

**Töö number**

**2018-0064**

**Tellija**

**Põltsamaa Vallavalitsus**

Lossi tn 9, Põltsamaa linn, 48104

Tel 776 8550; e-post: [info@poltsamaa.ee](mailto:info@poltsamaa.ee)

Registrikood: 77000358

[www.poltsamaa.ee](http://www.poltsamaa.ee)

**Planeerija ja konsultant**

**Skepast&Puhkim OÜ**

Laki põik 2, 12915 Tallinn

Telefon: +372 664 5808; e-post: [info@skpk.ee](mailto:info@skpk.ee)

Registrikood: 11255795

[www.skpk.ee](http://www.skpk.ee)

**Kuupäev**

10.07.2020

**Seisund**

Eskiislahendus

## Põltsamaa valla üldplaneering



|                           |                          |
|---------------------------|--------------------------|
| <b>Algatamine</b>         | <b>18. oktoober 2018</b> |
| <b>Lähteseisukohad</b>    | <b>29.04.2019</b>        |
| Töörühmad                 | 09.2019 – 02.2020        |
| Mõttenope                 | 16-31. oktoober 2019     |
| Eskiisi avalik väljapanek |                          |
| Eskiisi avalikud arutelud |                          |
| Kooskõlastamine           |                          |
| <b>Vastuvõtmine</b>       |                          |
| Avalik väljapanek         |                          |
| Avalikud arutelud         |                          |
| <b>Kehtestamine</b>       |                          |



## Sisukord

|           |                                                         |           |
|-----------|---------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>SISSEJUHATUS.....</b>                                | <b>6</b>  |
| <b>2.</b> | <b>VISIOON JA ARENGU EESMÄRGID .....</b>                | <b>7</b>  |
| <b>3.</b> | <b>MAAKASUTUS- JA EHITUSTINGIMUSED.....</b>             | <b>9</b>  |
| 3.1.      | Tiheasustusala .....                                    | 9         |
| 3.2.      | Hajaasustusala .....                                    | 10        |
| 3.3.      | Detailplaneeringu koostamise kohustus.....              | 11        |
| 3.4.      | Avatud menetlusega projekteerimistingimuste juhud ..... | 12        |
| 3.5.      | Eluhoonete piirkondlikud ehitustingimused .....         | 13        |
| 3.6.      | Arhitektuurivõistlus .....                              | 15        |
| 3.7.      | Maakasutus .....                                        | 15        |
| 3.7.1.    | Elamu maa-ala .....                                     | 18        |
| 3.7.2.    | Äri maa-ala ja tootmise maa-ala .....                   | 19        |
| 3.7.3.    | Ühiskondliku hoone maa-ala.....                         | 21        |
| 3.7.4.    | Puhke ja looduslik maa-ala.....                         | 21        |
| 3.7.5.    | Aianduse maa-ala .....                                  | 22        |
| 3.7.6.    | Supelranna maa-ala .....                                | 22        |
| 3.7.7.    | Riigikaitse maa-ala.....                                | 23        |
| 3.7.8.    | Kalmistu maa-ala.....                                   | 23        |
| 3.7.9.    | Mäetööstuse maa-ala .....                               | 23        |
| <b>4.</b> | <b>VÄÄRTUSED JA PIIRANGUD .....</b>                     | <b>26</b> |
| 4.1.      | Kultuurimälestised.....                                 | 27        |
| 4.2.      | XX sajandi arhitektuuripärand.....                      | 27        |
| 4.3.      | Maaehituspärand.....                                    | 27        |
| 4.4.      | Miljööväärtuslikud alad .....                           | 27        |
| 4.5.      | Pärandkultuuri objektid .....                           | 28        |
| 4.6.      | Täiendavad kultuuriloolised objektid .....              | 29        |
| 4.7.      | Vaated.....                                             | 29        |
| 4.8.      | Kaitstavad loodusobjektid .....                         | 30        |
| 4.9.      | Vääriselupaigad .....                                   | 31        |
| 4.10.     | Matkarajad .....                                        | 31        |
| 4.11.     | Rohevõrgustik .....                                     | 31        |
| 4.12.     | Väärtuslikud maastikud.....                             | 34        |
| 4.13.     | Väärtuslikud puhkealad .....                            | 35        |
| 4.14.     | Väärtuslikud põllumajandusmaad .....                    | 36        |
| 4.15.     | Veealad .....                                           | 38        |
| 4.16.     | Kalda ehituskeeluvöönd .....                            | 38        |
| 4.17.     | Mets .....                                              | 41        |
| <b>5.</b> | <b>TEHNILINE TARISTU .....</b>                          | <b>42</b> |
| 5.1.      | Liikuvus ja transport.....                              | 42        |
| 5.1.1.    | Tee kaitsevöönd.....                                    | 43        |
| 5.1.2.    | Sõiduteed .....                                         | 45        |
| 5.1.3.    | Avaliku kasutusega erateed.....                         | 47        |
| 5.1.4.    | Jalg- ja jalgrattateed .....                            | 47        |



|            |                                                          |           |
|------------|----------------------------------------------------------|-----------|
| 5.1.5.     | Ühistransport.....                                       | 47        |
| 5.1.6.     | Parklad .....                                            | 48        |
| 5.2.       | Tehnovõrgud .....                                        | 48        |
| 5.2.1.     | Elektrivarustus.....                                     | 48        |
| 5.2.2.     | Vee- ja kanalisatsioonivarustus.....                     | 49        |
| 5.2.3.     | Sademevesi.....                                          | 50        |
| 5.2.4.     | Maaparandussüsteemid .....                               | 51        |
| 5.2.5.     | Tuletõrje veevarustus .....                              | 51        |
| 5.2.6.     | Sidevarustus .....                                       | 52        |
| 5.2.7.     | Soojavarustus .....                                      | 52        |
| 5.2.8.     | Maagaasivarustus .....                                   | 52        |
| 5.2.9.     | Taastuvenergeetika .....                                 | 53        |
| 5.2.10.    | Jäätmekäitlus .....                                      | 55        |
| <b>6.</b>  | <b>LISATEEMAD .....</b>                                  | <b>57</b> |
| 6.1.       | Asustusüksuse piiri muutmise ettepanek .....             | 57        |
| 6.2.       | Kliimamuutustega arvestamine .....                       | 57        |
| 6.3.       | Radoon .....                                             | 58        |
| 6.4.       | Valgusreostus .....                                      | 58        |
| 6.5.       | Müra ja õhusaaste .....                                  | 59        |
| 6.6.       | Riigikaitse objektid .....                               | 60        |
| 6.7.       | Seosed maakonnaplaneeringuga ja selle täpsustamine ..... | 60        |
| <b>7.</b>  | <b>ÜLDPLANEERINGU ELLUVIIMINE .....</b>                  | <b>62</b> |
| <b>8.</b>  | <b>JÄTKUTEGEVUSED .....</b>                              | <b>63</b> |
| <b>9.</b>  | <b>OLULISE KESKKONNAMÕJU SEIRE .....</b>                 | <b>64</b> |
| <b>10.</b> | <b>MÕISTED .....</b>                                     | <b>66</b> |

## JOONISED

1. Maakasutus
2. Piirkondlikud ehitustingimused
3. Tehniline taristu
4. Väärtused ja piirangud

## Lisad

- Lisa 1. Alusanalüüsid
- Lisa 2. Põltsamaa valla olemasoleva olukorra ülevaade
- Lisa 3. Põltsamaa valla üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne
- Lisa 4. Põltsamaa valla üldplaneeringu lähteseisukohad ja KSH VTK



## Planeeringu koostajad

### Skepast&Puhkim OÜ

Kadri Vaher

Anni Konsap

Mildred Liinat

Ivan Gavrilov

Piret Kirs

Kati Kraavi

Piret Kikas

Andres Brakmann

Eike Riis, Raimo Pajula,

Hendrik Puhkim, Moonika Lipping,

Aide Kaar, Jüri Hion

konsultant

projektijuht ja planeerija

projektijuht ja planeerija

planeerija ja arhitekt

planeerija ja arhitekt

planeerija ja maastikuarhitekt

GIS-spetsialist ja kartograaf

veevarustuse ja kanalisatsiooni insener

teede insener

keskkonnaekspertid

### Põltsamaa vald

Andres Vään

Karro Külanurm

Kristi Klaos

Mark Liivamägi

Kersti Viggor

Ain Valu

Loreida Küppas

tellija

vallavanem

abivallavanem

arengu- ja planeerimisosakonna juhataja

majandusosakonna juhataja

arenguspetsialist

keskkonnaspetsialist

arenguspetsialist

Lisaks osalesid ÜP väljatöötamises Põltsamaa valla elanikud, ettevõtjad jt kohalikust elust huvitatud osapooled.

## 1. Sissejuhatus

Üldplaneering on kohaliku omavalitsuse ruumilise arengu kavandamise oluline alusdokument. Üldplaneeringuga määratakse tulevikku suunatud pikaajalised ruumilise arengu eesmärgid ja täpsemad tingimused kuidas arenguid ellu viiakse. Üldplaneeringus seatud kokkulepped ja reeglid on aluseks kohaliku omavalitsuse ruumiotsustele ning elanike ja ettevõtete tegevusele.

Üldplaneeringule andis sisendi samaaegselt läbi viidud keskkonnamõju strateegiline hindamine (edaspidi KSH), mis analüüsis erinevaid keskkonnaaspekte üldplaneeringu koostamisel, et tagada valla jätkusuutlik ja tasakaalustatud ruumiline areng. KSH käigus kirjeldati, analüüsiti ja hinnati üldplaneeringu elluviimisega kaasneva võimalike olulisi keskkonna-, majanduslikke-, sotsiaalseid- ning kultuurilisi mõjusid, tehti ettepanekuid soodsaima lahendusvariandi valikuks ning kavandati meetmed strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega kaasneva olulise ebasoodsa keskkonnamõju vältimiseks ja leevendamiseks.

KSH ettepanekud on integreeritud üldplaneeringu teemavaldkondadesse ning mõjuhindamise tulemusi on arvestatud maakasutus- ja ehitustingimuste jm põhimõtete väljatöötamisel. KSH aruanne on üldplaneeringu lisa.

Üldplaneering on koostatud asjakohaseid õigusakte, planeeringuid, strateegiaid, arengukavasid jm dokumente arvestades. Samuti on lahenduse aluseks hea planeerimise tava, üldplaneeringu lähteseisukohad, asutuste ja isikute põhjendatud seisukohad ning üldplaneeringu töögrupi ja kohaliku omavalitsuse kaalutusotsused.



## 2. Visioon ja arengu eesmärgid

Põltsamaa valla visioon ja ruumilise arengu eesmärgid põhinevad valla arengukaval<sup>1</sup> ning üldplaneeringu koostamise käigus selgunud vajadustel.

### PÕLTSAMAA VALLA VISIOON

**Põltsamaa vald on arenev ja uuendustele avatud, soodsa ettevõtluskliimaga, kõrgelt hinnatud elupaik Kesk-Eestis, mille ajalooline keskus on oskuslikult kujundatud turismi sihtkoht ning tuntud kui sildade, parkide ja rooside piirkond.**

Visiooni elluviimiseks on Põltsamaa vallas vaja:

- Luua Põltsamaa linnast ja selle lähipiirkonnast Kesk-Eesti arengumootor ning tõmbekeskus, mida toetavad vajalikud tugiteenused;
- Luua eeldused elanikkonna vähenemise peatamiseks;
- Luua meeldiv ja turvaline elu- ja arengukeskkond noortele peredele ja vanuritele, kõigile tänastele elanikele ja ettevõtjatele. Valla piirkonnad on turvalised ja tasakaalustatult arenenud head „pesapunumise kohad“;
- Tagada mitmekesine ettevõtluskeskkond läbi kvaliteetse taristu ning valikuid pakkuva elamufondi. Arendada uusi ja olemasolevaid ettevõtlusalasid, neid vajadusel laiendades;
- Tihendada olemasolevaid toimivaid piirkondi ning vältida asustuse ja ehitatud keskkonna laialivalgumist kui see ei ole ruumiliselt põhjendatud;
- Jätakuvalt väärtustada ja kasutada põllumajandusmaid;
- Säilitada traditsiooniline hajaasustus ning looduskeskkond;
- Luua eeldused atraktiivsete turismiteenuste ja -toodete võimaldamiseks.

### RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Valla visioonist on tuletatud ruumilise arengu eesmärgid, millele Põltsamaa valla üldplaneeringu koostamine tugines. Ruumilise arengu eesmärgid seovad valla strateegilise arengueesmärgi ruumikomponendiga ning annavad üldplaneeringu koostamise ja elluviimise aluspõhimõtted ehk raamistiku ruumiotsuste tegemiseks.

- Soodustada mitmekesise ja kvaliteetse elukeskkonna kujundamist, kuid säilitada olemasoleva keskkonna väärtused;
- Eelistada arengu koondumist olemasolevatesse keskustesse, et tagada nende jätkusuutlik areng ning teenuste ja töökohtade olemasolu;
- Eelistada kasutusest välja langenud alade ja hoonete taasaktiveerimist uute alade hõivamisele;
- Püüelda ruumilise terviknägemuse suunas, mis hõlmab erinevaid tasandeid, valdkondi ning loob ühtse seostatud arengutee;

<sup>1</sup> Põltsamaa valla arengukava 2040. Põltsamaa Vallavolikogu ja Vallavalitsus, 2018.

- Tagada avatud ja usaldusväärne planeerimisprotsess, kuid samas unistada suurelt. Otsuste tegemisel lähtutakse pikaajalistest strateegilistest plaanidest, vaadatakse suurt pilti ning julgetakse olla uuenduslikud.

Ruumilise arengu eesmärkide ja visiooni elluviimiseks on üldplaneeringus:

- Määratud planeeringuala kasutamise- ja ehitustingimused, sh projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused.
- Määratud maakasutuse juhtotstarbed.
- Antud suunised infrastruktuuri valdkonnale.

Üldplaneeringu koostamise üldised ülesanded on sätestatud planeerimisseaduses, neid on täpsustatud Põltsamaa üldplaneeringu lähteseisukohtades ning planeeringu koostamise käigus tekkinud vajaduste põhjal. Üldplaneeringu koostamisel on põhifookus valla ruumilise arengu põhimõtete ja visiooni kujundamisel läbi ehitustingimuste ja maakasutuse määramise.



### 3. Maakasutus- ja ehitustingimused

*joonis 1 – Maakasutus, joonis 2 – Piirkondlikud ehitustingimused*

Maakasutus- ja ehitustingimuste määramine lähtub uute alade arendamise võimaluste loomisest, säilitades piirkonnale iseloomulikud väärtused.

Arendus- ja ehitustegevus toimub läbi üldplaneeringus määratud ehitustingimuste. Detailplaneeringute ning ehitusprojektide koostamisel, projekteerimistingimuste väljastamisel ja üldiseid arendustegevusi kavandades tuleb arvestada üldplaneeringus sätestatud tingimuste ja maakasutuse suundadega.

Järjepidevuse tagamiseks juhindub üldplaneering eelmiste üldplaneeringutega<sup>2</sup> kindlaks määratud ning endiselt asjakohastest üldistest maakasutuse reeglitest. Erinevates piirkondades on täpsustatud ehitamise põhimõtteid, tiheasustusalasid ja detailplaneeringu kohustusega alade piire arvestades väljakujunenud asustusstruktuuri.

#### ÜLDISED TINGIMUSED

- Uue hoone ehitamisel, olemasoleva hoone laiendamisel/rekonstrueerimisel tuleb rajatav hoonemaht ja hoonelaad sobitada ümbritsevasse keskkonda. Lähtuda tuleb aja jooksul välja kujunenud asustusstruktuurist, hoonestuslaadist, olemasolevast ehitusjoonest, kui see on säilinud või tajutav. Järgida tuleb piirkonnas väljakujunenud traditsioonilisi arhitektuurseid ja ehituslikke tingimusi või sobitada uus hoone olemasolevat keskkonda arvestavalt. Uus hoone ei tohiks domineerida ega vähendada olemasoleva keskkonna terviklikkust.
- Detailplaneeringuga tuleb kavandada kogu käsitletava ala terviklahendus – hoonestus-, teede-, parkimise-, tehnovõrkude-, haljastuse jm vajalik lahendus.
- Tehniline taristu (teed, elektriliinid jms) peab olema kavandatud võimalikult maakasutust säästvalt ning vältima piirkonna ilme olulist muutmist.
- Planeeringulahendus peab arvestama selle asukohast tulenevate kitsenduste, lähiala planeeringute ja projektidega ning moodustama ruumilise terviklahenduse nii kavandataval alal kui ka piirkonnas laiemalt.
- Tuleb vältida ehitustegevust liigniisketel aladel.

#### 3.1. Tiheasustusala

Üldplaneeringu tiheasustusala on määratud looduskaitseaduse (tiheasustusala, samuti linnas ja alevis ning aleviku ja küla selgelt piiritletava kompaktse asustusega ala) ja maareformi seaduse (tiheasustusega ala) mõistes. Mõlemad mõisted on võrdsustatud tiheasustusala mõistega.

<sup>2</sup> Endise Põltsamaa valla, Põltsamaa linna, Pajusi valla ja Puurmani valla üldplaneeringud



Põltsamaa vallas on tiheasustusalana määratud järgmised piirkonnad:

- Põltsamaa linn
- Adavere alevik
- Puurmani alevik
- Lustivere küla keskus

### 3.2. Hajaasustusala

Valdav osa Põltsamaa vallast on hajaasustusala, kus on maalise iseloomuga asustus, nt metsa- ja põllualad, mis vahelduvad hajusalt paiknevate hoonetega. Hajaasustusalal ei ole elamumaa maakasutuse juhtotstarbeid määratud. Muud asjakohased olemasolevad ja kavandatud juhtotstarbed (tootmine, äri, ühiskondlikud hooned, mäetööstus, riigikaitse jm) on määratud ja kaardil kuvatud.

Perspektiivis on võimalik kavandada erinevaid uusi juhtotstarbeid hajaasustusalale vastavalt ette nähtud tingimustele (ptk 3.5) ning asukohast tulenevatele kohaspetsiifilistele tingimustele. Sel juhul pole tegu üldplaneeringut muutva lahendusega.

**Hajaasustusala** on ala, mis **jääb väljapoole** üldplaneeringuga määratud **tiheasustusalasid**.

#### TINGIMUSED

- Hajaasustusalal toimub elamu kavandamine valdavalt projekteerimistingimuste alusel, mis järgivad üldplaneeringuga etteantud ehitustingimusi (ptk 3.5).
- Hajaasustusalale ei kavandata üldjuhul uusi kompaktse või linnalise iseloomuga asustuse koondumiskohti, va põhjendatud juhul ettevõtlusalasid. Samuti on lubatud olemasolevate külakeskuste tihendamine ja mõistlik laiendamine.
- Ehitustegevuse kavandamisel tuleb võtta arvesse hajakülale omast iseloomu ning struktuuri s.o hoonestust, põllumassiivide, metsamaakõlviku, juurdepääsutee jm maaelu iseloomulike objektide paiknemist. Erisused on lubatud vastavalt piirkondlikule külatüübile.
- Elamuehitusel on eelistatud esmajärjekorras vanade talukohtade kasutusele võtmine.
- Ettevõtluse arendamisel on prioriteet võtta kasutusele eelkõige olemasolevad äri- ja tootmis-territooriumid logistiliselt sobivas asukohas, vajadusel neid alasid laiendades. St et juhul kui valda soovitakse kavandada tootmis- või äriotstarvet, siis mõistlik on need suunata esmajärjekorras olemasolevatele juba kavandatud äri- ja tootmisaladele.
- Kasutusest väljas oleva äri- ja tootmisala võib sobivate tingimuste korral täiendavalt kasutusele võtta ka muul otstarbel, nt elamu-, ühiskondliku hoone- või puhkealana, arvestades vastavate otstarvetega seotud tingimusi.
- Piirkonda sobiva äri- või tootmishoone võib rajada vastavalt jaotises 3.7.2 toodud tingimustel.
- Lisaks tuleb arvestada üldplaneeringuga kavandatud maakasutuse juhtotstarbele vastavaid maakasutustingimusi, rohevõrgustiku tingimusi, teede ja tehnovõrkude kavandamiseks määratud tingimusi ja väärtuseid ning kitsendusi põhjustavate objektidega kaasnevaid tingimusi.



### 3.3. Detailplaneeringu koostamise kohustus

Detailplaneeringud on projekteerimistingimuste kõrval teine peamine viis, mille kaudu ehitustegevust suunatakse ja üldplaneeringus kavandatud põhimõtteid ellu viiakse. Detailplaneeringu koostamisega luuakse konkreetsele maa-alale ruumiline terviklahendus, mis võtab tasakaalustatult arvesse erinevate huvigruppide ootusi kvaliteetsele elukeskkonnale.

Detailplaneeringu koostamine on nõutav planeerimisseaduses toodud aladel ja juhtudel ning täiendavalt üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega juhtudel. Kohaliku omavalitsuse volikogu võib olulise avaliku huvi vm asjaolu ilmnemisel ning kaalutusotsuse tulemusena alगतada detailplaneeringu ka muul alal või juhul, mida seaduses või üldplaneeringus ei ole ette nähtud.

Detailplaneeringu koostamise kohustusega alad on määratud piirkondades, kus on väljakujunenud ja tihedalt lähestikku paiknev ehitatud keskkond ja/või suurem avalik huvi, mis eeldab ruumilise terviklahenduse arvestamist laiemalt kui vaid ühel kinnistul ning laiapõhjalisemat kogukonna kaasamist.

Vastavalt seadusele on **DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE KOHUSTUSEGA ALAD**<sup>3</sup>

- Põltsamaa linn
- Adavere alevik
- Puurmani alevik
- Kamari alevik

#### DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE KOHUSTUSEGA JUHUD

DP koostamise kohustusega juhud kehtivad kogu valla territooriumile.

- Uue äri- või tootmistevõtmise kavandamine alale, kus sellist tegevust ette pole nähtud<sup>4</sup>. Tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist ruumilist mõju<sup>5</sup>, mis ulatub kavandatavast kinnistust väljapoole.
- Kämpingu, motelli vm sarnase puhkeotstarbelise ärihoone rajamine kui sellel on oluline ruumiline mõju.

Detailplaneeringu koostamisel järgida maakasutuse juhtotstarve määratud üldiseid ehitus- ja kasutustingimusi, teede ja tehnovõrkude planeerimiseks määratud tingimusi ning väärtuseid omavatele objektidele määratud tingimusi.

Detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel on **ilma detailplaneeringuta** lubatud kavandada ehitisi, mille erandjuhud võib kohalik omavalitsus lubada planeerimisseaduse alusel.

<sup>3</sup> Ala on määratud asustusüksuse piiriga.

<sup>4</sup> Olemasolevate ja kavandatud tegevuste infot annab üldplaneeringu maakasutus ja katastriinfo, samuti tegelik olukord kinnistul.

<sup>5</sup> *Oluline ruumiline mõju* on mõju, millest tingitult muutuvad eelkõige transpordivõrk, saasteainete hulk, külastajate hulk, visuaalne mõju, lõhn, müra, tooraine või tööjõu vajadus ehitise kavandatavas asukohas senisega võrreldes oluliselt.



### 3.4. Avatud menetlusega projekteerimistingimuste juhud

Alljärgnevalt on toodud juhud, mil projekteerimistingimuste rakendamisel tuleb kasutada avatud menetlust, et objekti kavandamisel saaks laiem avalikkus või naabruskond oma arvamust avaldada:

- Ühiskondliku hoone rajamisel.
- Domineeriva rajatise rajamisel, nt mobiilsidemast, olulises asukohas asuv tee, tuulegeneraator jm.
- Esku ja Pisisaare külade keskuste alad.
- Avaliku jalgratta- ja jalgteede kavandamisel.

Vajadusel võib kohalik omavalitsus nõuda nende juhtude puhul ka detailplaneeringu koostamist, kui lahenduse kavandamine eeldab põhjalikumalt läbikaalumist ning laiemat avalikkuse kaasamist.

Kohalik omavalitsus võib kaalutlusotsusena rakendada avatud menetlusega projekteerimistingimuste menetlust ka muudel täiendavatel juhtudel, kui selleks on vajadus.



### 3.5. Eluhoonete piirkondlikud ehitustingimused

Täpsemad piirkondlikud ehitustingimused on määratud eluhoonetele, mis lähtuvad erinevate alade väljakujunenud ehitatud keskkonnast. Tingimusi illustreerib joonis 2 ja tabel 1. Muud tüüpi hoonete ehitustingimused lähtuvad ptk 3.7 ja täiendavate teemade all määratud tingimustest.

Piirkonnad on jaotatud vastavalt nende eluhoonete väljakujunenud asustusstruktuurile ja piirkondlikule ilmele:

- **Linn** – linnalise ilmega piirkond, kus asustus on kõige tihedam ning mitmekülgsem.
- **Alevikud** – linnalise ilmega piirkonnad, kus asustus on suhteliselt tihe ning mitmekülgne.
- **Tihedamad külakeskused** – alevikega sarnase tihedusega, kuid seal ei pruugi olla nii mitmekesised otstarbed. Siia kuuluvad mh keskmisest tihedamad külasüdamed, kus krundi suurus ja hoonetevaheline kaugus on üldjuhul väiksemad kui tavapärasel maalises piirkonnas.
- **Maaline piirkond** – tüüpiline hajaasustus, kus hoonestus paikneb hajusalt vaheldudes looduslike aladega.

**Tabel 1.** Piirkondlikud ehitustingimused.

|                                            | <b>Linn - Põltsamaa linn</b>                                  | <b>Alevikud<sup>6</sup> – Puurmani, Adavere</b> | <b>Tihedamad külakeskused – Kamari alevik, Kalana, Pajusi, Väike-Kamari, Pikknurme, Neanurme, Aidu, Esku, Pisisaare, Lustivere, Vägari, Võisiku</b> | <b>Maaline piirkond</b>       |
|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| <b>Elamu tüüp</b>                          | Üksiklamu, kahe või mitme korteriga elamu                     | Üksik- ja kaksiklamu                            | Üksiklamu                                                                                                                                           | Üksiklamu                     |
| <b>Eluhoone max kõrgus</b>                 | Kahe või mitme korteriga elamu – 12 m<br>Üksiklamu – 10 m     | Üksiklamu – 10 m<br>Kaksiklamu – 10 m           | Üksiklamu – 10 m                                                                                                                                    | Lähtuda piirkondlikust tavast |
| <b>Eluhoone max maapealne korruselisus</b> | Kahe või mitme korteriga elamu – 3<br>Ühe korteriga elamu – 2 | Üksiklamu – 2<br>Kaksiklamu – 2                 | Üksiklamu – 2                                                                                                                                       | Lähtuda piirkondlikust tavast |

<sup>6</sup> Kamari alevik on oma asustustiheduse poolest pigem iseloomulik tihedamatele külakeskustele, mistõttu paikneb see ehitusliku piirkonnana III kategoorias.

|                                                              | <b>Linn - Põltsamaa linn</b>                                                                                                                   | <b>Alevikud<sup>6</sup> – Puurmani, Adavere</b>              | <b>Tihedamad külakeskused – Kamari alevik, Kalana, Pajusi, Väike-Kamari, Pikknurme, Neanurme, Aidu, Esku, Pisisaare, Lustivere, Vägari, Võisiku</b> | <b>Maaline piirkond</b>                                                        |
|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Hoonete arv<sup>7</sup> (põhihoone + abihooned)</b>       | 1+2                                                                                                                                            | 1+2                                                          | 1+3                                                                                                                                                 | 1 eluhoone, abihoonete arvu määramisel lähtuda piirkondlikust tavast.          |
| <b>Naaberkruntide hoonetevaheline min kaugus<sup>8</sup></b> | 8 m                                                                                                                                            | 8 m                                                          | 8 m                                                                                                                                                 | Lähtuda piirkondlikust tavast.                                                 |
| <b>Krundi max täisehituse %</b>                              | 20%                                                                                                                                            | 20%                                                          | Lähtuda piirkondlikust tavast.                                                                                                                      | Lähtuda piirkondlikust tavast.                                                 |
| <b>Detailplaneeringu kohustus (DP)</b>                       | Üldjuhul DP, erandid vastavalt PlanS-ile                                                                                                       | Üldjuhul DP, erandid vastavalt PlanS-ile                     | Puudub kui järgitakse ÜPga määratud tingimusi.                                                                                                      | Puudub kui järgitakse ÜPga määratud tingimusi.                                 |
| <b>Projekteerimis-tingimused (PT)</b>                        | Üldjuhul mitte, erandeid saab rakendada vastavalt PlanS-ile.                                                                                   | Üldjuhul mitte, erandeid saab rakendada vastavalt PlanS-ile. | Üldjuhul PT, erandeid saab rakendada vastavalt PlanS-ile ning ÜP tingimustele.                                                                      | Üldjuhul PT, erandeid saab rakendada vastavalt PlanS-ile ning ÜP tingimustele. |
| <b>Min krundi suurus<sup>9</sup></b>                         | ÜKSIK- JA KAKSIKELAMU – 1200 m <sup>2</sup><br>KORTERELAMU – 3000 m <sup>2</sup> /hoone kohta<br>RIDAEELAMU – 3000 m <sup>2</sup> /hoone kohta | ÜKSIK- JA KAKSIKELAMU – 1200 m <sup>2</sup>                  | ÜKSIKELAMU - 1500 m <sup>2</sup>                                                                                                                    | 2 ha                                                                           |
| <b>Ehitusmaterjalid</b>                                      | Lähtuda piirkondlikust tavast                                                                                                                  |                                                              |                                                                                                                                                     |                                                                                |
| <b>Piire<sup>10</sup></b>                                    | Teepoolse piirdeaia max kõrgus 1,4 m, vajalik osaline läbipaistvus.                                                                            |                                                              |                                                                                                                                                     | Lähtuda piirkondlikust tavast                                                  |

<sup>7</sup> Ehitusloa kohustuslikud hooned

<sup>8</sup> Juhul kui hoonetevaheline kuja on väiksem kui 8 m, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega.

<sup>9</sup> Põhjendatud juhtudel võib üksikelamu krundi minimaalne suurus olla erinev arvestades asukoha kruntide olemasolevat struktuuri ja suuruseid, piirkonna iseloomu, juurdepääsuteede olemasolu jm olulisi kaalutlusargumente.

<sup>10</sup> Erisused on lubatud suure liikluskorrumusega riigimaantega piirnevatele kinnistutele.

### 3.6. Arhitektuurivõistlus

Vallavalitsus võib arhitektuurivõistluse nõude esitada juhul kui:

- kavandatakse ehituslikult ja ruumiliselt olulist või suuremat väljakujunemata struktuuriga ala, millele on oluline luua ühtne terviklahendus.
- hooneid või rajatisi kavandatakse olulisele keskusalale või esinduslikku asukohta või kui kavandatavad hooned ja rajatised on olulise avaliku huviga.

### 3.7. Maakasutus

Üldplaneeringuga määratav maakasutuse juhtotstarve on territooriumi kasutamise valdav otstarve, mis annab piirkonnale edaspidise maakasutuse põhisuuna. Ruumikasutuse üldistamine võimaldab paindlikumat lähenemist täpsemal kavandamisel, mis toimub läbi detailplaneeringute ja projekteerimistingimuste. Seega annab üldplaneering maakasutuse osas üldised suunad, mida hiljem saab arenguplaanide selgumisel täpsustada vastavalt vajadusele.

Üldplaneeringu joonistel ei eristata olemasolevat ja planeeritud maakasutust, kuna see on ajas muutuv.

Juhtotstarbe määramisel on tegemist perspektiivse maakasutusega, millega ei kaasne kohest katastriüksuse sihtotstarbe muutust. Olemasolevat maakasutust saab jätkata seni, kuni omanik olulisi ehituslikke või ruumilisi muudatusi ellu viia ei soovi.

Tabelis 2 on illustreeritud, millised detailplaneeringuga kavandatavad sihtotstarbed on erinevatel üldplaneeringuga määratud juhtotstarvetel lubatud ning millised on nende omavahelised seosed. Kui uus tegevus on tabeli järgi lubatud, siis üldjuhul vastuolu üldplaneeringuga puudub. Kuid omavalitsuse kohustus on igakordselt kaaluda, kas tegu on üldplaneeringut muutva olukorraga ning sellele vastavalt valida vajalik toiming.

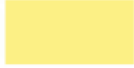
Järgnevalt on mõned näited lahti kirjutatud, et illustreerida tabeli kasutamist.

**NÄIDE 1:** Soovitakse kavandada uut ärihoonet alale, mis üldplaneeringus on märgitud elamu maa-alaks. Sel juhul tuleb kaaluda, kas kavandatavat ärihoonet on võimalik elamute piirkonda kavandada ilma et see põhjustaks olulist ruumilist mõju. Kui tegevus sobitub antud asukohta ja sel puudub oluline ruumiline mõju naaberladele, on tegu üldplaneeringu kohase plaaniga.

**NÄIDE 2:** Soovitakse rajada uus ühiskondlik hoone kalmistu maa-alale. Sel juhul tuleb kaaluda kas kavandatav tegevus haakub kalmistu toimimise eesmärkidega. Kui uus kavandatav tegevus on sellega kooskõlas, võib seda sinna maa-alale kavandada.



**Tabel 2.** Üldplaneeringuga määratud juhtotstarbe ja kavandatava sihtotstarbe omavahelised seosed.

| ÜPga määratud juhtotstarve<br>->                                                        | Elamu maa-ala                                                                     | Äri maa-ala                                                                                                                                                                                           | Ühiskondl<br>iku hoone maa-ala                                                                                              | Puhke ja looduslik maa-ala                                                          | Tootmise maa-ala                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                         |  |                                                                                                                      |                                            |  |  |
| <b>Kavandatav sihtotstarve</b><br>↓                                                     |                                                                                   |                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                             |                                                                                     |                                                                                     |
| <b>Elamu maa</b>                                                                        | +                                                                                 | + Võib kavandada, kui ei põhjusta olulist ruumilist mõju naaberaladele.                                                                                                                               | Kaalutusotsus                                                                                                               | -                                                                                   | -                                                                                   |
| <b>Äri-, tootmis-, laohoone maa</b>                                                     | + Võib kavandada, kui ei põhjusta olulist ruumilist mõju naaberaladele.           | +                                                                                                                                                                                                     | Ärihoone kavandamine on kaalutusotsusena lubatud (nt kui tegu on erainitsiatiivi kavandatava lasteasutuse või hooldekoduga) | Võib kavandada kui see toetab puhkeotstarvet                                        | +                                                                                   |
| <b>Ühiskondlike hoonete maa</b>                                                         | +                                                                                 | Võib kavandada kui naabruses olev äri- või tootmistegevus ei põhjusta olulist ruumilist mõju kavandatavale ühiskondlikule hoonetele. Äriotstarbelise ühiskondliku hoone kavandamine on kaalutusotsus. | +                                                                                                                           | +                                                                                   | -                                                                                   |
| <b>Puhkeala, haljasala maa, kultuuri- ja spordirajatise maa, veekogu maa, ranna ala</b> | +                                                                                 | +                                                                                                                                                                                                     | +                                                                                                                           | +                                                                                   | Kaalutusotsus                                                                       |
| <b>Aianduse maa</b>                                                                     | +                                                                                 | +                                                                                                                                                                                                     | +                                                                                                                           | +                                                                                   | +                                                                                   |





| ÜPga määratud juhtotstarve<br>->                                                 | Riigikaitse maa-ala                                                               | Kalmistu maa-ala                                                                  | Mäetööstuse maa-ala                                                                                                                    | Aianduse maa-ala                                                                    | Supelraha maa-ala                                                                   |
|----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                  |  |  |                                                       |  |  |
| <b>Kavandatav sihtotstarve</b><br>↓                                              |                                                                                   |                                                                                   |                                                                                                                                        |                                                                                     |                                                                                     |
| <b>Elamu maa</b>                                                                 | -                                                                                 | -                                                                                 | Võib kavandada kui mäetööstuse maa-ala tegevused on lõppenud ja maavara on ammendunud ning piirkond on selleks sobilik <sup>11</sup> . | Kaalutusotsus                                                                       | -                                                                                   |
| <b>Äri-, tootmis-, laohoone maa</b>                                              | -                                                                                 | -                                                                                 | Võib kavandada kui mäetööstuse maa-ala tegevused on lõppenud ja maavara on ammendunud <sup>10</sup> .                                  | Kaalutusotsus                                                                       | -                                                                                   |
| <b>Ühiskondlike hoonete maa</b>                                                  | Kaalutusotsus                                                                     | Võib kavandada kui tegevus toetab kalmistu maa-ala eesmäärke                      | Võib kavandada kui mäetööstuse maa-ala tegevused on lõppenud ja maavara on ammendunud <sup>10</sup> .                                  | Kaalutusotsus                                                                       | Kaalutusotsus                                                                       |
| <b>Puhkamise maa, haljasala maa, kultuuri- ja spordirajatis maa, veekogu maa</b> | Kaalutusotsus                                                                     | Võib kavandada kui tegevus toetab kalmistu maa-ala eesmäärke                      | Võib kavandada kui mäetööstuse maa-ala tegevused on lõppenud ja maavara on ammendunud <sup>10</sup> .                                  | Kaalutusotsus                                                                       | +                                                                                   |
| <b>Aianduse maa</b>                                                              | Kaalutusotsus                                                                     | -                                                                                 | Võib kavandada kui mäetööstuse maa-ala tegevused on lõppenud ja maavara on ammendunud <sup>10</sup> .                                  | +                                                                                   | -                                                                                   |

<sup>11</sup> Ajutised tegevused on lubatud erandjuhtudel kaalutusotsusena.

### 3.7.1. Elamu maa-ala



Elamu maa-ala on ühe korteriga elamu (üksikelamu, rida- või kaksikelamu sektsioon) ja kahe või mitme korteriga elamu ehitamiseks ette nähtud maa-ala ning elamute vahelisse välisruumi mahuliselt sobituv muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala.

Elamu maa-alal on lubatud:

- Täiendavalt ehitada hoolekandeesutuse-, ühiselamu-, majutus-, tootlustus-, büroo-, kaubandus-, teenindus-, meelelahutus-, haridus-, tervishoiu-, avalikud-, muuseumi-, raamatukogu-, haridus-, teadus-, haigla-, ravi-, spordi-, kultus-, tavandihooned ning garaažid kui need sobituvad linnaehituslikult (arhitektuurselt ja ruumiliselt) ning funktsionaalselt piirkonda. Lisanduv otstarve ei tohi põhjustada olulisi häiringuid piirkonna olemasolevatele naaberladele ning elamuala toimimisele.
- Muud elamuid teenindavad ning keskkonda sobituvad hooned ja rajatised, sh tehnovõrkudega seotud ehitised.

#### TINGIMUSED

- Krundistruktuur peab järgima väljakujunenud olukorda ja teede paiknemist. Moodustatavad krundid peavad olema mõistliku kuju ja jaotusega. Soovitav on mitte planeerida pikki ja kitsaid või teravnurkadega krunte.
- Täiendavalt on lubatud muud piirkonda sobivad otstarbed (tabel 2), mille eesmärk on toetada piirkondlikku majandustegevust või mitmekesistada elamu maa-ala. Lisanduva otstarbega kaasnevad mõjud ei tohi põhjustada olulist ruumilist mõju kavandatavast kinnistust väljapoole ning rajatava hoone kubatuur peab lähtuma piirkonna elamute mahtudest nii ehitisealuse pinna kui ka kõrguse poolest.
- Eluhoonete täpsemad ehitustingimused on antud piirkondlike ehitustingimuste tabelis 1.
- Korterelamu kavandamisel peab planeeritavale krundile mahtuma hoonet teenindav parkimine, mänguväljak, haljasala jm vajalikud objektid ja rajatised.
- Uue korterelamu kavandamisel tuleb jätta piisav kaugus naabrusesse jääva olemasoleva üksikelamu või kahe korteriga elamu vahele, et tagada privaatsus.
- Laiendatavate või uute elamualade planeerimisel tuleb tagada hästi toimiv juurdepääs, sotsiaalne taristu ja tehnovõrkudega varustatus. Arendamine peab toimuma võimalikult terviklike, põhjalikult läbikaalutud ruumilise visiooni ja terviklahenduse alusel. Uute elamupiirkondade planeerimisel tuleb arvestada erinevas vanuses elanikele vajaliku sotsiaalse taristu osade, ühistranspordi võimaluste, avaliku ruumi ja kohalike keskuste arenguga.
- Juurdepääsude kavandamisel eelistada lahendusi, mis maksimaalselt kasutavad olemasolevaid teid ja taristuid.
- Parkimine lahendada omal kinnistul planeeritava objekti parkimisvajadusest lähtuvalt.
- Detailplaneeringus näha ette nõuetekohane ruumivajadus taristu paigaldamiseks.

### 3.7.2. Äri maa-ala ja tootmise maa-ala



Äri maa-alal on lubatud erinevad majutus-, toitlustus-, büroo-, kaubandus-, teenindus-, meelelahutus-, spordi-, väiketootmishooned ning neid teenindavad rajatised.

Äri maa-alal on lubatud:

- Majutushooned: hotell, motell, külalistemaja, puhkeküla või puhkelaagri majutushoone, hostel, muu lühiajalise majutuse hoone.
- Toitlustushooned: restoran, kohvik, baar, söökla, muu toitlustushoone.
- Büroohooned.
- Kaubandushooned: kiosk, oksjoni-, turu- või näitusehall, muu kaubandushoone.
- Teenindushooned: ilu- ja isikuteenuste-, sõidukite teeninduse-, muu teenindushoone.
- Meelelahutushooned: teater, kino, kontserdi- ja universaalsaalide-, klubi, rahvamaja, tantsusaal, diskoteek, ööklubi, kasiino, loomaaia või botaanikaaia-, muu meelelahutushoone.
- Spordihooned: spordihall, võimla, siseujula, jäähall, maneež, lasketiiru-, muu spordihoone.
- Väiketootmishooned, mis ei põhjusta naaberladele olulist negatiivset keskkonnamõju.



Tootmise maa-alal on lubatud erinevad tootmis-, laohooned, hoidlad, põllu-, metsa-, jahi- ja kalamajandushooned ning neid teenindavad rajatised.

- Tootmishooned: töötlemise-, energeetikatööstuse-, keemiatööstuse-, toiduainetetööstuse-, ehitusmaterjalide ja -toodete tööstuse-, kergetööstuse-, puidutööstuse-, masina- ja seadmetööstuse-, muu tootmishoone.
- Hoidlad ja laohooned: toiduainete lao-, vedelkütuse-, küttegaasi- jm terminali hoidla-, külm- jm laohoone.
- Põllumajanduse-, metsa-, jahi- ja kalamajandushooned: loomakasvatus-, sh karuslooma- või linnukasvatushoone, teraviljakuivati, loomasööda-, mineraalväetiste või taimekaitsevahendite hoidla, muu põllu-, metsa-, jahi- või kalamajandushoone.
- Tootmise maa-alale võib lisaks kavandada muud tootmist teenindavad ning piirkonda sobituvad hooned ja rajatised, sh tehnovõrkudega seotud ehitised ja erihooned (nt jäätmeäritlus-, veepuhastusjaamahoone jm).

#### TINGIMUSED

- Eelisjärjekorras arendada välja olemasolevad äri- ja tootmisemaad, kuhu on kehtestatud detailplaneering ning mille säilimist üldplaneering ette näeb.
- Hoonete ja rajatiste suurim lubatud ehitisealune pind väljapool hajaasustusalal on üldjuhul 70% planeeritavast alast. Kaalutusotsuse alusel on põhjendatud juhul (nt kui lähipiirkonnas on piisavas mahu haljasalad) lubatud ehitisealuse pinna osatähtsuse suurendamine.



- Olulist ruumilist mõju põhjustav äri- ja tootmismaa planeerida väljapoole tihedama asustusega piirkondi ning tundlikest aladest piisavasse kaugusesse. Elamute, ühiskondlike hoonete alade ja puhkealade vahetusse lähedusse on soovitatav lubada vaid selliseid tootmistegevusi (uusi või olemasolevate laiendusi), millega kaasnevad häiringud inimeste tervisele ja heaolule on väheolulised. Keskkonnahäiringuid põhjustavate tegevuste lubamise osas otsuse tegemisel on oluline roll kohaliku omavalitsuse kaalutusotsusel, et tagada tasakaal erinevate huvide ja õiguste vahel.
- Vähemalt 15% kavandatavast maa-ala territooriumist on kohustuslik kavandada kõrghaljastusega.
- Inimeste kaitseks müra, tolmu vms eest, on soovitatav jätta piisava laiusega kõrghaljastatud puhvertsoon või rajada häiringu levikut takistav piire. Kaitsev piire või puhverala rajada eelkõige häiringut põhjustava objekti territooriumile.
- Suuremamahulise äri- või tootmistegevusega seotud transpordivood tuleb üldjuhul suunata mööda tundlikest aladest ilma neid läbimata.
- Üldjuhul tuleb juurdepääsud kavandada avalikena ning teede projekteerimisel arvestada jalg- ja jalgrattateede vajadusega.
- Kavandada läbimõeldud ja mugav parkimislahendus erinevatele liikumisvahenditele (sõiduauto, kaubaauto, jalgratas) vastavalt arendatava ala täpsemale kasutusele ning kehtivatele parkimismormidele. Eelistada säästlikke liikumisviise toetavaid lahendusi.
- Suure reostuskoormusega ettevõtte puhul on soovitatav rakendada lokaalset eelpuhastust enne reovee ühiskanaliseerimist.
- Juhul kui detailplaneeringu raames viiakse läbi keskkonnamõju strateegiline (eel)hindamine, on selle käigus vajalik pöörata tähelepanu kumulatiivsetele mõjudele, arvestades koosmõju olemasolevate saasteallikatega.
- Ohtlike ettevõtete mõjualasse tegevuste kavandamisel tuleb juhendada kemikaalseaduses sätestatud nõuetest. Arvesse tuleb võtta dominoefekti esinemise võimalust. Tegevuse kavandamisel ohtliku ettevõtte ohualasse tuleb säilitada ohutuse tagamiseks vajalik vahemaa käitise ning elamurajoonide, avalikus kasutuses olevate hoonete ja alade, puhkealade ning võimaluse korral peamiste transpordiliinide vahel. Võimalusel tuleks vältida uute ohtlike ja suurõnnetuse ohuga ettevõtete kavandamist elutähtsa teenuse osutamiseks kasutatavate ehitiste kõrvale. Ohtliku ettevõtte ohualasse jääva maa-ala planeerimisel tuleb planeering või ehitusprojekt kooskõlastada Päästeametiga.
- Igapäevaselt tuleb jälgida, et kõik olemasolevad ja tulevikus kavandatavad ohtlikud ja suurõnnetuse ohuga ettevõtted ei kujutaks endast reaalselt ohtu ümbritsevale keskkonnale. Kõrgendatud tähelepanu tuleb pöörata pinnase ning pinna- ja põhjavee kaitsmisele.
- Uue ohtliku ettevõtte kavandamisel tuleb hinnata keskkonnamõju olulisust KeHJS-es sätestatud korras. Arvesse tuleb võtta teisi lähi piirkonnas olemasolevaid ning piirkonda kavandatavaid tegevusi ja võimalikku koosmõju nendega.



### 3.7.3. Ühiskondliku hoone maa-ala



Ühiskondliku hoone maa-ala on sotsiaalhoolekande-, valitsus- ja ameti-, haridus-, tervishoiu-, kultuuri- ja spordiasutuse, ühiselamu maa-ala.

Ühiskondliku hoone maa-alal on lubatud:

- Hoolekandetasutuse hooned: päevakeskus, tugikodu, varjupaik, lastekodu, noortekodu, üldhooldekodu, koolkodu, sotsiaalse rehabilitatsiooni keskus, erihooldekodu või muu hoolekandetasutus.
- Ühiselamud üliõpilastele või õpilastele jt sotsiaalsetele gruppidele.
- Muuseum, kunstigalerii, raamatukogu, arhiiv, rahvamaja, külakeskus.
- Haridus- ja teadushooned: koolieelne lastetasutus (lastesõim, -aed, päevakodu, lasteaed-alkool), põhikooli- või gümnaasiumi-, kutseõppeasutuse-, ülikooli-, rakenduskõrgkooli õppehoone, teadus- ja metoodikaasutuse hoone, muu haridus- või teadushoone.
- Haiglad ja muud ravihooned: haigla, ambulatoorse arstiabi osutamise hoone, sanatoorium, spaa, veterinaarkliinik, muu tervishoiuhoone.
- Spordihooned: spordihall, võimla, siseujula, jäähall, maneež, lasketiiru-, muu spordihoone.
- Kultus- ja tavandihooned: kirik, katedraal, mošee, sünagoog, palvemaja, kabel või muu kultushoone, krematoorium.
- Kohaliku omavalitsuse või riigiasutuse büroo- ja administratiivhoone.
- Muid piirkonda teenindavad ning sinna sobituvad hooned ja rajatised, sh tehnovõrkudega seotud ehitised.

### TINGIMUSED

- Alale on lubatud ehitada piirkonda sobiva arhitektuurse ilme ja materjalikasutusega hooneid ja rajatisi.
- Kavandada mugavad ja läbimõeldud juurdepääsud ning parkimislahendused erinevatele liikumisvahenditele (nt buss, jalgratas, sõiduauto). Eelistada lahendusi, mis toetavad kergliiklejate ja ühistranspordi kasutajate mugavust.
- Kavandada kvaliteetne ja hästi toimiv avalik ruum: haljastus, väikevormid, tänavaruumi loogika jm.

### 3.7.4. Puhke ja looduslik maa-ala



Puhke ja looduslik maa-ala on puhkamisele suunatud loodusliku või poolloodusliku ilmaga puhke-, kultuuri- ning spordirajatiste maa-ala. Lisaks täidavad puhkefunktsiooni tervise- ja matkarajad, külaplatsid ning veekogud.

Puhke ja looduslikul maa-alal on lubatud:

- Looduslikud ja poollooduslikud haljastatud alad, veekogud.

SKEPAST & PUHKIM



- Puhke-, spordi- ja kultuurirajatised nagu näiteks: mänguväljak, laululava, seikluspark, teemapark, väliujula, vabaõhu tenniseväljak, golfiväljak, liuväli, suusarada, puhkeotstarbeline ehitised, staadion jms.
- Puhkamise maa-ala teenindavad hooned ja rajatised sh tehnovõrkudega seotud ehitised, parklad jmt.

#### TINGIMUSED

- Alale on lubatud ehitada piirkonda sobiva arhitektuurse ilme, materjalikasutuse ning puhkamise otstarvet teenindavaid hooneid ja rajatisi.
- Kavandada kvaliteetne ja hästi toimiv avalik ruum (haljastus, väikevormid, vaated jm väliruumi elemendid).
- Kavandada mugavad ja läbimõeldud juurdepääsud ning parkimislahendused erinevatele liikumisvahenditele (nt buss, jalgratas, sõiduauto). Eelistada lahendusi, mis toetavad kergliiklejate ja ühistranspordi kasutajate mugavust.
- Avalikud juurdepääsud tuleb tagada maakasutuskardil kajastatud ujumiskohtadele.
- Tagada kõrghaljastuse või metsa säilimine võimalikult suures mahus.

#### 3.7.5. Aianduse maa-ala



Aianduse maa-alad on põllumajandussaaduste isiklikuks tarbeks kasvatamise alad, mis üldjuhul paiknevad tiheasustusaladel.

#### TINGIMUSED

- Maa-alale võib kavandada vaid hooajaliseks ja sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalikke väikeehitisi (nt kuur, varjualune, kasvuhoone).

#### 3.7.6. Supelranna maa-ala



Avalikult kasutatava supelranna maa-ala, mille eesmärk on inimeste ujumise ja puhkamise võimaldamine. Supelranna maa-alad on määratud looduskaitsealade tühenduses.

#### TINGIMUSED

- Supelranna maa-ala piires on võimalik püstitada selle kasutamiseks vajalikke ehitisi. Supelranna teenindamiseks vajalikele rajatistele kalda ehituskeeld ei laiene.
- Supelrannas tagada avalik kasutus ning selle juurde viiv avalik juurdepääs.

### 3.7.7. Riigikaitse maa-ala



Üleriigilise tähtsusega riigikaitseliste ehitiste maa-ala. Alale võib kavandada sõjaväeosa, kaitsejõudude asutust, kaitseväge polügoni, laskevälja vm riigikaitsega seonduvat hoonet või ehitist.

#### TINGIMUSED

- Riigikaitseliku objekti piiranguvööndisse ei ole võimaliku müraleviku tõttu soovitatav ehitada müratundlikke ehitisi või määrata ehitiste rajamist soodustavat maakasutuse juhtotstarvet.
- Tegevuste kavandamisel piiranguvööndis ja selle lähistel tuleb arvestada riigikaitseliku ehitise töövõime säilimisega, tegevuste kooskõlastamisel Kaitseministeeriumiga tuleb lähtuda õigusaktidest.
- Kaitseministeeriumiga tuleb kooskõlastada kõik riigikaitseliku ehitise piiranguvööndisse jäävad planeeringud, projekteerimistingimused, ehitusloa eelnõud ja ehitisteatised.

### 3.7.8. Kalmistu maa-ala



Kalmistu ja matmisega seotud loodusliku või poolloodusliku ilmega maa-ala, kuhu on lubatud rajada kalmistu jaoks vajalikke ehitisi (näiteks kabel, tavandihoone, krematoorium). Tegu on toimivate kalmistutega.

#### TINGIMUSED

- Kalmistu ümber tuleb säilitada või kavandada puhervöönd, võimalusel kõrghaljastusega. Sinna vööndi on keelatud rajada ehitisi ja planeerida maakasutust, mis võib oluliselt häirida kalmistu rahu.
- Kalmistu laiendamisel peab arvestama, et haua põhi<sup>12</sup> jääks põhjavee kõrgeimast tasemest vähemalt 0,5 meetrit kõrgemale. Enne kalmistu laienduse elluviimist tuleb teostada vastav põhjaveetaseme uuring.

### 3.7.9. Mäetööstuse maa-ala



Maavara kaevandamiseks ja töötlemiseks kasutatav ala, kuhu on lubatud rajada maavara kaevandamiseks ja selle teenindamiseks vajalikke hooneid ja rajatisi.

#### TINGIMUSED

- Maardla kasutuselevõtmisel maavara väljamise eesmärgil tuleb juhendada õigusaktides sätestatud korrast. Lubjakivikarjääri maavara kaevandamise loa taotlemise osas on Põltsamaa vald seisukohal, et juhul kui kavandatakse olemasolevast karjäärist 2,5 km kaugusele uut lubjakivikarjääri, tuleb algselt keskkonnamõju hindamine, kuna sellisel juhul

<sup>12</sup> Kalmistuseaduse § 9 lg 10: Kirstuga matmisel peab haua sügavus olema 1,5–2 meetrit maapinnast.

on kahe karjääri kumulatiivsed mõjud piirkonnas põhjendatult suured, mistõttu on KMH koostamine vajalik.

- Maavarade kaevandamise planeerimisel tuleb avaldada võimalikult minimaalselt mõju maastiku ilmele, mullastikule ning puhkeotstarbelisele, metsanduslikule ja põllumajanduslikule kasutusele. Rohelise võrgustiku alal tuleb tagada võrgustiku toimimine.
- Turba kaevandamiseks tuleb võimalusel eelistada juba kuivendamisega rikutud alasid.
- Tähelepanu tuleb pöörata kaevandamisega seotud transpordi ning masinate ja seadmete tööga kaasnevatele keskkonnanähtudele (õhusaaste, müra) ning tagada, et tegevusega ei põhjustataks olulisi negatiivseid mõjusid tundlikele aladele.
- Kasutusele võetud maardlates tuleb varud maksimaalselt ammendada ning alad majandustegevuse lõppemisel korrastada, et võimaldada maade edasist kasutamist. Karjääri ammendumisel tuleb koostada korrastamisprojekt ning see kooskõlastada kohaliku omavalitsuse ja keskkonnametiga ning projekt ette nähtud aja jooksul ka ellu viia. Kaevandatud maa korrastamisel tuleb tagada, et maa sobiks ümbritsevasse maastikku ega kujutaks oma iseärasuste tõttu ohtu seal liikuvatele inimestele või loomadele.
- Muude maakasutuse juhtotstarbega tegevuste kavandamisel tuleb tegevuste kavandamisel maardla piirkonnas lähtuda maavara kaevandamisväärsena ja maavarale olemasoleva juurdepääsu säilitamise põhimõttest.
- Uue karjääri rajamine ei ole soovitatav elamu-, puhke- ja ühiskondliku objekti ning potentsiaalse turismipiirkonna lähedusse.
- Kaevandamistegevuse kavandamisel tuleb põhjavee taseme muutustega seotud keskkonnameetmeid (sh leevendavaid meetmeid) rakendada võimalikult varakult.
- Veetõkete, settebasseinide ja infiltratsioonibasseinide rajamine kaevandamisel, et vähendada veevõtust tulenevat koormust.
- Karjääride rekonstrueerimisel uute tehisveekogude tekkimisel eelistada veekogude määramist avalikult kasutatavaks, et kohalikel elanikel oleks takistusteta võimalik neid puhkeotstarbel kasutada.
- Juhul, kui maavaravaru soovitakse kaevandada väärtuslikul maastikul, siis tuleb hinnata kavandatava tegevuse mõju väärtuslikule maastikule ning võimalusel säilitada ala väärtused maksimaalselt. Maavaravaru kaevandamise lõppedes tuleb ala korrastada selliselt, et korrastatud ala sobituks väärtusliku maastikuga.
- III kategooriasse<sup>13</sup> kuuluvate maardlate aladel on maavarade kaevandamisest olulisem maa-ala muu funktsioon ja seetõttu maavarade kaevandamine nendel aladel ei ole tõenäoliselt võimalik.
- I kategooriasse ja II kategooriasse kuuluvate maardlate aladele või nende vahetusse lähedusse ei tohi planeerida tegevusi, mis välistavad edaspidi seal kaevandamise (nt planeerida uusi elamualasid).
- Maardlate kasutuselevõtul II kategooriasse kuuluvatel aladel tuleb vältida võimalusel alasid, mis asuvad väärtuslikel põllumajandusmaadel, väärtuslikel maastikel ja rohelisel võrgustikul.

<sup>13</sup> Maardlate kategooriad tulenevad Jõgeva maakonnaplaneeringust 2030+.





Juhul, kui nimetatud aladel on kaevandamine majanduslikult otstarbekas, tuleb hinnata eelnevalt kaasnevaid mõjusid väärtuslikele maastikukomponentidele.



## 4. Väärtused ja piirangud

### Joonis - Väärtused ja piirangud

Väärtuslike alade ja objektide säilitamiseks on seatud maakasutusele ja ehitustegevusele piirangud. Need tulenevad kehtivatest õigusaktidest, kõrgema tasandi planeeringutest või üldplaneeringuga määratud täiendavatest tingimustest.

Üldplaneering kajastab väärtuste ja piirangute hetkeseisu, ajakohane info asub riiklikes andmebaasides (EELIS, Maa-ameti geoportaal) vm kehtivates allikates.

### ÜLDISED TINGIMUSED KULTUURIPÄRANDILE

Kõik kultuuri- ja ehituspärandi säilitamisega seotud väärtuslikud alad ning objektid on määratud avalikust huvist lähtuvalt. Need tingimused rakenduvad kultuurimälestistele, XX sajandi arhitektuuripärandile, maaehituspärandile, miljööväärtuslikele aladele, pärandkultuuri objektidele, täiendavatele kultuuriloolistele objektidele, kalmistutele jm.

- Võimalusel säilitada väärtuslik objekt või ala olemasoleval kujul või taastada selle algne kuju ning leida sobilik kasutusviis. Tagada objektide ja hoonete hea seisukord ning väärtustada neid kohaliku kultuuripärandina.
- Ajalooliselt kujunenud asustusalad tuleb püüda säilitada koos nende juurde kuuluvate elementide ja ümbritsevaga.
- Uut hoonestust ja maakasutust tuleb sobitada vanaga, olemasolevaid väärtusi rikkumata. Väärtuslikul alal või ala läheduses uut hoonestust kavandades lähtuda olemasoleva krundi suuruselt, hoonestuse arhitektuurielementidest ja struktuurist.
- Uushoonestuse kavandamisel arvestada vaadete säilimisega väärtuslikele objektidele ja aladele.
- Ajaloolistele väärtustele ja kultuurimälestistele peab olema tagatud avalik juurdepääs vähemalt jalgsi, et kõigil huvilistel oleks võimalik neid piirkondi külastada.
- Nende asulate aladel, kus uute arheoloogiliste leidude ilmsikstuleku tõenäosus võib olla suurem (Põltsamaa linnas ning Annikvere, Kalme, Neanurme, Pikknurme, Sulustvere ja Tõrenurme külates<sup>14</sup>), ning aladel, kuhu ei ulatu mälestis või selle kaitsevöönd, tuleb ehitus- ja kaevetöödel arvestada kultuuriväärtusega leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega. Seetõttu tuleb nendes piirkondades ehitustööde ja ka põlluharimise käigus olla tavalisest tähelepanelikum, et võimalikke leide mitte kahjustada.
- Väärtustada ka väljaspool väärtuslike maastikke paiknevaid maastikke, sest nendel on tähtis roll piirkondliku ja kohaliku kultuuri kujunemises. Lisaks traditsioonilistele külamaastikele tuleb tähelepanu pöörata ka (linnalistele) asulatele ning külakeskustele. Inimene tunneb ennast paremini läbimõeldud, korrastatud ja meeldivas keskkonnas ning see võib saada mõnelgi puhul argumendiks elukoha valikul ja tuua piirkonda juurde uusi elanikke. Seega

<sup>14</sup> Arheoloogiamälestiste kontsentratsioon on kõige suurem Põltsamaa linnas ning Annikvere, Kalme, Neanurme, Pikknurme, Sulustvere ja Tõrenurme külates.



tuleb asumites ja külakeskustes tagada kõrge arhitektuursete ja ruumiliste lahenduste kvaliteet.

#### 4.1. Kultuurimälestised

Kultuurimälestistega seonduvad ehitus- ja kasutustingimused on sätestatud muinsuskaitseaduses ja planeerimisseaduses.

#### 4.2. XX sajandi arhitektuuripärand

XX sajandi arhitektuuripärandi objektide info pärineb kultuurimälestiste registri maakondliku ülevaate analüüsist<sup>15</sup>. Üldplaneeringu käigus on analüüsis toodud objektide nimekirja täpsustatud, vt üldplaneeringu lisa 2.

XX sajandi arhitektuur ja ehitatud keskkond määrab suures osas meie tänapäevase füüsilise keskkonna iseloomu: meie asulad on kujunenud sellisteks nagu me neid täna näeme ja kasutame valdavalt möödunud sajandi jooksul. Siia nimekirja kuuluvate objektide eesmärk on väärtustada ja säilitada 1870-1991. a vahemikku kuuluva arhitektuuri paremiku, mis kajastavad tolle aja tehnoloogilisi ja ühiskondlikke protsesse.

#### 4.3. Maaehituspärand

Maaehituspärand on väljaspool linnu nii põllumajanduse kui ka muude elualadega tegeleva maarahva loodud ja ehitatud ehitised. Selle vanemasse kihistusse kuuluvad lisaks taluehitistele ka külade ja alevike ehitised (nt koolid, vallamajad, seltsi- ehk rahvamajad, kõrtsid, poed, pritsikuurid) ja tööstushooned (nt veskid, meiereid, töökojad).

Objektide nimekiri on toodud üldplaneeringu lisas 2.

#### 4.4. Miljööväärtuslikud alad

Miljööväärtuslik ala on kohaliku tasandi kaitsealune piirkond, mille terviklik miljöö kuulub säilitamisele oma ajalooliselt väljakujunenud tänavavõrgu, haljastuse, hoonestusviisi, ühtse ja omanäolise arhitektuuri või muu avaliku huvi tõttu. Ala ilme säilitamiseks on määratud tingimused, mis tulenevad piirkonna ajaloolis-kultuurilisest eripärast.

#### ÜLDISED TINGIMUSED

- Miljööväärtusega hoonestusaladega vahetult piirnevatel aladel peab ehitustegevusel arvestama sujuvat üleminekut miljööväärtusega hoonestusalade mahtudele.
- Tagada läbimõeldud ja avalikku ruumi sobiv haljastuse kujundus.
- Tagada vaated piirkonnas olulistele hoonetele ja objektidele.

<sup>15</sup> 20.sajandi ehituspärand Jõgevamaa. Padu, 2009.



## PIIRKONDLIKUD TINGIMUSED

| Miljööala                                               | Tingimused                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Tallinna tänav<br/>Puurmani<br/>alevikus</b>         | Tagada esinduslik tänavafont ja väljakujunenud ehitusjoon.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Lossi tänav<br/>Põltsamaa<br/>linnas</b>             | Taastada Lossi tänav tiheda hoonestusega tänavaruum olemasolevat (ja võimalusel ajaloolist) mahulist ning plaanstruktuuri järgides. Taastada hävinenud hoonestus ja piirdeaiad olemasoleva ajaloolise arhitektuurse ilmega sobitult. Tagada esinduslik tänavafont ja väljakujunenud ehitusjoon.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Roosisaare<br/>piirkond<br/>Põltsamaa<br/>linnas</b> | Suure silla juures tagada olemasolevate ajalooliste kiviehitiste säilimine ning lähialadele uushoonestuse rajamisel arvestada et need ei tohi domineerida ajalooliste hoonete üle. Tagada esinduslik tänavafont ja avalik ruum koos väikevormide ning haljastusega.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Keskuse<br/>piirkond<br/>Põltsamaa<br/>linnas</b>    | Võimalusel taastada ajalooline tänavate ja hoonestusstruktuur, tugevdada linna keskusele omaseid elemente. Kesk tänaval järgida ajaloolist ehitusjoont, mis on veel säilinud. Lahendada Kesk tänav ristumiskoht Tartu maantee suuna luues sinna kaasaegset tänavaruumi ning orientatsiooni soodustavat selge tänavajoonega ruumilahendusi. Uued arendused sobitada linnaehituslikult ja uut ruumikvaliteeti loovalt püüdes taastada ajaloolist kuid tänapäevastele nõuetele vastavat linnaruumi. Uued tänavad tuleb kavandada väikelinna keskkonnale kohaselt – kitsad sõiduteed (lähtuda linnakeskkonna normidest), piisav jalakäijaruum ning kvaliteetne tänavahaljastus. |
| <b>Lillevere<br/>piirkond<br/>Põltsamaa<br/>linnas</b>  | Säilitada vabaplaneeringuline ilme, ajastule iseloomulikud arhitektuurse ilmega tüüpelamud ning kvaliteetselt kujundatud haljastus. Säilitada hoonete mahud senisel kujul ja lamedad katused. Piirete rajamine ei ole lubatud.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

## 4.5. Pärandkultuuri objektid

Üldplaneeringu raames on kajastatud erinevaid pärandkultuuri objekte (Maa-ameti geoportaali ja EELISE info alusel), et tõsta esile ja väärtustada piirkondlikke ajaloolisi ning kultuurilisi väärtusi. Tegu on valdavalt põliste talukohtadega, mõisaarhitektuuri objektidega, mälestuskivide jm.

Need objektid aitavad väärtustada piirkonna aja- ja kultuurilugu ning luua eeldused matka- ja õpperadade mitmekesistamiseks, turismi arendamiseks, piirkonna koduloo uurimise ergutamiseks vms.

## TINGIMUSED

- Planeeringute ja ehitusprojektide koostamisel, samuti ehitus-, metsa- ja põllumajandustöödel jm inimtegevuse käigus arvestada objektide asukohtadega ning tagada nende olemasoleval kujul säilimine või taastada võimalusel nende algne kuju.
- Säilitada pärandkultuuri objektiga seotud põlispuud. Puude raiumine on põhjendatud kui see on vajalik pärandobjektile vaadete avamiseks või objekti säilitamise tagamiseks.



#### 4.6. Täiendavad kultuuriloolised objektid

Põltsamaa valda jäävad veel mõned kultuurilooliselt olulised objektid, mis on kohalikul tasandil väärtuslikud:

| Nimetus                      | Asukoht                         | Väärtus ja tingimused                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Struwe meridiaanikaare punkt | Põltsamaa lossitorni platvormil | UNESCO maailma kultuuripärandi nimekirja objekt, ülemaailmse tähtsusega objekt Eestis. Tagada objekti säilimine ning võimalusel tagada avalik juurdepääs. Arvele võetud kuid registreerimata kultuurimälestis. |
| Kõrkküla Veski               | Kõrkküla                        |                                                                                                                                                                                                                |

Kalmistud on oluliseks kalmistukultuuri osaks. Siin on kajastatud need kalmistud, mis on suletud ning mida pole kaitse alla võetud, kuid mida on oluline kohalikul tasandil väärtustada. Vajadusel võib need objektid pärandkultuuri vm sobiva objektina tähistada või kaitse alla võtta.

Kultuurilooliselt väärtuslikud kalmistud kohalikul tasandil:

| Nimetus                             | Asukoht                                                    |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| Põltsamaa vana õigeusu kalmistu     | Kuningamäe küla, Mäenõlva                                  |
| Põltsamaa saksa kalmistu            | Põltsamaa linn, Pikk tn                                    |
| Rutikvere mõisa kalmistu            | Arisvere küla, Kütimäe kalmistu koosseisus                 |
| Uue-Põltsamaa mõisa kalmistu        | Põltsamaa linn, Jõgeva mnt                                 |
| Stackelbergi perekonna matmise paik | Kalme küla, Matmispaiga, Adavere mõisa kalmistu koosseisus |

#### 4.7. Vaated

Ilusa vaatega kohad on määratud:

- Otissaare linnamägi Kalana külas
- Kuningamägi Kuningamäe külas

Vaatekoridorid on määratud olulistele ehitistele, mille arhitektuur, terviklikkus või seos maastikuga omab väljapaistvat või lokaalset väärtust ajaloo, kunsti või teaduse seisukohast.

#### TINGIMUSED

- Säilitada vaadete avatus olulistele maamärkidele ja ilusa vaatega kohtadele.
- Võimalusel tagada objektide juurde avalik juurdepääs.
- Keelatud on ehitiste rajamine vaatekoridori, mis oma mõõtmete või välimuse tõttu varjavad kaugvaateid või vähendavad vaadete esteetilist kvaliteeti (nt tuulegeneraator, mobiilsidemast jm maastikul ning linnaruumis visuaalselt domineeriv objekt). Põhjendatud

juhul ja tungiva vajaduse korral peab objekti rajamiseks koostama detailplaneeringu, mille raames tuleb teostada analüüs objekti sobivuse kohta antud piirkonda.

#### 4.8. Kaitstavad loodusobjektid

Kaitstavad loodusobjektid on kaitsealad (looduskaitsealad, maastikukaitsealad ja rahvuspargid), hoialad, kaitsealused liigid ja kivistised, püsielupaigad, kaitstavad looduse üksikobjektid. Kaitstavate loodusobjektide eesmärgiks on hoida kõige iseloomulikumat ja väärtuslikumat Eesti looduses.

Kaitstavate loodusobjektide tingimused tulenevad looduskaitseadusest ja vastavatest kaitse-eeskirjadest, püsielupaikade puhul ka nende kaitse alla võtmise määrustest.

Kohaliku omavalitsuse tasandil kaitstavaid loodusobjekte hetkel Põltsamaa vallas ei ole.

Üldplaneering teeb ettepaneku võtta kohaliku omavalitsuse tasandil kaitstava loodusobjekti nimekirja järgmised objektid:

- Sõpruse park
- Põltsamaa Lossi tänava metsapark
- Pisisaare park ja puiestee

Kohaliku omavalitsuse tasandi kaitstavatel objektidel on piirkondlik tähtsus, need ei ole riikliku kaitse all, vaid need on hinnatud väärtuslikuks kohaliku omavalitsuse poolt. Loodusobjekti kohaliku kaitse alla võtmine toimub vastavalt looduskaitseadusele.

#### TINGIMUSED

- Edasiste arenduste puhul tuleb silmas pidada ettevaatusprintsipi, mille kohaselt tuleb Natura mõjusid hinnata igal juhul kui planeeringu või arendusega on väikseimgi võimalus negatiivsete mõjude avaldamiseks Natura alale. Silmas tuleb pidada seda, et veerežiimi mõjutamise kaudu või müra ja muude häiringute tõttu võivad mõjud avalduda ka tegevuste puhul, mis ei toimu Natura alal ega vahetult selle piiril.
- Natura asjakohane hindamine tuleb läbi viia enne Kaitsealiidu lasketiiru rajamist Põltsamaa valla territooriumile Jürikulasse või Väike-Kamari külasse (võimalik mõju Alam-Pedja loodusalale ja linnualale) või Tartu valla territooriumile Sortsi külasse (ohuala ulatub Põltsamaa valla territooriumile, võimalik mõju Kirikuraba loodusalale). Samuti on Natura asjakohane hindamine vajalik enne põhimaantee Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa 2+1 või 2+2 lahendusega maantee väljaehitamist (võimalik mõju Alam-Pedja loodusalale ja linnualale).
- Tegevuste edasisel kavandamisel järgmistes etappides tuleb igakordselt täpsustada kaitstavate loodusobjektide (kaitsealad, hoialad, kaitstavad liigid, püsielupaigad, kaitstavad looduse üksikobjektid) esinemist tegevuste alal ja mõjualal, sest EELIS-e ja keskkonnaregistri andmeid täiendatakse pidevalt. Samuti võidakse muuta kaitstavate loodusobjektide kaitse-eeskirju ja kaitsekorda.



#### 4.9. Vääriselupaigad

Vääriselupaigad on metsaseadusest tulenev mõiste – tegu on aladega, kus on suur tõenäosus kitsalt kohastunud, ohustatud, ohualdiste või haruldaste liikide esinemiseks. Nii avalik-õigusliku isiku omandis olevas metsas, riigimetsas kui ka erametsas asuva vääriselupaiga alal on soovitatav vältida maakasutuse muutmist ning uute arenduste kavandamist.

Tingimused tulenevad kehtivatest õigusaktidest.

#### 4.10. Matkarajad

##### TINGIMUSED

- Matkaraja kavandamisel tuleb tagada ümbritseva looduskeskkonna ökoloogiline tasakaal ning vältida loodust ja kultuuripärandit kahjustavaid lahendusi.
- Matkaraja ehitised peavad sobituma ümbritsevasse keskkonda.
- Matkarajad peavad taluõuedest ja kaitstavate taime- ning loomaliikide elupaikadest mööduma piisavas kauguses.

#### 4.11. Rohevõrgustik

Rohevõrgustik on eri tüüpi ökosüsteemide ja maastike säilimist tagav ning asustuse ja majandustegevuse mõjusid tasakaalustav looduslikest ja poollooduslikest kooslustest koosnev süsteem, mis koosneb tugialadest ning neid ühendavatest rohekoridoridest. Laiemalt mõeldakse rohevõrgustiku all nii looduslike kui ka poollooduslike alade jm keskkonnamelementide ökoloogiliselt toimivat võrgustikku, mis on loodud ja mida hallatakse eesmärgiga tagada looduslike protsesside toimimine, pakkuda mitmesuguseid ökosüsteemiteenuseid ning leevendada kliimamuutuste mõju.

Üldplaneeringu raames on Jõgeva maakonnaplaneeringus 2030+ määratletud rohevõrgustikku tänase Põltsamaa valla vajadustest lähtuvalt täpsustatud. Täiendavalt on lisatud uued rohealad rohevõrgustiku sidususe paremaks tagamiseks. Põhjalikum metoodika on antud Põltsamaa rohevõrgustiku analüüsis<sup>16</sup>, mis on planeeringu lisades.

Rohevõrgustiku koosseisus käsitletakse ka sinivõrgustikku, mille moodustavad erinevad mageveekogud – järved, jõed, ojad, kraavid, kanalid jm. Üldplaneeringus kuulub sinivõrgustik rohevõrgustiku hulka.

Sinivõrgustik ühendab maakonnaplaneeringus toodud ühenduseta rohevõrgustiku alad, rikastab ja mitmekesistab rohevõrgustiku funktsioone ning loob eriilmeliste alade vahelise sidususe. Sinivõrgustiku alla kuuluvad jõed, ojad ja järved ning nende kallastel olev loodusliku taimestiku võõnd mõlemal pool veepiiri 30 m ulatuses. Sinikoridori puhul lähtuti põhimõttest, et vähemalt 3 m laiune loodusliku taimestikuga riba tuleb jätta jõe või oja kaldale ka tiheasustuse läbimise korral ja maksimaalselt tuleb säilitada jõgede looduslikke luhtasid ja kallastel kasvavat puu- ja põõsarinnet. Väikese valgalaga ojade puhverribade laius võiks olla ideaalis vähemalt 30 m, kuid kindlasti ei tohiks see olla väiksem kui Veeseadusest tulenev veekaitsevõõnd ehk 10 m. Suure valgalaga jõgede puhul

<sup>16</sup> Põltsamaa rohevõrgustik. Skepast&Puhkim OÜ, 12.2019.

tuleb loodusliku taimestikuga puhverala määratlemisel lähtuda minimaalselt Looduskaitseseaduses määratletud ranna- ja kaldakaitse piiranguvööndi ja ehituskeeluvööndi laiusest.

## ÜLDISED TINGIMUSED ROHEVÖRGUSTIKU ALAL

- Asustuse planeerimisel peab tasakaalustatult käsitlema ehitatud keskkonda ja rohealaid, arvestades olemasolevat keskkonda ning asukohast tulenevaid asjaolusid.
- Rohelise võrgustiku aladel (v.a 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 (nt metsamajandus, põllumajandus, ehitustegevus), arvestades muudest õigusaktidest tulenevaid tingimusi ja piiranguid, mis alale on kehtestatud.
- Kõik tegevused tuleb kavandada selliselt, et rohevõrgustik jääks toimima. Rohelise koridori toimimist oluliselt mõjutavate ja seda muutvate tegevuste puhul tuleb vajadusel leida asenduskoridor.
- Vajalik on säilitada ja parandada võrgustiku terviklikkust, sidusust ja vältida looduslike alade killustamist.
- Rohevõrgustikul paiknevat maakasutuse otstarvet ja üldplaneeringu kohast otstarvet ei ole soovitatav muuta. Juhul kui on vajadus otstarvet muuta, peab kavandatav tegevus sobituma rohevõrgustikku ning selle toimimist mitte kahjustama.
- Rohelise võrgustiku aladel tuleb vältida ulatuslikku maade tarastamist. Rohevõrgustiku alal asuva kinnistu tarastamine on lubatud vaid õueala ulatuses (määratud Eesti põhikaardil või detailplaneeringuga), välja arvatud juhul, kui tarastamine on õigustatud tulenevalt maade põllumajanduslikust kasutusest. Veekogude ääres nn sinivõrgustiku alal tuleb õueala tarastamisel arvestada kallasraja avaliku läbipääsu tagamisega.
- Rohevõrgustiku alale on üldjuhul vastunäidustatud suurte taristuobjektide (maantee, prügila, jäätmeoidla jms) rajamine. Juhul, kui selliste objektide rajamine on vältimatu, tuleb planeeringus hoolikalt valida rajatiste asukoht, viia läbi keskkonnamõju hindamine, tagada rohevõrgustiku alade sisene ja omavaheline sidusus, üldine võrgustiku toimimine ja vajadusel rakendada leevendavaid meetmeid.
- Olulist ruumilist mõju põhjustava objekti planeerimisel rohevõrgustiku alale tuleb ette näha meetmed negatiivse keskkonnamõju leevendamiseks ning kompenseerimiseks.
- Rohevõrgustiku koridoride alal tuleb tagada sidusalt kulgeva kõrghaljastuse olemasolu 70% ulatuses, milleks tuleb vajadusel rakendada kompenseerivaid meetmeid (puude istutamine võrade liitumisega, pöösarinde rajamine jms), et tekiks rohevõrgustiku sidusus.
- Metsamaa raadamine rohelise võrgustiku aladel ei ole üldjuhul lubatud. Erandid on lubatud kaalutlusotsusena, nt tehnilise taristu objekti või karjääri kavandamisel. Raadamise vajadusel tuleb maa sihtotstarbe muutmiseks koostada detailplaneering ja/või ehitusprojekt (va karjääri kavandamisel). Muudatuste kavandamisel tuleb täiendavalt koostada eksperthinnang koos leevendavate tingimuste määramisega, tagamaks rohelise võrgustiku sidususe säilimine.
- Olemasolevate karjäärade laienemisel ja uute kasutusele võtmisel peab arvestama rohelise võrgustiku paiknemisega ning hinnata tuleb keskkonnale ja rohelise võrgustiku toimimisele tekitatavat mõju. Karjäärade laiendamisel rohevõrgustiku alal tuleb tagada rohevõrgustiku sidusus.





- Rohevõrgustiku tugevdamiseks säilitada põllumaade vahel paiknevad metsaga kaetud alad, kuna metsaalad on olulise tähtsusega ökoloogilistes protsessides ja inimese kultuurilises taustas ning elulaadis.
- Ojade, jõgede ja järvede kaldad tuleb rohelise võrgustiku alal säilitada võimalikult looduslikuna, et oleks tagatud bioloogiliselt mitmekesise ökotoni olemasolu ja säiliks seisu- ja vooluveekogude tähtsus ökoloogiliste koridoridena. Vältida looduslike veekogude kuju (voolusängi) muutmist, kuna selline tegevus enamasti vähendab nende ökoloogilist tähtsust rohelise võrgustiku osana.

#### TINGIMUSED TUGIALAL MAALISES PIIRKONNAS

- Säilitada tuleb tugialade terviklikkus ja vältida tuleb terviklike loodusala killustumist.
- Alale ei rajata tootmisehitisi.
- Erandkorras tugialadel asustuse laienemisel või maakasutuse muutmisel tuleb kaasata vastava ala ekspert, et hinnata selle tegevuse mõju keskkonnale ja rohelise võrgustiku toimimisele (esitada vastav eksperthinnang).
- Tugialadel ei vähendata looduskaitseseadusest tulenevat ranna või kalda ulatust või selle ehituskeeluvööndit.
- Looduslike ja/või pool-looduslike alade osatähtsus ei tohi langeda alla 90% tugiala pindalast.

#### TINGIMUSED ROHEKORIDORIS MAALISES PIIRKONNAS

- Vältida paisude rajamist rohelise koridori staatuses olevatele vooluveekogudele, kui see halvendab rohelise koridori toimimist. Veekogu paisutamisel tammiga tuleb anda hinnang elustiku migratsioonitingimustele KMH käigus.
- Arendustegevuse lubamise kaalumisel rohelise võrgustiku alale ja vastavate mõjude hindamisel tuleb lähtuda konkreetsest rohelise võrgustiku elemendist ja eesmärgist tagada rohevõrgustiku sidusus, n-ö vaba koridori laius peab säilima 2/3 ulatuses, kuid mitte vähem kui 400 m lai koridor.
- Rohekoridori uusi suuremahulisi ja olulise ruumilise mõjuga tootmis- ja äriobjekte ei ehitata ega laiendata. Lubatud on olemasolevate tootmis- ja äriobjektide rekonstrueerimine olemasolevas mahus.
- Jõgede ja ojade kaldad (luhad) hoitakse rohumaadena põllumajanduslikus kasutuses ning soovitatav on nende niitmine peale jaanipäeva, kui enamus linde on pesitsenud.

#### TINGIMUSED ROHEVÕRGUSTIKU ALAL MAALISES PIIRKONNAS

- Maalises piirkonnas on lubatud kavandada hooneid ja rajatisi, mis järgivad hajaasustuse põhimõtteid, kui sellega säilib rohevõrgustiku terviklikkus ning toimimine.
- Rohevõrgustikuga kaetud hajaasustusega alal on minimaalseks katastriüksuse suuruseks 2,0 ha.
- Rohekoridoris ei tohi aiaga piiratava õueala suurus ületada 0,4 ha, säilitamaks hajaasustusele omast avatud ruumi ja võimaldades ulukite vaba liikumist.



## TINGIMUSED ROHEVÖRGUSTIKU ALAL LINNAS, ALEVITES JA KÜLAKESKUSTES

- Haljasmaad ja pargialad tuleb liita kogu piirkonda hõlmavaks katkematuks ja linna/alevi kui ka asumi tasandil hästi toimivaks rohe- ja puhkealade süsteemiks.
- Lubatud on kavandada hooneid ja rajatisi, mis järgivad sealsele piirkonnale iseloomuliku asustuse põhimõtteid, kui sellega säilib rohevörgustiku terviklikkus ning toimimine.
- Elamutevaheline kaugus lähtub piirkonnas väljakujunenud asustumustrist.
- Rekreatiivset tegevust soodustava taristu rajamine on lubatud.

### 4.12. Väärtuslikud maastikud

Väärtuslikud maastikud tulenevad Jõgeva maakonnaplaneeringust 2030+, mis lähtus Jõgeva maakonnaplaneeringu teemaplaneeringust „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonningimused“. Põltsamaa valda jäävad väärtuslikud maastikud on kajastatud üldplaneeringu lisas 2.

Väärtuslikud maastikud hõlmavad suuremas osas pärandkultuurmaastikke - paiku, kus inimene on elanud ja maad harinud juba väga kaua aega. Sellised maastikud on kohaliku maakultuuri üheks ilmestajaks ja edasikandjaks. Sellest tulenevalt on oluline selliseid maastikke väärtustada, neid säilitada ning kestlikult kasutada. Väärtuslike maastike hoidmine, säilitamine ja kestlik kasutamine teenivad osaliselt ka roheline võrgustiku toimimise eesmärgi, sest need sisaldavad muu hulgas loodusväärtusi, poollooduslikke kooslusi jms.

Suurem osa kohaliku tähtsusega maastikest on väärtuslikud, sest on säilinud vana asustusstruktuuriga talumaastik. Suhteliselt vähe on rakendatud maaparandust ning neil maastikel on veel, mida säilitada.

## TINGIMUSED

- Väärtuslikel maastikel kavandatav tegevus peab tagama nende maastikele omaste kultuurilis-ajalooliste, esteetiliste, looduslike, rekreatiivsete ja identiteediväärtuste säilimise.
- Ehitiste rajamisel jm maastikupilti mõjutavate tegevuste kavandamisel tuleb arvestada olemasolevate väärtuste säilitamisega aladel, kus traditsiooniline asustusstruktuur või maastikumuster on säilinud ja/või tajutav. Traditsiooniline maastikumuster koosneb erinevatest osadest: hoonete ja asustuse paiknemine, kõlvikute jaotus, paiknemine ja suurus, külade struktuur, hoonete arhitektuur, teedevõrgustik ja maastikulised väikevormid.
- Uusi tihedama hoonestusega alasid väärtuslike maastike maalisse piirkonda üldjuhul ei kavandata, et säiliks ajalooline asustumuster. Erandid on lubatud kaalutlusotsusena ning põhjendatud juhul.
- Olemasolevad mõisakompleksid jm väärtuslikud hooned tuleb säilitada ning vajadusel taastada.
- Uute objektide ja maakasutuse kavandamisel tuleb tagada sobivus olemasoleva maastikuga ning et ei rikutaks pöördumatult neid väärtusi, mille pärast maastik välja valiti. Maavaravaru kaevandamise soovi korral väärtusliku maastiku alal tuleb lähtuda ptk-is 3.7.9 tingimustest.



- Maastikulised väikevormid: kiviaiad, tarad, üksikud puud ja silmapaistvad puudegrupid, alleed, kivihunnikud, endised talukohad jm sarnased maastikku kujundavad elemendid, tuleb säilitada.
- Säilitada kultuurmaastikus looduslikke alasid, põllumajandusmaastiku avatus ja vaated väärtuslikele objektidele, eriti üldkasutatavate teede ääres.
- Kavandada intensiivselt kasutatavate puhkealade tegevused selliselt, et nende väärtus külastajate suure arvu tõttu ei kannataks.
- Teede ja liinirajatiste asukohavalikul eelistada olemasolevaid koridore. Õhuliinide kavandamisel asendada need võimalusel maakaablitega.
- Väärtuslikele maastikele ei rajata üldjuhul olulise ruumilise mõjuga ehitisi.
- Väärtuslikele maastikele tuulegeneraatorite, mobiilsidemastide, päikeseparkide jm silmapaistvate tehnorajatiste kavandamine ei ole üldjuhul lubatud. Põhjendatud juhul võib seda lubada, kuid sel juhul on vaja koostada objektide asukoha ning visuaalse lahenduse maastikuanalüüs nende sobivuse tõendamiseks.

#### 4.13. Väärtuslikud puhkealad

Puhkuse ja turismi seisukohast on väärtuslikud veekogude, metsa ja huvitava pinnamoega maastikuga alad, mis annavad võimaluse kohalikele elanikele ja turistidele veeta aktiivselt aega looduses või tegeleda hobidega ning seeläbi lõõgastuda ja taastada töövõimet.

Puhkealad erinevad väärtuslikest maastikest selle poolest, et neil on pigem rekreatiivne väärtus.

Puhkealadele on määratud kasutustingimused, et tagada nende säilimine ning suurendada nende puhkeväärtust.

#### TINGIMUSED

- Alasid tuleb kasutada ja majandada eesmärgipäraselt, nii et nende puhke- ja turismiväärtus ei kahaneks. Olemasolev maa otstarbekohane kasutamine võib jätkuda, uute otstarvete kaalumisel lähtuda puhkealade väärtuste säilitamise vajadusest.
- Eelistatult arendada suuremate keskuste lähedal olevaid puhkealasid.
- Alade puhkeotstarbeline kasutamine ei tohi kahjustada looduskaitse väärtusi ning alade põllu- ja metsamajanduslikku kasutamist. Piirkonna eripäraseid ja õrnade ökosüsteemidega alasid kasutada looduslähedase turismi arendamiseks.
- Puhkemajandusega aladel arendada vajalikul määral taristut, mis peab olema vastavuses keskkonnataluvuse nõuetega.
- Puhkeala arendamisel lähtuda ala eripärast ja mitmekesisuse säilimisest ning väärtustada lähedusse jäävaid kultuuripärandi objekte, alasid ja traditsioonilist elulaadi võimaldavat keskkonda.
- Tagada enim külastatavatele puhkealadele parkimisvõimalused ja juurdepääs ning olulisemate vaatamisväärsuste juurde paigaldada infoskeemid, suunaviidad ja teabetahvlid.
- Soodustada keskuste ja puhkealade vaheliste ühenduste arendamist.



- Puhkealade ümbrusesse kavandada rohelisi vööndeid, mis võimaluse korral tagavad kaugemate puhkealadega sidumise.
- Puhkealad arendada võimalikult multifunktsionaalsetena (puhkealad, spordi- ja vaba aja veetmine) pöörates tähelepanu erinevatele elanikkonnarühmadele, tegevuse mitmekesisusele ja aastaringsele kasutusvõimalusele.
- Puhkealade funktsioonide kavandamisel arvestada keskkonna koormustaluvust.
- Veekogud ja nende lähiümbrus pakuvad mitmekülgsed ja tihti kombineeritavaid rekreatiivseid puhkevõimalusi (nt ujumine, paadisõit, kalastamine, telkimine, matkamine). Seetõttu on oluline veekogusid ja nende äärseid alasid väärtustada, tagada juurdepääs ja hoida need ühiskondlikus kasutuses.
- Põltsamaa jõel Endla looduskaitseala piirides ning Pedja jõel Alam-Pedja looduskaitseala piirides on randumine keelatud.

### SUPLUS- JA LAUTRIKOHAD

Olemasolevad ja kavandatavad<sup>17</sup> suplus- ja lautrikohad on kajastatud kaardil näidatud asukohtades (joonis 1). Uute objektide kavandamisel tuleb arvestada üldplaneeringu, õigusaktide jm asjakohaste tingimustega.

### TINGIMUSED

- Supluskohtade rajamisel arvestada õigusakti kohaseid tingimusi ning tagada supluskohale vajalik taristu, avalik kasutus ning avalik juurdepääs.
- Rekreatiivsel eesmärgil (supluskohana) kasutuselevõtuks tuleb seni mitteavalikus kasutuses olev veekogu Aidu järv (VEE2024870) määrata kas täielikult või osaliselt avalikult kasutatavaks veekoguks. Samuti tuleb määrata avalikus kasutuses olevateks veekogudeks näiteks olemasolevad tehisjärvad ja tulevikus karjäärade ammendumisel tekkivad tehisveekogud, kui neid on kavas kasutusele võtta supluskohtadena.
- Avalike lautrikotade juurde tagada avalikud juurdepääsud.

#### 4.14. Väärtuslikud põllumajandusmaad

Väärtusliku põllumajandusmaa määratlemise ja kasutustingimuste seadmise üldine eesmärk on tagada nende säilimine võimalikult suures ulatuses ja kasutada neid sihipäraselt põllumajanduslikuks tegevuseks. Keskmisest kõrgema boniteediga põllumajandusmaa kui piiratud ja taastumatu ressurss on väärtus, mida tuleb säilitada mullaviljakuse kaitse, maailma rahvastiku kasvuga soetud suurema toiduvajaduse rahuldamiseks ning kohaliku toidujulgeoleku tagamiseks.

Väärtuslik põllumajandusmaa võib olla haritav maa (põllumaa), püsirohumaa ja püsikultuuride all olev maa, kus tulenevalt viljakusest peaks jätkuma põllumajanduslik maakasutus.

<sup>17</sup> Kavandatavad objektid on antud üldplaneeringu koostamise seisuga, täiendavate objektide vajadus võib aja jooksul esile kerkida.



Väärtuslike põllumajandusmaade määramisel on võetud aluseks Jõgeva maakonnaplaneeringu raames täpsustatud väärtusliku põllumajandusmaa kaardikiht<sup>18</sup>. Kaardikihil on määratud väärtuslikuks kõik põllumassiivid, mille mullaviljakuse boniteet on Eesti keskmine (40 hindepunkti) ja sellest kõrgem. Jõgevamaal on mullaviljakuse boniteet Eesti keskmisest kõrgem. Massiividest on lõigatud välja õuealad, hooned ning ETAK-i vooluveekogude, puittaimestiku joonobjektide ja teede kihi objektidele genereeritud puhvertsoonid.

Üldplaneeringuga on väärtusliku põllumajandusmaade kaardikihti täpsustatud kohalikest vajadustest ja ruumilisest arengust lähtuvalt. Väärtusliku põllumajandusmaa kaardikiht on üldplaneeringus informatiivne, seda võib kaalutletud asjaolude ilmnemisel täpsustada vastavalt KOVi vajadustele.

## TINGIMUSED

- Väärtuslikku põllumajandusmaad kasutatakse üldjuhul põllumajanduslikuks tegevuseks ning uut hoonestust ei ole soovitatav sinna rajada. Need alad säilitatakse võimalusel avatud maastikuna ja/või põllumajanduslikus kasutuses, nende alade metsastamine vm maastiku avatust kaotav tegevus peab olema põhjendatud ja läbi kaalutud.
- Väärtuslikule põllumajandusmaale on lubatud kohaliku omavalitsuse kaalutusotsusel kavandada muu otstarbega tegevusi, kui need on põhjendatud ning sellega ei vähene oluliselt põllumajanduslik maakasutus piirkonnas. Sel juhul tuleb kavandamise etapis anda hinnang väärtusliku põllumajandusmaa hävinemise olulisusele, hinnata kaasnevaid mõjusid ning maakasutuse muudatust põhjendada. Sellisel juhul tuleb ehitiste kavandamisel lähtuda olemasolevast teedevõrgust ning paigutada uued hooned jm ehitised olemasoleva tee äärde, vältides põllumassiivi tükeldamist.
- Väärtusliku põllumajandusmaa muul otstarbel kasutusele võtmise kaalumisel tuleb lähtuda eelkõige avalikust huvist, nt piirkonna hariduse ja kultuuri edendamine, liikluse, ühistranspordi, tehnilise infra arendamine, teenuste võimaldamine, taastuenergia tootmine, sisejulgeoleku või riigikaitse suurendamine, tasakaalustatud ja kestliku asustuse tagamine.
- Suurtes põllumajanduspiirkondades nagu Põltsamaa vald on oluline säilitada põldude läheduses olev looduslik taimkate, samuti üksikud puud ja puude grupid põldudel, hekid, metsaribad. Sellised loodusliku taimestikuga kaetud alad võimaldavad suurendada põllumajanduspiirkondade bioloogilist mitmekesisust ja moodustavad kohaliku tasandi roheline võrgustiku.
- Maardlate kasutuselevõtul vältida võimalusel alasid, mis asuvad väärtuslikel põllumajandusmaadel. Juhul, kui nimetatud aladel on kaevandamine majanduslikult otstarbekas, tuleb kaevandamisloa taotluse raames anda hinnang väärtusliku põllumajandusmaa hävinemise olulisusele, hinnata kaasnevaid mõjusid ning maakasutuse muudatust põhjendada.
- Väärtusliku põllumajandusmaa võimalikult suures ulatuses säilitamise vajadusega tuleb arvestada kaevandamisloale tingimuste seadmisel, korrastamistingimuste andmisel ja nende alusel korrastamisprojekti koostamisel. Vajadusel tuleb lisada kaevandamisloale tingimused leevendavate meetmete rakendamiseks.
- Võimalusel vältida taastuenergia tootmisalade kavandamist väärtuslikule põllumajandusmaale. Vajadusel tuleb esmajärgus eelistada rikutud või väheväärtuslikke

<sup>18</sup> Jõgeva maakonnaplaneering. Skepast&Puhkim OÜ, 2017.

alasid. Põhjendatud juhul võib taastuenergia tootmise alasid kavandada ka väärtuslikele põllumajandusmaadele, kuid sel juhul tuleb kavandamise etapis maakasutuse muudatust põhjendada ning vajadusel hinnata kaasnevaid mõjusid.

#### 4.15. Veealad

Veealade piirangud tulenevad peamiselt looduskaitse-, vee- ja keskkonnaseadustiku üldosa seadusest ja veemajanduskavast.

#### ÜLDISED TINGIMUSED

- Vältida ehitustegevust liigniisketel aladel.
- Veekogude kaldatsoonis toimuvad arendustegevused ja veekogude kasutamine ei tohi halvendada veekogude keskkonna seisundit.
- Tagada avalikud juurdepääsud veekogudele, kallasradadele, supluskohtadele, lautrikohtadele ning planeerida piisaval arvul juurdepääse kallasrajale.
- Hüdrolektri jaamade või vesiveskite taastamise soovi korral tuleb viia läbi keskkonnamõju hindamine, sh tagada hoiualadeks olevate veekogude liikide kaitse.

#### PÕHJAVEE JA NITRAADITUNDLIKUL ALA KAITSE TINGIMUSED

- Veeseaduse alusel nitraaditundlikule alale seatud põllumajandusliku tegevuse piirangute juurutamine ja jälgimine.
- Põhjaveevõtul rohkem kui 500 m<sup>3</sup> ööpäevas on nõutav põhjavee tarbevaru hindamine.
- Nitraaditundlikul alal paiknevatel allikatel ja nende ümbruses on Pandivere ja Adavere-Põltsamaa nitraaditundliku ala kaitse-eeskirjaga seatud keelud ja piirangud põllumajandustegevusele, sh piirangud maa kasutuse sihtotstarbe muutmisele, loodusliku rohumaa, metsa või soo ülesharimisele, vee kvaliteeti ohustava rajatise ja kalmistuste rajamisele ning maavarade või maa-ainese kaevandamisele.

#### 4.16. Kalda ehituskeeluvöönd

Põltsamaa vallas on mitmed asustatud piirkonnad koondunud vooluveekogude äärde, mistõttu paiknevad paljud ehitised veekogude ehituskeeluvööndis.

Võttes arvesse maakasutuse iseloomu (nii katastrijärgset täna olemasolevat kui ka üldplaneeringuga kavandatavat), väljakujunenud ehitusjoont ning kalda kaitse eesmärke, teeb üldplaneering ettepaneku veekogude kallaste ehituskeeluvööndi vähendamiseks, et ühtlustada ehituskeelujoont ning võimaldada ja elavdada nendes piirkondades atraktiivse elu-, ettevõtlus- ja puhkekeskkonna loomist. Ehituskeeluvööndi vähendamine olemasoleva hoonestusega aladel võimaldab õue- ja avalike alade funktsionaalsemat kasutust, vajalike ehitiste (abihoone, väliköök, terrass) rajamist kinnistule ning ehitusjoone ühtlustamist, mis loob ruumilist korrapära.



Üldplaneering toetab hajakülade ja tiheasustusalade elujõulisena püsimist, võimaldades nendes eluasemekoha rajamist või ettevõtluse arendamist. Need eesmärgid toetavad ka valla arengu laiemat strateegilist suunda ning olemasoleva asustusstruktuuri tugevdamist.

Täpsemad ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanekud on kajastatud üldplaneeringu tabelis 3.

**Tabel 3.** Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanekud.

|   | Asukoht ja kat üksus                                                                                      | Kehtiv EKV | Uus EKV | Põhjendus                                                                                                                                                                                                            | Kehtiva DPga vähendatud                                                 |
|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| 1 | Põltsamaa linna piirkond, Põltsamaa jõe läänekallas alates kat üksus 61603:001:0570 kuni 61801:001:0393   | 50-100 m   | 10 m    | Tihedama linnakeskkonna võimaldamiseks, kaldaäärsete alade kasutuse võimaldamiseks nii avalike tegevuste (puhkeala, promenaad jm) kui ka erahuvis ehitustegevuse võimaldamiseks, et soodustada kohaliku elu arengut. | Osaliselt: Lepa tn elamute DP                                           |
| 2 | Põltsamaa linna piirkond, Põltsamaa jõe idakallas alates kat üksus 61801:001:0257 kuni 61701:006:0023     | 50-100 m   | 10 m    | Sama mis eelmine                                                                                                                                                                                                     | -                                                                       |
| 3 | Väike-Kamari küla piirkond, Põltsamaa jõe läänekallas alates kat üksus 61604:001:0720 kuni 61604:001:0840 | 50-100 m   | 10 m    | Väljakujunenud asustuse tihendamise ja laiendamise võimaldamiseks, et soodustada kohaliku elu arengut.                                                                                                               | -                                                                       |
| 4 | Kamari paisjärve piirkond, kinnistud 61601:001:0621, 61601:001:0631, 61604:001:1320 ja 61601:001:0622     | 50 m       | 10 m    | Piirkonna puhkeotstarbeline arendamine                                                                                                                                                                               | Osaliselt vähendatud Kamari järve paisjärve DP, Paisjärve põhjakalda DP |
| 5 | Põltsamaa jõe ääres Kamari silla piirkond 61604:001:1110, 61604:001:0860 ja 61604:001:1280                | 50 m       | 15 m    | Ehitustegevuse võimaldamiseks olemasolevas ehitatud keskkonnas.                                                                                                                                                      | -                                                                       |
| 6 | Umbusi küla keskus, kinnistud 61605:002:0007, 61601:001:0329, 61605:003:0005, 61605:003:0260              | 50 m       | 10m     | Ehitustegevuse võimaldamiseks                                                                                                                                                                                        | Osaliselt Tammeli DP-ga vähendatud 10 m-ni 1 hoone ulatuses.            |
| 7 | Umbusi jõel end. vesiveski, kinnistud 61605:003:0026, 61605:003:0064                                      | 50 m       | 0 m     | Veskihoone elamu laiendamise võimaldamiseks                                                                                                                                                                          | -                                                                       |



|    |                                                                                                      |      |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                           |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| 8  | Puurmani alevikus kinnistud<br>61102:002:0891,<br>61102:002:1060                                     | 50m  | 25m  | Ehitustegevuse võimaldamine õueala ulatuses                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | -                                         |
| 9  | Pikknurme paisjärv, kinnistu<br>61102:003:0027                                                       | 50 m | 15 m | Ehitustegevuse võimaldamine õueala ulatuses                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | -                                         |
| 10 | Pikknurme jõe ääres kinnistud<br>61101:001:0286 ja<br>61102:003:0612                                 | 50 m | 10 m | Ehitustegevuse võimaldamine õueala ulatuses                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | -                                         |
| 11 | Lustivere paisjärve kaldal alates<br>61606:001:0005 kuni<br>61606:001:0212                           | 50 m | 10 m | Ehitustegevuse võimaldamine õueala ulatuses                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                           |
| 12 | Alastvere peakraav Pauastvere külas ja Põltsamaal linnas                                             | 50 m | 10 m | Ehitustegevuse võimaldamiseks tootmisalal ning elamualadel. Alastvere peakraav kui maaparandussüsteemi osal piisaks ainult 10-meetrisest veekaitsevööndist. Teadaolevalt on kraav valdavalt kuiv ja täiendav ehituskeeluvöönd piirab asjatult ehitustegevust, põlluharimisest tulenevat hajureostust ekv ei piira nagunii. Kaalume kogu Alastvere peakraavi ekv mahavõtmist koostöös Põllumajandusametiga. | Palmako DPga osaliselt vähendatud 10 m-ni |
| 13 | Aidu küla keskus Umbusi jõe ääres, kinnistud<br>57302:002:1540,<br>57302:002:0541,<br>57302:002:0169 | 50 m | 25 m | Ehitustegevuse võimaldamiseks olemasolevatel hoonestusaladel.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | -                                         |
| 14 | Kuningamäe piirkond                                                                                  | 50m  | 10m  | Puhkeala rajatiste ehitamiseks                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Kuningamäe puhkeala DP                    |

## TINGIMUSED

- Üldplaneeringuga määratud maakasutust teenindavad ja avalikes huvides kasutatava tehnovõrgu ja -rajatise, silla, tee, pinnavee veehaarde ehitise kavandamine ehituskeeluvööndisse on valla üldplaneeringuga lubatud. Täiendavat detailplaneeringut nende objektide kavandamiseks üldjuhul koostama ei pea, kuid projekteerimistingimuste puhul tuleb rakendada avatud menetlust, et avalikkus oleks kavandatavate objektidega kursis ning neil oleks vajadusel võimalus arvamust avaldada. Vajadusel võib KOV määrata ka DP koostamise kohustuse, juhul kui kavandatava objekti asukoht või iseloom eeldab põhjalikumalt kaalumist ning suuremat avalikkuse kaasamist.

Eesmärgiks on võimaldada avalikes huvides objektide kavandamist ilma UPd muutvat detailplaneeringut koostamata.





#### 4.17. Mets

Metsa kui olulise ökosüsteemi säilitamiseks ja kasutamiseks on vajalik majandada metsa loodussõbralikult ning metsa pakutavaid erinevaid hüvesid ja väärtusi tuleb omavahel tasakaalustada.

##### TINGIMUSED

- Valla territooriumil majandatakse metsa ja raiutakse üksikpuid heaperemehelikult ja loodussäästlikult. Raie teostamisel tuleb vältida pesitsevate loomade häirimist ja surmamist ning tagada liigiline mitmekesisus lähtudes seadusest.
- Hooldusraiet tehakse vastavalt metsade vajadustele.
- Hoonestuse kavandamisel metsa alale tuleb säilitada vähemalt 60% puistust. Tiheasustusalal lähtuda konkreetse ala ilmest ning vajadusest lähtuvalt.
- Puurmani aleviku põhjapoolsesse külge on kavandatud kaitsemets tugeva tuule ja lumetuisu kaitseks. Metsa majandamise planeerimine toimub selles piirkonnas koostöös omavalitsusega metsamajandamise kava alusel, et tagada metsa säilimine ning kaitsefunktsiooni toimimine.

## 5. Tehniline taristu

*joonis 3 - Tehniline taristu, joonis 1 – Maakasutus*

Üldplaneeringus on tehnilise taristu lahendused antud põhimõttelisena ning need täpsustuvad detailplaneeringu või ehitusprojekti staadiumis.

Detailplaneeringukohaste teede, tänavate, tehnovõrkude ja -rajatiste väljaehitamise kohustuse võimalik üleandmine lepatakse igakordselt kokku detailplaneeringu elluviimisest huvitatud isiku ja valla vahel enne planeeringu algatamist või planeeringu koostamise vältel, vastava vajaduse ilmnemisel.

### 5.1. Liikuvus ja transport

Valla transpordivõrgustiku sõiduteed on suures plaanis välja kujunenud. Liikuvuse ja transpordivõrgustiku lahendus toetub üldplaneeringu raames teostatud liikuvusuuringule<sup>19</sup>.

Suurimad muudatused on seotud Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa põhimaantee nr 2 trassi asukoha täpsustamisega. Uus teekoridor on kaartidel kajastatud vastavalt teemaplaneeringule<sup>20</sup>.

Jalg- ja jalgrattateed on kavandatud selleks, et luua kvaliteetsemat avalikku ruumi ning soodustada keskkonnasäästlikke liikumisviise.

Uued kavandatavad sõidu- ja jalgrattateed on joonisel eraldi välja toodud. Üldplaneering kajastab teede üldised asukohad ning täpsem lahendus antakse detailplaneeringu või ehitusprojekti raames.

#### EESMÄRGID

- Liikuvuse valdkonna suurem strateegiline eesmärk on vähendada transpordi järjest enam suurenevat negatiivset mõju keskkonnale.
- Asustust ja liikuvust tuleb kavandada tervikuna ning laiemaid jätkusuutlikke lahendusi silmas pidades.
- Sõidukite liikumise planeerimise asemel tuleb keskenduda inimeste ja kaupade liikumisele ning ligipääsetavusele.
- Valla arengu ja sellega seotud transpordivõrgu kavandamisel tuleb keskenduda alternatiivsetele lahendustele, mis vähendavad autostumist.
- Kavandatavad liikuvuslahendused peavad toetama keskkonnasäästlikke liikumisviise, tagama kvaliteetse ja inimsõbraliku liikuvusruumi ning ühendama funktsionaalselt erinevad liikumisviisid.
- Valla ja sellest väljapoole jäävate erinevate piirkondade liikuvus tuleb muuta mugavaks ja kergesti kättesaadavaks.

<sup>19</sup> Põltsamaa valla üldplaneeringu liikuvusuuring. Rehema, 2019.

<sup>20</sup> Põhimaantee nr 2 (E263) Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa trassi asukoha täpsustamine km 92-183. AS K&H, AS EA Reng, OÜ Artes Terrae, 2012.



- Soodustada ja arendada piirkonnas paindlikke ning kaasaegseid transpordi lahendusi – innovatiivsed transpordi- ja logistikatehnoloogiad, nõudetransport, sõidujagamise teenus, era- ja ühissõidukite kombineerimine, kogukondlikud algatused jm.

#### 5.1.1. Tee kaitsevöönd

Tee kaitsevööndid:

- põhimaantee nr 2 maantee kaitsevöönd on 50 m lai<sup>21</sup> (kuulub Euroopa teedevõrgu hulka).
- ülejäänud valla piiresse jäävate riigitee kaitsevööndid on üldjuhul 30 m laiad<sup>21</sup>, erandid on toodud tabelis 4.
- Kohalike teede kaitsevööndi laius on 10 m<sup>21</sup>. Juhul kui maantee läbib asulat, siis on asula piires tee kaitsevööndi laiuseks samuti 10 m. Avalikuks kasutamiseks määratud erateede kaitsevööndi laius lepatakse kokku maaomanikuga eratee avalikuks kasutamiseks määramisel. Avalikult kasutatava tee kaitsevööndi tingimused tulenevad ehitusseadustikust.

Tee kaitsevööndite muudatusettepanekud kajastuvad tabelis 4. Kaardil täpsustused esialgu ei kajastu, vaid sinna kantakse need pärast kokkulepet Maanteeametiga.

**Tabel 4.** Tee kaitsevööndite muudatusettepanekud.

| Tee nimetus, lõigu kirjeldus                                                                                                         | Kaitsevööndi muutmise ettepanek (olemasolev laius -> persp. laius)                         | KOV seisukoht                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Maanteeamet ettepanek:<br>Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa põhimaantee nr 2, nn Puhu risti piirkond Põltsamaa linna asustusüksuse piirides | Tänane vajadus:<br>10 m -> <b>50 m</b><br><br>Perspektiivne vajadus:<br>10 m-> <b>30 m</b> | Põltsamaa vald jääb Põltsamaa linna asustusüksuse piires senikehtiva tee kaitsevööndi laiuse 10 m juurde. Põltsamaa linna asustusüksuse piires olev maantee jääb väljapoole ehitusseadustiku § 71 lõikes 2 nimetatud teid ja nende teede kaitsevööndite laiuseid ning selle põhimaantee nr 2 osa kaitsevööndi laius on 10 meetrit vastavalt tänava kaitsevööndi laiusele. Kaitsevööndi laiendamise vajadus ei ole vallavalitsuse arvates põhjendatud, sest projekteeritakse juba uut ümbersõitu ja liikluskoormus väheneb tulevikus „tänaasel“ maanteelõigul oluliselt.<br><br>Tänane vajadus: asula sees on vaja võimaldada kohalikke arenguid ning selleks on vajalik väikem kaitsevöönd, et tekiks tihedam linnaruum, mis loob ka maanteel liiklejale signaali, et tegu on asustatud piirkonnaga, kus tuleb kiirused maha võtta. Tänaeses olukorras kaugeneb |

<sup>21</sup> Laius on antud meetrites mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast.

|                                                                                                                                                                           |                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                           |                     | <p>Põltsamaa linn üha enam olulisest maanteetrassist ning selleks, et linnal säiliks side ja liikumine selle sõlmpunktiga on vaja võimaldada sinna keskuse ning tihedamini hoonestatud (äri ja tootmisalad) ala rajamist. 50 m kaitsevöönd on selleks liiga suur takistus. Kuna kiirused selles piirkonnas on vähendatud, siis on tagatud ka vajalik liiklusturvalisus.</p> <p>Perspektiivne vajadus, kui ümbersõit on rajatud: Linna läbiv riigitee jääb ümbersõidu rajamisel tugimaanteeks, millele piisab 10 meetrisest kaitsevööndist. Piirkonnas on vaja tagada linnalik keskkond, mida laiendatud kaitsevööndiga teha pole võimalik. Väiksem kaitsevöönd võimaldab hooneid maanteele lähemale kavandada ning see soodustab ka asula mulje loomist, mis omakorda loob turvalisemat liikluskeskkonda.</p> |
| MTA ettepanek: Pikknurme-Põltsamaa riigitee nr 14175, Kamari alevikus, km 14,09-14,55 ja km 15,0-15,19                                                                    | 10 m-> <b>30 m</b>  | <p>Põltsamaa vald jääb ettepanekuga seotud maanteelõikudel senikehtiva tee kaitsevööndi juurde. Põhjendus: Taotlusega seotud piirkonnas on väljakujunenud hoonestusjoon ja 10 meetrine tee kaitsevöönd on piisav, et tagada liiklusohutus. 30 meetrine kaitsevöönd ulatuks juba hooneteni (elamuteni) ja see oleks põhjendamatu maaomanike tegevuste kitsendamine seoses kaitsevööndis teostavate ehitustööde kooskõlastamise vajadusega. Maanteelõiguga külgneval alal, mida ei ole hoonestatud, ei ole kavas hoonestada ka edaspidi, see ala on plaanis jätta aianduse juhtotstarbega maaks ja sellega ei kaasne täiendavaid ohte.</p>                                                                                                                                                                      |
| MTA ettepanek: riigitee 14246 Altnurga-Puurmani, ramp 1410 Puurmani, riigitee 14193 Puurmani-Ässa-Tõrve km 0,0-0,33 ja km 0,81-1,20; 14180 Puurmani-Tabivere km 0,94-1,50 | 10 m-> <b>30 m</b>  | <p>Põltsamaa vald jääb ettepanekuga seotud maanteelõikudel senikehtiva tee kaitsevööndi juurde. Põhjendus: asula sees on vaja võimaldada kohalikke arenguid ning selleks on vajalik väikem kaitsevöönd, et tekiks tihedam linnaruum, mis loob ka maanteel liiklejale signaali, et tegu on asustatud piirkonnaga, kus tuleb kiirused maha võtta.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| MTA ettepanek: Adavere aleviku läbiva riigitee 2 (E263) Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa                                                                                        | 10 m -> <b>50 m</b> | <p>Põltsamaa vald jääb ettepanekuga seotud maanteelõikudel senikehtiva tee kaitsevööndi juurde. Põhjendus: asula sees on vaja võimaldada kohalikke</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |



|  |  |                                                                                                                                                                                              |
|--|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | arenguid ning selleks on vajalik väikem kaitsevöönd, et tekiks tihedam linnaruum, mis loob ka maanteel liiklejale signaali, et tegu on asustatud piirkonnaga, kus tuleb kiirused maha võtta. |
|--|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### 5.1.2. Sõiduteed

#### TINGIMUSED

- Uute teede planeerimisel ja erateede määramisel avalikku kasutusse tuleb vajadusel moodustada eraldi transpordimaa maaüksus.
- Uute teede rajamise kavandamisel tuleb arvestada olemasoleva keskkonna väärtuste ja piirangutega (kaitstavad loodusobjektid, rohevõrgustik, väärtuslik põllumajandusmaa vms), kõikide õigusaktidest tulenevate tingimuste ning vajalike kooskõlastustega.
- Uute teede kavandamisel ja olemasolevate rekonstrueerimisel tuleb tagada turvalised ja head teeületusvõimalused ning ristumised maanteedega, et ei tekiks nende tugevat katkestavat mõju eri sihtkohtadele ligipääsus ning maantee äärsetele katastriüksustele tuleb tagada juurdepääsud.
- Elamuala sisese uue kavandatava teekrundi miinimum laius peab olema vähemalt 10 m.
- Asulasisestel aladel lähtutakse riigitee äärsete alade kavandamisel üldjuhul linnatänavate normidest.
- Ajalooliste teede rekonstrueerimisel on soovitatav hoida nende väljakujunenud laiust, kuju, looklevust ja tervikstruktuuri. Uue teekatte kavandamisel kaaluda selle sobivust väljakujunenud traditsioonilisse keskkonda ning senise ajaloolise maastikuilme säilitamist.
- Maanteeäärsete alade arendamisel tuleb arvestada teekaitsevööndi ning vastavate seadusest tulenevate piirangutega. Vastavalt Ehitusseadustikule võib ehitiste kavandamisel kaitsevööndis kehtivatest piirangutest kõrvale kalduda ainult Maanteeameti nõusolekul eeldusega, et kavandatu ei ohusta riigiteed või selle korra kohast kasutamist.
- Väljapool tiheasustusala tuleb vältida asustuse planeerimist kitsa ribana piki riigiteed ja riigitee erinevatele pooltele, mis toob kaasa vajaduse pidevaks riigitee ületamiseks.
- Planeerimisel üldjuhul vältida müra- ja saastetundlike ehitusloa kohustuslike hoonete kavandamist riigitee kaitsevööndisse. Ehitusloa kohustuslike hoonete kavandamine kaitsevööndisse on põhjendatud liiklusseaduse mõistes asula liikluskeskkonnas ja olemasoleva hoonestusjoone olemasolul või hoonestusjoone pikendamisel. Erandjuhtudel ja valdkonna eest vastutavate ametite nõusolekul võib riigitee kaitsevööndisse müra- ja saastetundlikke hooneid kavandada, kuid sel juhul peab arendaja arvestama liiklusest tuleneva müra jm kahjuliku mõjuga ja tagama normidele vastavuse läbi leevendavate meetmete rakendamise omal kulul.
- Vältida hoonete rajamist kitsa ribana piki põhimaanteed juhul, kui olemasolevad mahaõidud puuduvad. Erisused juhtudel ja asukohtades, kus väljakujunenud külatüüp või hoonestuse



struktuur seda toetab, on lubatud, kui sõiduteega külgnevale kinnistule mahasõiduks on Maanteeameti nõusolek.

- Põhimaantee nr 2 ehitusprojekti(de) koostamisel tuleb arvestada müratundlikemate alade paiknemise ning vajadusel müra leevendamise vajadusega. Võimalusel tuleb vältida põristite ja täristate kasutamist nende lähedusse jäävatel teelõikudel ning arvestada tuleb müratõkke rajamise vajadusega. Tõkke asukohad ja tehnilised parameetrid selguvad müra modelleerimise käigus.
- Kinnistute maakorralduslikul jagamisel tuleb juurdepääs riigiteele tagada seni kinnistut teenindanud juurdepääsu kaudu.
- Lähestikku asuvate arendusalade juurdepääs riigimaanteele lahendada võimalusel ühise kogujateena ning ühe ristumiskohana. Uutel moodustuvatel katastriüksustel puudub üldjuhul õigus igaühel eraldi juurdepääsu saamiseks riigimaanteelt, erisused on võimalikud koostöös Maanteeametiga.
- Ehitustegevuse kavandamisel riigiteega külgneval alal kasutada juurdepääsuks reeglina kohalikke teid ja olemasolevaid ristumisi riigiteega.
- Liiklusele olulist mõju avaldavate arenduste (nt kaubanduskeskused jm) kavandamisel tuleb vältida nende planeerimist keskuse tegevusalast väljapoole, mis toob kaasa pendelliikluse (pidev kogu päeva lõikes aset leidv edasi-tagasi liikumine). Logistika- ja tootmisettevõtete puhul see tingimus ei rakendu, kuna need ei põhjusta valla kontekstis pendelliikumist.
- Teede lähedusse kõrgete rajatiste kavandamisel (nt tuulik, sidemast), tuleb rajatis tee muldkeha servast paigutada vähemalt rajatise kogukõrguse kaugusele. Tuuliku puhul tuleb masti kõrgusele lisada tiiviku laba pikkus. Riigimaanteega külgneval alal (sh väljaspool tee kaitsevööndit) tuleb kõrgemate kui 30 m rajatiste planeeringud, projekteerimistingimused ja ehitusprojektid kooskõlastada Maanteeametiga.
- Uute suuremate arendusalade kavandamisel tuleb analüüsida, kas olemasolev teedevõrk seda toetab ning lähtuda asjaolust, et Maanteeamet ei võta enda kohustuseks riigiteede ümberehitamist arendustegevuse võimaldamiseks.
- Tehnovõrgu kavandamisel tuleb vältida selle paiknemist riigitee transpordimaal, mis on vajalik eelkõige tee ja selle koosseisu kuuluvate rajatiste asukoha kavandamiseks. Erisused on võimalikud koostöös Maanteeametiga, kuid sel juhul tuleb arvestada riigitee maa-alal ja selle kaitsevööndis kehtivate normidega.
- Sademevee lahenduse kavandamisel tuleb arvestada, et üldjuhul ei juhita neid riigiteede kraavidesse. Erisused on võimalikud koostööna Maanteeametiga.
- Detailplaneeringus või ehitusprojekti tuleb näidata perspektiivsete kohalike teede asukohad.
- Kahetasapinnaliste ristete kavandamisel lähtub Maanteeamet oma tegevuses riiklikust teehoiukavast, selleväliseid kohustusi Maanteeamet üldjuhul ei võta.
- Valda läbivate suuremate maanteed, eelkõige riigimaantee 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa arenduste puhul tuleb arvestada ulukite läbipääsu tagamise vajadusega ökoduktide või loomapääsude abil.



### 5.1.3. Avaliku kasutusega erateed

Eratee avalikult kasutatavaks määramine toimub õigusaktides sätestatud korras. Üldjuhul sõlmitakse valla ja kinnistuomaniku vahel kokkuleppe, seades kinnistule servituut või sundvaldus. Erandolukorras rakendatakse sundvõõrandamist.

#### PÕHIMÕTTED ERATEE AVALIKUKS KASUTAMISEKS MÄÄRAMISEL

- Kui terviktee teenindab kahte või enamat aastaringset kasutuses olevat hoonestusega maaüksust.
- Kui tee on vajalik teenindamiseks avalikku objekti, mis eeldab ligipääsu mootorsõidukiga.
- Üldjuhul on teelõigul ühendus avalikult kasutatava teega.
- Avaliku kasutusega tee määratakse terviktee põhimõttel, mis peab lõppema avalikus kasutuses tee või maanteeaga. Vältida tuleb tee katkestusi.

Põhjendatud kaalutusotsuse alusel võib kohalik omavalitsus määrata eratee avalikuks kasutamiseks ka täiendavate põhimõtete alusel.

### 5.1.4. Jalg- ja jalgrattateed

#### TINGIMUSED

- Üldplaneeringu joonistele kantud jalg- ja jalgrattateede asukohad täpsustada detailplaneeringus ja/või ehitusprojekti. Täpsemate asukohtade selgumisel kooskõlastada lahendused maa omanikuga.
- Jalg- ja jalgrattateid on lubatud rajada olemasoleva teemaa laiendusena.
- Jalg- ja jalgrattateed ning kõnniteed peavad arvestama erinevate elanike gruppide ning erivajadustega inimeste liikumisvajadusi.

### 5.1.5. Ühistransport

#### TINGIMUSED

- Tagada ühistranspordiühendus piirkonna keskuste (vallasisesed jm regionaalsed keskuslad) ning oluliste sihtpunktide vahel, kus tarbitakse teenuseid, käiakse tööl, koolis, huviringides jm.
- Ühistranspordi arendamisel lähtuda vajaduspõhisuse põhimõttest: tagada ühendused vajalikel kellaaegadel ning vajalike sihtkohtade vahel. Ühistranspordi graafikute koostamisel lähtuda eelkõige tööl ja koolis käivate inimeste vajadustest.
- Ühildada erinevat liiki või tüüpi ühistranspordi graafikud, liinide kulgemine ning peatuste asukohad.
- Kavandada funktsionaalsed reisi&pargi parklad (sõidua autod, jalgrattad) olulisematesse ühistranspordi sõlmkohtadesse.



### 5.1.6. Parklad

#### TINGIMUSED

- Parkimine tuleb üldjuhul lahendada oma kinnistu piires ning planeeringu/projekti raames tuleb arvestada parkimise normide, linnatänavate standardiga ja inimmõõtmelise ruumi kavandamise<sup>22</sup> põhimõtetega.
- Sõiduautode ja jalgrataste (vajadusel ka busside) parklad tuleb eraldi ette näha kortermajade, äri- ja tootmisalade, puhkealade, ühiskondlike hoonete, bussipeatuste jm avaliku kasutusega alade juurde.
- Puhkealade, vaatamisväärtuste ja supluskohtade jm suure külastajate arvuga alade kavandamisel tuleb lahendada külastajate parkimine üldjuhul väljaspool riigiteed ning võimalusel planeerida parkimine kavandatud objektiga samale poole teed, et tagada liiklejate ohutus. Erisused on võimalikud koostöös Maanteeametiga.
- Tootmis- ja ärialade parkimine on soovitatav korraldada sel moel, et parklad ei asuks vahetult elamualade kõrval, vaid pigem elamute suhtes teisel pool tootmishooneid, et parkimisega seotud müra ei häiriks elanikke.
- Parkimisalad liigendada haljastusega, soovitavalt eraldada haljastatud ribadega 10-kohalised parkimisalad.

## 5.2. Tehnovõrgud

### 5.2.1. Elektrivarustus

Liini asukoha määratlemisel lähtutakse elektrienergia varustuskindluse piirkonna nõuetest võrgukooslusele, kus on arvestatud võimalikke riske varustuskindlusele ja mõjusid keskkonnale. Liinitrasside valikul on määrava tähtsusega liinide ehituse ja hilisema käidu ning võimalike riketega seotud kogukulude minimeerimine.

#### TINGIMUSED

- Eelistatult paigaldatakse elektriliinid avaliku kasutusega maadele.
- Eraldi kinnistud vormistatakse võrguettevõttele ainult piirkonnaalajaamade tarbeks.
- Olemasolevate piirkonnaalajaamade ümberehitamisel detailplaneeringu nõuet ei rakendata.
- 0,4 kV elektriliinide ehitamine toimub vastavalt nõudlusele ehitusprojektide alusel kokkuleppel võrgu valdajaga.
- Elektriliini rajamisel on soovitatav kasutada olemasolevate trasside koridori. Liini asukoha määratlemisel lähtuda elektrienergia varustuskindluse piirkondade nõuetest võrgukooslusele, kus on arvestatud võimalikke riske varustuskindlusele ja mõjusid keskkonnale. Liinitrassi valikul on määrava tähtsusega liini ehituse ja hilisema käidu ning võimalike riketega seotud kogukulude minimeerimine. Eelistatult paigaldatakse liin avaliku

<sup>22</sup> Jan Gehl, Linnad inimestele, 2015.



kasutusega maale (nt teemaa). Tihedas ja kesktihedas varustuskindluse piirkonnas ehitatakse uus 0,4-20 kV liin eelistatult maakaabelliinina. Haja varustuskindluse piirkonnas on valdavalt õhuliini võrk ning see jääb alles ka tulevikus.

- Uute jaotusvõrkude ehitamisel kaaluda nende rajamist õhuliinide asemel maasiseste liinidena.
- Uue energiamahuka tootmisettevõtte asukoha valikul tasub elektrivõrguga liitumise kulude optimeerimise eesmärgil eelistada olemasoleva piirkonna alajaama lähedust.
- Elektriliini ja 6-20 kV alajaama rajamiseks sõlmitakse maaomanikuga isikliku kasutusõiguse leping.
- Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord on sätestatud seadusega.

### 5.2.2. Vee- ja kanalisatsioonivarustus

Üldplaneering kajastab olemasolevaid reoveekogumisasalasid<sup>23</sup>. Reoveekogumisasalasid võib UVK arengukava vm asjakohase dokumendiga täpsustada ilma, et tegu on üldplaneeringu muutmisega. Sel juhul on tegu täpsustamisega, sest tehnovõrkude lahendus on üldplaneeringus antud põhimõttelisena.

#### TINGIMUSED

- Tiheasustusaladel määratud reoveekogumisaladel ja nende võimalikel laiendustel (sõltuvalt arendatavate tiheasustusalade väljaehitamisest) tuleb tagada ühiskanalisatsiooni ehitiste väljaehitamine, et säilitada kontroll piirkonna reoveepuhastuses, vähendada reostuskoormust põhjaveele ja tagada joogivee kvaliteedinõuetele vastava põhjavee kättesaadavus. Reoveekogumisala määratlemisega luuakse eeldused ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni väljaehitamiseks. Reoveekogumisala määratlemisega luuakse eeldused ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni väljaehitamiseks. Kuna ühisveevärgi ja ühiskanalisatsiooni arendamine toimub valla ÜVK arendamise kava alusel, siis on vajalik olemasoleva ÜVK arendamise kava ülevaatamine lähtuvalt ÜP lahendusest ja elluviidavatest arendustest. Vastavalt ülevaatamise tulemustele tuleb vajadusel reoveekogumisalade ja nende laienduste ulatust ÜVK arendamise kavas korrigeerida.
- Veeseaduse nõuete kohaselt on kohaliku omavalitsuse üksus kohustatud tagama reoveekogumisalal ühiskanalisatsiooni olemasolu reovee reoveepuhastisse juhtimiseks, välja arvatud reoveekogumisalal koormusega alla 2000 inimekvivalendi ning kui reoveekogumisalal ühiskanalisatsiooni rajamine toob kaasa põhjendamatult suuri kulutusi. Sellisel juhul võib reovee kogumiseks kasutada lekkekindlaid kogumismahuteid. Reoveekogumisalal koormusega alla 2000 inimekvivalendi ei ole ühiskanalisatsiooni väljaehitamine kohustuslik, kuid ühiskanalisatsiooni ja reoveepuhasti olemasolu korral tuleb need hoida tehniliselt heas korras, et tagada reovee nõuetekohane kogumine ja puhastamine. Sellisel juhul võib suublasse juhtida bioloogiliselt või süvapuhasstatud reovett.
- Reoveepuhasti kavandamisel on soovitatav küsida ekspertarvamust keskkonnatingimuste osas, millega tuleb reoveepuhasti projekteerimisel ja ehitamisel arvestada.

<sup>23</sup> Info tugineb valla UVK arengukavale.

- Omapuhastite rajamise tingimused tulenevad õigusaktidest.
- Ettevõtete riskianalüüside koostamisel tuleb arvestada põhjavee reostamise ohuga.
- Valla ühisveevärgi süsteemis on puurkaeve, mille sanitaarkaitseala ei ole tagatud. Nende puurkaevude puhul on ÜVK arendamise kava ülevaatamise käigus vajalik kaaluda, kas on võimalust sanitaarkaitseala vähendamiseks (kui see tagab joogivee kvaliteedi) või on otstarbekas olemasolev puurkaev-pumpla likvideerida ja rajada uus veehaare kohta, kus puurkaevule on tagatud vajalik sanitaarkaitseala.
- Hoonestusalade laiendamisel on soovitatav kõigepealt analüüsida, kas veevarustust on võimalik tagada mõne olemasoleva puurkaevu baasilt. Alles siis, kui on kindlaks tehtud, et see pole võimalik, teha otsus uue puurkaevu rajamiseks.
- Uute, mitut elamumaad hõlmavate detailplaneeringute koostamisel eelistada ühtse veevarustussüsteemi rajamist.
- Hajaasustuses, kus ei ole perspektiivis ühisveevärgiga liitumist ette nähtud, tuleks soodustada ühiskasutatavate veehaarete rajamist, et vältida olukorda, kus igale kinnistule rajatakse oma puurkaev.
- Uute suure tootlikkusega kaevude või kontsentreeritud veehaarete (nt tööstuspiirkonnad, kaevandamisalad) tööle rakendumisel tuleb arvestada, et veetase ümbruskonna seni kasutatavates kaevudes (eriti salvkaevudes) võib langeda.
- Puurkaevu projekteerimisel tuleb arvesse võtta, et praktiliselt kogu Põltsamaa valla territooriumil on maapinnalt esimene aluspõhjaline põhjaveekiht reostuse eest kaitsmata või nõrgalt kaitstud.
- Joogiveeallikana kasutatavad salvkaevud peavad olema nõuetekohaselt rajatud ja hooldatud. Salvkaevu omanik peab regulaarselt kontrollima kaevu (sh kaevukaane) seisukorda, et vältida sademevee, kõrvaliste esemete ja elusolendite sattumist kaevu. Salvkaevude reostustundlikkuse tõttu ei ole soovitatav rajada uusi salvkaeve joogiveeallikana.

### 5.2.3. Sademevesi

#### TINGIMUSED

- Sademevee ärajuhtimise lahendus tuleb leida igal konkreetsel juhul vastavalt olukorrale, ärajuhitava sademevee kogustele ja piirkonna eripärale. Arvestada tuleb põhjavee suhteliselt kõrge tasemega suurveeperioodidel ja liigniiskete aladega. Projekteerimise käigus tuleb iga kinnistu sademeveesüsteem dimensioneerida õigete parameetritega, et ei toimuks sademevee valgumist naaberkinnistutele.
- Projekteerimisel on soovitatav arvesse võtta kliimamuutustega kaasnevat prognoosi valingvihmade intensiivsuse suurenemise kohta, et tagada sademeveesüsteemi toimivus ja vähendada üleujutuste mõju erakorraliste ilmastikutingimuste korral.
- Tiheasustusaladel on esmatähtis kokku kogutava sademevee hulga piiramine ja võimalusel vähendamine. Selleks tuleb kõvakattega alade osakaalu tasakaalustada vett läbilaskvate pindade rajamisega.
- Suurte kõvakattega pindadega aladel tuleb rakendada tehnilisi lahendusi, mis vähendavad lõokkoormuseid eesvooludele ning mis tagavad sademevee nõuetekohase kvaliteedi.



Võimalusel luua tingimused vee imbumiseks pinnasesse käsitletaval alal ja selle lähiümbruses.

- Lokaalselt on vajalik kasutada säästlikke sademeveesüsteeme, mis jälgendavad looduslike ökosüsteeme. Nende põhiline eesmärk on sademevesi kokku koguda ja aeglustada selle voolukiirust, võimaldades ühtlasi sademeveel pinnasesse imenduda ja aurustuda, samal ajal vett puhastades.
- Kokku kogutud sademevee säästlikul majandamisel on oluline keskkonnasäästlike lahenduste juurutamine: immutamine, taaskasutamine, äravoolu ühtlustamine. Immutamise soodustamiseks tuleb rajada immutusribasid, nõvasid, vett läbilaskvaid kõnniteid, parklaid, rohekatusaid ja- seinu ja sademevee kogumissüsteeme, kuid seda saab rakendada vaid reostumata vee korral. Soovitav on rajada sademevee korduvkasutuse süsteeme, näiteks katustelt kogutava sademevee kasutamine kastmisveena.
- Lähtuvalt vette sattuvast reostuskoormusest tuleb tagada ärajuhitava sademevee saasteainete sisalduse vastavus piirväärtustele. Kui sademevett juhitakse ära reostunud aladelt (nt Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee, bensiinijaamad, suured kõvakattega parklad), tuleb raskemetallid ja muud ohtlikud osakesed keskkonnareostuse vältimiseks kokku koguda. Tehnilise lahenduse valik sõltub konkreetsest keskkonnast ja piirkonna reostatuse tasemest. Reostusohlikelt aladelt on puhastatud sademevee suublasse juhtimiseks vajalik taotleda keskkonnaluba ning puhastamise tingimused ja nõuded seatakse vastava loaga.

#### 5.2.4. Maaparandussüsteemid

Ajakohane maaparandussüsteemide info kajastub vastavas registris.

#### TINGIMUSED

- Maaparandussüsteemidega maa-alal tuleb arvestada nende toimimist tagavate meetmetega vastavalt maaparandusseaduses sätestatule. Maaparandussüsteemide seisukorra parandamisel ja hoolduse kavandamisel on soovitatav lähtuda vastava piirkonna maaparandushoiukavast.
- Maavaldaja ei tohi oma tegevusega takistada maaparandussüsteemi toimimist ega tekitada muu tegevusega kahju teistele maavaldajatele. Kinnistul asuvad kraavid tuleb kinnistu omaniku poolt hoida töökorras.
- Maaparandussüsteemide registrisse kantud kraavide hooldamisel tuleb järgida õigusaktides toodud nõudeid.
- Maaparandussüsteemide ja nende eesvoolude muutmist põhjustavad tegevused on vajalik kooskõlastada Põllumajandusametiga.

#### 5.2.5. Tuletõrje veevarustus

Valla tuletõrje veevarustus on hajaasustuses üldjuhul lahendatud mahutite ja looduslike veevõtukohtade baasil, alevites ja linnas ühisveevärgi hüdrantidega. Täpsemalt on teemat kajastatud ÜVK-s või Maa-ameti temaatilises kaardirakenduses.



**TINGIMUSED**

- Valla territooriumil peavad olema välja ehitatud tulekustutusvee võtmiseks ette nähtud kohad, mis vastavad Päästeameti nõuetele.
- Veevõtukohad peavad olema tähistatud, võimaldama tuletõrjeautoga aastaringset juurdepääsu, manööverdamist ja nende kasutamist. Vastavad lahendused tuleb koostada koostöös Päästeametiga.

**5.2.6. Sidevarustus****TINGIMUSED**

- Sidemasti asukoha valikul arvestada nende sobivusega maastikupilti ning paiknemist riigi maanteede suhtes.
- Üldkasutatava elektroonilise sidevõrgu liinirajatis paigutada üldjuhul piki teed võimalusel olemasoleva infrastruktuuri koridori.
- Keskustest kaugemale jäävates maalistes piirkondades on vajalik kvaliteetse sideteenuse väljaarendamine, et võimaldada paindlikke lahendusi teenuste kättesaadavuse osas ja kaugtööd.
- Uute planeeringute koostamisel tuleb arvestada avalikes huvides olevate sidevõrkude rajamise võimalusega.

**5.2.7. Soojavarustus**

Valla olemasolevad kaugküttealad on toodud tehnilise taristu kaardil. Kaugküttealade laienemine toimub valdkondliku arengukava vm strateegilise dokumendiga. Väljapool kaugküttealasid lahendatakse soojavarustus üldjuhul lokaalsete lahendustega.

**TINGIMUSED**

- Detailplaneeringu või ehitusprojekti koostamisel tuleb kaugküttega liitumiseks taotleda tehnilised tingimused võrguettevõtjalt.
- Kaugküttevõrk dimensioneerida vastavalt soojuskoormustele.
- Võimalusel minna kõikides kaugküttekatalamajades üle fossiilsetelt kütustelt taastuvale biotoorainele.
- Lokaalsete kütelahendustena eelistada võimalusel taastuvaid energiaallikaid.
- Tähelepanu tuleb pöörata hoonete energiatõhususele, lähtudes hoone energiatõhususe miinimumnõuetest.

**5.2.8. Maagaasivarustus**

C-kategooria gaasitorustik ühendab Jõgeva ja Põltsamaa linnasid läbi Lustivere ja Pudivere.



## TINGIMUSED

- Gaasitorustiku kaitsevööndi tingimused tulenevad seadusest.
- Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada gaasitorustiku puutumatus ja nõuetekohane paiknemissügavus vastavalt kehtivale standardile (EVS 843: Linnatänavad).
- Gaasivõrguga liitumist kaaluda trassi lähedale jäävatel ettevõtetel jt tarbijatel.

### 5.2.9. Taastuenergeetika

Üleriigilise planeeringu „Eesti 2030+“ kohaselt on energeetikavaldkonna üheks peamiseks eesmärgiks vältida soovimatut mõju kliimale, saavutada taastuenergia suurem osakaal energiavarustuses, tagada energiasäästlike meetmete rakendamine ja energiatootmise keskkonnamõju vähendamine<sup>24</sup>. Senisest enam tuleb kasutada hajutatud energiatootmist, kus energiat toodetakse tarbimiskoha lähedal ning kohalikest energiaallikatest. Kasutusele tuleb võtta integreeritud energiatootmise lahendused, mis ühendavad mitu energiaallikat ning võimaldavad soojust ja elektri koostootmist.

Aktiivset metsamajandust ja põllumajandust arvesse võttes, on Põltsamaa valla piirkonnas üheks perspektiivseks taastuenergia tootmise valdkonnaks biokütusel või biogaasil põhinev energiatootmine. Kaasaegsed biokütuste tootmis- ja põletustehnoloogiad võimaldavad efektiivselt ära kasutada praktiliselt kõiki metsa- ja puidutööstuse jäätmeid. Samuti on Põltsamaa vallas kõrgel tasemel põllumajandus ning loomakasvatus, mis loob head eeldused olemasolevate suurfarmide juurde biogaasi koostootmisjaama rajamiseks.

Hüdroenergia potentsiaal Põltsamaa vallas on pigem tagasihoidlik ning täna ei soosi selle suuremat kasutuselevõttu mõjud looduskeskkonnale ning riiklik poliitika.

## TINGIMUSED

- Taastuenergiaallikate rakendamine vajab eelnevat põhjalikku tehnilist ja majanduslikku analüüsi iga üksikobjekti puhul eraldi. Taastuenergiaallikate rakendamine on soovitatav, kuid seejuures tuleb arvestada ka naabrite heaolu ja huvidega.
- Iga uue arenduse korral tuleb juhtumipõhiselt anda hinnang keskkonnamõju olulisusele. Arvesse tuleb võtta teisi lähipiirkonnas olemasolevaid ning piirkonda kavandatavaid tegevusi ja võimalikku koosmõju nendega.
- Taastuenergiaallika objektide kavandamisel tuleks eelistada vähem väärtuslikke alasid (väljaspool rohelist võrgustikku, väärtuslikke maastikke ja väärtuslikke põllumajandusmaid).

#### 5.2.9.1. Tuulikud

Vallas ei ole suurt potentsiaali tuuleenergia arendamiseks, sest tegemist on suhteliselt tihedalt asustatud alaga ja sellest väljaspool valdavalt metsaste aladega, kus tuuletingimised ei ole tuuleparkide rajamiseks soodsad. Seetõttu ei näe üldplaneering ette tuulikuparkide alasid, vajadusel saab neid kavandada vastavalt seaduses ette nähtud tingimustel.

<sup>24</sup> Üleriigiline planeering „Eesti 2030+“, kehtestatud Vabariigi Valitsuse 30.08.2012 korraldusega nr 368, lk 32

Valda on lubatud kavandada väiketuuliku majapidamiste või väiksemate ettevõtete enda tarbeks. Konkreetseid alasid ei ole ette nähtud, väiketuulikute kavandamine toimub seadustes ette nähtud tingimuste põhjal.

#### TINGIMUSED VÄIKETUULIKUTE<sup>25</sup> RAJAMISEKS

- Tuuliku sobivuse hindamiseks võimalikku asukohta tuleb arvestada nii riigikaitseliste piirangute kui olemasolevast keskkonnast tulenevate piirangute ja väärtustega.
- Mistahes kõrgusega tuuliku planeeringud, ehitusprojektid, projekteerimistingimused, ehitusloa eelnõu, ehitamise teatis vm tuleb koostada koostöös kohaliku omavalitsuse ja Kaitseministeeriumiga. Koostööd Kaitseministeeriumiga tuleb alustada tuulikute planeerimise algusetapis.
- Tuuliku kaugus taristu suurtest elementidest (kõrgepingeliinid, riigimaanteed, sidemastid) peab olema vähemalt võrdne tuuliku kogukõrgusega (torn+laba pikkus). Erisuste lubamine toimub taristu omaniku või valdaja nõusolekul.
- Tuuliku ümbrusesse selle kõrguse raadiuses ei tohi jääda naaberkinnistu. Kui tuuliku projektsiooni ala ulatub naaberkinnistule, siis tuleb tuuliku paigaldamine kooskõlastada naaberkinnistu(te) omanikuga/omanikega.
- Tuuliku kavandamisel tuleb arvestada piirkonna müra normtaseme ning infraheli piirväärtustega ning hinnata müra ja varjutuse mõju. Varjutuse osas tuleb hinnata tuuliku pöörlemisega tekkivate varjude liikumist, arvestada, et masti ja pöörlevate labade varjud ei tohi langeda eluhoonetele või puhkealale. Sellise olukorra esinedes, tuleb tuuliku paigaldamine kooskõlastada vastava kinnistu omanikuga. Ehitusprojekti juurde tuleb lisada müra modelleerimise ja varjutuse hindamise tulemused (varjukaart).
- Tuuliku planeerimisel tuleb arvestada müra normtasemetega ja infraheli piirväärtustega.

##### 5.2.9.2. Päikeseenergeetika

Päikeseelektrijaamade rajamine ja kasutuselevõtt aitab suurendada taastuenergiaallikate kasutuselevõtu osakaalu ja vähendada taastumatute energiaallikate kasutamist.

#### ÜLDISED TINGIMUSED

- Päikeseelektrijaam peab vastama õigusaktidega kehtestatud elektromagnetilise ühilduvuse nõuetele jm asjakohastele nõuetele ning standarditele.

<sup>25</sup> Väiketuulik on tuulik kogukõrgusega kuni 30 m ning tegu on seadmega, mis muundab tuuleenergia elektrienergiaks tarbijate vahetus läheduses. <http://www.tuuleenergia.ee/vaiketuulikud/mis-on-vaiketuulik/>, 6.02.2020



**TINGIMUSED MIKROTOOTMISE<sup>26</sup> PÄIKESEJAAMALE**

- Oma majapidamise või ühe tootmiskompleksi tarbeks on lubatud päikesepaneelide lokaalne kasutuselevõtmine elamu õuealal või tootmisterritooriumil (paneelid paigutatakse õuealale või hoonele).
- Soovitatav on mikrotootja päikesejaamad kavandada vajadustele sobiva elektrivõrgu lähedusse.
- Olemasolevate hoonete katustele ja seintele päikesepaneelide paigutamisel tuleb eelnevalt hinnata hoone konstruktsioonide vastupanuvõimet täiendavale koormusele.
- Tihedama asustusega aladel või maastikulise mõju vähendamiseks on soovitatav päikeseelektrijaamad rajada hoonete katustele.

**TINGIMUSED SUURTELE PÄIKESEELEKTRIJAAAMADELE**

- Päikeseelektrijaamade rajamiseks sobilikud alad on üldjuhul liitumisvõimalustega elektriliinide ja alajaamade vahetus läheduses asuvad lagedad, vähemetsased või väheväärtuslikud alad ning kasutusest väljalangenud alad (nt endised tööstuspargid, laudakompleksid, väheviljakad põllumajandusmaad jmt).
- Ulatuslike päikeseelektrijaamade rajamine ei ole üldjuhul lubatud väärtuslikel maastikel, rohevõrgustiku aladel, väärtuslikel põllumajandusmaadel ja kaitsealadel. Põhjendatud vajaduse korral tuleb esitada täiendav analüüs, tuues põhjendused ning omavalitsuse soovi korral lisada väärtuste säilimise või leevendusmeetmete analüüs.
- Päikeseelektrijaamade rajamine kaitsealadele on keelatud.
- Päikeseelektrijaama maksimaalne suurus paigaldatuna maapinnale ühe katastri piires on kuni 5 hektarit.

**5.2.10. Jäätmekäitlus**

Omavalitsuse tasandil on raske mõjutada tekkivate jäätmete koguseid, kuid saab suunata jäätmete sortimist ja keskkonnanõuetele vastavat käitlemist. Põhieesmärk on maksimaalne jäätmete liigiti kogumine tekkekohas.

**TINGIMUSED**

- Jäätmete liigiti kogumise võimaluste parandamisel on mõistlik arendada Puurmani jäätmete kogumise punkt jäätmejaamaks, milles vastu võetavad jäätmeliigid ja ideaalis ka jäätmete vastuvõtuajad kattuksid Põltsamaa jäätmejaama omadega.
- Soodustada ja luua elanikele paremad võimalused toodete korduskasutuseks, ettevalmistamiseks ning jäätmete liigiti kogumiseks. Esemete eluea pikendamiseks on oluline pakkuda võimalusi nende parandamiseks, remontimiseks ning ümber disainimiseks. Jäätmete liigiti kogumise tõhustamiseks on oluline rajada jäätmepunkte/ jäätmemajasid,

<sup>26</sup> Mikrotootja on väiketootja, kes kasutab elektrienergia tootmiseks kolmefaasilises süsteemis kuni 15 kW maksimumvõimsusega tootismoodulit või ühefaasilises süsteemis kuni 5 kW maksimumvõimsusega tootismoodulit ja kelle võrgulepingus on selles kokku lepitud. Allikas: Eesti Elektritööstuse Liit, 2020.



korraldada ohtlike jäätmete kogumisringe ning harida elanikke jäätmete taaskasutamise/vältimise teemadel.

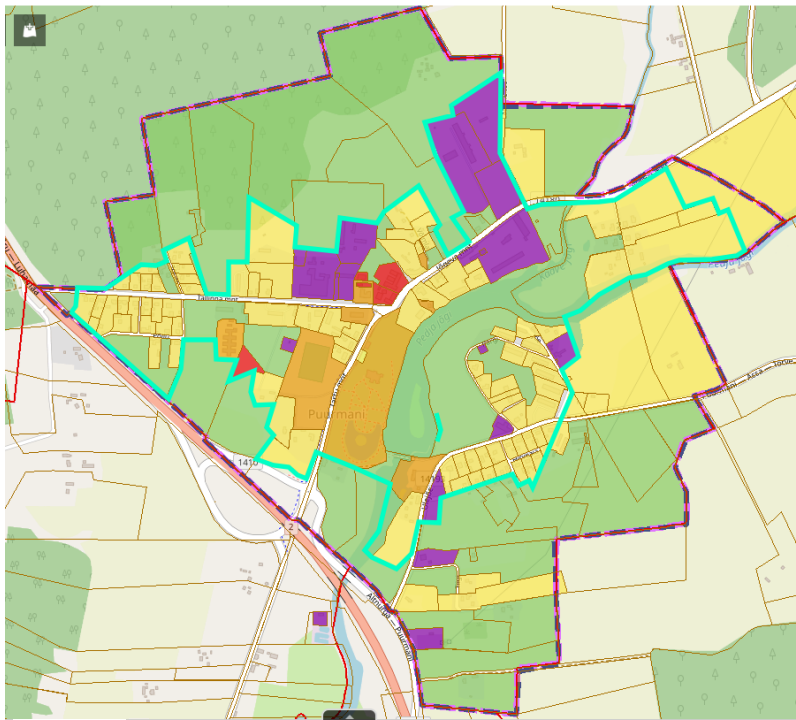
- Tagada optimaalne ehitus-lammutusjäätmete ning probleemtoodetest tekkinud jäätmete kogumis- ja käitlusvõrgustik, pöörates erilist rõhku biolagunevate jäätmete kogumisele.
- Biojäätmete sorteerimist segaolmejäätmetest tuleb suurendada (tiheasustusalad, asulate kortermajad), et saavutada riigi jäätmekavas seatud eesmäärke.
- Tagada elanikkonnale jäätmete taaskasutuse kindlustamiseks mõistlikus kauguses ja mahus liigiti kogutavate jäätmete kogumisvõrgustik.
- Võimaldada kalmistujäätmete nõuetekohase sorteerimise võimalus, vältimaks kalmistujäätmete puhul (eelkõige lehed ja oksad) prügikottide või muude mitte biolagunevate jäätmete sattumist konteinerisse.



## 6. Lisateemad

### 6.1. Asustusüksuse piiri muutmise ettepanek

Üldplaneeringuga tehakse ettepanek asustusüksuste piiride muutmiseks Puurmani alevikus (joonis 1). Ettepanek tehakse selleks, et asustusüksus oleks kompaktsem ja sidusam.



 Puurmani aleviku piiri muudatusettepanek

### 6.2. Kliimamuutustega arvestamine

Planeeringute kavandamisel ja koostamisel ning projekteerimistingimuste väljaandmisel tuleb arvestada võimalike kliimamuutustega ning rakendada meetmeid nii nende ennetamiseks, leevendamiseks kui nendega kohanemiseks, lähtudes siinkohal eelkõige Keskkonnaministeeriumi poolt koostatud arengukavaga „Kliimamuutuste mõjuga kohanemise arengukava aastani 2030“.

- Soojussaare efekti tekkimise ennetamiseks ja leevendamiseks tiheasutusaladel tuleb rakendada jahutavaid mikrokliimaatilisi meetmeid (rohealade, haljastuse ning veekogude säilitamine, laiendamine, uute rajamine). Tähelepanu tuleb pöörata ka hoonestamise tingimustele, sh hoonestuse paiknemisele ja mahule – optimaalne asend päikese suhtes, vastastikus varjutuse vältimine, õhu liikumise soodustamine ja suunamine.
- Vältida tuleb ehitamist liigniisketel aladel.
- Jõeäärsetes piirkondades tuleb arendamisel tähelepanu pöörata võimalikule kaldaerosiooni suurenemisele.

- Sademevee ärajuhtimise lahenduste (süsteemid, kraavid, truubid vms) kavandamisel tuleb tähelepanu pöörata nende kliimakindlusele ning toimivusele valingvihmade korral. Arvesse tuleb võtta kavandatava tegevuse iseloomu ja piirkonna eripära.
- Maaparandussüsteemidega maa-alal tuleb tagada maaparandussüsteemide toimimine. Maaparandussüsteemide seisukorra parandamisel ja hoolduse kavandamisel on soovitatav lähtuda vastava piirkonna maaparandushoiukavast.
- Põllukultuuride kasvu soodustamiseks tuleb tähelepanu pöörata väärtuslike põllumajandusmaade säilitamisele ning sihtotstarbelisele kasutamisele.
- Uute hoonete ehitamisel ja rajatiste püstitamisel tuleb tähelepanu pöörata nende vastupidavusele äärmuslikele ilmastikuoludele.

### 6.3. Radoon

Põltsamaa vallas on kõrge ja normaalse radoonitasemega aladeks lääneosas Kalana piirkond ja Pauastvere küla läänepoolne osa ning Põltsamaa linn ja selle lähiümbrus.

#### TINGIMUSED

- Põltsamaa linnas, kui kõrge radoonitasemega piirkonnas rakendada uute hoonete ja rajatiste projekteerimisel radoonitõrjemeetmeid.
- Aladel, kus radooni ( $R_n$ ) sisaldus pinnaseõhus ületab lubatud piirväärtuse (50 kBq/m<sup>3</sup>), ning sellega piirnevatel normaalse radoonisaldusega (30-50 kBq/m<sup>3</sup>) aladel tuleb elamute, olme- ja teiste samaotstarbeliste hoonete projekteerimisel eelnevalt teha detailsemad radooniriski uuringud ja vajadusel rakendada standardis esitatud radoonikaitse meetmeid. Samuti on nendel aladel soovitatav kontrollida radoonitaset olemasolevates hoonetes ja vajadusel rakendada asjakohaseid radoonikaitse meetmeid.

### 6.4. Valgusreostus

- Välisvalgustus tuleb kavandada selliselt, et see täidab oma eesmärgi ning võimalikult vähe reostab keskkonda. Valgustuslahenduste väljatöötamisel tuleb rakendada vastavat kaasaegset oskusteavet, et vältida ülevalgustamist ja vähesäästlike süsteemide rakendamist.
- Välisvalgustuse kavandamisel jälgida, et valgus oleks suunatud valgustamist vajavale objektile, mitte sellest eemale.
- Tänavavalgusti puhul on oluline, et valgus ei kiirgaks ülespoole ja ka külgedele kiirguks valgust suhteliselt vähem.
- Liiklusohutuse seisukohalt tuleb jälgida, et ettevõtete (reklaam)valgustus ei hakkaks häirima teedel liiklejaid.

## 6.5. Mürä ja õhusaaste

Ülemäärase müra tõttu võib igasugusel tegevusel olla mõju inimeste heaolule ja tervisele. Seetõttu on atmosfääriõhu kaitse seadusest tulenevalt määratud üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarvetele järgmised mürakategooriad:

- I kategooria – Puhke maa-ala - tööstusmüra sihtväärtus päeval 45 dB ja öösel 35 dB, liikluse müra sihtväärtus päeval 50 dB ja öösel 40 dB.
- II kategooria - Ühiskondliku hoone<sup>27</sup> -, elamu-, aianduse maa-ala - tööstusmüra sihtväärtus päeval 50 dB ja öösel 40 dB, liikluse müra sihtväärtus päeval 55 dB ja öösel 50 dB.
- IV kategooria – Ühiskondliku hoone maa-ala<sup>28</sup>.
- V kategooria - Äri- ja tootmise maa-ala.

### MÜRA JA ÕHUSAASTE VALDKONNA TINGIMUSED

- Iga uue arenduse korral, millega võib kaasneda välisõhu saastamine või müra teke ja levik välisõhus, tuleb juhtumipõhiselt anda hinnang mõju olulisusele. Arvesse tuleb võtta teisi piirkonnas olemasolevaid ning kavandatavaid tegevusi ja võimalikku koosmõju nendega. Arenduste korral, mis võib kaasa tuua müra normtaseme ületamise, kuid mille puhul ei viida läbi keskkonnamõju strateegilist hindamist, peab planeeringudokumentatsioon sisaldama mürahinnangut.
- Tootmisalade kõrvale ei tohi üldjuhul lubada uute elamute, puhkealade või teatud otstarbega ühiskondlike hoonete (lasteasutused, koolid, tervishoiu- ja hooldeasutused) rajamist, kui ilmneb, et tootmisala ei suuda tagada nendel aladel saasteainete piirväärtusi ja/või vältida olulisi lõhnaärringuid ja/või tagada nendel aladel müra vastavust normtasemetele. Kui tootmistegevusest tulenev keskkonnamüra on seotud müraga, on uute elamute, puhkealade või ühiskondlike hoonete rajamine lubatud alternatiivina vaid juhul, kui müra normtaseme täitmise tagab vastava arenduse kavandaja.
- Inimeste kaitseks õhusaaste ja välisõhu leviva müra ebasoodsate mõjude eest tuleb vajadusel rakendada ennetavaid ja leevendavaid meetmeid. Eelistatud on ennetavad meetmed, millega saab vähendada välisõhku paisatavate saasteainete koguseid, lõhnaärringuid ning müra levikut välisõhku (ehituslikud, tehnoloogilised). Täiendavalt võib võimalusel jätta või rajada kõrghaljastusega roheline puhvertsooni (laius sõltub kavandatavast tegevusest) ja/või müra levikut takistava/vähendava piirde. Puhvertsoon/müra tõke tuleb üldjuhul rajada ärringut põhjustava objekti piiridesse.
- Tegevuse kavandamisel, mis võib tõenäoliselt põhjustada saasteaine õhukvaliteedi piir- või sihtväärtuse ületamist, tuleb heiteallikate asukoha valikul vältida alasid, kus ebasoodsate ilmastikutingimuste korral on välisõhku väljutatud saasteaine hajumine loodus- või tehisoludest tingitud põhjustel takistatud. Saasteallikad tuleb projekteerida selliselt, et saasteainete väljumiskõrgus tagab saasteainete nõutava hajumise maapinnalähedases õhukihis, et vältida välisõhu saastatuse taseme piirväärtuse ületamist.

<sup>27</sup> Üldplaneeringus määratud maakasutuse järgi kuuluvad haridus-, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandeasutused ühiskondliku hoone maa-ala hulka, mistõttu on ühiskondliku hoone maa-ala jaotatud kahe mürakategooria (II ja IV) vahel.

<sup>28</sup> Kõik muud ühiskondlikud hooned, v.a haridus-, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandeasutused.



- Põllumajandusliku tootmise laiendamisel või uue tegevuse kavandamisel avalikkusele juurdepääsetavatesse kohtadesse ning püsiva asustusega piirkondadesse või nende lähedusse on soovitatav sõnnikuhoidlad ümbritseda õhu liikumist suunavate barjääridega (hekid, puud, varjed). Elamute või lähima asula suhtes on soovitatav laut võimalusel planeerida reljeefilt madalamale ja valitsevate tuulte suhtes allatuult.

## 6.6. Riigikaitse objektid

Kaitseliidu uue lasketiiru asukoha valiku analüüs tehti Jõgeva MP raames, üldplaneeringus on kajastatud need kaks alternatiivset asukohta informatiivsena. Lõplik asukoht selgub edasise kavandamise käigus, mille raames teostatakse mh Natura hindamine:

- **Utsali, Puurmani vallas Jürikülas** - uus 600 m pikkune lasketiir on kavandatud olemasoleva Utsali lasketiiru kõrvale umbes 25 m kaugusele. Utsalis on militaarne tegevus toimunud juba aastakümneid ning rajatud ka vajalik hoonestus.
- **Põltsamaa nr 2, Põltsamaa vallas Väike-Kamari külas** – kavandatud uue 600 m pikkuse lasketiiru asukohast asub lähim elamu ca 1,5 km kaugusel. Juurdepääsuteed lasketiirust olemasoleva teeni tuleb rajada ca 400 m ulatuses.

### TÄIENDAVAD TINGIMUSED OBJEKTIDELE, MILLE KAVANDAMISEL TULEB TEHA KOOSTÖÖD KAITSEMINISTEERIUMIGA

- Riigikaitse objektide ehitiste töövoimet võivad mõjutada üle 28 m kõrgused ehitised ja mistahes kõrgusega tuulikud, mistõttu kõigi selliste objektide kavandamisel tuleb teha koostööd Kaitseministeeriumiga ning vastavad planeeringud ja projektid nendega kooskõlastada.

## 6.7. Seosed maakonnaplaneeringuga ja selle täpsustamine

Jõgeva maakonnaplaneering 2030+ on olnud üldjoontes aluseks Põltsamaa valla üldplaneeringu koostamisel, kuid mitmeid teema valdkondi on üldplaneeringu skaalas täpsustatud. Maakonnaplaneeringuga seatud üldiseid tingimusi on Põltsamaa valla kontekstis üksikasjalikumalt käsitletud ning kohalikele vajadustele vastavaks viidud.

Rohevõrgustik on peamine valdkond, kus üldplaneering on põhjalikumalt maakonnaplaneeringut täpsustanud.

Üldplaneeringu lahenduse aluseks oli rohevõrgustiku analüüs, mille raames on arvesse võetud valla poolt olulised looduskooslused ning väärtuslikud maastikumiljööga alad, et moodustuks terviklik, nii maakondlikke kui ka valla seisukohalt tähtsaid alasid hõlmav võrgustik. Analüüsi ka uute täiendavate rohelise võrgustiku elementide määratlemise võimalusi ja asjakohasust planeeringualal. Rohevõrgustiku täpsustamisel on arvestatud maastiku iseloomu, korrigeerides rohevõrgustiku tugialade ja koridoride piire selliselt, et rohevõrgustiku alad ühtiksid paremini looduslike aladega ning kattuksid vähem asustusaladega ja suurte põllumassiividega. Tugialasid on oluliselt laiendatud, haarates sisse metsamassiivide alasid, aga ka soolasid, mis seni olid rohevõrgustikust välja jäänud. Rohevõrgustiku tugevdamiseks hõlmati rohevõrgustiku koosseisu ka nn sinivõrgustik.

Kokkuvõttes tagab rohevõrgustiku täpsustamine üldplaneeringuga selle suurema katvuse ning parema funktsionaalsuse.

Maakonnaplaneeringuga määratud linnalise asustustega alad on üldplaneeringus linna ja alevike tiheasustusalade määramisel teatud osas aluseks võetud, kuid päris otsest seost nende piirkondade osas pole. Arvestada tuleb, et maakonnaplaneeringu linnalise asustusega alad ja üldplaneeringu tiheasustusalad on erineva metoodika alusel määratud ja neil on erinev rakendamise põhimõte, seega on sisuliselt tegu erinevate piirkondadega.

Tiheasustusalad on üldplaneeringus määratud oma kindlas kontekstis ning valla vajadustest lähtuvalt. Asustuse suunamisel on üldise põhimõttena olnud juhiseks maakonnaplaneeringust tulenev suunis – tihendada olemasolevaid keskusalasid ja neid vajadusel laiendada.

## 7. Üldplaneeringu elluviimine

Planeeringu rakendamine avalikes huvides toimub üldjuhul valla eelarve vahenditest. Elamu-, tootmis- ja ärimaade kavandamine toimub reeglina eraomanike algatusel ja finantseerimisel.

Järgnevalt on kajastatud avalikest huvidest ja majanduslikest võimalustest lähtuvad tegevused:

- Kokkulepete sõlmimine erateede avalikuks kasutamiseks määramiseks.
- Puhkealade ja liikumisradade võrgustiku arendamine.
- Ühiskondlike hoonete ja rajatiste arendamine.
- Tuletõrje veevõtukohtade rajamine.

### TÄIENDAVALD TINGIMUSED ÜLDPLANEERINGU RAKENDAMISEL

- Kui rajatavatele hoonetele on vajalik taristu välja ehitamata (või projektiga lahendamata), on vallal õigus keelduda hoonete kasutusloa või ehitusloa väljastamisest.
- Senist maa kasutamise sihtotstarvet ei muudeta üldplaneeringu kehtestamisega. Üldplaneering annab üldise suuna tulevikuks. Maa omanik saab ala kasutada kehtiva sihtotstarbe kohaselt kuni ta seda soovib.

## 8. Jätkutegevused

Järgnevalt on loetletud võimalikud jätkutegevused, mille vajadus on esile kerkinud üldplaneeringu käigus, kuid mida on mõistlik lahendada üldplaneeringust sõltumaltult selle jätkutegevustena:

- Kohaliku tasandi kaitstavate loodusobjektide kaitse alla võtmise tegevused: koostada looduskaitseaduse kohased analüüsid jm vajalikud toimingud objektide kaitse alla võtmiseks;
- Ajaloolistele hoonetele ja rajatistele väärrika sisu ja funktsiooni leidmine, et nende taastamine ja edasine säilimine oleks jätkusuutlik. Vajalik on tagada nende objektide korrashoidmiseks vajalikud ressursid, mis võib eeldada riikliku, maakondliku ja kohaliku tasandi kokkuleppeid;
- Teede ehitamise ja rekonstrueerimise kavandamisel, sh valla teehoiukava ülevaatamisel või uue kava koostamisel, tuleb analüüsida toimunud ja üldplaneeringuga kavandatavast maakasutusest tulenevaid prognoositavaid muutusi riigi ja kohalike teede liiklustiheduses. Seejuures on oluline anda hinnang teede seisukorrale ja vajadusel rakendada täiendavaid meetmeid olukorra parandamiseks.

Valla teehoiukava ülevaatamise käigus ning teede ehitus- ja rekonstrueerimistöödeks vajalike ressursside planeerimisel tuleb tähelepanu pöörata liiklusest tingitud keskkonnamüra ja tekkiva tolmu vähendamisele.



## 9. Olulise keskkonnamõju seire

Arvestades planeeringutega kavandatava tegevuse mõju Põltsamaa valla keskkonna kujundamisel, vajadusega tagada tervislik ja elanike ootustele vastav ümbritseva ja sotsiaalse keskkonna seisund ning omavalitsuse töö paremaks korraldamiseks soovitame lülitada keskkonnaseire programmi ruumilise planeerimise seire indikaatorid ja nende analüüsi.

Põltsamaa valla ÜP elluviimisega kaasneva tegevuse mõjude mõõtmiseks on soovitatav rakendada järgmisi indikaatoreid:

- naabrussuhetel ja avalikul huvil põhinevate vastuväidete arv DP-de menetlemisel, neist rahuldamata jäänud vastuväidete osakaal;
- ÜP-d muutvate DP-de osakaal;
- rohealade pindala muutumine absoluutsuuruses ja elaniku kohta;
- ülenormatiivse müraga piirkonna suurus, seal elavate elanike arv ja osakaal;
- keskmine elamukruntide suurus piirkonnas;
- kortermajades elavate elanike osakaal;
- valda läbivate ja vallast lähtuvate liiklusvoogude suhe;
- kergliiklusteedega varustatus (meetrit elaniku kohta);
- ühistranspordi kasutajate osakaal;
- laste koolitee: jalgsi, jalgrattaga, ühistranspordiga, autoga, muu – osakaal;
- eramootorsõidukitega tehtud sõitude osakaal.

Mõõtmise sagedus: üks kord aastas.

Oluline keskkonnaseire rakendus kohaliku omavalitsuse tasandil on kehtestatud planeeringute regulaarne ülevaatamine vastavalt PlanS-i § 4 lõike 2 punktile 6 ning ÜP puhul vastavalt §-le 92.

ÜP ülevaatamisega selgitatakse välja ja vaadatakse üle (PlanS § 92 lg 2):

- planeeringukohase arengu tulemused ja planeeringu edasise elluviimise võimalused;
- planeeringu vastavus käesoleva seaduse eesmärgile;
- planeeringu elluviimisel ilmnenud olulised mõjud majanduslikule, sotsiaalsele, kultuurilisele ja looduskeskkonnale ning oluliste negatiivsete mõjude vähendamise tingimused;
- planeeringutest ja õigusaktidest tulenevate muudatuste planeeringusse tegemise vajadus;
- kehtivad DP-d, et tagada nende vastavus ÜP-le, ning vajaduse korral algatatakse nende muutmise või kehtetuks tunnistamise menetlus;
- muud planeeringu elluviimisega seotud olulised küsimused.

Seda ülesannet/kohustust tuleb käsitleda võimalusena analüüsida planeeringute elluviimisega kaasnevaid mõjusid ja kavandada ilmnenud ebakõladele uute planeeringutega leevendavaid meetmeid.

Sagedus: KOV-i valimisperiood 4 aastat.

Vallavalitsusel tuleks kaaluda korra kehtestamist, millega ÜP-d muutva DP menetlemisel rakendatakse kohustuslikke leevendavaid meetmeid lähikonnas, et tagada ÜP-ga seatud põhimõtete ja eesmärkide saavutamise võimalus.



Lisaks sellele on Põltsamaa valla ÜP realiseerimise seisukohalt oluline tagada nende seiremeetmete rakendamine, mida kavandatakse:

- ettevõtetele keskkonnalubade väljastamisel;
- veekogude valgalade kaitseks;
- kaitsealade kaitsekorralduskavadega;
- teiste, ÜP lahendusega kooskõlas olevate kavade, planeeringute ja projektide realiseerimiseks.

Põltsamaa valla territooriumil on rida seirepunkte, kus teostatakse riiklikku seiret (nitraaditundliku ala põhjavee seire, metsa, mullastiku, taimestiku, loomastiku, pinnavee ja veekogude seire, välisõhu seire) vastavalt kindlaksmääratud programmidele.<sup>29</sup>

Kõikide ülalnimetatud seireliikide tulemusi on võimalik keskkonnakaitseolukorra parandamise eesmärgil tegevuste edasisel kavandamisel arvesse võtta. Põltsamaa valla ÜP elluviimisega kaasneva keskkonnamõju seire tuleks ühitada naabervaldades rakendatava analoogse regionaalse seiresüsteemiga, et saada omavahel võrreldavaid andmeid. Oluline on ka Põltsamaa valla erinevate strateegilise (sh ruumilise) planeerimise dokumentide KSH-des kavandatud seiremeetmete ja mõõdetavate indikaatorite omavaheline kooskõla.

---

<sup>29</sup> vt keskkonnaregister



## 10. Mõisted

**Abihoone** on krundil paiknevat põhihoonet teenindav hoone (saun, garaaž, kuur, katlamaja, pesuköök, töökoda, ateljee vms), mis on põhihoonega võrreldes mahuliselt oluliselt väiksem.

**Asustusstruktuur** on piirkonnale iseloomulik väljakujunenud asustuse paiknemine. Asustuse iseloomu mõjutavad looduslikud, ajaloolis-kultuurilised ja transpordigeograafilised tegurid.

**Avalik ruum** on keskkond või koht, mis on piiranguteta ligipääsetav kõigile kasutajatele. See on oluline inimestevahelise suhtluse keskkond ning aitab kaasa kogukonnatunde tekkimisele ja olemasolule. Avalikuks ruumiks on näiteks väljak, külaplats, turg, kauplus, park, tänav, raamatukogu, matkarada jms.

**Avaliku ruumi kvaliteet** väljendub avaliku ruumi omadustes, mis muudavad selle atraktiivseks, tervislikuks, ligitõmbavaks, mitmekesiseks, kasutajasõbralikuks ja turvaliseks. Avalikku ruumi planeerides peab arvestama väga erinevate kasutajatega ning looma eeldused võimalikult mitmekesiste tegevuste jaoks.

**Ehitisealune pind** näitab hoone või rajatise alla jäävat pinda ruutmeetrites. See saadakse ehitise maapealse ja maa-aluse osa projektsioonina horisontaaltasapinnal. Mõiste on täpsemalt lahti kirjutatud määruses, kus on täpsustatud, millised hoone osad peavad ehitisealuse pinna hulka kuuluma ja millised mitte. Maksimaalne ehitisealune pind antakse kõigi krundile kavandatud hoonete (vajadusel ka rajatiste) kohta kokku.

**Elamuühik** on 1 leibkonna jaoks mõeldud eluruum. Üksikelamus 1 elamuühik, kaksikelamul 2, kortermajal või ridaelamul vastavalt korterite või bokside arvule.

**Hoone kõrgus** on hoonet ümbritseva olemasoleva maapinna keskmise kõrguse ja hoone katuseharja või parapeti kõrguste vahe. Hoone kõrguse võib detailplaneeringus määrata ka absoluutse kõrgusena merepinnast, millisel juhul peab hoone kõrgus mahtuma absoluutkõrguse piirangu sisse.

**Hoonestuslaad** on piirkonna hoonestusele iseloomulike tunnuste kogum, mis võib seisneda hoone kõrguses, mahus, krundijaotuses, hoonete paiknemises üksteise suhtes või krundil.

**Inimmõõde** planeerimises on inimese vajadustele keskenduv ruumilahenduse kavandamine, mille juures arvestatakse inimeste taju, liikumise, huvide ja käitumisega, ning elanikud on kaasatud oma elukeskkonna arendamisse. Inimmõõtmeline välisruum on kvaliteetne ja turvaline, soodustab jalgsi või rattaga liikumist, väärtustab ruumi sotsiaalseid ja kultuurilisi funktsioone ning soodustab kogukondlikku tegevust ja suhtlemist.

**Keskkonnarisk** on vähendamist vajava keskkonnahäiringu tekkimise võimalikkus.

**Kompaktse asustusega** ala on asustus- ehk rahvastikutihedusel põhinev piirkond, kus rahvastiku tihedus on ümbritsevatest aladest tihedam.

**Kompaktse hoonestusega** ala on hoonestustihedusel põhinev piirkond, kus hooned paiknevad üksteisele lähemal kui ümbritsevatel aladel.

**Krundi täisehitusprotsent** näitab, kui suur osa krundist võib hoonete alla jääda. Arvutuse aluseks on kõigi krundile kavandatavate hoonete ehitisealuste pindade summa suhe krundi pindalasse

(protsentides). Tehtes ei võeta arvesse hoone korruselisust ning tulemus illustreerib hoone alla jääva pinna suhet krundi suurusesse. Kui täisehituse protsent on näiteks 100%, on kogu krunt hoonega kaetud, kui aga 50%, siis on hoone alla jääv pind pool krundi suuruselt.

**Oluline ruumiline mõju** on mõju, millest tingitult muutuvad eelkõige transpordivõod, saasteainete hulk, külastajate hulk, visuaalne mõju, lõhn, müra, tooraine või tööjõu vajadus ehitise kavandatavas asukohas senisega võrreldes oluliselt.

**Pendelliiklus** – regulaarsed või sagedased korduvad liikumised teatud asukoha punktide vahel kindla ajavahemiku jooksul.

**Planeeringulahendus** on planeeringuala kohta koostatav terviklik ruumilahendus, mis elluviimisel võimaldab planeeringuga kavandatud maa ja ehitiste sihtotstarbelist kasutamist planeeringuga määratud maakasutus- ja ehitustingimustest kinnipidamisel.

**Põhihoone** on hoone, mille peamine kasutusotstarve on määratud kehtestatud planeeringus vastavalt krundi kasutamise sihtotstarbele.

**Rohekoridor** ehk ribastruktuur on tugialasid ühendav roheline võrgustiku element. Koridor on tugialaga võrreldes vähem massiivne ja kompaktne ning ajas kiiremini muutuv või muudetav.

**Rohevõrgustik** ehk ökoloogiline võrgustik, mis on planeerimisel kõige selgemini ja lihtsamini eristatav kui nn roheluse domineerimisega ala. Rohevõrgustikku hulka on kaasatud lisaks siseveekogud (sinivõrgustik) ja loodusliku ilmega avamaastikud.

**Terviktee** - terviktee on katkematu ning algab ja lõpeb teisel tervikteel.

**Tugiala** (varem kasutati mõistet tuumala) on rohevõrgustiku ruumielement. Piirkond, millele süsteemi funktsioneerimine valdavalt toetub. Tugialadel paiknevad rohevõrgustiku süsteemi seisukohalt kõige olulisemad elemendid nagu kaitsealad, loodus- ja keskkonnakaitseliselt väärtustatud alad, suured looduslikud alad jm.

**Tundlikud alad** – alad, kus on ette nähtud tegevused, mis eeldavad oluliste häiringute mitte esinemist. Nt elamud, puhkealad, ühiskondlikud alad jms.

**Õueala** – elamust ja kõrvalehitistest koosnev hooneterühm koos nende vahel ja ümber asuva maa-alaga, mis harilikult on piiratud aiaga. Õueala on määratud vastava kõlviku ulatuses Eesti Põhikaardil või detailplaneeringuga. Õueala on vajalik seal asuvate hoonete teenindamiseks ning seal võivad paikneda teed, platsid, haljasalad ja muud lagedad alad.

**Ökosüsteemi** moodustavad samal territooriumil elavad ja omavahel toitumissuhetes olevad elusorganismid ning neid ümbritsev eluta keskkond, mis moodustab ühtselt toimiva isereguleeruva terviku. Ökosüsteem koosneb nii elus kui eluta loodusest, mis on aineringlusega omavahel tihedas seoses. Ökosüsteem on näiteks mets, tiik, niit, põld jms.

**Ökosüsteemiteenust** ehk looduse hüve on käsitletud kui inimesele kasu toovat teenust. Need on väga mitmesugused keskkonnakaitselised, sotsiaalsed ja majanduslikud hüved, mida ökosüsteemid inimkonnale pakuvad. Kuna inimese heaolu ei sõltu ainult materiaalistest asjadest, vaid ka tervisest ja puhtast elukeskkonnast, headest sotsiaalsetest suhetest, turvatundest, samuti vabadusest iseseisvalt valikuid teha ja tegutseda, jagunevad ökosüsteemiteenused väga paljudeks hüvedeks, mis toetavad inimkonna heaolu. Ökosüsteemi teenuseks on näiteks puhta vee ja toidu tagamine, looduslik tolmeldamine, rekreatiivsete võimaluste ja ülejutuste eest kaitse pakkumine jm.

