Ruumi Grupp OÜ
Mäe 24, 51008 Tartu
Reg. nr 12042771

Töö nr: DP-07/01-2026

Kalikülas Tammekivi maaüksuse ja lähiala detailplaneering

Asukoht:
Kaliküla, Põltsamaa vald, Jõgeva maakond

Planeeringu koostamise korraldaja:
Põltsamaa Vallavalitsus

Huvitatud isik:
I. T.

Planeerija:
Egle Heero, diplomeeritud maastikuarhitekt MSc

Tartu

2026

SISUKORD

A SELETUSKIRI 3
1. Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärk 3
2. Detailplaneeringu koostaja 3
3. Arvestamisele kuuluvad dokumendid 4
4. Olemasoleva olukorra iseloomustus 4
5. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja ehituslikud seosed 5
6. Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele ja planeeringulahenduse põhjendus 6
7. Planeeritava ala kruntideks jaotamine 9
8. Krundi ehitusõigus 9
9. Krundi hoonestusala piiritlemine 9
10. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus 10
11. Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded 11
12. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine 11
13. Haljastuse, vertikaalplaneerimise ja heakorra põhimõtted 12
14. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad 13
14.1. Veevarustus- ja tuletõrjeveevarustus 13
14.2. Kanalisatsioon, sademevesi ja drenaaž 14
14.3. Elektrivarustus ja välisvalgustus 15
14.4. Soojavarustus 15
14.5. Sidevarustus 15
15. Servituutide vajaduse määramine 16
16. Asjakohaste mõjude hindamine ja keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks 16
17. Radooniriski vähendamise võimalused 19
18. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused 20
19. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus 20
20. Planeeringu elluviimise võimalused 21
B KOOSKÕLASTUSTE JA PLANEERINGUGA NÕUSOLEKUTE KOKKUVÕTE 22
C JOONISED JA PLANEERINGUT ILLUSTREERIVAD MATERJALID 23
Joonis 1. Situatsiooniskeem M 1:30000
Joonis 1. Olemasolev olukord M 1:500
Joonis 3. Funktsionaalsed ja ehituslikud seosed M 1:4000
Joonis 4. Põhijoonis tehnovõrkudega M 1:500
Joonis 5. Mahuline illustratsioon skeem

A SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Põltsamaa Vallavalitsuse 16.02.2026 korraldus nr 2-3/2026/30 „Tammekivi maaüksuse detailplaneeringu algatamine“. Detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) vajadus puudub.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on ehitusõiguse määramine kinnistul asuvale veskivarele juurdeehituse ja abihoonete rajamiseks. Lisaks lahendatakse planeeringuala heakorrastus, haljastus, juurdepääsuteed, parkimine ja tehnovõrkudega varustamine.

Planeeritud maakasutuse sihtotstarve detailplaneeringu algatamisel oli elamumaa ning ärimaa kõrvalsihtotstarve kuni 25% ulatuses kodukohviku pidamise võimaluse loomiseks. Seoses Transpordiameti 12.02.2016 kirjaga nr 7.2-2/26/2667-2 „Seisukohtade väljastamine Tammekivi maaüksuse detailplaneeringu koostamiseks“ otsustati aga ärimaa kõrvalsihtotstarbest loobuda ja jätkata planeeringulahenduse koostamisega, kus planeeritud maakasutuse sihtotstarbeks on 100% elamumaa.

Planeeritav ala asub Jõgeva maakonnas Põltsamaa vallas Kalikülas 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee ääres. Planeeringuala hõlmab Tammekivi (61801:001:0843, maatulundusmaa 100%, pindala 6074 m^2) maaüksust ning osaliselt lähialana Jõekalda (61801:001:0845, maatulundusmaa 100%, pindala 26068 m^2), 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee (61801:001:0844, transpordimaa 100%, 22 m^2), Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee (61801:001:0846, transpordimaa 100%, 45 m^2) ja 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee (61606:002:0980, transpordimaa 100%, 272300 m^2) maaüksust. Planeeritava ala suurus on ca 0.69 ha.

Käesoleval ajal puudub planeeringuala hõlmav kehtiv detailplaneering. Koostatava detailplaneeringu eesmärgid on kooskõlas Põltsamaa valla üldplaneeringuga (kehtestatud Põltsamaa Vallavolikogu 19.09.2024 otsusega nr 1-3/2024/39). Kehtiva üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala hajaasustuses juhtotstarbeta alal (haritav maa), kuhu perspektiivis on võimalik kavandada erinevaid uusi otstarbeid vastavalt omavalitsuse kaalutlusotsusele.

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on Jõgeva maakond Põltsamaa vald Kaliküla Tammekivi KÜ geodeetiline alusplaan täpsusastmega M 1:500. Koostaja WeW OÜ (reg nr: 10213694; MTR: EG10213694-0001; töö nr: GEO-061-26; 13.03.2025). Koordinaadid on L-EST97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis.

2. Detailplaneeringu koostaja

Planeeringu koostaja on Ruumi Grupp OÜ, planeerija Egle Heero (maastikuplaneerimine ja -disain, keskkonnatehnika õppekava, TTÜ Tartu Kolledž, MSc 2015, MB 005405). Planeeringu koostamise korraldaja on Põltsamaa Vallavalitsus.

3. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Põltsamaa Vallavalitsuse 16.02.2026 korraldus nr 2-3/2026/30 „Tammekivi maaüksuse detailplaneeringu algatamine“;
- Põltsamaa Vallavolikogu 19.09.2024 otsusega nr 1-3/2024/39 kehtestatud „Põltsamaa valla üldplaneering“;
- Põltsamaa Vallavolikogu 20.10.2022 määrusega nr 22 vastu võetud „Põltsamaa valla arengukava 2040“;
- Jõgeva maavanema 01.12.2017 korraldusega nr 1-1/2017/305 kehtestatud „Jõgeva maakonnaplaneering 2030+“;
- Põltsamaa Vallavolikogu 17.10.2024 määrusega nr 13 vastu võetud „Põltsamaa valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava 2024-2035“;
- Põltsamaa Vallavolikogu 19.12.2019 vastu võetud määrus nr 22 „Reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskiri“;
- Põltsamaa Vallavolikogu 20.10.2022 vastu võetud määrus nr 24 „Põltsamaa valla jäätmehoolduseeskiri“;
- Põltsamaa Vallavolikogu 29.04.2021 vastu võetud määrus nr 7 „Põltsamaa valla heakorraeeskiri“;
- Planeerimisseadus (jõustunud 01.07.2015);
- Ehitusseadustik (jõustunud 01.07.2015);
- Muud standardid, määrused ja seadused.

Detailplaneeringu koostamisel ja vormistamisel on arvestatud Rahandusministeeriumi poolt 2013. aastal koostatud juhendiga „Ruumilise planeerimise leppemärgid“, Riigihalduse ministri 17.10.2019 vastu võetud määrusega nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ ning juhendmaterjalidega, mis on kättesaadavad veebilehtedel: https://planeerimine.ee/docs/noustik/.

4. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala asub Kalikülas 2 Tallinna-Tartu-Võru-Luhamaa tee lõunapoolsel küljel ja Umbusi jõe läänepoolsel küljel. Planeeritav ala hõlmab Tammekivi maaüksust (61801:001:0843, maatulundusmaa 100%, 6074 m^2) ja lähiala. Planeeritava ala suurus on ca 0.69 ha. Olemasolev maakasutuse sihtotstarve 100% maatulundusmaa. Planeeringuala asukoht on näidatud situatsiooniskeemil (joonis 1) ning olemasolev olukord on kajastatud joonisel 2.

Ehitisregistri andmetel asub Tammekivi maaüksusel üks hoone ja üks rajatis: veskivare (ehr kood: 121335176, pindala: 56.7 m^2, peamine kasutamise otstarve: üksikelamu), millel olemasolevad kommunikatsioonid puuduvad ja puurkaev (ehr kood: 221358661), mille hooldusala on ulatusega 10 m. Kinnistusiseselt on rajatud väike lõik kruuskattega sissesõiduteed. Lisaks on maaüksuse keskosas mitmed kivi- ja pinnasehunnikud, vallid, künklik tõngermaa ja veskikivid. Maaüksust ümbritsevad piirded puuduvad.

Planeeritav ala on kõlvikuliselt peamiselt haritav maa (58%) ja muu maa (42%). Planeeritav ala on suures ulatuses muruala, keskosas on ebaühtlasema reljeefiga ala ja lõunaosas on ka põllumaad. Kõrghaljastus, viljapuud vms haljastus puudub. Planeeringuala on pigem tasase reljeefiga, languga põhja suunas. Absoluutkõrgused jäävad üldjoontes vahemikku 52.91-53.88

(va planeeringuala keskosas olevate hunnikute osas). Ala kõrgeim koht asub planeeringuala lõunasoas ning madalaim koht planeeringuala põhjaosas. Tegemist on kaitsmata põhjaveega alaga. Valdavaks on Kvaternaari ajastul ladestunud pinnakatte geneetilised settetüübid. Eesti mullastiku teemakaardi kohaselt on planeeringualal valdavaks leostunud muld ja gleistunud leostunud muld. Vastavalt Maa- ja Ruumiameti maardlate kaardirakendusele ei jää planeeringuala maardlate alale.

Planeeringualal on olemasolev veevarustus maaüksuse idaosas paiknevast puurkaevust (PRK0023302). Planeeringuala keskosas on veevõtukoht (kraan), mis on toodud Jõekalda (61801:001:0845) maaüksusel paiknevast elamust. Muud liitumised tehnovõrkudega puuduvad. Lähiümbruses puudub sidevõrk ning planeeringuala ei asu ka ühisveevärgi, -kanalisatsiooni ega kaugküttepiirkonnas, kuid kõrval maaüksusel on olemas liitumine elektrivõrguga. Lähim alajaam Toomase:(Põltsamaa) paikneb Paju (61601:001:0458) maaüksusel, planeeringuala keskosast linnulennult ca 350 m kaugusel.

Planeeringuala idaosale ulatub Umbusi jõe (üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km^2 valgalaga veekogu) piiranguvöönd, mille ulatus veepiirist on 100 m vastavalt Looduskaitseseadusele.

Vastavalt ehitusseadustiku §-le 71 ulatub planeeritavale maa-alale 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee kaitsevöönd, mille laius on mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 50 m.

Umbusi jõgi on lõheliste kudemis- ja elupaigaks (KLO3002592). Planeeringuala keskosas paikneb Suudari tuuleveski vare, mis on registreeritud pärandkultuuri objektina (616:TUV:005) ja kõrvalkinnistul kunagine Suudari vesiveski (616:VEV:004). Muid kultuurimälestisi, kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt ja ökoloogiliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada planeeringualal ega lähialal ei paikne.

5. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja ehituslikud seosed

Planeeringuala asub Jõgeva maakonnas Põltsamaa valla keskosas Kaliküla idaosas, Põltsamaa linnast ca 6.5 km kaugusel, kus asuvad ka olulisemad asutused ja sotsiaalobjektid. Kontaktvööndi olulisemateks funktsioonideks on maatulundusmaa ja elamumaa juhtfunktsioon. Planeeritav ala on vahetult ümbritsetud maatulundusmaadega (osadel ka õuemaa kõlvik) ja transpordimaadega. Planeeringuala piirinaabrid on esitatud tabelis 1 ja kontaktvööndi analüüs on esitatud joonisel 3.

Juurdepääs planeeringualale on tagatud 2 Tallinna-Tartu-Võru-Luhamaa teelt Jõekalda (61801:001:0845) maaüksuse juurdepääsutee kaudu, mis on ca 3 m laiune eraomandis kruuskattega tee. 2 Tallinna-Tartu-Võru-Luhamaa tee on planeeringualaga külgnevas lõigus eraldatud sõiduradadega. Lähimad ühistranspordipeatused (Kaliküla) asuvad ca 600 m kaugusel 2 Tallinna-Tartu-Võru-Luhamaa teel. Tänavavalgustust ei ole lähipiirkonda rajatud. Sõiduteest eraldatud kergliiklustee on katkendlike lõikudena välja ehitatud 2 Tallinna-Tartu-Võru-Luhamaa tee äärde. Planeeringualaga piirnevas küljes jääb kergliiklustee 2 Tallinna-Tartu-Võru-Luhamaa tee lõunapoolsele küljele ja katkeb Umbusi jõe silla juures. Muud olulisemad sotsiaalobjektid paiknevad kaugemal Põltsamaa linnas, kuid mõned on ka Lustiveres, ca 3 km kaugusel.

Kontaktvööndi kruntide struktuur on ebakorrapärane. Esindatud on maatulundusmaadele iseloomulikud suured maaüksused ning mõned suuremad elamumaa krundid. Planeeringualast kilomeetri raadiusesse jäävate elamumaa sihtotstarbega katastriüksuste suurused jäävad valdavalt vahemikku 3293-16718 m^2 (millest pigem enamus on ca 4000 m^2). Hoonestatud maatulundusmaa krundid õuemaa kõlvikutega on aga veelgi suuremad ca 2-16 ha (millest enamus ca 2-3 ha). Piirkonnas puudub ühtne ehitusstiil ja hooned on küllaltki eriilmelised. Üksikelamud on valdavalt ühe- kuni kahekorruselised viilkatusega hooned (mõni üksik ka kelpkatusega), ehitisealuse pinnaga ca 101-375 m^2, kõrgusega 6.5-8.8 m. Olemasolevate üksikelamute omavahelised kaugused (üksteise kõrval olevate kinnistute puhul) jäävad ligikaudu vahemikku 25-400 m (millest enamus keskmiselt ca 40 m või 230 m). Välisviimistluses on domineerivaks krohv ja puit, kuid on ka tellist. Katusematerjali osas on domineerivaks eterniit, kuid esineb ka plekki, katusekivi ning plaatkatust.

Planeeringuala lähiümbruses ei ole kehtestatud ja koostamisel olevaid detailplaneeringuid.

Tabel 1. Planeeringuala piirinaabrid

Tunnus	Katastriüksuse sihtotstarve
2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee (61801:001:0844)	transpordimaa 100%
2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee (61801:001:0846)	transpordimaa 100%
Jõekalda (61801:001:0845)	maatulundusmaa 100%
Veskisaare (61606:002:0096)	maatulundusmaa 100%
Tuuliku (61801:001:0847)	maatulundusmaa 100%
2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee (61601:001:0491)	transpordimaa 100%

6. Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele ja planeeringulahenduse põhjendus

Jõgeva maakonnaplaneeringus 2030+ on planeeringuala määratletud kui väärtuslik põllumajandusmaa ja osa rohelisest võrgustikust (K2 - kohaliku tasandi roheline koridor). Planeeringuala ei ole määratletud kui väärtuslik maastik. Käesoleva detailplaneeringuga võetakse võimalikult palju arvesse maakonnaplaneeringu tingimusi, seega planeeritaval tegevusel puudub vastuolu kehtiva maakonnaplaneeringuga.

Maakonnaplaneeringus on määratud väärtuslikuks kõik põllumassiivid, mille mullaviljakuse boniteet on Eesti keskmine ja sellest kõrgem ehk joonistel näidatud väärtuslikud põllumajandusmaad on informatiivse tähendusega ja nende täpsem paiknemine täpsustatakse üldplaneeringuga. Maakonnaplaneeringuga määratakse väärtuslike põllumajandusmaade säilimist tagavad kasutamise üldised tingimused: Väärtuslikku põllumajandusmaad tuleb kasutada üldjuhul põllumajanduslikuks tegevuseks. Väärtuslik põllumajandusmaa säilitada avatud maastikuna, nende metsastamine vm maastiku avatust kaotav tegevus peab toimuma üldplaneeringu alusel. Suurtes põllumajanduspiirkondades on oluline säilitada põldude läheduses olev looduslik taimkate, samuti üksikud puud ja puude grupid põldudel, hekid, metsaribad.

Maakonnaplaneeringus on määratud rohelise võrgustiku säilimist tagavad tingimused, kuid

nende täpsem paiknemine täpsustatakse üldplaneeringuga. Rohelise võrgustiku tuumaladel ja koridorides (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 tavapärast, rohelise võrgustikuga arvestavat majandustegevust. Rohelise võrgustiku alal paikneva maaüksuse tarastamine on lubatud vaid õueala ulatuses, välja arvatud juhul, kui tarastamine on õigustatud tulenevalt maade põllumajanduslikust kasutusest. Ojade, jõgede ja järvede kaldad tuleb rohelise võrgustiku alal säilitada võimalikult looduslikuna. Oluline on rohekoridore lõikavate, tõkestavate või killustavate arenduste ning taristute vältimine.

Põltsamaa valla arengukava 2040 järgi on Põltsamaa valla missiooniks tasakaalustatult ja jätkusuutlikult arendada valla elu- ja ettevõtluskeskkonda nii, et Põltsamaa vallast saab unistuste paik pere- ja tööeluks ning puhkamiseks ja väärikalt vananemiseks, sh on eesmärgiks välja arenda optimaalne elamufond (kitsas kohana on välja toodud elamispindade puudus) ja ettevõtluse ja elamumajanduse arenguks valmiduse loomine. Käesoleva detailplaneeringu lahendus toetab arengukavas seatud üldiseid põhimõtteid ja strateegilisi eesmärke.

Põltsamaa valla üldplaneeringus ei ole planeeringuala määratud väärtuslikuks maastikuks, kuid on osaliselt väärtuslik põllumajandusmaa (haritava maa kõlviku osas) ja asub täielikult rohelise võrgustiku koridoris. Planeeritav ala asub hajaasustuses (maaline ehituspiirkond). Maalises piirkonnas üldjuhul elamumaa maakasutuse juhtotstarbeid määratud ei ole, va tihedamates ja suuremates külakeskustes. Maa-alale, kuhu üldplaneeringuga ei ole juhtotstarvet määratud, on perspektiivis võimalik kavandada erinevaid uusi otstarbeid vastavalt omavalitsuse kaalutlusotsusele ning soovitud otstarbega ette nähtud tingimustele ning asukohast tulenevatele kohaspetsiifilistele tingimustele. Tegemist ei ole detailplaneeringu koostamise kohustusega alaga ega juhuga, kuid kohaliku omavalitsuse volikogu võib olulise avaliku huvi vm põhjendatud asjaolu ilmnemisel ning kaalutlusotsuse tulemusena algatada detailplaneeringu ka muul juhul, mida seaduses või üldplaneeringus ei ole ette nähtud. Arvestades, et Tammekivi maaüksus asub osaliselt väärtuslikul põllumajandusmaal ja täielikult rohevõrgustiku koridoris, kinnistul puuduvad kommunikatsioonid ning lahendamata on juurdepääs, on mõistlik nimetatud teemasid põhjalikult käsitleda detailplaneeringu koostamisega. Koostatav detailplaneering on üldplaneeringu kohane. Väljavõte üldplaneeringust on esitatud joonisel 3.

Väärtuslikku põllumajandusmaad kasutatakse üldjuhul põllumajanduslikuks tegevuseks. Sellele on lubatud kohaliku omavalitsuse kaalutlusotsusel kavandada muu otstarbega tegevusi, kui need on põhjendatud ning sellega ei vähene oluliselt põllumajanduslik maakasutus piirkonnas. Seetõttu on planeeringulahenduses kavandatud hoonestusala väljapoole haritava maa kõlvikut ehk valdav osa õuealast ei jää väärtuslikule põllumajandusmaale. Muude tegevuste kavandamisel tuleb anda hinnang väärtusliku põllumajandusmaa hävinemise olulisusele, hinnata kaasnevaid mõjusid ning maakasutuse muudatust põhjendada. Muul otstarbel kasutusele võtmise kaalumisel tuleb lisaks bioloogilise mitmekesisuse ja mullaviljakuse kaitse aspektidele lähtuda ka avalikust huvist. Ehitamisel lähtuda olemasolevast teedevõrgust ning paigutada uued ehitised olemasoleva tee äärde. Väärtusliku põllumassiivi põhjendamata tükeldamist tuleb võimalusel vältida. Suurtes põllumajanduspiirkondades on soovitav säilitada põldude läheduses olev looduslik taimkate, samuti üksikud puud ja puude grupid põldudel, hekid, metsaribad ning hoida teeperved niitmata.

Rohevõrgustiku 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 tavapärast, rohevõrgustikuga 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. Maalises piirkonnas on lubatud kavandada ehitisi, mis järgivad haja- ja maalise asustuse põhimõtteid, kui sellega säilib rohevõrgustiku terviklikkus ning toimimine. Arendustegevuste rohevõrgustikku lubamise kaalumisel ja vastavate mõjude hindamisel tuleb lähtuda konkreetse rohevõrgustiku elemendist ja selle eesmärgist. Ehitamine on rohevõrgustikku põhjendatud juhul lubatud, kui rohevõrgustiku sidusus säilib. Rohevõrgustiku aladel tuleb vältida ulatuslikku maade tarastamist, aiaga piiratava õueala suurus ei tohi ületada 0.4 ha, säilitamaks hajaasustusele omast avatud ruumi ja võimaldades ulukite vaba liikumist. Välja arvatud juhul, kui tarastamine on õigustatud tulenevalt maade põllumajanduslikust kasutusest.

Üldplaneeringuga seatud olulisemad ehituspõhimõtted elamu maa-aladele on järgnevad:

- Hoonete max arv krundil (põhihoone + abihooned): 1 eluhoone, abihoonete arvu määramisel lähtuda piirkondlikust olukorrast (tavaliselt 2-3 abihoonet).
- Maalisse piirkonda ei kavandata üldjuhul uusi suuremahulisi tihedama asustuse koondumiskohti, kuna maalises piirkonnas peab säilima hajusalt paiknev asustus.
- Elamuehitusel on eelistatud esmajärjekorras vanade talukohtade kasutusele võtmine.
- Krundistruktuur peab järgima väljakujunenud olukorda ja teede paiknemist. Moodustatavad krundid peavad olema mõistliku kuju ja jaotusega.
- Täiendavalt on lubatud muud piirkonda sobivad otstarbed, mille eesmärk on toetada piirkondlikku majandustegevust või mitmekesistada elamu maa-ala.
- Juurdepääsude kavandamisel eelistada lahendusi, mis maksimaalselt kasutavad olemasolevaid teid ja taristuid.
- Parkimine lahendada omal kinnistul planeeritava objekti parkimisvajadusest lähtuvalt, võttes aluseks EVS 843:2016 „Linnatänavad“.
- Maalisse piirkonda kavandatavale maaüksusele peab olema tagatud juurdepääs avalikult teelt ning tagada tuleb nõutekohane veevarustus ja kanalisatsioon.
- Muud maalise piirkonna ehitustingimused pole väga täpselt määratletud ja tuleb üldjuhul lähtuda piirkondlikust olukorrast.

<u>Planeeringu koostamise ajal puudub planeeringuala hõlmav kehtiv detailplaneering</u>

Käesolev planeering järgib üldjoontes kõrgema taseme strateegilisi dokumente ja piirkonnas väljakujunenud põhimõtteid. Kuna planeeritav ala on juba osaliselt hoonestatud ja planeeritava ala kontaktvööndis asub olemasolevaid elamuid, siis on planeeringuala kasutusele võtmine elamumaana loogiline jätk olemasolevale maakasutusele ning kooskõlas piirkonna arengusuundadega, et ei tekiks üksikuid elamugruppe lagealadele. Uushoonestus seotakse olemasoleva tehnilise taristu ja asustusega ning planeeritakse mahus, mis ei ole käsitletav kui suuremahuline elamuarendus. Uushoonestus kavandatakse hajaasustuse tingimustel, järgitakse võimalikult palju olemasolevat asustus- ja hoonestusstruktuuri ja võetakse arvesse üldplaneeringu tingimusi väärtuslike põllumajandusmaade ja rohelise võrgustiku säilitamise tagamiseks. Maalises piirkonnas on lubatud rohevõrgustikku kavandada ehitisi, mis järgivad haja- ja maalise asustuse põhimõtteid, kui sellega säilib rohevõrgustiku terviklikkus ning

toimimine. Uushoonestus kavandatakse enamuses osas väljapoole väärtuslikku põllumajandusmaad (muu maa kõlvikule), seega säilib suures osas olemasolev maakasutus ja põllumajandusmaad planeeringuga ei killustata ega vähendata põllumajandusmaade mahtu.

Maa-ala hoonestamisega ei kaasne piirkonna ebaproportsionaalset tihenemist ega piirkonnale mitteomast hoonestuslaadi ega ületata eeldatavalt piirkonna keskkonnataluvust. Eeltoodust tulenevalt on planeeringuga püstitatud eesmärk ja planeeringulahendus kooskõlas üldplaneeringu ja valla üldisemate arengusuundadega ning planeeritud hoonestus on keskkonda sobilik.

7. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga ei kavandata maaüksuse jagamist kruntideks. Olemasolevad krundi piirid säilivad. Planeeritud krundi sihtotstarbeks on elamumaa. Krundi piirid, pindala ja kasutamise sihtotstarve ning muud näitajad on toodud põhijoonisel (joonis 4).

8. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigus on näidatud põhijoonisel (joonis 4) toodud tabelis. Ehitusõigusega on määratud krundi kasutamise sihtotstarve, hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, hoonete suurim lubatud arv ning hoonete lubatud maksimaalne kõrgus.

Suurim lubatud hoonete arv krundil on: 1 põhihoone (eluhoone) ja 3 abihoonet. Juhul kui veskivare säilitatakse põhihoonena (sh lubatud laiendamine ja rekonstrueerimine), siis uut eraldiseisvat põhihoonet püstitada ei tohi. Juhul kui veskivare lammutatakse või kavandatakse abihooneks (sellisel juhul ei ole lubatud selle laiendamine), siis on lubatud krundile uue põhihoone püstitamine.

Ehitisealuse pinna ja hoonete suurima lubatud arvu sisse arvestatakse nii ehitusloakohustuslikud kui ka ehitusloakohustuseta hooned (sh olemasolev veskivare ning alla 20 m^2 ehitisealuse pinnaga ja alla 5 m kõrgused väikeehitised).

Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määruse nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ kohaselt on planeeritud ehitiste kasutamise otstarve:

- 11101 - üksikelamu
- 11103 - suvila, aiamaja
- 12744 - elamu, kooli vms abihoone

9. Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud.

Hoonestusala kavandamisel on lähtutud olemasolevast olukorrast, kujadest ja planeeringualal olevatest piirangutest. Hoonestusala on kavandatud enamjaolt muu maa kõlvikule ehk väljapoole üldplaneeringuga määratud väärtuslikku põllumajandusmaad, 2 Tallinna-Tartu-Võru-Luhamaa tee kaitsevööndist väljapoole ja vähemalt 40 m kaugusele naaberkinnistul

paiknevatest hoonetest. Hoonestusala minimaalne kaugus naaberkinnistu piiridest on 5 m, välja arvatud Tuuliku (61801:001:0847) maaüksusega piirnevas küljes, kus olemasoleva veskivare juures on hoonestusala kaugus krundi piirist 3 m, et tagada olemasoleva ehitise säilitamise võimalused.

Kavandatud hoonestusala piiritlemine, nende sidumine krundi piiridega ning võimalik hoonete paiknemine on näidatud põhijoonisel (joonis 4). Planeeritud hoonete täpne ehitisealune pind ning paiknemine selgub ehitusprojektiga.

10. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringuala on põhjast piiritletud 2 Tallinna-Tartu-Võru-Luhamaa teega, mille kaudu on tagatud olemasolev juurdepääs Jõekalda (61801:001:0845) maaüksusele ja ka planeeringualale (maaüksustel on sama omanik). Riigitee rekonstrueerimiseks 2+2 sõidurajaga teeks on koostatud „Riigitee nr 2 Tallinna-Tartu-Võru-Luhamaa tee km 126,0-128,7 Kaliküla lõigu eelprojekt“, mille kohaselt kaob riigitee rekonstrueerimise tulemusel planeeringualale juurdepääs riigiteelt ning see tagatakse projektiga rajatavast Kaliküla liiklussõlmest kogujatee kaudu. Kuni riigitee projekti realiseerimiseni saab kasutada planeeringualale juurdepääsu tagamiseks olemasolevat ristumiskohta riigitee km 128,555. Täiendavaid ristumiskohti riigiteedelt ei planeerita. Juurdepääsutee kasutamiseks tuleb sõlmida servituut. Juurdepääsutee laius peab olema vähemalt 3.5 m. Tammekivi maaüksuse nurgas paikneb lühike kruuskattega sissesõidutee lõik, kuid planeeringuga on kavas see likvideerida ja rajada uus sissesõidutee u 20 m põhja suunas, et vähendada puurkaevu hooldusalast sõidukitega läbisõitmist ja et tagada Jõekalda maaüksusele privaatsus. Uus sissesõidutee rajada pinnas-, kruusa- või killustikkattega (vältida asfalt- ja kõvakatet). Kuna uus sissesõidutee on ainult ühe majapidamise tarbeks, ei ole väga pikk ja selle rajamine ei too kaasa haljastuse likvideerimise vajadust, siis seetõttu ei tekita see olulise mõjuga läbilõiget rohekoridoris. Orienteeruv juurdepääsu asukoht ja põhimõtteline teede ja platside lahendus koos parkimisega on näidatud põhijoonisel (joonis 4). Sissesõidutee ja platside lahendus täpsustatakse hiljem vastava projektiga.

Võttes aluseks kliimaministri 17.11.2023 määruse nr 71 „Tee projekteerimise normid“ on joonisele 4 kantud liitumisnähtavus (anna teed, projektkiirusel 100 km/h), kus ei tohi paikneda ühtki nähtavust piiravat takistust. Nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) tuleb kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitamise alustamise teatise esitamist. Planeeringualal ei paikne nähtavuskolmnurgas nähtavust takistavaid objekte.

Planeeringualale ulatub riigimaantee poolt ehitusseadustiku (edaspidi EhS) § 71 kohane avalikult kasutatava tee kaitsevöönd, mille laius on mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 50 m. Tee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid (ehitusloa kohustusega), mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral tuleb taotleda nõuded projektile Transpordiametilt (EhS § 99 lg 3). Kui planeeringu koosseisus kavandatakse riigiteega ristuvaid tehnovõrke, siis tuleb need kavandada kinnisel meetodil ning lähtuda Transpordiameti juhendist „Nõuded tehnovõrkude ja

-rajatiste teemaale kavandamisel".

Planeeringu realiseerimisega ei kaasne liiklussageduse kasvu.

Parkimine lahendatakse krundisiseselt vastavalt standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad", millest tulenevalt tuleb tagada normile vastav parkimiskohtade arv. Ligikaudne arvutuslik parkimiskohtade vajadus on toodud tabelis 2. Planeeritud parkimiskohtade arv on kokku 3.

Tabel 2. Parkimiskohtade arvutus

Elamu liik	Elamu asukoht					
Eramu	Linnakeskus		Korruselamute ala		Väike-elamute ala	
	Uus	Olev	Uus	Olev	Uus	Olev
	2	2	2	2	3	3

11. Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega, lähtudes siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded". Minimaalne hoonetevaheline kuja peab olema 8 m. Ühe kinnistu piires võib lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist ja kui selliste hoonete kogupindala TP3-klassi hoonete puhul pole suurem kui 400 m^2. Juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Ehitise tuleohutusest lähtuvalt on olemasolevad ja planeeritavad eluhooned I kasutusviisiga hooned. Hoonete minimaalne tuleohutusklass on vastavalt hoone kasutusviisile, kõrgusele ja korruselisusele määratud TP3. Ehitise täpne tuleohutusklass määratakse vastavalt kehtivatele tuleohutusnõudeid käsitletavatele normidele edasise projekteerimise käigus.

Päästemeeskonnale tuleb tagada päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästetehnikaga, arvestades EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded" toodud nõudeid.

12. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Planeeringuga on määratud põhilised arhitektuurinõuded ehitistele. Arhitektuurinõuete seadmisel on lähtutud lähipiirkonnas olemasolevast ja planeeritud hoonestusest ning üldplaneeringust. Ehitised tuleb projekteerida ning ehitada hea ehitustava, üldtunnustatud linnaehituslike ja jätkusuutlike põhimõtete järgi. Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda tingimusest, et nende arhitektuur peab olema kõrgetasemeline, kaasaegne ning keskkonna arhitektuurset kvaliteeti parandav. Hooned peavad sobima ümbritsevasse keskkonda ja moodustama oma suuruse, kõrguse ja asukohaga ruumilise rütmi. Rajatavad hooned, abihooned, piirdeaed ja teised rajatised peavad olema visuaalselt terviklikud ja ühtse arhitektuurse keelega.

Lisaks tuleb hoonete projekteerimisel arvestada ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrusega nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded[1]", kus väikeelamud

on jagatud kolme klassi olenevalt hoone köetava pinna suurusest. Kui sisekliima tagamisega hoone ehitusloa taotlus või ehitusteatis esitatakse ja hoone püstitatakse pärast 2019. aasta 31. detsembrit, siis peab hoone vastama liginullenergiahoonele esitatud nõuetele.

Maksimaalne lubatud korruselisus: põhihoonel 2 korrust ja abihoonel 1 korrus. Lubatud katusekalde vahemik 0-45^{O} (soovituslikult viil- või kelpkatus). Katusekatte materjalidest on soovitatavad katusekivid, katuseplekk, bituumenkatuseplaadid või eterniit. Projekteerimisel tuleb tagada, et hoone kõrgus maapinnast poleks üheski maapinnaga kokkupuutepunktis suurem, kui on määratud suurim lubatud suhteline kõrgus. Hoonete ±0.00 sidumine lahendada lähtuvalt hoone suurimast lubatud absoluutkõrgusest, mis on määratud arvestades hoonestusala aluse maapinna kõrgeimat punkti ja sokli kõrguse vahemikku ca 0.3-0.5 m. Hoonete paigutamisel krundile soovitavalt lähtuda maastikku sobivusest, ilmakaartest, naaberhoonestusest ning tuleohutusnõuetest tulenevatest tingimustest.

Välisviimistluses kasutada looduslikke ja ümbrusega sobivaid materjale (puit, kivi, krohv, tellis jne), mille valikul jälgida piirkonna üldist miljööd. Soovituslik ka taluarhitektuuriga sarnane stiil. Keelatud on madalakvaliteedilised imiteerivad materjalid. Värvilahenduses eelistada naturaalseid ümbruskonda sobivaid värvitoone (erksad värvitoonid ei ole lubatud). Tagada tuleb hoonestuse tasakaalustatud välisviimistluse lahendus. Hoonete tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel arvestada nende võimalikust mõjust tulenevate häiringutega. Tehnoseadmed tuleb võimalusel projekteerida tänavapoolsele alal, nii et need oleks naaberhoonetest võimalikult kaugel ja visuaalselt peidus, et minimeerida mõju eluruumidele ja puhkealadele.

13. Haljastuse, vertikaalplaneerimise ja heakorra põhimõtted

Planeeringualal ei esine kõrghaljastust.

Hoonestusest ja kõvakattest vabaks jääv ala tuleb haljastada. Soovituslikult vähemalt 10 % elamukrundi pindalast peaks moodustama kõrghaljastus. Uushaljastust võib planeerida kogu alale (va planeeringuala lõunaosas paiknevale põllumaale, mis säilitab endise kasutuse), näiteks ala liigirikkamaks ja privaatsemaks muutmiseks ning ka teeäärsele alale, et vähendada liiklusmüra ja saastet, takistamata seejuures teede ristumiskohas nähtavust. Näiteks põldude vahelised metsatukad ja teede äärsed puud aitavad tekitada traditsioonilist külailmet. Uushaljastuse kavandamisel arvestada tehnovõrkude kaitsevööndite ulatusega ja taimede istutusvahedega. Soovitavalt kõrghaljastust mitte planeerida hoonele lähemale kui 5 m. Krundi haljastuse täpsemal planeerimisel on soovituslik koostada eraldi haljastusprojekt.

Olemasolevate taimekoosluste ja elupaikade säilitamine ning uute tekitamine on oluline ka rohevõrgustiku toimimiseks. Elurikkuse suurendamisele võib kaasa aidata ka näiteks teatud alade vähesem niitmine, okste koristamata jätmine, pesakastide paigaldamine, hekkide rajamine, muruplatside asemele lillemuru külvamine jne.

Planeeringualal maapinna olulist tõstmist ette ei nähta. Vajadusel on lubatud reljeefi korrigeerida nt hoone all ja lähiümbruses, juurdepääsuteedel ja parkimisaladel. Põhjendatud juhul ja kooskõlas kohaliku omavalitsusega on lubatud eeltoodust erinevad lahendused. Krundil olevad pinnasehunnikud võib likvideerida. Vertikaalplaneerimisel on oluline juhtida sademeveed hoonest eemale, et tagada ehitiste säilimine ning kindlustada vee mittevalgumine

naaberkinnistutele ulatuses, mis takistaks nende kruntide sihtotstarbelist kasutamist. Vertikaalplaneerimine täpsustatakse hoonete ehitusprojektide koostamise käigus.

Piirdeid on lubatud rajada osaliselt krundi piirile (va planeeringuala lõunaosas olevale põllumaale, et võimaldada edasine põllumajanduslik kasutus). Vastavalt üldplaneeringule ei tohi aiaga piiratava õueala suurus ületada maalises piirkonnas 0.4 ha, kuid arvestades planeeritava maaüksuse suurust ja paiknemist, siis on planeeringuga lubatud piirdeaia rajamine vähendatud mahus ehk ainult vahetult ümber õueala, et uusi lisanduvaid barjääre oleks võimalikult vähe. See on vajalik rohevõrgustikus säilitamaks hajaasustusele omast avatud ruumi ja võimaldades ulukite vaba liikumist. Võimalusel tarastamist üldsegi vältida. Kruntide vahelise piirde rajamine toimub krundi valdajate vahelisel kokkuleppel. Krundi piirded võivad olla kuni 1.5 m kõrgused maapinnast, seejuures ei tohi rajada avausteta läbipaistmatuid müüre ja massiivseid plankaedu. Soovituslik piire on puitpiire. Piire peab sobituma hoone arhitektuuri ja ümbritseva keskkonnaga ning järgima ümbruses juba välja kujunenud tavasid. Lubatud on ka hekkide rajamine või piirdeaia ja hekkide omavaheline kombineerimine. Piirded ei tohi takistada teede ristumiskohas nähtavust. Põhijoonisel on antud piirdeaia illustratiivne paiknemine. Piirete täpne asukoht määratakse ehitusprojektis.

Planeeritaval alal tuleb kogu jäätmekäitlus ja jäätmete äravedu lahendada vastavalt kehtivale jäätmeseadusele ja Põltsamaa valla jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse. Need tuleb ümbritseda prügimaja või muu sarnase varjestusega. Rakendama peab jäätmete sorteerimist vastavalt keskkonnaministri 03.06.2022 määrusele nr 28 „Olmejäätmete liigiti kogumise ja sortimise nõuded ja kord ning sorditud jäätmete liigitamise alused“.

Heakorra tagamisel tuleb järgida Põltsamaa valla heakorraeeskirjas sätestatud nõudeid.

14. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Planeeringuga esitatakse tehnovõrkude põhimõtteline lahendus (joonis 4), mida täpsustatakse edasise projekteerimise käigus kui on selgunud hoonestuse täpne asukoht. Planeeringualal on olemas veevarustus, muud olemasolevad liitumised tehnovõrkudega puuduvad.

14.1. Veevarustus- ja tuletõrjeveevarustus

Vastavalt Põltsamaa valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavale 2024-2035 ei asu planeeringuala ühisveevärgiga kaetud piirkonnas. Krundi veevarustus on planeeritud lahendada olemasoleva ühise puurkaevu baasil, mis tagab veevarustuse ka Jõekalda (61801:001:0845) maaüksusele. Veetorustikud tuleb projekteerida nii, et arvestataks tulevikus ka ühisveevärgiga liitumise võimalust. Vastavalt Veeseaduse §-le 154 on puurkaevu hooldusala ulatuseks 10 m, kui vett võetakse puurkaevust alla 10 m^3 ööpäevas. Orienteeruv ööpäevane keskmine veetarbimine vastavalt Eesti Standardile EVS 835:2022 „Hoone veevärk“ on 143 l inimese kohta ja leibkonna elanike arvuks on arvestatud 4. Sellisel juhul keskmine ööpäevane veetarbimine on ca 0.57 m^3/d üksikelamu kohta. Veetarbimine olemasolevast puurkaevust on kokku seega orienteeruvalt 1.2 m^3/d. Puurkaevu hooldusalal on sademevee immutamine keelatud. Samuti ei ole lubatud puurkaevu hooldusalas sõidukite parkimine.

Tuletõrjeveevarustuse planeerimisel on aluseks siseministri 18.02.2021 määrus nr 10

„Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“, EVS 812-6:2012+A1+A2 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ ja EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Ehitise tuleohutusest lähtuvalt on planeeritavad eluhooned I kasutusviisiga hooned, mis tähendab, et ühe tulekahju normvooluhulgaks on arvestatud kuni 10 l/s ning arvestuslikuks tulekahju kestvuseks 3 tundi. Ehitise veevõtukohana võib käsitada lähimat nõuetele vastavat veevõtukohta juhul, kui erinevatel kinnistutel olevad esimese kasutusviisiga või nendega võrdsustatud hooned asuvad üksteisest kaugemal kui 40 m. Läheduses registreeritud tuletõrje veevõtukohad puuduvad. Olemasolevate ja planeeritud hoonete vaheline kaugus on vähemalt 40 m. Lähim teadaolev veevõtukoht asub Neanurme külas Küüni (61801:001:0977) maaüksusel ca 1.7 km kaugusel planeeringualast.

14.2. Kanalisatsioon, sademevesi ja drenaaž

Planeeringuala asub väljaspool reoveekogumispiirkonda. Eesti põhjavee kaitstuse kaardi järgi asub planeeringuala kaitsmata põhjaveega maa-alal. Planeeringus on kavandatud Tammekivi maaüksuse reovesi juhtida Jõekalda maaüksusel paiknevasse olemasolevasse reovee puhastisse, mille kaudu bioloogiliselt puhastatud heitvesi immutatakse pinnasesse (imbväljaku abil). Vajaduse korral võib rajada kruntidele ka eraldi biopuhastid. Veeseaduse § 127 kohaselt ei ole heitvee ja saasteainete pinnasesse juhtimine lubatud veehaarde hooldusalal ning lähemal kui 50 m hooldusala välispiirist ehk heitvee pinnasesse juhtimise keeluala ulatus on puurkaevust 60 m (10 m+50 m). Vastavalt keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ on heitvett lubatud juhtida pinnasesse kuni 10 m^3 ööpäevas kaitsmata ja nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel pärast reovee bioloogilist puhastamist. Kuni 1 m^3 heitvee veekogusse juhtimiseks ööpäevas või kuni 5 m^3 heitvee pinnasesse juhtimiseks ööpäevas ei ole vaja vee erikasutusluba, kuid see tegevus peab vastama veeseaduse § 128 lõike 7 alusel kehtestatud heitvee suublasse juhtimise nõuetele. Planeeringualalt ärajuhitava reovee orienteeruv kogus on ca 0.57 m^3/d üksikelamu kohta ehk kokku ligikaudu 1.2 m^3/d. Biopuhasti jõudluse puhul tuleb arvestada, et jõudlus ei tohi olla oluliselt väiksem ega oluliselt suurem. Kui reoveepuhasti kasutamisel ei ole võimalik eespool nimetatud tingimusi täita on alternatiivne lahendus reovee kogumine suletud kogumismahutisse. Kogumismahuti kasutamisel peab järgima reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskirja. Reovee kogumismahuti valimisel tuleb arvestada elanike arvuga ja vee tarbimise hulgaga. Mahutile peab olema tagatud pidev ligipääs purgimissõidukiga. Kogumismahuti peab olema lekkekindel ja seda peab perioodiliselt tühjendama. Kogumismahuti kuja on 5 m.

Planeeringuala lähipiirkonnas puudub sademeveekanalisatsioon, mistõttu puuduvad võimalused sademevee kanaliseerimiseks. Eraldi sademeveekanalisatsiooni ei ole kavandatud. Sademevesi on planeeritud immutada krundisiseselt pinnasesse. Sademevee immutamiseks sobib ka vihmapeenar, kraav vms säästlikud sademevee lahendused, millega saab sademevee ajutiselt ära juhtida ja ajapikku pinnasesse immutada. Sademeveed tuleks suunata vertikaalplaneerimisega (looduslikku reljeefi võimendades) ehitatavatest hoonetest ja teedest eemale, et tagada ehitiste säilimine. Suublasse juhitav sademevesi peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määruses nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri-ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse

hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ sätestatud sademevee saasteainesisalduse piirväärtustele. Sademevee pinnasesse juhtimine veehaarde hooldusalal on keelatud. Samuti on keelatud sademevee juhtimine naaberkinnistutele ja riigitee alusele maaüksusele. Sademevee vooluhulga minimeerimiseks ja ühtlustamiseks rajada soovituslikult krundisisesed platsid osaliselt vett läbilaskvatest materjalidest (vältida asfaltkatte kasutamist) ning mitte oluliselt suurendada mitteläbilaskvate pindade osakaalu. Lisaks sademevee immutamisele tuleks seda maksimaalselt ka oma krundi piires ära kasutada (kastmiseks, auto pesemiseks vms). Selleks tuleb sademevett katustelt kokku koguda ja juhtida mahutisse (täitumisel peab olema ülevool) ning seejärel taaskasutada. Sademevee kokkukogumise ja ärajuhtimise lahendus ning hoone lähiümbruse drenaažisüsteem tuleb täpsustada edasise vertikaalplaneerimise ja projekteerimise käigus.

14.3. Elektrivarustus ja välisvalgustus

Lähim alajaam Toomase:(Põltsamaa) paikneb Paju (61601:001:0458) maaüksusel. Elektrivarustuse tagamiseks on sõlmitud Elektrilevi OÜ-ga liitumisleping nr 505001. Jõekalda (61801:001:0845) maaüksusel paiknevast õhuliini mastist (M40) nähakse ette planeeringualani uus 0.4 kV maakaabelliin. Uute hoonete elektrivarustuse tagamiseks on planeeritud krundi piiri lähedale 0.4 kV liitumiskilp (LK238861). Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav. Elektritoide liitumiskilbist planeeritud hooneteni nähakse ette maakaabliga. Peakaitsme suurus on 32A. Kogu elektrivõrgu väljaehitamine peab toimuma vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tagada servituudialana.

Tänavavalgustust ei ole planeeritud. Krundisisene elektrivarustuse ja välisvalgustuse lahendus antakse edasise projekteerimise käigus. Valgustid (näiteks hoovis asuvad prožektorid) ei tohi olla suunatud nii, et need pimestaks liiklejaid ega häiriks naabreid. Need peavad olema suunatud oma krundi äärest keskele suunas ega tohi valgustada naaberkinnistuid.

14.4. Soojavarustus

Planeeringuala ei kuulu Põltsamaa valla kaugküttepiirkonda. Krundi soojavarustus on planeeritud lahendada lokaalküttena. Lubatud on taastuvenergia kasutamine ning kõik lokaalse kütmise viisid ja kütused (soovituslikult maaküte, puuküte, õhk-vesi küttesüsteem jne), mille kasutamine on keskkonnanormidega kooskõlas. Keelatud on keskkonda saastavate raskeõlide ja kivisöe kasutamine. Päikesepaneelide paigaldamine teha soovitavalt hoone konstruktsiooni osana (katusega võimalikult samasse tasapinda hoone arhitektuurse lahendusega sobivalt). Päikesepaneelide kasutamisel peab olema tagatud, et need ei häiriks liiklust ega naabreid.

14.5. Sidevarustus

Planeeringualal puudub liitumine sidevarustusega. Sidevarustust detailplaneeringuga ette ei nähta. Sidevarustus lahendatakse mobiilsidevõrguga. Sidevarustuse liitumise vajaduse tekkimisel tuleb taotleda tehnilised tingimused telekommunikatsiooniteenuse osutajalt või tehnovõrkude valdajalt.

15. Servituutide vajaduse määramine

Kehtivad servituudid Tammekivi maaüksusel puuduvad. Käesoleva detailplaneeringuga määratakse vajadus alljärgnevate servituutide seadmiseks (tabel 4). Servituudid seatakse kehtestatud planeeringu alusel vastavalt asjaõigusseadusele. Servituudialade ulatus määratakse tehnovõrkudele ja rajatistele neid ümbritseva kaitsevööndi ulatuses. Servituudialad on näidatud planeeringu põhijoonisel (joonis 4).

Tabel 4. Servituutide seadmise vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitsev isik/kinnisasi	Servituudi sisu
POS 1	Jõekalda (61801:001:0845)	Kinnistu igakordsel omanikul on õigus liituda puurkaevuga ning rajada, hooldada ja kasutada läbi teeniva kinnisasja kulgevat veetrassi.
Jõekalda (61801:001:0845)	POS 1	Kinnistu igakordsel omanikul on õigus rajada, hooldada ja kasutada läbi teeniva kinnisasja kulgevat veetrassi ja -kraani.
Jõekalda (61801:001:0845)	POS 1	Reaalservituut (teeservituut) kinnistu igakordse omaniku kasuks juurdepääsu võimaldamiseks.
Jõekalda (61801:001:0845)	POS 1	Kinnistu igakordsel omanikul on õigus liituda reoveepuhastiga ning rajada, hooldada ja kasutada läbi teeniva kinnisasja kulgevat kanalisatsioonitrassi.
Jõekalda (61801:001:0845) POS 1	Elektrivõrgu valdaja	Elektrivõrgu valdajal on õigus ehitada ja hooldada teenival kinnisasjal asuvaid elektripaigaldisi.

16. Asjakohaste mõjude hindamine ja keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Detailplaneeringuga ei kavandata keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõigetes 1-4 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee, pinnase, õhu saastamist, jäätmeteket, müra, vibratsiooni või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostust. Kavandatav tegevus ei kuulu ka Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 "Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu" alla. Seega ei ole antud juhul kavandatud tegevuse puhul kohustuslik keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) algatamine ega ka selle tarbeks eelhinnangu koostamine.

Arvestades hetkel teadaolevat informatsiooni kavandatava tegevuse ja piirkonna edasise arengusuuna kohta, kavandatava tegevuse mahtu ja iseloomu, ei ole alust eeldada olulise

ebasoodsa keskkonnamõju kaasnemist. Vastavalt KeHJS § 2[2] on keskkonnamõju oluline, kui see võib eeldatavalt ületada mõjuala keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimesetervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara. Kavandatava tegevuse elluviimisega kaasnevad keskkonnamõjud on peamiselt lühiajalised, lokaalsed ja leevendatavad. Võimalike tekkivate negatiivsete mõjude vähendamiseks tuleb kasutusele võtta vastavad leevendusmeetmed.

Planeeringulahenduse koostamisel on kaalutud järgmisi võimalikke planeeringuga seotud majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid:

- Majanduslikud, kultuurilised ja sotsiaalsed mõjud – Uute elamute rajamine aitab piirkonda juurde tuua inimesi ning püsielanikke, mis mõjub hästi piirkonna majandusele, ettevõtlusele ja ka kultuurile toetades kogukondlikku elu. Elamuehituseks on tegemist üldjoontes sobiva asukohaga, kuna teenused ja töökohad ei ole kaugel (Põltsamaa linnas), planeeringuala läheduses on ühistranspordipeatused ja välja on ehitatud osaliste lõikudena olulisemaid kohti ühendav kergliiklustee. Ala väljaarendamine ei mõjuta negatiivselt inimeste olulisi väljakujunenud harjumusi. Planeeringuala on eraomandis ning ei ole kasutusel puhkealana. Peale Suudari tuuleveski varemete, mis on pärandkultuuri objektina arvel, ei ole sellel muid kultuurilisi ega sotsiaalseid objekte, mis oleks kohalikele elanikele olulised. Planeeringu elluviimisel võib ümberehitamise tulemusena leida lagunev veski uue kasutuse. Lisaks on arendus väiksemahuline ja see seotakse olemasoleva taristu ja infrastruktuuriga ning arvestatakse võimalikult palju väljakujunenud asustusstruktuuriga. Negatiivset majanduslikku, sotsiaalset ega kultuurilist mõju käesoleva detailplaneeringu elluviimine ei avalda;
- Looduskeskkonnale avalduvad mõjud: Kavandatava tegevuse elluviimine toob endaga kaasa vähese keskkonna- ja maastikumuutuse ning inimtegevuse mõju suurenemise. Lokaalselt ei ole muutus oluline, kuna planeeringuala on juba varasemalt hoonestatud ja mõjutatud inimtegevuse poolt. Ka lähipiirkond on juba varasemalt hajusalt hoonestatud. Arvestades planeeritud ehitustegevuse mahtu ja iseloomu, siis on mõju suurus tagasihoidlik. Mõju on teatud mõttes ka positiivne, sest ala heakorrastatakse. Planeeringu elluviimisel rajatav uushaljastus võib planeeringuala elurikkust isegi suurendada. Kavandatava tegevuse elluviimine ei suurenda liikluskoormust planeeringualal ega naabruses paiknevatel teedel. Planeeritud tegevusega kaasneb teatav valguse emissioon. Eelistada tuleks valgust alla suunavaid ja krundi äärest sissepoole suunavaid lahendusi. Kaasaegse korrektselt projekteeritud ja ehitatud valgustuslahenduse korral ei ole oodata valgusreostuse teket. Planeeringuala asub kaitsmata põhjaveega ala piirkonnas, mis tähendab, et tegemist on kõrge reostusohtlikkusega alaga. Reostusohtu põhjaveele ei tohiks olla kui kasutatakse nõuetekohaseid biopuhasteid või lekkekindlaid kogumismahuteid ja tagatud on vajalikud kujad. Reostusohtu aitab vähendada ka ühise kaevu ja ühise puhasti kasutamine. Teatav negatiivne lühiajaline mõju võib esineda ka ehitustegevuse käigus (nt mõju pinnasele ja taimestikule, ehitusjäätmete teke, vibratsioon, müra, tolm, jäätmed jms). Ehitustegevuse käigus tuleb kinni pidada headest tavadest ja kõikidest kehtestatud keskkonnakaitselistest nõuetest, ette näha piisavad leevendusmeetmed ning arvestada, et ehitustegevustest lähtuvad mõjud ei ületaks lubatud piirnorme. Ehitusmüra tasemed ei tohi elamute juures ajavahemikus 21.00-07.00 ületada keskkonnaministri määruse nr 71 lisas 1 toodud tööstusmüra normtaset. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra

normtaset. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha päevadel kella 07.00-19.00. Ehitus- ja kasutusaegne vibratsioon ei tohi ületada läheduses asuvates elamutes sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ §3 kehtestatud piirväärtusi. Tuleb järgida, et hoone ja tehnovõrkude rajamise käigus oleks mõjutatud võimalikult väike maa-ala ning vältida reostuste tekkimist. Tekkivad ehitusjäätmed ja ka olmejäätmed tuleb nõuetekohaselt teisaldada. Juhul kui jäätmekäitlus korraldatakse nõuetekohaselt vastavalt kohaliku omavalitsuse jäätmehoolduseeskirjale, ei ole oodata sellest tulenevat negatiivset keskkonnamõju;

- Mõjud väärtuslikule põllumajandusmaale – Üldplaneeringus määratud väärtusliku põllumajandusmaa piir järgib planeeringualal suures osas olemasolevat haritava maa kõlviku piiri. Planeeringuga kavandatud uushoonestus on kavandatud peaaegu kogu ulatuses väljapoole väärtuslikku põllumajandusmaad, kuid planeeringulahendusega muudetakse siiski senine maakasutuses sihtotstarve maatulundusmaast elamumaaks. Planeeringuga säilitatakse suures osas olemasolev olukord ehk väärtuslikku põllumassiivi ei tükeldata ega vähendata oluliselt selle mahtu. Praegusel ajal on ainult planeeringuala lõunaosa põllumajandusliku kasutusega ning selles osas säilib praegune maakasutus ka peale planeeringu kehtestamist. Tegemist on võrdlemisi väikese maaüksusega, mis olemasolevate ehitiste ja kuju tõttu ei ole hea suuregabariidiliste masinatega töötamiseks. Seega planeeringulahenduse elluviimisega mõjutatakse väärtuslikku põllumajandusmaad vähe;
- Mõjud rohelisele võrgustikule – Üldplaneeringu järgi on planeeringuala tervenisti rohevõrgustiku koridoris. Maalises piirkonnas on lubatud rohevõrgustikku kavandada ehitisi, mis järgivad haja- ja maalise asustuse põhimõtteid, kui sellega säilib rohevõrgustiku terviklikkus ning toimimine. Rohevõrgustikuga kaetud maalises piirkonnas on minimaalseks katastriüksuse suuruseks 2.0 ha. Planeeringuga hõlmatud maa-ala on väiksem, kuid tegemist on juba hoonestatud maaüksusega. Rohevõrgustiku sidususe ja loomade liikumise takistamise vältimiseks ja hajaasustusele omase avatud ruumi tagamiseks on detailplaneeringus piirdeaedade rajamine lubatud ainult vahetult ümber õueala (kuni 0.4 ha suurusel alal). Planeeringu elluviimine ei takista rohevõrgustiku toimimist ega Umbusi jõe sinivõrgustiku toimimist. Vajalik on aga tähelepanu pöörata ka elurikkuse kao vähendamisele suunatud meetmete rakendamisele (vt peatükk 13). Uushaljastuse planeerimisel ja elurikkuse kao vähendamise meetmeid rakendades võib planeeringuala haljastus muutuda isegi mitmekesisemaks. Planeeritava alal ei ole teadaolevalt kaitsealuseid looma- ja taimeliike ega muid kõrgendatud tundlikkusega elupaiku, millele planeeringuala hoonestamine negatiivselt võiks mõjuda.

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, peab arvestama võimaliku liiklusmüra, vibratsiooni ja õhusaaste mõjudega. Antud asukohas on koostatud mürauuring 2015-2016.a seoses 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee km 128-135 Võhmanõmme-Neanurme lõigule 2+1 möödasõidualade ehituse põhiprojekti koostamisega. Mõõdistamise hetkel arvestati olemasoleva liiklussagedusega ning 2038. aasta müraolukorra prognoosimisel on modelleerimisel lähtutud aasta keskmisest ööpäevasest liiklussagedusest 9750 sõidukit. 2025. a loenduse andmetel aga on keskmine ööpäevane liiklussagedus antud teelõigul 8227 sõidukit ning riigitee piirkiirus on 100 km/h. Varasem müra modelleerimine annab seega indikatiivse müratasemе sisendi ja sellest võib järeldada, et nii kaugele teest nagu detailplaneeringuga

eluhoone rajamist kavandatakse, ei tohiks normtasemeid ületavad müratasemed levida. Seetõttu planeeringu koostamise ajal ei ole tingimata vajalik uue mürauuringu tellimine, kuid selle peaks teostama hiljemalt enne Tammekivi maaüksusele kavandatava uue elamu (või olemasoleva hoone elamuks rekonstrueerimise) projekteerimist, et vajadusel oleks võimalik projekteerida sobivad müra mõju leevendavad lahendused. Detailplaneeringuga on paigutatud hoonestus riigimaantee kaitsevööndist väljapoole, nõnda et tee mõju elukeskkonnale on võimalikult väike. Müralevikut ja õhusaastet aitab vähesel määral leevendada mitmerindelise haljastuse rajamine maantee äärde ja põõsamassiivide ning ka okaspuude kasutamine. Haljastusel ei ole küll täielikult müralevikut tõkestavat efekti, kuid müraallikale vaate puudumine vähendab tavaliselt inimeste jaoks psühholoogiliselt müra häirivust. Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb hinnata vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016 määrusele nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“. Tagada tuleb müra normtasemed vastavalt keskkonnaministri 16.12.2016 määrusele nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisa 1. Eelpoolnimetatud mõjudega tuleb kindlasti arvestada ka hoone arhitektuurse projekti koostamisel, nähes ette arhitektuurseid leevendavaid meetmeid nii müra, õhusaaste kui ka vibratsiooni osas. Edasisel projekteerimisel ja hoonestuse rajamisel tagada, et siseruumide müratasemed ei ületaks sotsiaalministri 12.11.2025 määruse nr 61 „Nõuded müra, sealhulgas ultra- ja infraheli ohutusele elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning helirõhutaseme mõõtmise meetodid” normtasemeid. Vajadusel tuleb rakendada vastavaid müravastaseid meetmeid (sh EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“). Tee omanik (Transpordiamet) on teavitanud asjaosalisi riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal.

Seoses kliimamuutustega sagenevad järjest enam ekstreemsed ilmastikuolud, sh tormid, valingvihmad, üleujutused ja äärmuslikud temperatuurid. Sellest tulenevalt on oluline: säilitada olemasolevat väärtuslikku haljastust ja looduslikku pinnareljeefi; uute hoonete ehitamisel ja rajatiste püstitamisel tuleb tähelepanu pöörata nende vastupidavusele äärmuslike ilmastikuolude puhul; maaparandussüsteemidega maa-alal tuleb tagada maaparandussüsteemide toimimine ja säästlike sademeveesüsteemide kasutamine sh sademevee korduvkasutamine, viibeaja suurendamine ja dreenivate pinnakatete kasutamine.

17. Radooniriski vähendamise võimalused

Radoon on värvitu ja lõhnatu looduslik radioaktiivne õhust raskem gaas. Siseõhku tungib radoon hoone all olevast maapinnast, majapidamisveest ning ehitusmaterjalidest. Peamine radoonist tulenev risk inimese tervisele on seotud hingamisteede ja kopsuvähiga. Suitsetamine muudab radooniprobleemi oluliselt hullemaks, sest suitsu enda mõjule lisanduvad suitsuosakestele kinnitunud radooni tütarproduktide emiteeritud kiirgus ja radoonist tulenev kiirgus.

Vastavalt Eesti pinnase radooniriski kaardile (2023) on planeeringualal kõrge või väga kõrge radoonisisaldusega pinnas (50-150 kBq/m^3, aga nt lähedal asuvas Neanurme külas on mõõdetud ka 30-50 kBq/m^3). Radooniriski levilate kaardil on aga märgitud radooniohtlikud alad, mis annavad piirkondade üldise iseloomustuse. Radoonisisaldus võib varieeruda

võrdlemisi väikeste vahemaade tagant üpriski oluliselt ning seetõttu tuleks planeeritaval maa-alal ka enne eluhoonete ehitamist kindlaks teha pinnase radooniriski suurus ning tagada radooniohutu keskkond siseruumides, rakendades vajadusel hoonete projekteerimisel EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ meetmeid. Hoonete elu-, puhke- ja tööruumides peab aasta keskmine radoonisisaldus ruumiõhus olema väiksem kui 200 Bq/m^3. Soovitav on teha pinnase mõõtmine enne hoone projekteerimist ja pärast ehitamist mõne aasta pärast uuesti.

Madala radoonitaseme tagamiseks hoones tuleks kasutusele võtta järgmisi meetmed:

- tagada tarindite radoonikindlad lahendused (õhutihedad esimese korruse tarindid ja/või alt ventileeritav betoonplaatpõrand või maapinnast kõrgemal asuva põrandaaluse sundventilatsioon);
- tagada hoones nõuetekohane ventilatsioon ja regulaarne tuulutamine;
- esimese korruse põrandaaluse tuulutamine ja isoleerimise vastava kilega;
- hea ehituskvaliteet ja kvaliteetsete materjalide kasutamine.

18. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmisel on lähtutud Eesti Standardist EVS 809-1:2002.

Piirkonna keskkonna turvalisuse tõstmiseks tuleks rakendada järgmisi meetmeid:

- tuleb tagada hoonete vahel ja ümbruses hea nähtavus ja valgustatus;
- üksikelamu krundid eraldada piirdeaedadega;
- eraautode parkimine vahetult elamu ees vähendab autodega seotud kuritegude riski;
- vastupidavate ehitusmaterjalide, ukse- ja aknaraamide, lukkude jms kasutamine vähendab sissemurdmiste riski;
- tuleb rajada kruntidele selgelt eristatavad juurdepääsud;
- tagada ala hea hooldus ja korrashoid, vajalik on pidev järelevalve.

19. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Planeeringualal piiravad tegevust muud seadustest tulenevad kitsendused, mis on loetletud alljärgnevalt:

- tegevuspiirangud elektrimaakaabelliinide kaitsevööndites, mis on kooskõlas ehitusseadustikus sätestatuga;
- tegevuspiirangud veetorustike ja -ehitiste kaitsevööndites, mis on kooskõlas ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seaduses sätestatuga;
- tegevuspiirangud veehaarde hooldusalas, mis on kooskõlas veeseaduses sätestatuga;
- tegevuspiirangud reoveepuhasti/kogumismahuti kujas, mis on kooskõlas määruses „Kanalisatsiooniehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus“ sätestatuga;
- tegevuspiirangud kalda piirangu-, ehituskeelu- ja veekaitsevööndis, mis on kooskõlas looduskaitseseaduses ja veeseaduses sätestatuga;

- tegevuspiirangud avalikult kasutatava tee kaitsevööndis, mis on kooskõlas ehitusseadustikus sätestatuga;

20. Planeeringu elluviimise võimalused

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Käesolev detailplaneering on kehtestamise järgselt aluseks planeeringualal teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad vastama kehtivatele projekteerimisnormidele ja heale projekteerimistavale ning peavad olema kooskõlastatud ja kontrollitud ehitusseadustikus sätestatule tuginedes.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Igakordne krundi omanik peab tagama vastavate meetmetega ehitusseadustiku täitmise, mis nõuab, et ehitis ei või ohustada selle kasutajate ega teiste inimeste elu, tervist või vara ega keskkonda. Samuti tuleb vältida müra ja vibratsiooni tekitamist ning vee või pinnase saastumist ning ehitisega seonduva heitvee, suitsu ja tahkete või vedelate jäätmete puudulikku ärajuhtimist. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

Planeeritud ehitusõigus realiseeritakse krundivaldaja poolt. Krundile viivate juurdepääsuteede, parkimisalade ehitamise ja haljastuse rajamise kohustus on samuti krundivaldajal. Tehnovõrgud rajatakse vastavalt krundivaldaja ja võrguvaldaja kokkulepetele ning servituudileping sõlmitakse võrguvaldajate ja kinnistuomanike kokkulepetele tuginedes. Servituutide kanded kinnistusraamatus peavad olemas olema enne hoonetele ehituslubade väljastamist. Lisaks on krundivaldajal kohustus tellida mürauuring enne uue eluhoone (või olemasoleva hoone elamuks rekonstrueerimise) projekteerimist, et vajadusel oleks võimalik kavandada meetmeid riigitee liiklusest tingitud müra leevendamiseks. Mürauuringu teostamine on detailplaneeringuga planeeritud eluhoonetele ehituslubade väljastamise ja eluhoonete rajamise tingimuseks. Planeeringu elluviimisega ei kaasne Põltsamaa vallale ega Transpordiametile kohustust detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.

B KOOSKÕLASTUSTE JA PLANEERINGUGA NÕUSOLEKUTE KOKKUVÕTE

Detailplaneeringu koostamisel tehtud koostööd tehnovõrgu valdajate ja naaberkruntide omanikega ning kooskõlastused on toodud tabelis 5.

Tabel 5. Koostöö ja kooskõlastuste kokkuvõte

Jrk	Ametiasutus/ kinnistu omanik	Kuupäev	Nõusoleku asukoht	Nimi ja ametinimi
1	Elektrilevi OÜ	14.05.2026	Eraldi lehtedel, lk	Marge Kasenurm
Märkused: Kooskõlastatud tingimustel: Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.				
2	Päästeameti Lõuna Päästekeskus	05.06.2026	Eraldi lehtedel, lk	Margo Lempu, Lõuna Päästekeskuse ohutusjärelvalve büroo nõunik
Märkused: Kooskõlastatud.				
3	Transpordiamet	02.07.2026	Eraldi lehtedel, lk	Tiit Harjak, planeerimise osakonna tehnovõrkude üksuse juhataja
Märkused: Võttes aluseks ehitusseadustiku (EhS) ja planeerimisseaduse, kooskõlastame planeeringu. Planeeringu elluviimisel palume arvestada järgnevaga. 1. Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada meile nõusoleku saamiseks. 2. Enne planeeringualale kavandatava elukondliku hoone projekteerimist tellida kavandatava eluhoone asukohas mürauuring, et vajadusel oleks võimalik projekteerida lahendused riigitee nr 2 liiklusest tingitud müra mõju vähendamiseks. 3. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel või kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis palume meid kaasata menetlusse. Kooskõlastus kehtib kaks aastat kirja välja andmise kuupäevast. Kui planeering ei ole selleks ajaks kehtestatud, siis palume esitada planeering meile lähteseisukohtade uuendamiseks.				
4	Terviseamet	24.08.2026	Eraldi lehtedel, lk	Liis Kukk, vaneminspektor
Märkused: Amet kooskõlastab Tammekivi maaüksuse detailplaneeringu eskiislahenduse seletuskirjas sätestatud tingimusel, et enne uue elamu projekteerimist teostatakse müratasemete mõõtmine ja/või modelleerimine, et vajaduse korral oleks võimalik rakendada sobivaid müra leevendavaid lahendusi.				

C JOONISED JA PLANEERINGUT ILLUSTREERIVAD MATERJALID

Joonis 1. Situatsiooniskeem_____ M 1:30000

Joonis 1. Olemasolev olukord _____ M 1:500

Joonis 3. Funktsionaalsed ja ehituslikud seosed _____ M 1:4000

Joonis 4. Põhijoonis tehnovõrkudega_____ M 1:500

Joonis 5. Mahuline illustratsioon _____skeem