (4) nimetatud tegevusteks, kui ehitise ehitamise või veetaseme reguleerimisega kahjustatakse maaparandussüsteemi nõuetekohast toimimist.

Maa-ameti kaardirakenduse alusel paiknevad Kindrali ja Kindralihaua katastriüksused nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkonnas.

Planeeritud elamukrundi reovesi on vastavalt Põltsamaa Vallavalitsuse 05.09.2017 korraldusega nr 275 antud ehitusloale nr 1712271/31167 ette nähtud kanaliseerida omale krundile paigaldatava lekkekindla plastkogumismahuti, minimaalse mahutavusega 8 m<sup>3</sup>, baasil.

Planeeringulahendusega ei suurene oluliselt ala sademevee vooluhulk. Katusel ja kõvakattega pindadelt tulev sademevesi on ette nähtud immutada pinnasesse omal krundil.

**Paikkonnas on kõrge radoonirisk.** Soovituslik on elamu projekteerimisel ja ehitamisel teostada radoonitase määramine ning radooniohtlikkuse hinnang pinnasest; vajadusel arvestada Eesti standard EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“.

Planeeritud krundile bos nr 1 on ette nähtud üksikelamu abihoonetega (elaseme koht). Hoonete kütmiseks on kavandatud kombineeritud küte. Soovituslikult võiks planeeritud elamus kasutada alternatiivkütte võimalusi soojuspumpade näol.

Ehitusjätmete ning hilisemate olmejätmete käitlemisel on ette nähtud juhendada Jäätmeseadusest ja Põltsamaa valla jäätmehoolduskava nõuetest.

## 7. NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS.

- Ehitusprojekti koostamisel arvestada Ehitusseadustikuga, -majandus- ja taristuministri 04.12.2012 määrusega nr 78 „Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu“, -majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusega nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“, -majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 "Nõuded ehitusprojektile", -majandus- ja taristuministri 02.07.2015 määrusega nr 85 "Eluruumile esitatavad nõuded"
- Ehitusprojektis anda täpsed hoone fassaadide lahendused.
- Hoonete eskiislahenduse esitada omavalitsusele kooskõlastamiseks.
- Hoonete ehitusprojektide koostamiseks on soovituslik koostada ehitus-geoloogiline uuring.
- Võimalike väikevormide ja piirdeaedade lahendused esitada hoone ehitusprojektis.

- Hoone ehitusprojekt peab vastama siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohtusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“  
Hoonete ehitusprojektid tuleb kooskõlastada Päästeametiga.
- Tehnovõrkude ehitusprojektide koostamiseks taotleda tehnovõrkude ja/või ressursivaldajatelt täpsustatud tehnilised tingimused.
- Tehnovõrkude ehitusprojektid kooskõlastada võrguvaldajatega ja/või ressursivaldajatega.
- Ehitusprojekti koostamisel näha ette olemasoleva ja ümbertõstetava sideõhuliini kaitsemeetmed.
- Ehitusprojektid koos haljastuskavaga kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist kohaliku omavalitsusega.

Lisaks kui kinnisasjale, millel paikneb maaparandussüsteem, kavandatakse muud ehitist, mis ei ole maaparandussüsteemi hoone ega rajatis, kooskõlastada ehitusprojekti või ehitusteatisel alusel ehitise kavandamine Põllumajandusametiga (maaparandusseaduse § 50). Vastaval viisil tuleb seadustada ka juba rajatud ehitised.

## 8. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED.

Teatud liiki kuritegusid on võimalik vähendada, muutes kuriteo sooritamise võimalusi ehitatud keskkonnas. Planeeringus on arvestatud Eesti Standardikeskuses välja töötatud kuritegevuse ennetamise standardiga.

Hoonete paiknemine ja ala vaadeldavus ning juurepääsuteede valgustus võimaldab korraldada efektiivselt naabrivalve piirkonna. Vandalismiakte ja sissemurdmiste riske vähendavad ka hoonete uste ja akende turvaliseks muutmise, kasutades vastupidavaid ukse- ja aknaraame ning ukسلukke. Autode parkimine krundil (tagatud on normidele vastav parkimine) vähendab autodega seotud kuritegevuse riske. Krundi hooviala ümber on lubatud püstitada piirdeaed.

Kruntide välisruumi läbimõeldud planeerimine (maastikukujundus) ja nende korrashoid suurendavad peremehehetunnet ja vähendavad seeläbi kuriteohirmu ja vandalismi. Alade korrashoid on oluline kuritegevust ennetavate aspektide puhul.

## 9. DETAILPLANEERIGU KEHTESTAMISELE JÄRGNEVATE TOIMINGUTE JA TEGEVUSTE JÄRJELÜÜD.

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele maakorralduslikele, ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismäärustele.

### Detailplaneerigu kehtestamisele järgnevate toimingute ja tegevuste järjekord:

- 1) planeeringukohaste kruntide moodustamine koos vajalike servituutide seadmisega;

Kindralihaua ja Kindrali maakorralduslike toimingute osa teha koostööd Põllumajandusameti Ida regiooni Jõgeva esindusega. *Alus: Maaparandusseaduse § 51 lõige (1) sätestab, kui kinnisasi paikneb maaparandussüsteemi maa-alal, võib selle kinnisasja sihtotstarvet muuta ning sellel kinnisasjal maakorraldustoimingut teha Põllumajandusameti eelneva kooskõlastuse alusel.*

- 2) ehitiste projekteerimine, ehituslubade taotlemine.

Vastavalt Maaparandusseaduse § 50 lõike (1) sätestab: kui kinnisasjale, millel paikneb maaparandussüsteem, kavandatakse muud ehitist, mis ei ole maaparandussüsteemi hoone ega rajatis, kooskõlastab ehitusprojekti või ehitusteatisel alusel ehitise kavandamise või maaparandussüsteemi või selle eesvoolu kaitseleõigu veetaseme reguleerimise kavatsuse ehitus- või muu loa andja või ehitusteatisel menetleja Põllumajandusametiga.