



Kobras OÜ  
Registrikood 10171636  
[kobras@kobras.ee](mailto:kobras@kobras.ee)

TÖÖ NR 2023-317  
Juuni 2024

Huvitatud isik: Põltsamaa Vallavalitsus

## KUNINGAMÄE PUHKEALA JA MÄENÕLVA KINNISTUTE DETAILPLANEERING

Juhataja:

Erki Kõnd

Vastutav spetsialist:

Priit Paalo, volitatud maastikuarhitekt, tase 7

Maastikuarhitekt-planeerija:

Triinu Sinimets

Kontrollijad:

Ene Kõnd

Kreete Lääne

Objekti asukoht: Jõgeva maakond, Põltsamaa vald, Kuningamäe küla ja Põltsamaa linn

X= 6502700, Y= 613600

## ÜLDINFO

TÖÖ NIMETUS:	<b>Kuningamäe puhkeala ja Mäenõlva kinnistute detailplaneering</b>
OBJEKTI ASUKOHT:	Jõgeva maakond, Põltsamaa vald, Kuningamäe küla ja Põltsamaa linn, Mäenõlva (kü 61603:001:0021), Kuningamäe puhkeala (kü 61701:009:0006) ja Kuivati (kü 61603:001:0460).
TÖÖ EESMÄRK:	Kuningamäe puhkeala arendamisega seoses ehitusõiguse määramine lasketiiru rajamiseks, mäesuusanõlvade kujundamiseks ja suusaradade laiendamiseks ning ala teenindamiseks vajaliku taristu ehitamiseks. Planeeritava ala pindala on ca 29 ha.
TÖÖ LIIK:	Detailplaneering
HUVITATUD ISIK:	<b>Põltsamaa Vallavalitsus</b> Lossi tn 9, 48104, Põltsamaa vald Registrikood 77000358
Kontaktisik:	<b>Kertu Anni</b> , planeeringuspetsialist Tel 5309 6850 <a href="mailto:kertu.anni@poltsamaa.ee">kertu.anni@poltsamaa.ee</a>
TÖÖ TÄITJA:	<b>Kobras OÜ</b> Registrikood 10171636 Riia 35, 50410 Tartu Tel 730 0310 <a href="http://www.kobras.ee">http://www.kobras.ee</a>
Projektijuht / planeeringu koostajad:	<b>Priit Paalo</b> – projektijuht, volitatud maastikuarhitekt tase 7 Tel 730 0310 <a href="mailto:priit@kobras.ee">priit@kobras.ee</a> <b>Triinu Sinimets</b> – maastikuarhitekt-planeerija Tel 730 0312 <a href="mailto:triinu@kobras.ee">triinu@kobras.ee</a>
Konsultandid:	<b>Urmas Uri</b> – geoloog, keskkonnaekspert (KMH0046) <b>Noela Kulm</b> – keskkonnaekspert (KMH0159)
Kontrollijad:	<b>Ene Kõnd</b> – tehniline kontrollija <b>Kreete Lääne</b> – maastikuarhitekt-planeerija

### Kobras OÜ litsentsid / tegevusload:

1. Keskkonnamõju hindamise tegevuslitsentsid:  
KMH0046 Urmas Uri; KMH0159 Noeela Kulm.
2. Keskkonnamõju strateegilise hindamise juhteksperdid:  
Urmas Uri; Teele Nigola.
3. Hüdrogeoloogiliste tööde tegevusluba nr 379:  
Hüdrogeoloogilised uuringud; Hüdrogeoloogiline kaardistamine.
4. Maakorraldustööde tegevuslitsents nr 635 MA-k.
5. MTR-i majandustegevusteed:
  - Ehitusuuringud EG10171636-0001;
  - Ehitusprojekti ekspertiis EK10171636-0002;
  - Omanikujärelevalve EO10171636-0001;
  - Projekteerimine EP10171636-0001;
  - Muinsuskaitse E 377/2008.
6. Maaparandusalal Tegutsevate Ettevõtjate Registri (MATER) registreeringud:
  - Maaparandussüsteemi omanikujärelevalve MO0010-00;
  - Maaparandussüsteemi projekteerimine MP0010-00;
  - Maaparanduse uurimistöo MU0010-00;
  - Maaparanduse ekspertiis MK0010-00.
7. Muinsuskaitseameti pädevustunnistus PT 606/2012:  
Mälestise liigid: ehitismälestis, ajaloomälestis, maailmapärandi objektile asuv ehitis.  
Tööde liik: konserveerimise ja restaureerimise projektide koostamine, konserveerimis- ja restaureerimistööde tegevuskavade koostamine maastikuarhitektuuri valdkonnas, muinsuskaitsejärelvalve, planeeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamine, uuringud ja uuringu tegevuskavade koostamine.
8. Veeuuringut teostava proovivõtja atesteerimistunnistus (reoveesetest, pinnaveest, põhjaveest, heit- ja reoveest proovivõtmine) Noeela Kulm - Nr 2074/22, Tanel Mäger – Nr 2075/22.
9. Kutsetunnistused:
  - Diplomeeritud mäeinsener, tase 7, kutsetunnistus nr 176863 – Tanel Mäger;
  - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 167534 – Erki Kõnd;
  - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 131647 – Oleg Sosnovski;
  - Diplomeeritud hüdrotehnikainsener, tase 7, kutsetunnistus nr 120446 – Martin Võru;
  - Diplomeeritud hüdrotehnikainsener, tase 7, kutsetunnistus nr 167600 – Ervin R. Piirsalu;
  - Diplomeeritud veevarustuse- ja kanalisatsiooniinsener, tase 7, kutsetunnistus nr E000482 – Ervin R. Piirsalu;
  - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 142815 – Teele Nigola;
  - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 152113 – Kadri Kattai;
  - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 155387 – Priit Paalo;
  - Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7, kutsetunnistus 109264 – Teele Nigola;
  - Geodeet, tase 7, kutsetunnistus nr 131951 – Ivo Maasik;
  - Geodeet, tase 7, kutsetunnistus nr 131953 – Marek Maaring;
  - Maakorraldaja, tase 6, kutsetunnistus nr 141508 – Ivo Maasik;
  - Markšeider, tase 6, kutsetunnistus nr 135966 – Ivo Maasik;
  - Puurija, tase 3, kutsetunnistus nr 114525 – Peeter Lillak;
  - Puurmeister, tase 5, kutsetunnistus nr 150111 – Peeter Lillak;
  - Puittaimede hindaja, tase 5, kutsetunnistus nr 202712 – Kreete Lääne.

## SISUKORD

### I SELETUSKIRI

<b>1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK</b> .....	<b>6</b>
1.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID.....	6
1.2. OLEMASOLEVAD ALUSPLAANID JA MUU INFO ALA KOHTA.....	6
<b>2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS</b> .....	<b>6</b>
2.1. ÜLDINFO.....	6
2.2. PLANEERINGUALA ISELOOMUSTUS.....	7
2.3. INIM- JA LOODUSKESKKONNALE AVALDUVATE ASJAKOHASTE MÕJUDE HINDAMINE NING FUNKTSIONAALSETE SEOSTE ANALÜÜS .....	8
2.3.1. FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED .....	8
2.3.2. ASJAKOHASED SOTSIAAL-KULTUURILISED MÕJUD.....	9
2.3.3. ASJAKOHASED LOODUSKESKKONNALE AVALDUVAD MÕJUD .....	9
2.3.4. ASJAKOHASED MAJANDUSLIKUD MÕJUD .....	10
2.4. PLANEERINGUALAL KEHTIVAD KITSENDUSED .....	10
<b>3. PLANEERIMISETTEPANEK</b> .....	<b>11</b>
3.1. PLANEERINGU KONTSEPTSIOON .....	11
3.2. PLANEERINGULAHENDUSE KOOSKÕLA STRATEEGILISTE PLANEERIMISDOKUMENTIDEGA .....	11
3.2.1. PÕLTSAMAA VALLA JA PÕLTSAMAA LINNA KEHTIV ÜLDPLANEERING .....	11
3.2.2. VASTUVÕETUD PÕLTSAMAA VALLA ÜLDPLANEERING .....	12
3.2.3. KUNINGAMÄE PUHKEALA DETAILPLANEERING.....	14
3.3. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE .....	14
3.4. KRUNDI EHITUSÕIGUS.....	14
3.5. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE .....	14
3.6. ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE.....	15
3.7. TEED, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS.....	15

3.8. HALJASTUS JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED .....	15
3.9. TEHNOVÕRKUDE JA -RAJATISTE ASUKOHAD .....	16
3.9.1. VEEVARUSTUS, SH TULETÕRJE VEEVARUSTUS .....	16
3.9.2. REOVEEKANALISATSIOON .....	16
3.9.3. VERTIKAALPLANEERIMINE, SADEMEVESI JA DRENAAZ .....	17
3.9.4. ELEKTRIVARUSTUS, SH VÄLISVALGUSTUS .....	17
3.9.5. SOOJAVARUSTUS .....	17
3.9.6. TELEKOMMUNIKATSIOONIVARSUSTUS .....	17
3.10. SERVITUUTIDE SEADMISE ETTEPANEKUD .....	18
3.11. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATUD ELLUVIIMISEKS .....	18
3.12. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED .....	19
3.13. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA .....	19
4. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE .....	21

## II JOONISED

Joonis 1. Asukohaskeem	M 1:10 000 / A4
Joonis 2. Funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	M 1:6 000 / A3
Joonis 3. Olemasolev olukord	M 1:1000 / A0
Joonis 4. Põhijoonis	M 1:1000 / A0
Joonis 5. Tehnovõrkude joonis	M 1:1000 / A0
Joonis 6. Sidekanalisatsiooni skeem	M 1:4000 / A3
Joonis 7. Planeeringuala illustratsioon	

## I SELETUSKIRI

### 1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Põltsamaa Vallavalitsuse 04.12.2023 korraldus nr 2-3/2023/286 Kuningamäe puhkeala ja Mäenõlva kinnistute detailplaneeringu koostamise algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise”.

Detailplaneeringu eesmärk on Kuningamäe Spordi- ja Vabaajakeskuse kasutusvõimaluste arendamine. Detailplaneeringuga kavandatakse alale lasketiir ja uisuväljak, kujundatakse mäesuusa- ja lumelauamäe nõlvad ja rajatakse nimetatud objektide teenindamiseks vajalik taristu. Lisaks pikendatakse suusaradasid ja laiendatakse suusaradade kõvakattega ala ning rajatakse suusaradade tunnelid, samuti laiendatakse kunstlume tootmiseks kasutatavat tiiki ning rajatakse kunstlume ladustamise ala.

#### 1.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID

- Jõgeva maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud 01.12.2017 Jõgeva maavanema korraldusega nr 1-1/2017/305);
- Põltsamaa linna üldplaneering (kehtestatud Põltsamaa Linnavolikogu 19.10.1998 määrusega nr 41);
- Põltsamaa valla üldplaneering (kehtestatud Põltsamaa Vallavolikogu 17.12.1998 määrusega nr 35);
- Koostamisel olev Põltsamaa valla üldplaneering (vastu võetud Põltsamaa Vallavolikogu 17.02.2022 otsusega nr 1-3/2022/7);
- Kuningamäe puhkeala detailplaneering 2000-2004 (kehtestatud Põltsamaa Linnavolikogu 25.02.2004 otsusega nr 73);
- AB Arter Terrae OÜ töö nr 220055MT2 „Põltsamaa linna rohestruktuuri analüüs“;
- Kobras OÜ töö nr 2022-308 „Jõgeva maakond, Põltsamaa vald, Kuningamäe küla ja Põltsamaa linn, Mäenõlva ja Kuningamäe puhkeala kinnistu detailplaneeringu (algatamata) keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang“.

#### 1.2. OLEMASOLEVAD ALUSPLAANID JA MUU INFO ALA KOHTA

Detailplaneeringu alusplaaniks on Geodeesia Partner OÜ poolt 27.05.2020 mõõdistatud geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500, töö nr 48-20. Mõõdistuse koordinaadid on L-Est 97 ja kõrgused EH2000 süsteemis. Täiendav info planeeringuala ja selle kontaktvööndi osas tugineb Maa-ameti kaardirakenduse andmetele ja kohapealsetele vaatlustele.

## 2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

### 2.1. ÜLDINFO

Planeeringuala on ca 29 ha suurune ning hõlmab Põltsamaa vallas Kuningamäe külas Mäenõlva (61603:001:0021) ja Kuivati (61603:001:0460) katastriüksusi ning Põltsamaa linnas Kuningamäe puhkeala (61701:009:0006) katastriüksust. Mäenõlva kinnistu kasutamise sihtotstarve on 100% ühiskondlike ehitiste maa, Kuningamäe puhkeala kasutamise sihtotstarve on 100% üldkasutatav maa ning Kuivati kinnistu kasutamise sihtotstarve on 100% tootmismaa.

Planeeringuala asukoht on näidatud planeeringu joonisel 1.

## 2.2. PLANEERINGUALA ISELOOMUSTUS

Planeeringuala paikneb Põltsamaa vallas Kuningamäe küla ja Põltsamaa linna piiril. Ala on põhjast piiritletud Põltsamaa-Võhma teega, idast Tehnika tänavaga ning lõunast ja läänest maatulundusmaadega ja üldkasutatavate maadega. Detailplaneeringuala on juba aastaid kasutuses spordi- ja puhke-eesmärgil. Piirkonna maastik ei ole nii vaheldusrikas ja künklik, et mäesuusatamise harrastamiseks saaks kasutada looduslikku mäge, mistõttu on lauge reljeefiga maastikule rajatud ligikaudu 35 m meetri kõrgune tehismägi.

Alal on olemas talviseks kasutuseks erineva pikkusega (1,1; 1,5; 2,5; 3 km) suusarajad (foto 1), millel kasutatakse nii looduslikku kui ka kunstlund. Neist 2,5 km pikkune suusarada on valgustatud. Suusaradade praegune laius on 6 m, kõvakattega lõigul ulatub kate 3 meetrini. Terviseradadena on suvehooajal jooksjatele, kõndijatele ja ratturitele kasutada 1,1; 1,5 ja 5,2 km pikkused tähistatud rajad. Lisaks on Kuningamäe Terviserajal asfalteeritud rullirajad, ühe tõusu ja laskumisega rada on 700 m pikkune ja lauge rada on 300 m pikk. Mäesuusa- ja lumelauamägi (foto 2) on kasutuses mäespordi õppenõlvana mäesuusa- ja lumelauasõidu harrastajatele. Alal on olemas ka discgolfi 18-korviga rada. Spordi- ja vabaajakeskuse juurdepääsul asub olemasolev ca 30-kohaline parkimisala küllastajatele koos olemasoleva ca 70 m<sup>2</sup> suuruse teenindushoonega.

Detailplaneeringualale jääval Mäenõlva kinnistul on maa-ameti mullastiku kaardirakenduse alusel valdavalt leostunud ja leetjad gleimullad (GO), deluviaal- ja gleistunud deluviaalmullad (DG), leostunud ja leetjad mullad (Koe) ning kinnistu idapiirile jääb ka madalloomuld (M'). Kuningamäe puhkeala kinnistu jääb Põltsamaa linna tiheasustusalale, kus esinevaid mullatüüpe määratud ei ole. Planeeringuala põhjaosas asub olemasolev puurkaev, mis kuulub säilitamisele. Täpsem info puurkaevu kohta puudub.

Olemasolev juurdepääs planeeringualale mootorsõidukitega on ala idaosast Tehnika tänava kaudu ning ala lääneosast Kuningamäe tee kaudu.

Planeeringuala olemasolev olukord on toodud joonisel 3.



Foto 1. Vaade suusaradadele 2023. aasta detsembris (autor: Triinu Sinimets).



Foto 2. Vaade mäesuusa- ja lumelauamäele 2023. aasta detsembris (autor: Triinu Sinimets).

## 2.3. INIM- JA LOODUSKESKKONNALE AVALDUVATE ASJAKOHASTE MÕJUDE HINDAMINE NING FUNKTSIONAALSETE SEOSTE ANALÜÜS

### 2.3.1. Funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Detailplaneeringu ala piirneb põhjast tugimaanteeaga nr 38 Põltsamaa-Võhma ning idast Tehnika tänav L2 (transpordimaa, munitsipaalomand) ja Tehnika tänav L21 (transpordimaa, munitsipaalomand) katastriüksustega.

Detailplaneeringu alast loode suunas, teisele poole Põltsamaa – Võhma teed, jäävad Kuningamäe Kardikeskus ja Terminali Kuningamäe teenindusjaam. Kardikeskuses on toimiv võistluskardirada, samuti käämping, telkimisala ning kohvik. Mäenõlva ja Kuningamäe puhkeala kinnistutele detailplaneeringuga kavandatav arendus täiendab ja mitmekesistab olemasolevat puhke- ja spordikompleksi.

Põltsamaa linna piirides asuv Kuningamäe puhkeala kinnistu jääb maakondliku tähtsusega Põltsamaa puhkealale. Põltsamaa puhkeala olulisemateks puhke- ja turismi objektideks on Põltsamaa loss ja veinikelder, roosiaed ja Põltsamaa jõgi, mis asuvad planeeringualast ida suunas ca 1 km kaugusel Põltsamaa linnas.

Mäenõlva kinnistu jääb maakondliku tähtsusega Põltsamaa, Võhmanõmme väärtuslikule maastikule. Maastiku väärtuseks on eelpool nimetatud Põltsamaa loss ja ordulinnuse varemed, kuid ka näiteks Põltsamaa Niguliste kirik, Põltsamaa Pühavaimu kirik, Vana-Põltsamaa mõisa park, Uue-Põltsamaa mõisa park, Põltsamaa Sõpruse park ja teised olulised objektid, mis asuvad planeeringualast enamasti ca 1-3 km kaugusel. Maakonnaplaneering näeb ette, et väärtuslikel maastikel kavandatav tegevus peab tagama nende maastikele omaste kultuurilis-ajalooliste, esteetiliste, looduslike, rekreatsiooniliste ja identiteediväärtuste säilimise.

Lähimad bussipeatused asuvad planeeringualast ca 1,3 km kaugusel lääne suunas ja ca 700 m kaugusel kirde suunas Põltsamaa-Võhma tee ääres. Planeeringuala on Põltsamaa keskusega hästi ühendatud kergliiklusteede võrgustikuga.

Lähimad hüdrandid asuvad planeeringualast ida suunas Tehnika tänava ääres ning lähim veevõtukoht (8628) asub planeeringualal (olemasolev tiik).

Planeeringualast ida suunas on valdavalt 1-2korruseliste ühepereelamute piirkond, lääne suunas ca 500 m kaugusel on põhiliselt piimakarjakasvatusega tegelev Viraito OÜ farm ja lõuna suunas asub päikesepark.

Planeeringuala funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on toodud joonisel 2.

### 2.3.2. Asjakohased sotsiaal-kultuurilised mõjud

Maa-ameti kultuurimälestiste kaardirakenduse alusel jääb planeeringuala Mäenõlva kinnistu läänepiirile, Põltsamaa – Võhma maanteega piirnevale alale, ajaloomälestis Põltsamaa vana kalmistu (reg-nr 5856). Rohkesti ehitismälestisi ja ajaloolisi parke jääb ka Põltsamaa linna, millele planeeritavad tegevused mingit negatiivset mõju ei avalda. Detailplaneeringuga kavandatud tegevus ei vähenda Põltsamaa Võhmanõmme ega Põltsamaa puhkeala väärtusliku maastiku omapära, kuna neid väärtusi, mille pärast maastik on väärtuslikuks määratud, ei mõjutata.

Planeeringuala maastik on juba ajalooliselt muudetud suusamäe ja selle teenindamiseks vajaliku taristu ja teenindushoone rajamisega. Detailplaneeringuga kavandavad ehitised täiendavad olemasolevat spordi- ja puhkekompleksi, mistõttu maastikuilme püsib eelnevaga sarnane. Ala arendamise käigus tekkida võivad ehitusaegseid häiringuid leevendab töökorras tehnika kasutamine. Ala arendamisel ei ole ette näha mõju välisõhu kvaliteedile ega mürataseme muutusele sellisel määral, et seeläbi võiks tekkida mõju inimese tervisele ja heaolule.

Detailplaneeringu alaga idast piirnev Tehnika tänav on linnalise tiheasustusega, Mäenõlva kinnistu jääb hajaküla piirkonda, kus lähimad elamud jäävad puhkealast ligikaudu 300 m kaugusele. Ala arendamisel luuakse täiendavad võimalused vaba aja veetmiseks ja spordi harrastamiseks, mis on inimese tervisele ja heaolule positiivse mõjuga. Kuningamäe Spordi- ja Vabaajakeskust külastatakse aktiivselt, sest see on ainuke selletaoline piirkonnas ning paikneb Põltsamaa linna ja piirkonna elanikele logistiliselt sobivas asukohas.

### 2.3.3. Asjakohased looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Detailplaneeringualale ega selle lähiümbrusesse ei jää Eesti looduse infosüsteemi (EELIS) andmetel kaitsealasid ega üleeuroopalisse kaitsealade võrgustikku Natura 2000 kuuluvaid linnu- ja loodusalasid. Looduskaitsealade alusel kaitstavate loomaliikide elupaiku või leiukohti ega taimeliikide kasvukohti planeeringualal registreeritud ei ole.

Suur osa Põltsamaa valla territooriumist, sh detailplaneeringuala paikneb nitraaditundlikul alal ning kaitsmata või nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Kuna planeeringualal on tegemist puhke- ja spordiehitistega, siis eeldatavalt ei teki ehitiste rajamisel ja nende kasutamisel mõju põhjavee kvaliteedile. Detailplaneeringuga ei kavandata selliseid objekte ega tegevusi, mis võiksid põhjustada täiendavat reostust (nt põllumajandusega seotud tegevused) või mille kasutus võiks mõjutada põhjavee kvaliteeti ja kogust.

Kuna arendustegevusega kavandatakse olemasoleva taristu laiendamist ja edasiarendamist ning sellega ei hõivata uusi looduslikke või muu otstarbega alasid, on mõju maastikule ja looduskeskkonnale minimaalne.

#### 2.3.4. Asjakohased majanduslikud mõjud

Detailplaneering viib ellu maakonnaplaneeringuga puhkealade arendamisele seatud eesmärgid. Maakonnaplaneering seab eesmärgiks arendada puhkealad võimalikult multifunktsionaalsetena (puhkealad, spordi- ja vaba aja veetmine), pöörates tähelepanu erinevatele elanikkonnarühmadele, tegevuse mitmekesisusele ja aastaringsele kasutusvõimalusele.

Mäenõlva ja Kuningamäe puhkeala kinnistute maakasutust mõjutab detailplaneeringu eesmärgiks olev tegevus positiivselt, sest täiendab ja mitmekesistab ala kasutusvõimalusi, pidades silmas ala praegust otstarvet. Detailplaneering täiendab alal kehtivat detailplaneeringut kasutusvõimaluste arendamise ja mitmekesistamise teel. Lähinaabruses olevate kinnistute kasutusvõimalusi detailplaneeringualal kavandatav tegevus ei mõjuta. Põltsamaa linna lähipiirkonnas ei ole teist samalaadset puhke- ja spordikeskust, mistõttu on olemasoleva kompleksi arendamine eeldatavalt majanduslikult positiivse mõjuga ning jätkusuutlik.

#### 2.4. PLANEERINGUALAL KEHTIVAD KITSENDUSED

Planeeringuala põhjaosas Põltsamaa-Võhma tee ääres ulatub planeeringualale avalikult kasutatava tee kaitsevöönd 30 m ulatuses. Planeeringuala edelaosa läbib diagonaalis elektriõhuliin 1-20 kV (keskpingeliin, VÕHMA:POL.), mille kaitsevööndi ulatus on 10 m ning põhjaosas kehtib elektripaigaldise (elektrimaakaabelliin) kaitsevöönd 1 m ulatuses ja elektripaigaldise (elektriõhuliin alla 1 kV) kaitsevöönd 2 m ulatuses teljest. Ala lääne- ja loodeosas kulgeb sideehitis koos kaitsevööndiga 1 m ulatuses sideehitise teljest.

Detailplaneeringu ala läbib põhja-lõunasuunaliselt tugevasti muudetud vooluveekogu Külmoja peakraav (EELIS kood VEE1034300), mis kuulub osaliste lõikudena või tervikuna riigi poolt korrashoitavate ühiseesvoolude loetellu (Vabariigi Valitsuse 01.11.2018 korraldus nr 274 „Riigi poolt korrashoitavate ühiseesvoolude loetelu“ Lisa). Külmoja peakraavi pikkuseks on 6,5 km, valgala ulatuseks on 1990. aasta seisuga 10 km<sup>2</sup>. Külmoja peakraav ei ole avalik ega avalikult kasutatav veekogu. Tänapäevaks on ühiseesvoolu Külmoja suusanõlvade laiendusega kattuv osa vastavalt Põllumajandus- ja Toiduameti väljastatud ehitusloale (31.07.2023 otsus nr 6.1-3/33935) ümber ehitatud, st Külmoja ühiseesvoolu osa on 202 m ulatuses kollektorisse paigutatud.

Vastuvõetud Põltsamaa valla üldplaneeringuga on ühtlasi tehtud ettepanek Külmoja peakraavi ehituskeeluvööndi vähendamiseks 0 meetrini (veepiirini) Kuningamäe suusamäe ja suusa- ning terviseradadega seotud infrastruktuuri arendamiseks. Keskkonnaamet on andnud nõusoleku üldplaneeringu menetlemise raames ehituskeeluvööndi vähendamiseks (19.05.2022 kirjaga nr 7-13/22/5249-3), arvestades ehitiste mõju veekaitsevööndile, kalda looduskooslustele ja vee kvaliteedile.

Detailplaneeringu ala jääb Maa-ameti kitsenduste kaardirakenduse info andmetel Kesk-Eesti üldgeoloogilise kaardistamise projekti raames maavarade registrisse kantud geoloogilise uuringu alale. Registrisse kantud maardlat, maavara varu ega mäeeraldist detailplaneeringualale ei jää (Maa-ameti geoportaali maardlate kaardirakendus, 11.01.2024).

Planeeringualale jäävad riikliku geodeetilise võrgu I ja II klassi märgid (PÕLTSAMAA97) ning geodeetilised märgid (5670, 562).

Suur osa Põltsamaa valla territooriumist, sh detailplaneeringuala paikneb nitraaditundlikul alal ning kaitsmata või nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Detailplaneeringuala jääb Adavere-Põltsamaa nitraaditundlikule alale ning nõrgalt kaitstud (põhjapoolne osa), kuid valdavalt kaitsmata põhjaveega (väga kõrge reostusohklikkus) alale (Maa-ameti geoportaali kitsenduste kaardirakendus, seisuga 15.02.2024). Maakasutuse seisukohalt tähendab see, et arvestada tuleb põhjavee väga kõrge ja kõrge reostustundlikkusega.

Olemasolev olukord kajastub joonisel 3.

### 3. PLANEERIMISETTEPANEK

#### 3.1. PLANEERINGU KONTSEPTSIOON

Planeeringu lahendus lähtub Põltsamaa Vallavalitsuse 04.12.2023 korraldusest nr 2-3/2023/286. Planeeringuga arendatakse Kuningamäe Spordi- ja Vabaajakeskuse kasutusvõimalusi, kavandatakse alale lasketiir koos seda teenindavate rajatiste ja abihoonega, kujundatakse suusamäe nõlvad, et parandada laskesuusatamise võimalusi, rajatakse mäe teenindamiseks tõstukid ja operatiivhooned, administratiiv(teenindus)hoone, tehnikakuur ning parkla, pikendatakse suusaradasid ja laiendatakse suusaradade kõvakattega ala, samuti laiendatakse kunstlume tootmiseks kasutatavat tiiki ning rajatakse uisuväljak.

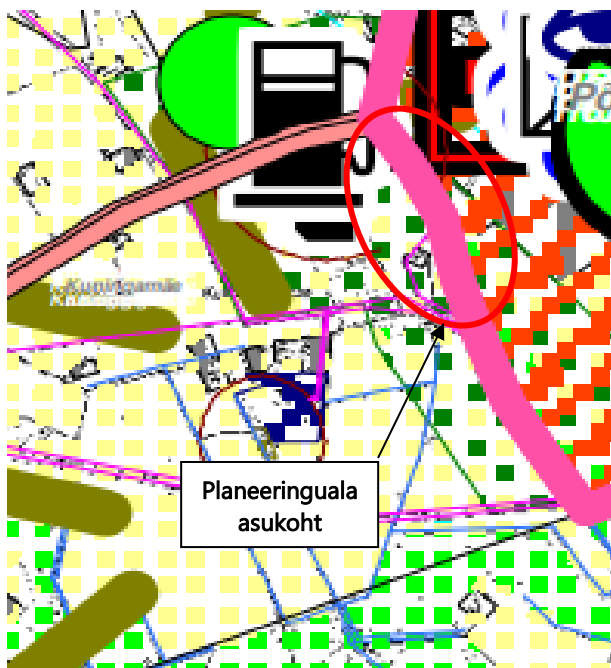
Planeeringulahendus on toodud põhijoonisel (joonis 4).

#### 3.2. PLANEERINGULAHENDUSE KOOSKÕLA STRATEEGILISTE PLANEERIMISDOKUMENTIDEGA

##### 3.2.1. Põltsamaa valla ja Põltsamaa linna kehtiv üldplaneering

Kuningamäe puhkeala kinnistul kehtiv Põltsamaa linna üldplaneering on kehtestatud Põltsamaa Linnavolikogu 19.10.1998 määrusega nr 41 ja Mäenõlva ning Kuivati kinnistutel kehtiv Põltsamaa valla üldplaneering on kehtestatud Põltsamaa Vallavolikogu 17.12.1998 määrusega nr 35.

Põltsamaa valla üldplaneeringu alusel on Mäenõlva kinnistu valdavalt põld ja looduslik ala. Põltsamaa linna serval paiknev Kuningamägi oma kardiraja ja talvise kelgu- ja suusamäega on puhkeotstarbeline maa ja aktiivse puhkuse veetmise paik (Põltsamaa valla ÜP ptk 1.2.3, ptk 4.6.1). Puhkealad on valla territooriumil lokaalse tähendusega. Üldplaneeringu seletuskirjas on välja toodud, et kui eesmärgiks on suurema hulga turistide ligimeelitamine, on vaja välja arendada mõni tugev atraktsioon. Põltsamaa – Võhma teega piirnevale alale on üldplaneeringuga kavandatud võimalik tankla asukoht, mis Mäenõlva kinnistule ei jää (skeem 1).



**Skeem 1.** Mäenõlva kinnistu ja piirkonna maakasutus. Väljavõte Põltsamaa valla üldplaneeringu maakasutuse kaardist (rohelise täpitusega on tähistatud puhkeotstarbeline maa).

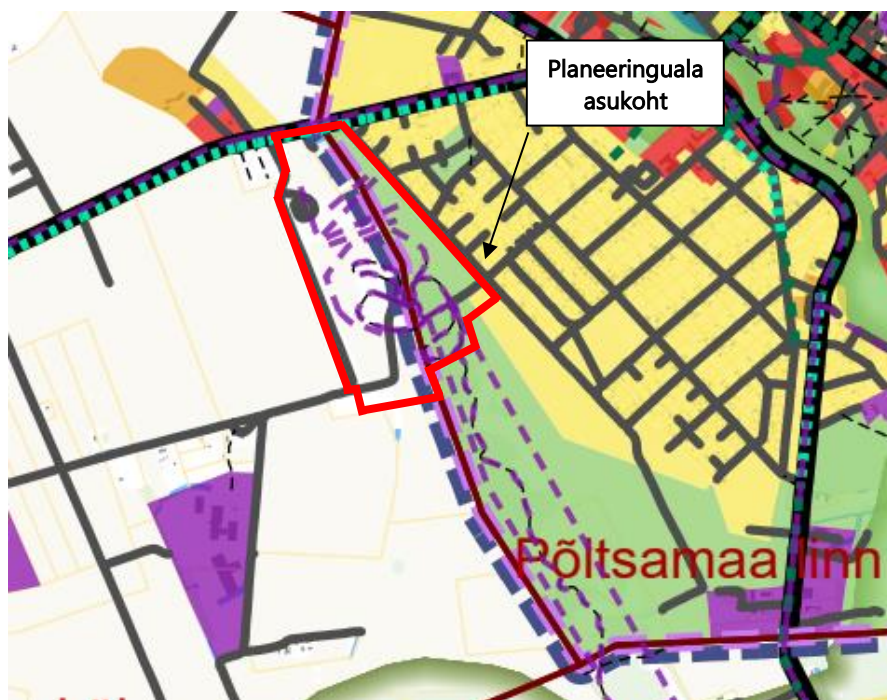
Detailplaneeringuga kavandatu, arvestades eelkõige maakasutuse otstarvet, on kooskõlas Põltsamaa valla üldplaneeringuga.

Kehtiva Põltsamaa linna üldplaneeringu alusel on puhkealana kasutusel Kuningamäel asuv suusa- ja kelgumägi (Põltsamaa linna ÜP, ptk 1.2.5). Üldplaneeringu seletuskirjas on välja toodud, et linn planeerib arendada sportlikku tegevust ning rajada ja arendada spordirajatistena ka Kuningamäe puhkeala kinnistul asuvaid valgustatud suusaradasid. Seega on detailplaneeringuga kavandatav tegevus kooskõlas ka kehtiva Põltsamaa linna üldplaneeringuga.

### 3.2.2. Vastuvõetud Põltsamaa valla üldplaneering

Koostatav Põltsamaa valla üldplaneering on vastu võetud Põltsamaa Vallavolikogu 17.02.2022 otsusega nr 1-3/2022/7 „Põltsamaa valla üldplaneeringu vastuvõtmine, keskkonnamõju strateegilise hindamise nõuetele vastavaks tunnistamine ja üldplaneeringu avalikule väljapanekule suunamine“.

Põltsamaa linnas asuva Kuningamäe puhkeala kinnistu juhtotstarve on valdavalt puhke ja looduslik maa-ala ning Saare tänava pikenduse lõunaküljel ka väikses osas elamu maa-ala. Kuningamäe puhkeala kinnistu on detailplaneeringu kohustusega ala. Üldplaneeringu maakasutuskaardil on markeeritud matka-, tervise- ja suusarajad (skeem 2).



**Leppemärgid**

Tiheasustusala	Maakasutus
Detailplaneeringu koostamise kohustusega ala	Elamu maa-ala
Rohevõrgustik*	Äri maa-ala
Rohevõrgustiku konfliktkohad	Tootmise maa-ala
Planeeritav maantee koridor	Ühiskondliku hoone maa-ala
Perspektiivselt muudetav teelõik (2+1 mnt)	Puhke ja looduslik maa-ala
Planeeritav Põltsamaa ümbersõit	Aianduse maa-ala
Planeeritav kohaliku tähtsusega sõidutee	Supelranna maa-ala
Planeeritav jalg- ja jalgrattatee	Riigikaitse maa-ala
Matka, suusa- ja terviserada	Kalmistu maa-ala
	Mäetööstuse maa-ala

\* Rohevõrgustiku jaotus:  
 T - Tugiala  
 K - Koridor  
 P - Kompensatsiooniala

**Skeem 2.** Põltsamaa valla üldplaneering. Maakasutus ja tehniline taristu detailplaneeringuala piirkonnas.

Puhke ja looduslik maa-ala on puhkamisele suunatud loodusliku või poolloodusliku ilmega puhke-, kultuuri- ning spordirajatiste maa-ala. Lisaks täidavad puhkefunktsiooni tervise- ja matkarajad, külaplatsid ning veekogud koos kaldaalaga. Täiendavalt on lubatud puhke ja loodusliku maa-ala teenindavad ehitised. Tingimusena tuleb kavandada mugavad ja läbimõeldud juurdepääsud ning parkimislahendused erinevatele liikumisvahenditele (nt buss, jalgratas, sõiduauto). Alale on lubatud ehitada piirkonda sobiva arhitektuurse lahendusega hooneid ning rajatisi. Kavandada kvaliteetne ja hästi toimiv avalik ruum: haljastus, väikevormid, vaated jm väliruumi elemendid. Looduslike kooslusi on oluline säilitada nende väärtuse tõttu maastiku mitmekesisuse, elurikkuse ning puhkeväärtuste hoidmisel. Raiete kavandamisel tuleb tagada alal puhkeväärtuse säilimine ning väärtusliku kõrghaljastuse või metsa säilimiseks vajalikud tingimused (ÜP seletuskiri ptk 3.7.4).

Mäenõlva kinnistu jääb maalisse elamupiirkonda. Maaline piirkond on ala, mis on määratud üldplaneeringuga eluhoonete piirkondlike ehitustingimuste määratlemiseks. Tegu on tüüpilise maalise asustusega, kus eluhooned paiknevad hajusalt vaheldudes looduslike aladega. Mäenõlva kinnistule ei ole juhtotstarvet määratud, kuna see jääb väljaspoole tihedalt asustatud ala.

Vastuvõetud Põltsamaa valla üldplaneeringu alusel kuuluvad Mäenõlva kinnistu mullad väärtusliku põllumajandusmaa hulka. Üldplaneeringuga ei ole kavandatud muutusi maakasutuses, mis olulisel määral mõjutaks väärtuslike põllumajandusmaade pindala vähenemist. Üldplaneeringus on seatud tingimuseks, et väärtusliku põllumajandusmaa kasutamisel muul otstarbel tuleks eelistada tegevusi, mis ei põhjusta väärtusliku põllumajandusmaa olulist vähenemist, massiivide põhjendamata tükeldamist ega kahjusta sihtotstarbelist kasutamist tulevikus. Detailplaneeringu elluviimisel väheneb mõnevõrra väärtusliku põllumajandusmaa osakaal, kuid tegemist ei ole olulise vähenemisega ning massiive ei killustata. Maa harimine on Mäenõlva kinnistul jätkuvalt võimalik väljaspool detailplaneeringuala (kinnistu lõunaosas).

Mäenõlva katastriüksuse lõunaosas paiknevale metsa alale jääb Põltsamaa vana õigeusu kalmistu (kasutuseta), mis on üldplaneeringuga määratud kultuuriliselt väärtuslikuks objektiks kohalikul tasandil. Detailplaneeringuga kalmistu alale tegevusi ei kavandata.

Detailplaneeringuga kavandatav tegevus on kooskõlas vastuvõetud Põltsamaa valla üldplaneeringuga.

### 3.2.3. Kuningamäe puhkeala detailplaneering

Põltsamaa Linnavolikogu 25.02.2004 otsusega nr 73 on kehtestatud Kuningamäe puhkeala katastriüksusel ja Mäenõlva katastriüksusel „Kuningamäe puhkeala detailplaneering 2000–2004“. Kehtiva detailplaneeringu eesmärgiks on terviseraja, juurdepääsuteede, elektriliinide, parklate, väikeehitiste ja valgustuse paiknemise määramine. Planeeringu seletuskirja ja põhijoonise järgi on planeeritud terviserada 3 km, lisarada 500 m, laius minimaalselt 4 m. Rajatava suusamäe suhteline kõrgus on 35 m. Kuivõrd 2004. aastal kehtestatud detailplaneeringu lahendus ei vasta puhkeala valdaja soovidele ja arendusplaanidele, siis sellest tulenevalt on vajalik ja põhjendatud uue detailplaneeringu algatamine. Seega on koostatav detailplaneering kehtivat detailplaneeringut täiendav puhkeala kasutusvõimaluste arendamiseks ja mitmekesistamiseks.

Vastavalt planeerimisseaduse § 140 lõikele 8 muutub uue detailplaneeringu kehtestamisega sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks.

### 3.3. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE

Planeeringuga kavandatakse kruntide Pos 1 ja Pos 2 moodustamist. Planeeringu käigus tehakse maadevahetus Kuivati (kü 61701:009:0006) ja Mäenõlva (kü 61603:001:0021) kinnistute vahel, millega Kuivati kinnistu suureneb Mäenõlva kinnistu arvelt 1000 m<sup>2</sup> võrra. Ühtlasi liidetakse planeeringu käigus Mäenõlva ja Kuningamäe puhkeala (kü 61603:001:0021) kinnistud planeeringuala ulatuses.

### 3.4. KRUNDI EHITUSÕIGUS

Krundi ehitusõigus on esitatud põhijoonisel (joonis 4) paiknevas krundi andmete ja ehitusõiguse tabelis. Ehitusõigusega on antud võimalus rajada hooneid ja rajatisi. Rajatiste all mõistetakse mäesuusa- ja lumelauamäge, kelgu- ja tuubimäge, lasketiiru ja uisuväljakut ning neid teenindavaid rajatisi.

Murdmaasuusaradasid on lubatud rajada kogu Pos 1 krundi ulatuses.

### 3.5. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE

Kruntide hoonestusala kavandamisel on arvestatud olemasoleva olukorra, vajalike kujade ning planeeringualale laienevate piirangute ja kitsendustega. Planeeringuala lõunaosas on hoonestusala määramisel arvestatud elektripaigaldise kaitsevööndi ulatusega ja ehituskeeluvööndi ning eesvoolu kaitsevööndi ulatusega.

Planeeringuala lääneosas on hoonestusala määramisel arvestatud olemasoleva kõrghaljastuse säilimisega ning idaosas Tehnika tänava ääres on hoonestusala määramisel arvestatud võimaliku kergliiklustee koridori paiknemisega. Planeeringuala põhjaosas on arvestatud teekaitsevööndi ulatusega. Planeeritud hoonestusala ulatub üle oja, võimaldades suusamäge rajada torusse viidud oja lõigu peale. Hoonestusala on planeeringus kujutatud ulatuslikumana kui seda on suurim lubatud ehitisealune pind, et võimalda paindlikumalt valida hoonete ja rajatiste lõplikku asukohta. Väljaspool hoonestusala on lubatud rajada ehitusloa kohustuseta hooneid ja rajatise vastavalt ehitusseadustikule ning krundipiirile lähemal kui 4 m naabri nõusolekul. Hoonestusallasse hoonete ja rajatiste kavandamisel tuleb arvestada läbivate olemasolevate tehnovõrkudega ning vajadusel need ümber tõsta.

Hoonete ja rajatiste kavandamisel tuleb lahendada hoonete vahelised kujad vastavalt siseministri 01. märtsi 2021 määrusele nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded", mille § 22 lg 2 kohaselt peab hoonete vaheline kuja olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonete vaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega.

### 3.6. ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE

Kitsendavaid arhitektuurinõudeid ehitistele ei määrata. Täpsed lahendused antakse edasisel projekteerimisel. Kõik planeeringu järgselt rajatavad ehitised peavad arhitektuurselt sobituma olemasolevasse keskkonda.

### 3.7. TEED, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS

Alal säilivad olemasolevad juurdepääsud Tehnika tänavalt ja Kuningamäe teelt ning lisanduvad juurdepääsud Tehnika tänava äärde kavandatava parkla teenindamiseks. Olemasolev parkla Saare tänava pikendusel säilib, planeeringuga on tehtud ettepanek parkimiskorralduse korrigeerimiseks vastavalt EVS 843:2016 Linnatänavad standardis toodud nõuetele. Uued parklad kavandatakse Tehnika tänava äärde planeeringuala idaossa ning kavandatava lasketiiru juurde planeeringuala edelaossa.

Tehnika tänava äärsesse parklasse kavandatakse 100 parkimiskohta autodele ning 10 kohta busside ja/või karavanide parkimiseks. Kavandatava lasketiiru juurde on planeeritud ca 60-kohaline parkla. Parkimiskohad (ca 5 kohta) kavandatakse lisaks planeeringuala loodeossa Kuningamäe tee äärde. Planeeringuala kirdeosas Tehnika tänava ääres on näidatud võimalik reservparkla ala. Vajadusel tuleb parklatesse ette näha liiva-õlipüüduuri paigaldamine.

Ehitusseadustiku ja teiste seaduste muutmise seaduse § 651 lg 4 p 2 ja lg 7 alusel tuleb parklasse paigaldada juhtmetaristu vähemalt igale viiendale parkimiskohale ja elektriauto laadimispunkt vähemalt ühele parkimiskohale. Täpne elektriauto laadimistaristu lahendus ja asukoht määratakse projekteerimisel.

Planeeringuga on esitatud liikluskorralduse võimalik lahendus, mida täpsustatakse edasisel projekteerimisel. Parklates on ette nähtud kahesuunaline liiklus ning parklatest sisse- ja väljasõidul on lubatud nii parem- kui ka vasakpööre. Parkla eri osasid on lubatud eraldada aiaga.

Planeeringuga on näidatud võimalik alleega kergliiklustee koridor Tehnika tänava ääres.

### 3.8. HALJASTUS JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED

Olemasolevat kõrghaljastust tuleb võimalikult suures mahus säilitada. Detailplaneeringuga kavandatakse Kuningamäe puhkeala suusaradade laiendamist, milleks ei ole vajalik puittaimestikku olulisel määral raadada.

Vajadusel eemaldatakse laiendusala mõningatest piirkondadest vähesel määral võsa. Planeeringus on näidatud võimalik kõrghaljastuse paiknemine Tehnika tänava ääres vastavalt Põltsamaa linna rohestruktuuri analüüsi rohevõrgustiku arendamise ettepanekule (AB Artes Terrae OÜ nr 20055MT2), mis ühtlasi tekitab läheduses asuva elamuala ja kavandatava puhkeala vahele haljaspuhvri.

### 3.9. TEHNOVÕRKUDE JA -RAJATISTE ASUKOHAD

Käesoleva detailplaneeringuga on esitatud tehnovõrkude põhimõttelised lahendused, mida tuleb täpsustada vastavate projektidega. Planeeritud tehnovõrkude- ja rajatiste paiknemine on näidatud planeeringu joonistel 5 ja 6.

#### 3.9.1. Veevarustus, sh tuletõrje veevarustus

Planeeringualal on hetkel teadaolevalt olemasolev ühendus ühisveevärgiga krundil pos 1 asuval suusamajal ning krundil pos 2 asuval hoonel. Olemasolevate veetrasside orienteeruvad asukohad on märgitud joonisel 5 planeeringu koostaja poolt (geoalus neid ei kajasta).

Planeeringuala veevarustus ning tuletõrjevesi planeeritakse vastavalt Põltsamaa Vesi OÜ poolt 20.05.2024 väljastatud tehnilistele tingimustele.

Planeeringuala veevarustus on kavandatud ühest liitumispunktist Tehnika tänavalt, täiendavad torustikud on kavandatud kinnistuseselt.

Lasketiiru hoone veevarustuse tagamiseks krundil pos 1 on planeeringuga ette nähtud kaks alternatiivset lahendust: lasketiiru hoone on võimalik liita ühisveevarustusega olemasoleva suusamaja juurest, kus on olemasolev ühendus ühisveevärgiga või hoone veevarustuse tagamiseks rajatakse krundile puurkaev. Puurkaevu rajamisel tuleb tagada vastavus seadustes sätestatud nõuetele ja kujadele.

Planeeringuga on ala idaosasse kavandatavasse parklasse planeeritud võimalik veevõtukoht karavanide jaoks.

Tuletõrje veevarustuse jaoks on planeeringualal olemasolev veevõtukoht (VID: 8628) ala keskosas paiknevas tiigis, mida on kavandatud ka laiendada. Planeeringu elluviimisel rajatakse samuti krundile pos 1 tiik, mida on ka vajadusel võimalik kasutada tuletõrje veevarustuse jaoks. Lisaks paiknevad Tehnika tänava ääres lähimad olemasolevad hüdrandid.

#### 3.9.2. Reoveekanaliseerimine

Planeeringualal on hetkel teadaolevalt olemasolev ühendus ühiskanalisatsioonivõrguga krundil pos 1 asuval suusamajal. Olemasoleva kanalisatsioonitrassi orienteeruv asukoht on märgitud joonisel 5 planeeringu koostaja poolt (geoalus seda ei kajasta).

Planeeringuala reovee ärajuhtimine planeeritakse vastavalt Põltsamaa Vesi OÜ poolt 20.05.2024 väljastatud tehnilistele tingimustele.

Reoveekanaliseerimise võimalikud liitumispunktid on kavandatud Tehnika tänavalt.

Lasketiiru hoone kanalisatsioonihenduse tagamiseks krundil pos 1 on planeeringuga ette nähtud kaks alternatiivset lahendust: lasketiiru hoone on võimalik liita ühiskanalisatsiooniga olemasoleva suusamaja juurest, kus on olemasolev ühendus ühiskanalisatsioonivõrguga või reovesi suunatakse krundile rajatavasse kogumismahutisse. Kogumismahuti rajamisel tuleb tagada vastavus seadustes sätestatud nõuetele ja kujadele.

Krundile pos 2 on planeeringuga kavandatud võimalik liitumine ühiskanalisatsioonivõrguga.

Reoveetrassi on keelatud juhtida sademe- ja pinnavett.

Planeeringuga on ala idaosasse kavandatavasse parklasse planeeritud võimalik purgimiskoht karavanide jaoks.

### 3.9.3. Vertikaalplaneerimine, sademevesi ja drenaaz

Saju-, pinna- ja drenaazvete ärajuhtimine on võimalik sademeveetorustike ja -kraavide kaudu, mis koguvad alalt kokku üleliigse sademevee.

Sademevesi on torustike ja / või kraavide kaudu juhitud krundil pos 1 asetsevatesse tiikidesse, mille ülevool on suunatud Külmoja peakraavi. Tiikide ümber võib ohutuse eesmärgil rajada piirdeaia.

Hoonete ja teede projekteerimisel tuleb tagada, et sademevesi ei valgugu naaberkruntidele.

Vertikaalplaneerimine ja sademevee juhtimine lahendatakse täpsemalt edasise projekteerimise käigus.

### 3.9.4. Elektrivarustus, sh välisvalgustus

Planeeringuala elektrivarustus on planeeritud vastavalt Elektrilevi OÜ poolt 20.05.2024 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 472563.

Detailplaneeringu alal asub komplektalajaam 8340:(Põltsamaa) ning kaks madalpinge liitumispunkti peakaitsetega 3x100A ja 3x63A. Detailplaneeringuga kavandatavate hoonete ja rajatiste elektrivarustus on ette nähtud nimetatud olemasoleva alajaama ja liitumispunktide baasil. Elektritoide liitumispunkti(de)st objektideni nähakse ette maakaabliga. Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tuleb tagada servituudialana. Elektriakaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektriakaablite kaitsetsoonidesse.

Maakaabli täpne asukoht ja liini pikkus täpsustatakse edasise projektiga.

Planeeringuala välisvalgustus lahendatakse edasisel projekteerimisel. Planeeritavale alale välisvalgustite paigaldamisel tuleb valida lahendused, mis on suunatud asukohapõhiselt ega tekita piirkonda häirivat valgusreostust.

### 3.9.5. Soojavarustus

Planeeringuala ei paikne olemasolevas kaugküttepiirkonnas. Hoonete soojaga varustamine on ette nähtud lokaalselt, kasutades kaasaegseid keskkonnasõbralikke lahendusi. Keelatud on kasutada rohkelt tahmavaid ja keskkonda saastavaid küttematerjale.

Tehnovõrkude joonisel (joonis 5) on näidatud võimalik kütetoru ühendus teenindushoone ja tehnikakuuri vahel, kus tehnikakuuri on võimalik kütta teenindushoone katla kaudu.

Kütteliik täpsustatakse hoone ehitusprojektiga.

### 3.9.6. Telekommunikatsioonivarsustus

Planeeringuga näidatakse sidevõrguga liitumiseks kaks võimalikku alternatiivset lahendust:

1. Planeeringuga näidatakse võimalik liitumine ELASA-le kuuluva sidevõrguga vastavalt ELASA poolt 07.05.2024 väljastatud tehnilistele tingimustele nr TT3070. Liitumispunktiks on ELASA sidekaev 007K37,

milles kaablimuhv 007M22. Sideteenuste tarbimise võimaldamiseks tuleb paigaldada ELASA sidetrassile pealt paigaldatav sidekaev (vesimentor), kaevu tähis 007YK06 ning rajada sidetoru (14/10) sidekaevuni 007YK06.

2. Planeeringuga näidatakse võimalik liitumine Telia Eesti AS-ile kuuluva sidevõrguga vastavalt Telia Eesti AS poolt 09.05.2024 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 38856413. Sideteenuste tarbimise võimaldamiseks tuleb rajada alates sidekaevust 203PLM vajalik mahus sidetrass kuni hoone tehnoruumini. Alates sidekaevust 098PLM tuleb paigaldada 24-kiuline singlemode optiline kaabel ning kaabel otsastada. Täpsemad tehnilised tingimused antakse edasisel projekteerimisel.

Planeeritud sidekanalisatsiooni alternatiivsed paiknemise ettepanekud on näidatud joonistel 5 ja 6.

### 3.10. SERVITUUTIDE SEADMISE ETTEPANEKUD

Planeeringuga tehakse ettepanek seada kõikidele tehnovõrkudele servituudid tehnovõrgu valdaja kasuks tehnovõrgu kaitsevööndi ulatuses.

### 3.11. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATUD ELLUVIIMISEKS

Vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 6 lg 2 ei kavandata planeeringuga olulise keskkonnamõjuga tegevusi. Kui projekteerimisfaasis selgub, et tegevusega kaasneb keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõike 1 alusel oluline keskkonnamõju, on vastavas faasis vaja läbi viia keskkonnamõjude hindamine. Alljärgnevad keskkonnatingimused põhinevad muuhulgas Kobras OÜ töös nr 2022-308 „Jõgeva maakond, Põltsamaa vald, Kuningamäe küla ja Põltsamaa linn, Mäenõlva ja Kuningamäe puhkeala kinnistu detailplaneeringu (algatamata) keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang“ toodud ettepanekutele:

- Ala väljaehitamine peab toimuma Eesti Vabariigis kehtivate seaduste ja normide kohaselt ning selle tehnoloogiline tase, loodusvarade kasutamine, jäätme- ja energiamahukus peab olema võimalikult säästlik, et vähendada negatiivset keskkonnamõju. Ehitustöödel tuleb pidada kinni kemikaalide ja ehitusjäätmete käitlemist puudutavatest ohutusnõuetest ja eeskirjadest, samuti veeseaduses ja selle alamaktides sätestatud nõuetest pinna- ja põhjavee kaitseks.
- Ehituse aegse müra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada KeM määruse nr 71 lisas 1 toodud normtasest. Täiendavalt tuleb jälgida, et ehitusaegsed vibratsioonitasemed ei ületaks sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtusi. Ehitamisel õhukvaliteedile avalduva negatiivse mõju minimeerimiseks tuleb kasutada tehniliselt heas seisukorras ehitustehnikat, vältida rohkelt tolmu tekitavaid töid ebasobivate ilmastikuolude esinemise ajal ja vajadusel tuleb rakendada meetmeid tolmu leviku vähendamiseks (nt niisutamine).
- Suusamäe laiendamiseks ja kujundamiseks tohib kasutada üksnes reostumata pinnast (nt muudel objektidel alles jäävat ehitustöödeks mittesobivat pinnast, mida sobib kasutada täitepinnasena mujal) ning inertseid ehitus- ja lammutusjäätmeid (keskkonnas püsivaid jäätmeid).
- Pärast ehitustööde lõpetamist tuleb ümbrus heakorrastada.

- Jäätmemajandus tuleb lahendada vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele, sh tuleb arvestada kohaliku omavalitsuse jäätmekava ja jäätmehoolduseeskirjas esitatud nõudeid ja tingimusi.
- Planeeringuala paikneb kaitsmata põhjaveega alal, detailplaneeringuala jääb Adavere-Põltsamaa nitraaditundlikule alale, kus maa kasutusel tuleb arvestada põhjavee kõrge reostustundlikkusega. Parkla projekteerimisel ja rajamisel tuleb kavandada meetmed, mis välistavad võimaliku reostuse sattumise põhjavette või Külmoja peakraavi.
- Kõvakattega aladelt tulev sademevesi tuleb kokku koguda ning juhtida drenaaž-, pinna- ja sajuvete äravoolu- ja kuivenduskraavidesse ja/või immutada haljasaladel, mitte lasta valguda naaberkruntidele.
- Lasketiirus tekkiva müra minimeerimiseks tuleb tagada, et lasketiiru kasutamine (kasutuskoormus ja kasutatavad relvad) on selgelt reguleeritud. Läheduses asuvate majapidamiste elanikele avalduva võimaliku häiringu leevendamiseks on soovitatav säilitada maksimaalselt olemasolevat kõrghaljastust ning vajadusel rajada täiendav roheline puhvertsoon ja/või müra levikut takistav/vähendav piire.
- Kunstlume tootmise süsteemide töötamisest tingitud keskkonnamüra vähendamiseks on võimalik suurendada distantsi lumekahurite ja läheduses asuvate elamute vahel ning tagada normidele vastav öine müratase. Vajadusel tuleb teostada mürataseme mõõtmised rakendatud lahenduse toimivuse hindamiseks ja uute meetmete kavandamiseks.
- Eesti Geoloogiateenistuse geoportaalil kättesaadava Eesti pinnase radooniriski kaardi 2020. aasta andmetel jääb detailplaneeringuala kõrge radoonihutasemega (50-100 kBq/m<sup>3</sup>) interpoleeritud alale. Ehitustegevuse kavandamisel on soovitatav rakendada ehituslikke meetmeid juhindudes vajadusel EVS 840:2023 standardis „Juhised radoonikaitsemeetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ sätestatud nõuetest.

### 3.12. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD NÕUDED JA TINGIMUSED

Kuritegevuse riskide vähendamiseks võib vajadusel rohkem turvalisust vajavaid planeeringuala osasid ümbritseda piirdega. Soovitatav on kasutada ala (osalist) valgustamist pimedal ajal ning vältida võimaliku valgusreostuse teket. Lisaks sellele on soovitatav kasutada alal videovalvet, alarmsüsteeme ja teisi valve võimalusi.

### 3.13. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Planeeringut on lubatud ellu viia etapiselt.

Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt krundivaldaja ja võrguvaldajate kokkulepetele.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks ja liiklusega seotud häiringute leevendusmeetmete rakendamiseks.

Geodeetiliste tööde tegemisel tuleb juhinduda keskkonnaministri 28.06.2013 määrusest nr 50 „Geodeetiliste tööde tegemise ja geodeetilise märgi tähistamise kord, geodeetilise märgi kaitsevööndi ulatus ning

kaitsevööndis tegutsemiseks loa taotlemise kord". Kui geodeetilisi märke ei ole võimalik säilitada ning edaspidi on raskendatud märkide sihtotstarbeline kasutamine, tuleb need vastavalt geodeetiliste tööde korra § 9 lõikele 3 teisaldada sobivasse asukohta ning asendada samaväärsete geodeetiliste märkidega.

## 4. KOOSKÖLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

Kokkuvõte kooskõlastustest ja koostööst planeeringu ajal on antud tabelis 1.

Tabel 1. Kooskõlastused ja koostöö

Kuupäev	Asutuse või ettevõtte nimetus / kinnistu nimetus ja tunnus	Kooskõlastuse tingimused või seisukoht	Nimi ja amet