

*Töö nr:* DP-22/07-2020

## ***Kuuse tn 19 ja selle lähiala detailplaneering***

***Asukoht:*** Jõgeva maakond, Põltsamaa linn

***Huvitatud isik:*** Põltsamaa Vallavalitsus

***Planeerija:*** Laura Andla

Tartu 2021

**SISUKORD**

<b>A SELETUSKIRI</b> .....	3
1 Detailplaneeringu koostamise lähtealus, eesmärk, planeeritava ala suurus, andmed planeeringuala kohta .....	3
2 Olemasoleva olukorra iseloomustus .....	3
3 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed .....	4
4 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine .....	4
5 Krundi ehitusõigus .....	4
6 Krundi hoonestusala piiritlemine .....	5
7 Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus .....	5
8 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted .....	5
9 Vertikaalplaneerimise põhimõtted .....	5
10 Ehitistevahelised kujad .....	6
11 Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad .....	6
11.1 Vee- ja tuletõrjerveearustus .....	6
11.2 Kanalisatsioon ja sademevesi .....	6
11.3 Elektrivarustus .....	6
11.4 Soojavarustus .....	7
11.5 Sidevarustus .....	7
12 Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks .....	7
13 Arhitektuurinõuded ehitisele .....	8
14 Servituutide määramise vajadus .....	8
15 Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus .....	9
16 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine .....	9
17 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja .....	10
18 Planeeringu rakendamise võimalused .....	10
<b>B JOONISED</b> .....	11
1. Situatsiooniskeem .....	12
2. Olemasolev olukord .....	13
3. Põhijoonis .....	14
4. Tehnovõrgud .....	15

## A SELETUSKIRI

### 1 Detailplaneeringu koostamise lähtealus, eesmärk, planeeritava ala suurus, andmed planeeringuala kohta

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Põltsamaa Vallavalitsuse 13. juuli 2020. a korraldus nr 2-3/2020/234 „Põltsamaa linnas, Kuuse tn 19 ja selle lähiala detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on ala kruntideks jaotamine, lasteaia, haljastuse ja selle juurde kuuluva infrastruktuuri planeerimine. Planeeringuga määratakse maakasutus, hoonestusala, ehitusõigus, juurdepääs avaliku kasutusega tänavalt, liikluskorraldus, tehnovõrkude asukohad ja servituudialad.

Planeeringuala hõlmab Põltsamaa linnas asuvaid krunte:

- Kuuse tn 19 (61801:001:0324), pindala 63508 m<sup>2</sup>, maakasutuse sihtotstarve 100% üldkasutatav maa;
- osaliselt Kuuse tänav L2 (61801:001:0272), pindala 6151 m<sup>2</sup>, maakasutuse sihtotstarve 100% transpordimaa;
- osaliselt Lille tänav L3 (61801:001:0305), pindala 3325 m<sup>2</sup>, maakasutuse sihtotstarve 100% transpordimaa.

Planeeringuala pindala on ca 7 ha.

Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja dokumendid:

- Põltsamaa Linnavolikogu 19.10.1998 määrusega nr 41 kehtestatud Põltsamaa linna üldplaneering
- Jõgeva maakonnaplaneering 2030+, kehtestatud 01.12.2017 korraldusega nr 1-1/2017/305

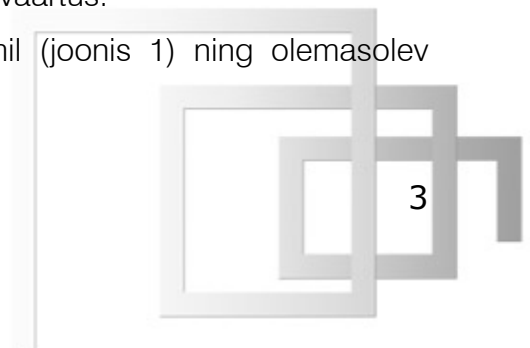
Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on OÜ GeoTerra (litsentsi nr 345 MA) poolt 2020. aasta juulis mõõdistatud geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500 (töö nr 323-2020).

### 2 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Detailplaneeringu ala asub Põltsamaa linnas. Tegemist on ca 10 ha suuruse maa-alaga.

Jõgeva maakonnaplaneeringus 2030+ on Põltsamaa linn märgitud piirkondliku keskusena. Planeeringuala jääb maakondliku tähtsusega puhkealale. Suures osas jääb planeeringuala metsa-alaks, mistõttu säilib ala puhkeala väärtus.

Planeeringuala asukoht on näidatud situatsiooniskeemil (joonis 1) ning olemasolev olukord on kajastatud joonisel 2.



Planeeringuala reljeef on suhteliselt tasane. Kõrgused jäävad vahemikku 62,50m – 63,80m.

Planeeringualal paikneb 1989 aastal Raine Karp'i poolt projekteeritud laululava. Tegemist on amortiseerunud rajatisega, mis pole enam kasutuses.

Planeeringuala asuvad Põltsamaa kandi muusikutele istutatud nimelised puud, mis tuleb planeeringulahendust realiseerides kindlasti säilitada.

Planeeringuala keskele jääb puurkaev-pumpla, millel on 50 m sanitaarkaitsevöönd. Ala läbivad madal- ja keskpinde maakaabelliinid kaitsevööndiga 1 m mõlemale poole telge. Samuti ulavuvad planeeringualale Kuuse tänava ja Marja tänava avalikult kasutatava tee kaitsevööndid 10 m välimise sõiduraja servast.

### **3 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed**

Planeeringuala asub Põltsamaa linnas, linna kirde osas. Vastavalt Põltsamaa linna üldplaneeringule on planeeringuala sihtotstarbeks määratud puhkeotstarbeline ja haljasalade maa. Suurem osa kõrghaljastusega kaetud planeeringualast jääb avalikult kasutatavaks haljasalaks. Lasteaiaks planeeritud krundi suurus on ca 2,7 ha. Üldplaneeringuga on piirkonnas määratud puhke- ja haljasala maad kokku ca 11,5 ha. Sellest lähtuvalt pole maakasutusotstarbe muutmine antud piirkonnas valdav ning ei muudeta üldplaneeringu põhilahendust.

Planeeringuala kontaktvööndis asuvad valdavalt elamumaa funktsiooniga krundid, mis on hoonestatud kuni kahekorruseliste üksikelamutega. Planeeringualast edelasse jääb staadion ning kirdesse jäävad garaažid. Planeeringualaga idast piirnevale Tiigi kinnistule on planeeritud kuni kahekorruseline hooldekodu maksimaalse kõrgusega 11 m ning ehitisealuse pinnaga 2700 m<sup>2</sup>.

### **4 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine**

Planeeringuala on jagatud kaheks krundiks. Moodustatud on üks haridus- ja lasteasutuse maa krunt ja üks üldmaa krunt. Kavandatud kruntide pindalad, sihtotstarbed ja maakasutuse koondtabel on nähtavad põhijoonisel (joonis 3).

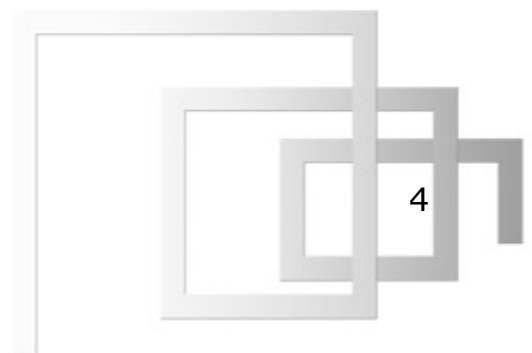
### **5 Krundi ehitusõigus**

Krundil asuv amortiseerunud laululava kuulub lammutamisele.

Krundi ehitusõigusega on määratud krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed, hoonete suurim lubatud arv krundil, hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala ja hoonete suurim lubatud kõrgus.

Kuni 20 m<sup>2</sup> suurused väikeehitised ei kuulu planeeringuga määratud ehitisealuse pinna sisse.

Kruntide ehitusõiguse tabel on toodud joonisel nr 3.



## 6 Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud krundi hoonestusala, so ala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. Hoonete paiknemine väljaspool hoonestusala ei ole lubatud. Põhijoonisel (joonis 3) on näidatud hoonestusala piirid. Hoonestusala piiritlemisel on arvestatud tee kaitsevööndi, maakaabelliini kaitsevööndiga ning krundi piiridega. Planeeritud hoonete täpne ehitisalune pindala ja asukoht selgub lõpliku hooneprojektiga.

## 7 Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeringualale on planeeritud Rahu tänavalt ja Kuuse tänavalt. Detailplaneeringus on toodud kavandatava liikluskorralduse põhimõtteline lahendus. Täpne liikluskorraldus lahendatakse edasise projekteerimise käigus.

Rahu tänavalt on planeeritud juurdepääsutee, mis võimaldab juurdepääsu teenindavale transpordile ning läbib planeeringuala ühesuunaliselt. Planeeritud tee äärde on ette nähtud 33-kohaline parkla, kuhu on parkimiskohad planeeritud 45-kraadise nurga all. Kuuse tänava äärde on planeeritud 90-kraadise nurga all kaks parkimistaskut bussidele ning kuus parkimistaskut sõiduautodele, mis võimaldavad ajutiselt peatuda ning lapsi lasteaeda viida. Lisaks on Kuuse tänavale planeeritud ka 34-kohaline parkla. Edasise projekteerimise käigus näha ette ka jalgrattaparklad.

Täpsem parkimiskohtade arv ning lahendus täpsustatakse hilisema projekteerimise käigus. Parkimine tuleb lahendada kruntide siseselt vastavalt Eesti Standardile "Linnatänavad" EVS 843:2016. Nii sõidu- kui ka jalgteed tuleb rajada tolmuvaaba katendiga.

## 8 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Olemasolev hoonestuse ja kõvakatte alt välja jääv kõrghaljastus tuleb säilitada. Täpne puude ja põõsaste paigutus ning liikide valik määratakse hilisema haljastusprojektiga krundisisesele.

Territooriumi korrashoiu eest vastutab kinnistu omanik.

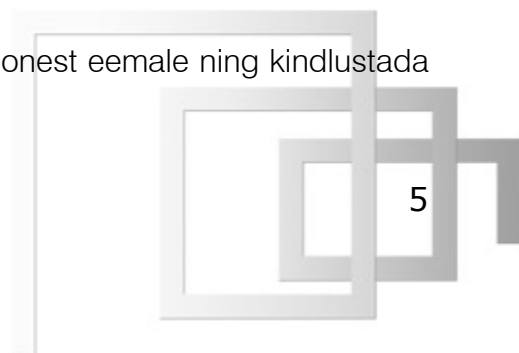
Lubatud on rajada kuni 1,8 m kõrguseid läbipaistvaid piirdeaedu.

Kinnistu heakorra tagamisel tuleb järgida Põltsamaa valla heakorraeeskirja.

## 9 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeeringuga ei ole ette nähtud olulist maapinna tõstmist. Lubatud on reljeefi ühtlustamine ehitustingimuste parandamiseks ning parkimisaladelt sadevee ärajuhtimiseks.

Vertikaalplaneerimisel on oluline juhtida sademeveed hoonest eemale ning kindlustada



vee mittevalgumine naaberkinnistutele. Täpne maapinna muutumine pannakse paika ehitusprojekti koostamise käigus.

## 10 Ehitistevahelised kujud

Hoonete planeeritud tulepüsivusklass on TP2. Ehitise täpne tulepüsivusklass määratakse edasise projekteerimise käigus.

Tagatud peab olema siseministri poolt 30.03.2017 välja antud määrusega nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele" kehtestatud nõue, mille kohaselt ehitiste vaheline tuleohutuskuja peab olema vähemalt 8 m.

## 11 Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

### 11.1 Vee- ja tuletõrjeveevarustus

Veevarustuse planeerimisel on aluseks Põltsamaa Vesi OÜ 18.08.2020 väljastatud tehnilised tingimused.

Ühendus ühisveevõrguga on planeeritud Kuuse tänaval asuvast veetorustikust Kuuse tänavale ja Ööbiku tänavale ristmikult. Veega liitumiseks tuleb teha uus väljavõte olemasolevalt veetorult De 110 PE. Liitumispunkti ehitamiseks tuleb kinnistu piirile paigaldada maakraan. Kinnistu veetorustiku ehitamiseks kasutada De 40 PE plastiktoru.

Tuletõrjeveega tagamisel tuleb arvestada Eesti Standardit EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“. Lähimad olemasolevad tuleõrjehüdrandid asuvad Kuuse tänavale ja Sõpruse tänavale ristmikul (hüdrant nr 110, tootlikkus 15,5 l/s) ning Kuuse tänavale ja Käo tänavale ristmikul (hüdrant nr 97, tootlikkus 18,4 l/s).

Kustutusvee normvooluhulga täpne vajadus tuleb määrata edasise projekteerimise käigus, kui on selgunud ehitatavate hoonete mahud.

### 11.2 Kanalisatsioon ja sademevesi

Reovee- ja sademevee kanalisatsiooni planeerimisel on aluseks Põltsamaa Vesi OÜ 18.08.2020 väljastatud tehnilised tingimused.

Reovesi on planeeritud juhtida Kuuse tänaval asuvasse olemasolevasse kanalisatsioonikaevu KK-92. Kanalisatsiooni ehitamiseks kasutada PVC De 110 plastiktoru. Kanalisatsiooni äravoolu kalle peab olema 5-8 mm ühe meetri kohta.

Kinnistul asub olemasolev sadeveetorustik. Täpne sadevee ärajuhtimise lahendus anda edasisel projekteerimisel.

### 11.3 Elektrivarustus

Elektrivarustuse aluseks on Elektrilevi OÜ poolt 08.10.2020 koostatud tehnilised

tingimused 360537.

Detailplaneeringu ala elektrivarustus on võimalik Kulu 10/0,4 kV alajaama baasil. Kulu 10/0,4 kV alajaamast on planeeritud 0,4 kV maakaabelliin. Kinnistu piirile on planeeritud 0,4 kV liitumiskilp. Elektrioteide liitumiskilbist on ette nähtud 0,4 kV maakaabelliiniga.

Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav. Elektri kaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektri kaablite kaitsetsoonidesse.

Krundisene elektrivarustuse ja välisvalgustuse lahendus antakse edasistes projekteerimisetappides.

#### **11.4 Soojavarustus**

Soojavarustus on lubatud lahendada gaasiküttena, kaugkütte baasil või maaküttena. Lubatud on kasutada ka soojuspumpasid ning päikesepaneele. Planeerimisel on arvestatud Adven Eesti AS poolt 14.09.2020 väljastatud tehniliste tingimustega gaasivõrguga liitumiseks ning 27.08.2020 väljastatud tehniliste tingimustega nr DP 93-20.

Täpne kütteviis valitakse edasise projekteerimise käigus. Maaküttele valimisel kütteviisina tuleb maaküttekontuur ette näha projektiga. Maaküttele kontuuri on lubatud vajadusel paigutada ka puistu alale, kuid enne tuleb teostada dendroloogiline uuring, et leida maaküttekontuuri tarbeks parim sobiv asukoht.

#### **11.5 Sidevarustus**

Sidevarustuse aluseks on Telia Eesti AS-i poolt väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr34112906. Sidevarustus on planeeritud krundil POS 1 olemasolevast sidekanalist. Sidetrassi nõutav sügavus on pinnases 0,7 m ning teekattele all 1 m.

### **12 Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks**

Planeeringuga kavandatav tegevus ei too kaasa olulisi keskkonnamõjusid.

Jäätmekäitlus tuleb lahendada vastavalt kehtivatele normatiividele ning seadusandlusele. Jäätmed tuleb koguda vastavasse kinnisesse prügikonteinerisse ning olmejäätme äravedu tuleb korraldada jäätmeluba omavate firmade kaudu. Jäätmete äravedu korraldatakse vastavalt Põltsamaa linna jäätmehoolduseeskirjale ning sõlmitakse leping piirkonda teenindava firmaga.

Planeeringuala vahetus naabruses asuvale Tiigi kinnistule on 20.01.2020 koostatud radooni aktiivsuskontsentratsiooni mõõtmisaruanne, mille kohaselt tuvastati kinnistul kõrge radoonisisaldus. Madala radoonitaseme tagamiseks hoones tuleb tagada hea ehituskvaliteet, maapinnale rajatud betoonplaadi ja vundamendi liitekohtade, pragude

ja läbiviikude tihendamine. Radooniriski vähendamiseks tuleb ette näha esimese korruse põrandaaluse tuulutamine ja isoleerimine vastava kilega. Hoones tagada nõuete kohane ventilatsioon. Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda Eesti Standardist EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“.

### 13 Arhitektuurinõuded ehitisele

Tabelis 1 on toodud üldised arhitektuurinõuded ehitistele, millega tuleb arvestada hoonete edasise projekteerimise käigus. Hoone lubatud maksimaalne kõrgus on arvestatud hoone nullist.

**Tabel 1.** Arhitektuurinõuded planeeritud ehitisele

Suurim lubatud hoonete suhteline kõrgus	15 m
Hoonete maapealne korruselisus	kuni 2
Katusekalle	määratakse hoone projektiga
Katusetüüp	lamekatus, viilkatus, kaldkatus
Katusekatte materjalid	kivi, plekk, bituumen, teras
Välisviimistlusmaterjalid	krohv, kivi, puit, klaas, metall, betoon
Hoonete minimaalne tulepüsivusklass	TP2
±0.00 sidumine	määratakse hoone projektiga

Ehitised tuleb projekteerida ja ehitada hea ehitustava ja üldtunnustatud ehituslike põhimõtete järgi. Hoone arhitektuur peab olema kõrgetasemeline ja kaasaegne ning sobima naabruses oleva ja varem planeeritud hoonestusega ja parandama elukeskkonna kvaliteeti. Viimistlusmaterjalide valikul kasutada vastupidavaid, kvaliteetseid ning keskkonda sobivaid materjale. Imiteerivate materjalide kasutamine välisviimistlusena ei ole lubatud.

### 14 Servituutide määramise vajadus

Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek servituutide seadmiseks lähtuvalt asjaõigusseadusest. Servituudid on toodud planeeritud tehnoorkude joonisel (joonis 4).

**Tabel 2.** Servituutide seadmise vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitsev	Servituudi sisu
POS 1	Elektrivõrgu valdaja	Elektrivõrgu valdajal on õigus ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevaid elektripaigaldisi.



Teeniv kinnisasi	Valitsev	Servituudi sisu
POS 2	Elektrivõrgu valdaja	Elektrivõrgu valdajal on õigus ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevaid elektripaigaldisi.
POS 2	Sidevõrgu valdaja	Sidevõrgu valdajal on õigus ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevaid sidetrasse.
POS 2	Soojavõrgu valdaja	Veevõrgu valdajal on õigus ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat soojatrassi.
POS 2	Gaasivõrgu valdaja	Gaasivõrgu valdajal on õigus ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat soojatrassi.

## 15 Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Planeeringualal piiravad tegevust järgmised piirangud ja kitsendused (tabel 2). Kaitsevööndid tulenevad vastavalt majandus- ja taristuministri määrusele nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“.

Tabel 3. Planeeringualale ulatuvad piirangud ja kitsendused

Piirang või kitsendus	Ulatus
maakaabli kaitsevöönd	1 m teljest
puurkaevu sanitaarkaitsevöönd	50 m
avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	10 m äärmise sõiduraja välimisest servast

Lisaks jääb planeeringuala Pandivere ja Adavere – Põltsamaa nitraaditundlikule alale.

## 16 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste koostamisel on võetud aluseks Eesti standard EVS 809-1:2002.

Oluliseks kuritegevuse riske vähendavateks meetmeteks antud alal on:

- tänavate ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustus;
- konkreetset ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;
- turvasüsteemide ehitamine;
- juurdepääsu piiramise võimalus piirdega;
- ümbruskonna heakorrastamine;

- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (turvauksed, aknad, turvalukud, piirded, prügikastid, märgid).

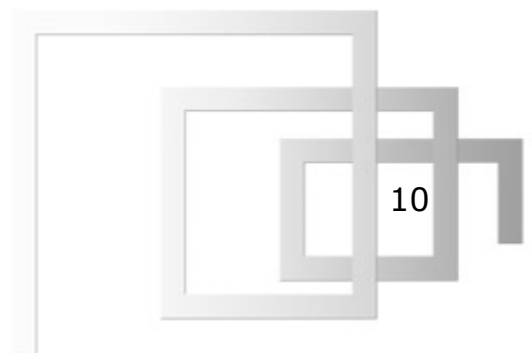
## **17 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja**

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatud ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi ega kitsendaks maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Samuti tuleb vältida müra tekitamist ning vee või pinnase saastumist ning ehitisega seonduva heitvee, suitsu ja tahkete või vedelate jäätmete puudulikku käitlemist. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

Igakordne krundi omanik peab tagama vastavate meetmetega eelpool nimetatud nõuete täitmise vastavalt kehtivale seadusandlusele.

## **18 Planeeringu rakendamise võimalused**

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Krundile viivate juurdepääsuteede ja parkimisalade ehitamise ja haljastuse rajamise kohustus on krundi valdajal. Tehnovõrgud rajatakse vastavalt krundi valdaja ja võrguvaldajate kokkulepetele ning servituudilepingud sõlmitakse võrguvaldajate ja kinnistuomanike kokkulepetele tuginedes.



## **B JOONISED**

1. Situatsiooniskeem M 1:10 000
2. Olemasolev olukord M 1:500
3. Põhijoonis M 1:500
4. Tehnovõrgud M 1:500

## C KOOSKÖLASTUSTE KOONDTABEL

Tabel 4. Koostöö kokkuvõte

Jrk	Kooskõlastav ettevõtte/ isik	Kooskõlastuse kuupäev	Kooskõlastuse originaali asukoht	Nõusoleku andja nimi
1.	Elektrilevi OÜ	29.10.2020	Lisades	Yulia Kolnes
<b>Märkused</b> Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.				
2.	Põltsamaa Vesi OÜ	29.10.2020	Lisades	Ain Kiis
<b>Märkused</b>				
3.	Telia Eesti AS	29.10.2020	Lisades	Margus Kukk
<b>Märkused</b>				
4.	Adven Eesti AS	05.11.2020	Lisades	Kasper Valliste
<b>Märkused</b>				
5.	Adven Eesti AS	06.11.2020	Lisades	Raivo Melsas
<b>Märkused</b>				
6.	Adven Eesti AS	10.11.2020	Lisades	Aleksander Aan
<b>Märkused</b>				