

Töö nr: DP-14/03-2022

Pärna tänav 3 kinnistu ja lähiala detailplaneering

Asukoht: Jõgeva maakond, Põltsamaa linn

Huvitatud isik: Põltsamaa Vallavalitsus

Planeerija: Laura Andla

Tartu 2023

SISUKORD

A SELETUSKIRI	3
1 Detailplaneeringu koostamise lähtealus, eesmärk, planeeritava ala suurus, andmed planeeringuala kohta.....	3
2 Olemasoleva olukorra iseloomustus	4
3 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	4
4 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine.....	5
5 Krundi ehitusõigus	5
6 Krundi hoonestusala piiritlemine	6
7 Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	6
8 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	6
9 Vertikaalplaneerimise põhimõtted	6
10 Ehitistevahelised kujad	7
11 Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad.....	7
11.1 Veevarustus ja tuletõrjeveevarustus.....	7
11.2 Kanalisatsioon	8
11.3 Sademeekanaliseerimine	8
11.4 Elektrivarustus	8
11.5 Soojavarustus.....	9
11.6 Sidevarustus	9
12 Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks	9
13 Arhitektuurinõuded ehitisele	10
14 Planeeringuga kaasnevad mõjud.....	11
15 Servituutide määramise vajadus.....	11
16 Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	12
17 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine.....	12
18 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	13
19 Planeeringu rakendamise võimalused	13
B JOONISED	14
1. Situatsiooniskeem	15
2. Olemasolev olukord.....	16
3. Kontaktvööndi analüüs.....	17
4. Põhijoonis	18
5. Tehnovõrgud	19
6. Illustratsioon.....	20
C KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL	21
D LISAD	22

A SELETUSKIRI

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

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Põltsamaa Vallavalitsuse 28. veebruar 2022. a korraldus nr 2-3/2022/45 „Pärna tänav 3 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on elamuarenduse ja selle juurde kuuluva infrastruktuuri planeerimine. Planeeringuga määratakse maakasutus, hoonestusalad, ehitusõigus, juurdepääs avaliku kasutusega tänavalt, liikluskorraldus, tehnovõrkude asukohad ja servituutide seadmise vajadus.

Planeeringuala hõlmab Põltsamaa linnas asuvaid kinnistuid:

- Pärna tn 3 (61701:003:0012), pindala 6541 m², maakasutuse sihtotstarve 100% ühiskondlike ehitiste maa;
- osaliselt Pärna tänav (61801:001:0311), pindala 2524 m², maakasutuse sihtotstarve 100% transpordimaa;
- osaliselt Õuna tänav (61801:001:0316), pindala 2217 m², maakasutuse sihtotstarve 100% transpordimaa;
- osaliselt Marja tänav (61801:001:0306), pindala 3256 m², maakasutuse sihtotstarve 100% transpordimaa.

Planeeringuala pindala on ca 0,97 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.

Kehtiva üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala koostamise ajal olnud olukorra alusel üldkasutatavate hoonete maa. Üldplaneeringu ja olemasoleva olukorra kohaselt paikneb planeeringuala kesklinnas valdavalt elamumaa piirkonnas. Üldplaneeringuga ei ole kehtestatud tingimusi, millega käesoleva planeeringu koostamisel on võimalik vastuollu minna. Kavandatav maakasutamise sihtotstarbe muutmine ei vähenda üldplaneeringu põhilahenduse terviklikku toimimist, vaid pigem toetab seda. Planeeritavas piirkonnas on nii olemasolev kui üldplaneeringuga planeeritud maakasutamise sihtotstarve elamumaa ning seetõttu ei saa kavandatud muudatust pidada planeerimisseaduse § 142 lõike 1 kohaseks üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslikuks muutmiseks. Kuivõrd kehtivas üldplaneeringus ei ole määratud kõrguspiiranguid ega krundi minimaalsuuruseid, siis ei ole algatava detailplaneeringu puhul vajadust hinnata üldplaneeringuga määratud hoonestuse kõrguspiirangu ületamise, krundi minimaalsuuruse vähendamise, detailplaneeringu

kohustuslike alade ja juhtude muutmise temaatikat. Ka ei ole teada muid asjaolusid, mida võiks pidada oluliseks või ulatuslikuks kehtiva üldplaneeringu muutmiseks. Eeltoodust lähtuvalt võib järeldada, et detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas kehtiva Põltsamaa linna üldplaneeringuga.

Jõgeva maakonnaplaneeringus 2030+ on Põltsamaa linn märgitud piirkondliku keskusena. Planeeringuala jääb maakondliku tähtsusega puhkealale. Planeeritavatele kruntidele jäävad piisavalt suured haljasalad ning mõlemale krundile on planeeritud mänguväljakud. Krundile POS 2 planeeritud mänguväljak on perspektiivselt ette nähtud kasutamiseks kogu sealsele elamukvartalile. Eeltoodust lähtuvalt võib järeldada, et planeeringualal säilib puhkeväärtus ning planeering on kooskõlas maakonnaplaneeringuga.

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on OÜ GeoTerra poolt 2022. aasta aprillis mõõdistatud geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500 (töö nr 157-2022).

2 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Detailplaneeringu ala asub Põltsamaa linnas. Tegemist on ca 0,97 ha suuruse maaalaga.

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

Planeeringuala reljeef on suhteliselt tasane. Kõrgused jäävad vahemikku 58,87m – 59,39m.

Planeeringualal paikneb Põltsamaa vallale kuuluv lasteaed (Ehitisregistri kood: 120307174) ning selle juurde kuuluvad mänguväljaku rajatised. Seoses uue lasteaia ehitamisega Kuuse tn 19 kinnistule ei ole vallal kavas Pärna tänav 3 kinnistul teenuse pakkumisega jätkata ning lasteaed jääb kasutusest välja.

Planeeringuala on valdavalt lage. Suuremaid puid kasvavad planeeringuala kagu ja loode osas ning Pärna tänava ääres.

Ala läbivad madalpinge maakaabelliinid kaitsevööndiga 1 m mõlemale poole telge. Samuti ulavuvad planeeringualale Pärna tänava, Õuna tänava ja Marja tänava avalikult kasutatava tee kaitsevööndid 10 m välimise sõiduraja servast.

3 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Põltsamaa linnas, linna keskosas. Planeeringuala kontaktvööndis asuvad valdavalt elamumaa funktsiooniga krundid, mis on hoonestatud kahe kuni viiekorruseliste korterelamutega. Tegemist on Nõukogude perioodil 1960ndatel ja 1970ndatel ehitatud hoonetega. Korterelamute ehitisealused pinnad jäävad vahemikku 229 m² - 802 m².

Lähtuvalt kontaktvööndis paiknevast hoonestusest on planeeritud korterelamute korruselisus planeeringualast kirdesse jäävate hoonete eeskujul neli korrust. Ehitisealuse pinna määramisel on samuti arvestatud kontaktvööndis asuva

hoonestusega. Planeeringualast itta ja kirdesse jäävad korterelamud ehitisealuse pinnaga 441 m² – 590 m² ning nende hoonete eeskulul on määratud planeeringuga ehitisealuseks pinnaks 500 m². Planeeringulahendus sobitud olemasolevasse olukorda kuna ehitusõiguse määramisel on arvestatud kontaktvööndi hoonestust, moodustades tervikliku korterelamute piirkonna.

Kontaktvööndi analüüs on toodud joonisel 3.

4 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuala on jagatud kaheks krundiks. Moodustatud on kaks korterelamu maa krunti. Kavandatud kruntide pindalad ja sihtotstarbed on nähtavad põhijoonisel (joonis 4).

Koostamisel oleva Põltsamaa valla üldplaneering (vastu võetud Põltsamaa Vallavolikogu 17.02.2022 otsusega nr 1-3/2022/7) määrab korterelamumaa minimaalseks krundi suuruseks 3000 m² hoone kohta. Vajadusel võib lähtuda piirkondlikust olukorrast ja sobivusest. Planeeringuala kruntideks jaotamisel on arvestatud olemasolevat krundistruktuuri ja planeeritava kinnistu kuju, mis ei võimalda kahte 3000 m² suurust korrapärase kujuga kinnistut planeerida.

Tabel 1. Maakasutuse koondtabel

Kundi nr	Krundi planeeritud sihtotstarve	Krundi planeeritud suurus	Moodustatakse kinnistutest (k/ü)	Jagatava krundi suurus / liidetava osa suurus	Jagatava krundi senine sihtotstarve
POS 1	Korterelamu maa 100%	2720 m ²	Pärna tn 3 (61701:003:0012)	2720 m ²	ühiskondlike ehitiste maa 100%
POS 2	Korterelamu maa 100%	3822 m ²	Pärna tn 3 (61701:003:0012)	3822 m ²	ühiskondlike ehitiste maa 100%

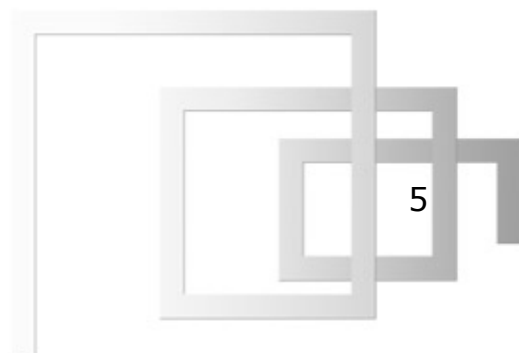
5 Krundi ehitusõigus

Krundil asuv olemasolev lasteaed (Ehitisregistri kood: 120307174) kuulub lammutamisele.

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

Kuni 20 m² suurused väikeehitised ei kuulu planeeringuga määratud ehitisealuse pinna sisse.

Kruntide ehitusõiguse tabel on toodud joonisel nr 4.



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 4) on näidatud hoonestusala piirid. Hoonestusala piiritlemisel on arvestatud maakaabelliini kaitsevööndiga, naaberkinnistute hoonestusega ning krundi piiridega. Planeeritud hoonete täpne ehitisealune pind ja asukoht selgub lõpliku hooneprojektiga.

7 Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs on planeeritud krundile POS 1 Pärna tänavalt ja krundile POS 2 Õuna tänavalt. Pärna tänava äärde on planeeritud kõnnitee. Detailplaneeringus on toodud kavandatava liikluskorralduse põhimõtteline lahendus. Täpne liikluskorraldus lahendatakse edasise projekteerimise käigus.

Tabel 2. Sõiduautode parkimiskohtade arvutus

Krundi nr	Hoone liik	Suletud brutopind*	Parkimisnormatiiv	Planeeritud parkimiskohtade arv
POS 1	Korterelamu	2000 m ²	1/50	40
POS 2	Korterelamu	2000 m ²	1/50	40

*Täpne suletud brutopind pannakse paika projekteerimisel.

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. Edasise projekteerimise käigus näha ette ka jalgrattaparklad.

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 krundisiselt.

Territooriumi korrashoiu eest vastutab kinnistu omanik.

Piirete rajamine ei ole lubatud.

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

Hoonetevahelise tuleohutuskuja laiuseks sätestab siseministri määrus nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded" 8 meetrit, olenemata hoone tuleohutusklassist. Kui hoonetevaheline tuleohutuskuja laius on alla 8 meetri, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Planeeritud hoonestusalade vahelised kaugused on minimaalselt 8 meetrit. Hoonete tuleohutusklass täpsustatakse konkreetse ehitusprojektiga.

11 Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

Planeeringuga on antud tehnovõrkude ja -rajatiste võimalikud asukohad ja ehitustingimused, mis täpsustatakse projekteerimise staadiumides.

11.1 Veevarustus ja tuletõrjeverustus

Veevarustuse planeerimisel on aluseks Põltsamaa Vesi OÜ 04.01.2023 väljastatud tehnilised tingimused.

Detailplaneeringus on mõlema krundi veevarustuse tagamiseks antud kaks varianti. Liitumispunktid (maakraanid) veevarustusega on planeeritud kruntide piiridele.

Krunt POS 1

Variant 1

Veevarustus lahendatakse Marja tänaval asuvast veetorustikust 63 PE.

Variant 2

Veevarustus lahendatakse Pärna tänaval asuvast veetorustikust 110 PE.

Krunt POS 2

Variant 1

Veevarustus lahendatakse olemasoleva liitumispunktiga Pärna tänaval.

Variant 2

Veevarustus lahendatakse Õuna tänaval asuvast veetorustikust 110PE.

Tuletõrjeverustus

Vastavalt siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 § 6 lõige 3 peab veevõtukoht paiknema ehitise sissepääsust ja tuleohutuspaigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 meetri kaugusel. Arvutuslik kustutusvee normvooluhulk on (Q) on 10 l/s. Lähimad tuletõrjehüdrandid asuvad planeeringualal Pärna tänav ja Õuna

tänavaristmikul (nr 131) ning Pärna tänav ja Marja tänavaristmikul (nr 26).

11.2 Kanalisatsioon

Reoveekanalisatsiooni planeerimisel on aluseks Põltsamaa Vesi OÜ 04.01.2023 väljastatud tehnilised tingimused. Liitumispunktid (kontrollkaevud) kanalisatsiooniga on planeeritud kruntide piiridele.

Krundi POS 1 ühendus ühiskanalisatsiooniga on planeeritud Marja tänavaristmikust. Krundi POS 2 ühendus ühiskanalisatsiooniga on planeeritud olemasoleva liitumispunkti kaudu Õuna tänaval.

11.3 Sademeekanalisatsioon

Sademeveekanalisatsiooni planeerimisel on aluseks Põltsamaa Vesi OÜ 04.01.2023 väljastatud tehnilised tingimused.

Sademevee ärajuhtimine on planeeritud krundil POS 1 Pärna tänaval asuvasse sademeveetorustikku 180 ASB. Krundi POS 2 sademeveed on planeeritud juhtida Õuna tänaval asuvasse sademevee torustikku 250 PP.

Valingvihma aegse ülekoormuse vähendamiseks sajuveeüsteemis tuleb planeeringualal sademevee vooluhulka (l/s) piirata. Vooluhulga (l/s) reguleerimiseks kasutada võimalikul määral väikese äravooluteguriga pinnakatteid ning planeerida krundile reguleeriv maht (mahuti, torud vmt). Nõuded vooluhulga piiramiseks täpsustatakse ehitusprojekti koostamiseks väljastatavates tehnilistes tingimustes.

Katuse sademevesi tuleb suunata väljaspool hoonet maapinnale, kust see voolab sademeveelehtritesse ja restkaevudesse.

Parkla sademevee puhastamiseks rajada liivapüüdur ja I-klassi õlipüüdur.

Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveekanalisatsioonitorustikku ja naaberkruntidele ei ole lubatud.

11.4 Elektrivarustus

Elektrivarustuse aluseks on Elektrilevi OÜ poolt 09.01.2023 koostatud tehnilised tingimused nr 436217.

Planeeringuala elektrienergiaga varustamine on ette nähtud alajaamast AJ8183:(Põltsamaa) eraldi fiidrite ringtoiteliinidena 0,4 kV maakaabelliinid. Elektrivarustuseks on POS 1 ja POS 2 kruntide piirile teemaale planeeritud kahekohaline 0,4 kV liitumiskilp. Elektritoide liitumiskilbist hooneni on ette nähtud maakaabliga. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Planeeringuala läbib 0,4 kV õhuliini, mis planeeringuga on ette nähtud paigutada maakaablist planeeringualale jäävast mastist (nr 1) kuni planeeringualast edelasse jääva mastini (nr 3). Maakaabli orienteeruv asukoht on toodud tehnovõrkude joonisel (joonis 5). Maakaabli täpne asukoht pannakse paika projekteerimisel.

Krundisisene elektrivarustuse ja välisvalgustuse lahendus antakse edasistes projekteerimisetappides.

Tänavavalgustus

Planeeringualal asuvad olemasolevad tänavalgustustid. Planeeringuga on ette nähtud krundi POS 1 planeeritud juurdepääsutee alla jääva tänavavalgusti ümbertõstmine. Täpne tänavavalgustuse lahendus ning vajadusel valgustite ümbertõstmine antakse edasise projekteerimise käigus, kui on teada täpsed juurdepääsuteede asukohad.

11.5 Soojavarustus

Soojavarustuse aluseks on Adven Eesti AS-i poolt 30.12.2022 koostatud tehnilised tingimused nr DP 101-22. Planeeritud ühendus soojusvõrguga on ette nähtud krundil POS 1 Pärna tänaval asuvast soojustorustikust ning krundil POS 2 Õuna tänaval asuvast soojustorustikust.

Lubatud on kasutada ka soojuspumpasid ja päikesepaneele ning teisi lokaalse kütmise viise (nt maaküte), mille kasutamine on keskkonnanormidega kooskõlas. Mistahes tüüpi päikesepaneelide kasutamisel peavad olema tagatud järgmised nõuded ja tingimused:

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

11.6 Sidevarustus

Sidevarustuse aluseks on Telia Eesti AS-i poolt 06.01.2023 väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 37570441. Sidevarustuse tagamiseks projekteerida ja ehitada sidekaevust 248PLM sidekanalisatsioon (100mm UPOTEL PVC torust/ multitorust) kuni planeeritavate hooneteni.

Sidetrassi nõutav sügavus pinnases on 0,7 m ning teekatte all 1 m.

Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia järelevalvega. Telia Eesti AS ei võta väljastatud tehniliste tingimustega sideehitiste väljaehitamise ega omandamise kohustust.

12 Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Planeeringuga kavandatav tegevus ei too kaasa olulisi keskkonnamõjusid. Detailplaneeringuga ei kavandata objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga.

Projekteeritavate hoonete tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed,

ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel tuleb arvestada naaberhoonete paiknemisega ning sellega, et tehnoseadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisa 1 normtasemeid.

Ehitustegevused tuleb käsitletaval maa-alal korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Ehitustegevuse ajal on võimalik mõningane vibratsioon, tolmu ning tavalisest suuremas koguses jäätmete teke. Ehitustegevuse ajal peab arvestama, et lahendatud oleks jalakäijate ja sõidukite turvaline liikumine, ehitustegevus ei tohi öisel ajal häirida piirkonna elanikke. Kuna mõjualas on müratundlikud alad, tuleb ehitusprojektis näha ette müra vähendavad meetmed.

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.

13 Arhitektuurinõuded ehitisele

Tabelis 3 on toodud üldised arhitektuurinõuded ehitistele, millega tuleb arvestada hoonete edasise projekteerimise käigus. Hoone lubatud maksimaalne kõrgus on arvestatud hoone nullist.

Tabel 3. Arhitektuurinõuded planeeritud ehitisele

Suurim lubatud hoonete suhteline kõrgus	14 m
Hoonete maapealne korruselisus	kuni 4
Katusekalle	0-15°
Katusetüüp	lamekatus, viilkatus, kaldkatus
Katusekatte materjalid	kivi, plekk, SBS rullmaterjal
Välisviimistlusmaterjalid	krohv, kivi, puit, klaas, metall, betoon
±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 Planeeringuga kaasnevad mõjud

Majanduslikud mõjud

Detailplaneeringu realiseerumine toob kaasa uute elanike lisandumise ning seeläbi suureneb ka kohalike teenuste tarbimine. Positiivne majanduslik mõju avaldub piirkonna heakorrastamise näol. Piirkond muutub atraktiivsemaks uutele elanikele ning seeläbi tõuseb keskmine kinnisvara väärtus. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

Kultuurilised mõjud

Planeeringualal ja selle vahetus läheduses puuduvad muinsuskaitsealused mälestised või nende kaitsevööndid, mistõttu ei ole planeeringulahenduse realiseerimisel otsest negatiivset kultuurilist mõju. Planeeringulahendus on kooskõlas piirkonnas välja kujunenud asustusstruktuuriga. Detailplaneeringuga on määratud antud piirkonda sobivad arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

Sotsiaalsed mõjud

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju on piirkonda uute elanike lisandumine. Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale avaldub eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele, suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Kuid tegemist on ajutise loomuga tegevusega, seetõttu võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

Looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Planeeringualal ei paikne looduskaitse all olevaid objekte ning planeeringuga kavandatav tegevus ei too kaasa olulisi keskkonnamõjusid. EELIS andmebaasi alusel alal kaitstavaid taime- ega loomaliike ei ole. Planeeringulahenduse realiseerimine ei põhjusta eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks pikaajaline keskkonnaseisundi kahjustumine, sealhulgas vee, pinnase, õhusaastatuse, olulise jäätmetekke või mürataseme suurenemine. Planeeritava tegevusega kaasneb vähene liikluskoormuse, mürataseme ja õhusaaste suurenemine, mis ei ületa normatiivseid tasemeid.

Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et negatiivne mõju looduskeskkonnale puudub.

15 Servituutide määramise vajadus

Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek servituutide seadmiseks lähtuvalt asjaõigusseadusest. Servituudid on toodud tehnovõrkude joonisel (joonis 5).

Tabel 4. Servituutide seadmise vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi/isik	Servituudi sisu
POS 1	Elektrivõrgu valdaja	Elektrivõrgu valdajal on õigus ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevaid elektripaigaldisi.
POS 2	Elektrivõrgu valdaja	Elektrivõrgu valdajal on õigus ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevaid elektripaigaldisi.
Marja tn 3a	Elektrivõrgu valdaja	Elektrivõrgu valdajal on õigus ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevaid elektripaigaldisi.

16 Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Planeeringualal piiravad tegevust järgmised piirangud ja kitsendused (tabel 5). Kaitsevööndid tulenevad vastavalt majandus- ja taristuministri määrusele nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“.

Tabel 5. Planeeringualale ulatuvad piirangud ja kitsendused

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

Lisaks jääb planeeringuala Pandivere ja Adavere – Põltsamaa nitraaditundlikule alale.

17 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Kuritegevuse riskide vähendamiseks planeeringualal arvestada Eesti Standardi EVS 809-1:2002 tingimustega. Detailplaneeringu rakendamisel jälgida järgmisi meetmeid:

- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur ja tänavamööbel suurendavad peremehetunnet ja vähendavad seega nii kuriteohirmu kui ka vandalismiaktide ohtu;
- hea nähtavus, valgustatus, korrashoid ja jälgitavus vähendavad kuriteohirmu;
- kasutada tugevaid ja vastupidavaid ukse- ja aknaraame, uksi aknaid ja lukke;
- sissemurdmiste ja vandalismiaktide sihtmärkide tugevdamine peale rünnakut vähendab intsidentide kordumise riski;
- kergestisüttivate materjalide eemaldamine või asendamine vähendab süütamise riski.

18 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.

19 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. Kontaktvööndi analüüs M 1:2000
4. Põhijoonis M 1:500
5. Tehnovõrgud M 1:500
6. Illustratsioon

C KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

Tabel 6. Koostöö kokkuvõte

Jrk	Kooskõlastav ettevõtte/ isik	Kooskõlastuse kuupäev	Kooskõlastuse originaali asukoht	Nõusoleku andja nimi
1.	Elektrilevi OÜ	12.01.2023	Lisades	Maie Erik
Märkused *Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.				
2.	Põltsamaa Vesi OÜ	10.01.2023	Lisades	Kuldar Kipper
Märkused				
3.	Telia Eesti AS	10.01.2023	Lisades	Margus Kukk
Märkused *Tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise Eeskirjast. *Töid võib teostada ainult Telia volitatud esindaja kirjaliku tööloa alusel.				
4.	Adven Eesti AS	23.01.2023	Lisades	Kasper Valliste, Raivo Melsas
Märkused				
5.	Terviseamet	22.02.2023	Lisades	Tiia Luht
Märkused *Siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond vastavalt EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule; *Planeeritava alal joogiks ja olmevajadusteks kasutatava vee kvaliteet peab vastama sotsiaalministri 24.09.2019 määruse nr 61 „Joogivee kvaliteedi- ja kontrollinõuded ning analüüsimeetodid“ nõuetele; *Arvestada EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“ või EVS 938:2019 „Päevavalgus hoonetes. Insolatsiooni arvutamisel kasutatav kuupäev“ ja EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“ nõuetega.				
6.	Päästeamet			
Märkused Loetud kooskõlastatuks PlanS § 133 lg 2 alusel.				