

Töö nr: DP-7-1/17-1

## **Põltsamaa staadioni detailplaneering**

**Asukoht:** Jõgeva maakond, Põltsamaa linn

**Huvitatud isik:** Põltsamaa Vallavalitsus

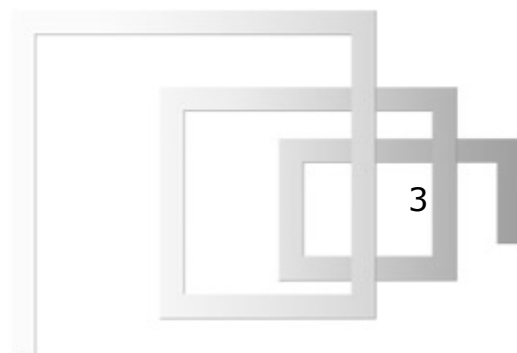
**Planeerija:** Laura Andla, MSc, maastikuarhitektuur

Tartu 2019

## SISUKORD

|                                                                                                  |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>A SELETUSKIRI</b>                                                                             | <b>4</b>  |
| 1 Detailplaneeringu koostamise lähtealus                                                         | 4         |
| 2 Planeeringu eesmärk, planeeritava ala suurus, andmed planeeringuala kohta                      | 4         |
| 3 Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja dokumendid                                  | 4         |
| 4 Olemasoleva olukorra iseloomustus                                                              | 5         |
| 5 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed                                            | 5         |
| 6 Muinsuskaitse eritingimused                                                                    | 7         |
| 7 Põltsamaa linna üldplaneeringu muutmise ettepanek                                              | 7         |
| 8 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine                                                      | 8         |
| 9 Krundi ehitusõigus                                                                             | 8         |
| 10 Krundi hoonestusala piiritlemine                                                              | 9         |
| 11 Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus                                                   | 9         |
| 12 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted                                                        | 10        |
| 13 Vertikaalplaneerimise põhimõtted                                                              | 10        |
| 14 Ehitistevahelised kujad                                                                       | 11        |
| 15 Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad                                                           | 11        |
| 15.1 Olemasoleva olukorra iseloomustus                                                           | 11        |
| 15.2 Vee- ja tuletõrjerveearustus                                                                | 11        |
| 15.3 Kanalisatsioon ja sademevesi                                                                | 11        |
| 15.4 Elektrivarustus                                                                             | 12        |
| 15.5 Soojavarustus                                                                               | 12        |
| 15.6 Sidevarustus                                                                                | 12        |
| 16 Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks                            | 12        |
| 17 Arhitektuurinõuded ehitisele                                                                  | 13        |
| 18 Servituutide määramise vajadus                                                                | 14        |
| 19 Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus | 14        |
| 20 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine                                  | 15        |
| 21 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja                              | 15        |
| 22 Planeeringu rakendamise võimalused                                                            | 15        |
| <b>B JOONISED</b>                                                                                | <b>16</b> |
| 1. Situatsiooniskeem                                                                             | 17        |
| 2. Olemasolev olukord                                                                            | 18        |

|                                          |           |
|------------------------------------------|-----------|
| 3. Põhijoonis .....                      | 19        |
| 4. Tehnovõrkude joonis .....             | 20        |
| 5. Maakasutus ja kitsendused .....       | 21        |
| 6. Illustratsioon .....                  | 22        |
| <b>C KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL .....</b> | <b>23</b> |
| <b>D LISAD .....</b>                     | <b>24</b> |



## A SELETUSKIRI

### 1 Detailplaneeringu koostamise lähtealus

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Põltsamaa Linnavalitsuse 17. oktoober 2016. a korraldus nr 2-3/2016/152 „Põltsamaa linna staadioni detailplaneeringu lähteseisukohtade kinnitamine“, sama korralduse lisana väljastatud „Põltsamaa linna staadioni detailplaneeringu lähteseisukohad nr 2016-1“ ning Põltsamaa Vallavalitsuse 16. juuli 2018. a korraldus nr 2-3/2018/387 „Põltsamaa Linnavalitsuse 17. oktoobri 2016 korralduse nr 2-3/2016/152 muutmise“.

Käesoleva planeeringu nimi on muudetud võrreldes algatatud planeeringu nimega. Staadion on suurema piirkonna vajaduseks kui Põltsamaa linn, sest oktoobris 2017 moodustus uus omavalitsusüksus, Põltsamaa vald. Nime muutmise ei muuda algatamisel seatud planeeringu eesmärki.

### 2 Planeeringu eesmärk, planeeritava ala suurus, andmed planeeringuala kohta

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on rajada Põltsamaa linna staadion, kuhu rajatakse jalgpalli- ning kergejõustikuväljak ja staadioni teenindushoone. Planeeringuga määratakse staadioni asukoht, juurdepääsuteed, haljastus- ja parkimispõhimõtted. Veski tn 5 krundile määratakse täiendav ehitusõigus.

Planeeringuala hõlmab Põltsamaa linnas asuvaid krunte:

- Veski tn 5 (61701:001:0033), pindala 27496 m<sup>2</sup>, maakasutuse sihtotstarve 100% ühiskondlike ehitiste maa;
- Keskkooli alajaam (61701:001:0520), pindala 94 m<sup>2</sup>, maakasutuse sihtotstarve 100% tootmismaa;
- Reformimata riigimaa.

Planeeringuala pindala on 10 ha.

Detailplaneeringuga moodustatakse reformimata riigimaast kaks uut krunti suurustega 59722 m<sup>2</sup> ja 6248 m<sup>2</sup>. Reformimata riigimaa omandamine toimub kehtestatud detailplaneeringu alusel.

### 3 Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja dokumendid

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

1/2017/305

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on OÜ WeW (majandustegevuse teate number EG10213694-0001) poolt 2018. aasta septembris mõõdistatud geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500 (töö nr GEO-166-18).

## 4 Olemasoleva olukorra iseloomustus

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

Jõgeva maakonnaplaneeringus 2030+ on Põltsamaa linn märgitud piirkondliku keskuseks. Maakonnaplaneeringu kohaselt kulgeb planeeringuala kirde poolset külge mööda Pajusi mnt ääres perspektiivne I kategooria jalg- ja jalgrattatee. Planeeringuala jääb maakondliku tähtsusega puhkealale.

Vastavalt Põltsamaa linna üldplaneeringule on planeeringualale jääv reformimata riigimaa nähtud ette haljasalade reservmaaks, elamuehituse reservmaaks ning äri-, ettevõtluse- ja teeninduse reservmaaks. Planeeringuala asukoht on näidatud situatsiooniskeemil (joonis 1) ning olemasolev olukord on kajastatud joonisel 2.

Planeeringuala piirneb Kuuse tänava, Pajusi maantee, Metsa tänava, ja Veski tänavaga, millel on avalikult kasutatava tee kaitsevöönd 10 m äärmise sõiduraja välimisest servast.

Planeeringuala reljeef on suhteliselt tasane. Maapind on kõrgem planeeringuala Metsa tänavapoolses osas. Kõrgused jäävad vahemikku 62,7m – 60,1m.

Planeeringualal paikneb Põltsamaa Ühisgümnaasiumi õppehoone (ehitisregistri kood 120170008), kelder (120287570) ja kuur. Veski tn 5 kinnistu põhjapoolsel alal asuvad spordirajatised (kuulitõukering, kettaheitering). Planeeringualasse kaasatud reformimata riigimaa on hoonestamata ning kasutusel aiamaana.

Veski tn 5 kinnistul on olemas vee-, kanalisatsiooni-, side- ja elektrivarustus.

Planeeringualale ulatub Põltsamaa jõe ranna ja kalda piirangu- ja ehituskeeluvöönd. Looduskaitseaduse § 38 lg 3 kohaselt uute ehitiste (hooned ja rajatised) ehitamine ehituskeeluvööndisse keelatud. Planeeringuala asub Pandivere ja Adavere nitraaditundlikul alal.

## 5 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Põltsamaa linnas, kesklinna loode osas. Põltsamaa linna üldplaneering näeb planeeringuala maakasutusena ette haljasalade reservmaad, elamuehituse reservmaad ning äri-, ettevõtluse- ja teeninduse reservmaad. Veski tn 5 kinnistu osas näeb üldplaneering maakasutusena ette üldkasutavate hoonete maad ja puhkeotstarbelist maad.

Pajusi maantee ja Metsa tänava ääres asuvad peamiselt elamumaa funktsiooniga krundid, mis on hoonestatud kuni kahekorruseliste elamutega. Kuuse tänava äärsetel elamumaa funktsiooniga kruntidel asuvad peamiselt kahekorruselised korterelamud. Lille tn 2 kinnistul asub jalgpalli harjutusväljak ning spordihall. Planeeringualast

lõunapoole jääb Põltsamaa jõgi, mille ehituskeelu- ja piiranguvöönd ulatub planeeringualale. Planeeringuala piirinaabrite andmed on välja toodud tabelis 1.

Planeeringualale jääv Veski tn 5 kinnistu asub osaliselt Uue-Põltsamaa mõisa pargis (KLO1200489, ehitismälestis nr 24013), kus asuvad järgmised arhitektuurimälestised: Uue-Põltsamaa mõisa peahoone (registrinumber 24012), Uue-Põltsamaa mõisa kuivati (registrinumber 24015), Uue-Põltsamaa mõisa teenijatemaja (registrinumber 24014).

**Tabel 1.** Planeeringuala piirinaabrid

| Tunnus                           | Sihtotstarve                             | Suurus               |
|----------------------------------|------------------------------------------|----------------------|
| Veski tn 6 (61701:001:0300)      | Ärimaa 100 %                             | 1095 m <sup>2</sup>  |
| Jõeääre (61701:001:0048)         | Veekogude maa 65 % Üldkasutatav maa 35 % | 10,5 ha              |
| Veski tn 7 (61701:001:0610)      | Ühiskondlike ehitiste maa 100 %          | 10159 m <sup>2</sup> |
| Lille tn 2 (61701:001:0002)      | Ühiskondlike ehitiste maa 100 %          | 21997 m <sup>2</sup> |
| Kuuse tn 1a (61701:001:0550)     | Tootmismaa 100 %                         | 1203 m <sup>2</sup>  |
| Kuuse tn 2 (61701:001:0370)      | Elamumaa 100 %                           | 5843 m <sup>2</sup>  |
| Kuuse tn 5 // 7 (61701:001:0040) | Elamumaa 100 %                           | 1127 m <sup>2</sup>  |
| Pajusi mnt 12 (61701:001:0290)   | Elamumaa 50 % Ärimaa 50 %                | 2956 m <sup>2</sup>  |
| Pajusi mnt 17 (61701:002:1140)   | Elamumaa 100 %                           | 2092 m <sup>2</sup>  |
| Pajusi mnt 19 (61701:002:1280)   | Elamumaa 100 %                           | 2590 m <sup>2</sup>  |
| Pajusi mnt 21 (61701:002:0470)   | Elamumaa 100 %                           | 967 m <sup>2</sup>   |
| Pajusi mnt 21a (61701:002:0410)  | Elamumaa 100 %                           | 722 m <sup>2</sup>   |
| Pajusi mnt 23 (61701:002:1710)   | Elamumaa 100 %                           | 1794 m <sup>2</sup>  |
| Pajusi mnt 25 (61701:002:1790)   | Elamumaa 100 %                           | 1740 m <sup>2</sup>  |
| Pajusi mnt 31 (61701:002:0940)   | Elamumaa 100 %                           | 1737 m <sup>2</sup>  |
| Pajusi mnt 33 (61701:002:0930)   | Elamumaa 100 %                           | 1712 m <sup>2</sup>  |
| Pajusi mnt 33a (61701:002:0680)  | Elamumaa 100 %                           | 696 m <sup>2</sup>   |
| Pajusi mnt 35 (61701:002:0670)   | Elamumaa 100 %                           | 707 m <sup>2</sup>   |
| Pajusi mnt 37 (61701:002:0120)   | Elamumaa 100 %                           | 1148 m <sup>2</sup>  |
| Kannikese tn 4 (61701:001:0200)  | Elamumaa 100 %                           | 1348 m <sup>2</sup>  |
| Kannikese tn 6 (61701:001:0014)  | Elamumaa 100 %                           | 1707 m <sup>2</sup>  |
| Kannikese tn 12 (61701:001:0028) | Elamumaa 100 %                           | 1159 m <sup>2</sup>  |
| Kannikese tn 14 (61701:001:0008) | Elamumaa 100 %                           | 1477 m <sup>2</sup>  |
| Kannikese tn 22 (61701:001:0380) | Elamumaa 100 %                           | 1261 m <sup>2</sup>  |
| Kannikese tn 24 (61701:001:0022) | Elamumaa 100 %                           | 1350 m <sup>2</sup>  |
| Kannikese tn 26 (61701:001:0027) | Elamumaa 100 %                           | 1239 m <sup>2</sup>  |
| Linnu tn 6 (61701:001:0043)      | Elamumaa 100 %                           | 2956 m <sup>2</sup>  |

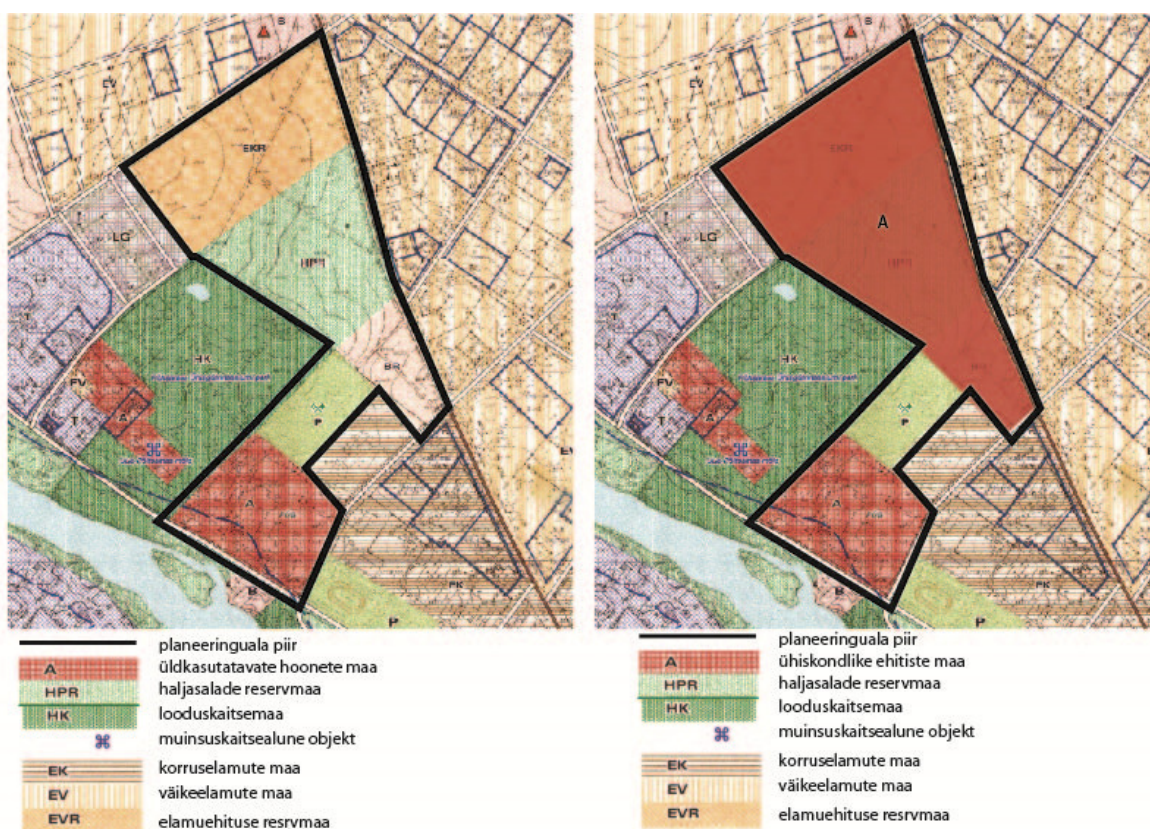
## 6 Muinsuskaitse eritingimused

Planeeringu koostamisel on arvestatud Tajuruum OÜ koostatud muinsuskaitse eritingimustega „Muinsuskaitse eritingimused Põltsamaa staadioni detailplaneeringu koostamiseks“, töö nr 17M10. Muinsuskaitse eritingimused on esitatud lisades. Muinsuskaitse eritingimused on planeeringu lahutamatu osa.

## 7 Põltsamaa linna üldplaneeringu muutmise ettepanek

Käesolev detailplaneering teeb ettepaneku Põltsamaa linna üldplaneeringu muutmiseks reformimata riigimaa maakasutuse juhtotstarvete osas. Üldplaneeringu maakasutuskardil on nimetatud reformimata riigimaa juhtotstarbed vastavalt haljasalade reservmaa, elamuehituse reservmaa ning äri-, ettevõtluse- ja teeninduse reservmaa. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta reformimata riigimaa maakasutus planeeringuala ulatuses ühiskondlikult kasutatavate ehitiste maaks.

Vajadus üldplaneeringut muuta tuleneb Põltsamaa Vallavalitsuse soovist rajada Põltsamaa linna täismöötmes staadion. Planeeringualale jääva reformimata riigimaa näol on tegemist piisavalt suure ala ning sobiva asukohaga. Staadion on oluline rajada ühiskümnaasiumi lähedusse, et kujuneks terviklik haridus- ja spordikompleks. Planeeringuala on siiani kasutamata maa-ala mõisapargi lähedal, mis edaspidi väärtustaks seda piirkonda. Staadion sobiks alale ka asukoha tõttu peatänava, Pajusi maantee suhtes.



**Joonis 1.** Üldplaneeringu muutmise ettepaneku skeem. Vasakul asub kehtiv üldplaneering ning paremal muudatuse ettepanek.

## 8 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga moodustatakse reformimata riigimaast kaks uut maaüksust. Andmed kruntide moodustamiseks on esitatud tabelis 2. Olemasolevad krundid Veski tn 5 (Pos 2) ja Keskkooli alajaam (Pos 3) säilivad ning nende kruntide piire planeeringuga ei muudeta.

Tabel 2. Krundijaotus

| Pos nr. | Krundi planeeritud sihtotstarve         | Krundi planeeritud suurus | Moodustatakse kinnistust (k/ü) | Jagatava krundi suurus | Jagatava krundi senine sihtotstarve (katastriüksuse liik) |
|---------|-----------------------------------------|---------------------------|--------------------------------|------------------------|-----------------------------------------------------------|
| 1.      | PS - Puhke- ja spordirajatiste maa 100% | 59722 m <sup>2</sup>      | Reformimata riigimaa           | -                      | -                                                         |
| 2.      | ÜL – Haridus- ja lasteasutuse maa       | 27496 m <sup>2</sup>      | -                              | -                      | -                                                         |
| 3.      | TT – Tootmishoone maa                   | 94m <sup>2</sup>          | -                              | -                      | -                                                         |
| 4.      | LT – Tee ja tänava maa 100%             | 6248 m <sup>2</sup>       | Reformimata riigimaa           | -                      | -                                                         |

## 9 Krundi ehitusõigus

Ehitusõigus määratakse uuele moodustatavale maaüksusele (Pos 1) ning Veski tn 5 kinnistule (Pos 2). Veski tn 5 kinnistule (Pos 2) on lubatud ehitada juurdeehitus olemasolevale Põltsamaa Ühisgümnaasiumi hoonele, mille kõrgus peab vastama olemasoleva hoone kõrgusele. Uuele krundile (Pos 1) on määratud hoonestusala staadionit teenindava teenindushoone (maksimaalse kõrgusega kuni 8 m maapinnast) tarbeks ning ehitusala staadioni rajamiseks.

Krundile Pos 1 on eraldi määratud ehitusala staadioni rajamiseks. Staadioni ehitusala jääb osaliselt muinsuskaitse eritingimustega määratud vaatesektorisse. Vastuolu eritingimustega on põhjendatud järgmiselt:

1. Oluline on staadioni ruumiline sobivus krundil. Staadioni paigutamine Pos 1 keskele, on planeeringuala ruumilise kasutamise osas oluline ning krundile jääb vähem tühja ruumi. Samuti on staadion lähemal Põltsamaa Ühisgümnaasiumile ja seega ka kooliga paremini seotud.
2. Staadion annab alale korrektse ja hooldatud ilme, mis ei vähenda lugupidamist ajaloopärandisse. Staadioni ehitusala jäämine eritingimustega määratud vaatesektorisse ei vähenda oluliselt vaadet mõisapargile ja vaadet pargist välja Pajusi mnt suunas. Planeeringu illustratsioon (joonis 6) annab ettekujutuse tulevase staadionist – staadioni asukoht ei varja oluliselt vaadet mõisapargile ja on seega kooskõlas vaadeldavuse põhimõttega.

Lisaks on määratud ehitusalad väljõusaali ning mänguväljakute rajamiseks Veski tn 5 kinnistule. Ette on nähtud ka mänguväljakute reservala Veski tn 5 kinnistule praegu kasutusel oleva aiamaa alale ning planeeritavast staadionist loodesse. Ehitusalade asukoht on soovituslik ning täpsustatakse projekteerimise käigus.

Vastavalt siseministri poolt 30.03.2017 välja antud määrusega nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele" on hoonete tulepüsivusklassiks määratud TP2. Ehitusõiguste tabel on toodud põhijoonisel (joonis 3).

## 10 Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud krundi hoonestusala, so ala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. Hoonete paiknemine väljaspool hoonestusala ei ole lubatud.

Põhijoonisel (joonis 3) on näidatud hoonestusala piirid. Veski tn 5 (Pos 2) krundi hoonestusala piiritlemisel on arvestatud tee kaitsevööndi, muinsuskaitse eritingimustega ning Uue-Põltsamaa mõisa pargi kaitse-eesmärgi säilitamise vajadusega. Pos 1 hoonestusala piiritlemisel on arvestatud muinsuskaitse eritingimustes esitatud vaatekoridoridega ning muinsuskaitsealuse Uue-Põltsamaa mõisa pargi kaitsevööndi piiriga. Planeeritud hoonete täpne ehitisalune pindala selgub lõpliku hooneprojektiga.

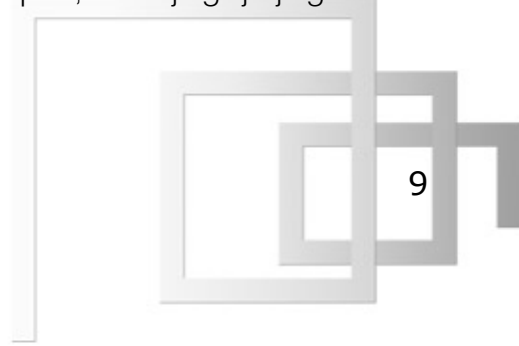
Eraldi on määratud staadionile ehitusala ühtib osaliselt staadionihoonele ettenähtud hoonestusalaga. Hoonete rajamine on lubatud ainult põhijoonisele (joonis 3) märgitud leppemärgi „hoonestusala hoonete rajamiseks“ piires.

Planeeringuga on kavandatud täiendavalt ka ehitusalad, kuhu on lubatud rajada väljõusaali ja mänguväljakute rajatise. Ehitusalade täpne suurus ja paiknemine pannakse paika hilisema projekteerimise käigus.

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

Veski tn 5 krundile on olemasolevad jalakäijate juurdepääsud Veski tänavalt ning Kuuse tänavalt. Sõidukite juurdepääs Veski tn 5 krundile toimub Kuuse tänavalt. Kõnniteed tuleb rajada kavandatavate hooneteni. Planeeringuga on tinglikult näidatud Pajusi maantee ja Metsa tänava äärde rajatava jalg- ja jalgrattatee paiknemine. Metsa tänav asub reformimata riigimaal ning planeeringuga moodustatakse tee ja tänavamaa krunt.

Jalg- ja jalgrattatee laiuseks on reserveeritud 3 m. Jalg- ja jalgrattatee täpne paiknemine ning laius täpsustatakse eraldi projektiga. Samuti on põhijoonisel tinglikult näidatud jalakäijate juurdepääsuteed parklast ning Põltsamaa Ühisgümnaasiumi juurest planeeritava staadionini. Pos 2 kinnistule on planeeritud jalg- ja jalgrattatee läbi mänguväljaku reservala. Planeeringu kehtestamisel on ala kasutuses Kuuse tn 2 kinnistu aiamaana ning kui aiamaa aktiivne kasutamine lõpeb, saab jalg- ja jalgrattatee rajada otse parklast Kuuse tn 2 kinnistu piiri lähistelt.



Pos 2 kinnisitul asuv puudega ääristatud jalgrada on planeeritud perspektiivselt likvideerida.

Pos 1-le on planeeritud kaks parklat. Esimene parkla on planeeritud juurdepääsuga Pajusi maanteelt, kuhu on planeeringuga kavandatud kuni 69 kohaline parkla koos viie bussikohaga. Parkla on kavandatud vajadusel teenindama ka Põltsamaa Ühisgümnaasiumi planeeritud juurdeehitust. Teine parkla on kavandatud juurdepääsuga Metsa tänavalt, kuhu on planeeritud kuni 48 kohaline parkla. Parkla on kavandatud vajadusel teenindama ka lähipiirkonda planeeritavat ujulat. Põhijoonisel on ära näidatud põhimõtteline sõidukite juurdepääsutee hoonestusalale krundil Pos 1. Staadioni teenindushoone tarbeks tuleb rajada parkimiskohad vastavalt Eesti Standardile „Linnatänavad“ EVS 843:2016.

Täpsem parkimiskohtade arv ning lahendus täpsustatakse hilisema projekteerimise käigus. Parkimine tuleb lahendada kruntide siseselt vastavalt Eesti Standardile „Linnatänavad“ EVS 843:2016. Nii sõidu- kui ka jalg- ja jalgrattatee tuleb rajada tolmuvaba katendiga.

## 12 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Olemasolev kõrghaljastus tuleb säilitada. Täpne puude ja põõsaste paigutus ning liikide valik määratakse hilisema haljastusprojektiga krundisiseseelt.

Territooriumi korrashoiu eest vastutab kinnistu omanik. Vastavalt muinsuskaitse eritingimustele tuleb säilitada Uue-Põltsamaa mõisa pargi avalik juurdepääs. Staadioni juures on lubatud kasutada minimaalselt piirdeid, mis on staadioni funktsionaalsuse tagamiseks vältimatud. Kasutada võimalikult läbipaistvaid ja arhitektuurilist ansamblit toetavaid piirdeid. Lubatud on kasutada kuni 1,4 m kõrgust keevispaneelaeda või sarnase läbipaistvusega aeda. Oluline on, et piirdeaed oleks korrektne ja püsiv. Tavaline võrkaed ei taga piisavat püsivust. Piirdeaia võimalik asukoht on näidatud põhijoonisel. Muus osas on piirete kasutamine keelatud.

Staadioni nurkadesse on planeeritud neli torumastile paigaldatavat valgustit. Valgustite võimalik paiknemine on näidatud põhijoonisel.

Pos 2 kinnistule planeeritud välijõusaali alal on lubatud kasutada maksimaalselt 2,3 m kõrguseid elemente. Pos 2 kinnistule planeeritud mänguväljaku ala on ette nähtud heitealade ja pallimängude harjutusväljakuks. Alale ei planeerita elemente, mis takistaksid vaadet Uue-Põltsamaa mõisa pargile.

Pos 2 kinnistul asuvad olemasolevat jalgteed ääristavad puuderead on planeeritud koos jalgteega perspektiivselt likvideerida.

Kinnistu heakorra tagamisel tuleb järgida Põltsamaa valla heakorraeeskirja.

## 13 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

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

sadevee ärajuhtimiseks. Sadevee ärajuhtimine on planeeritud Pajusi maanteega paralleelselt kulgevasse sadeveetorustikku.

Vertikaalplaneerimisel on oluline juhtida sademeveed hoonest eemale ning kindlustada vee mittevalgumine naaberkinnistutele. Täpne maapinna muutumine pannakse paika ehitusprojekti koostamise käigus. Eraldi projektiga tuleb lahendada staadioni drenaaž.

## 14 Ehitistevahelised kujad

Hoonete tulepüsivusklass on vastavalt hoone kasutusviisile ja ehitusalusele pinnale määratud TP2. Tagatud peab olema siseministri poolt 30.03.2017 välja antud määrusega nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele" kehtestatud nõue, mille kohaselt ehitiste vaheline tuleohutusküla peab olema vähemalt 8 m.

## 15 Tehnovõrkude ja –raajatiste asukohad

### 15.1 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Veski tn 5 kinnistul (Pos 2) on olemas vee-, kanalisatsiooni ja elektriühendus. Planeeritaval kinnistul (Pos 1) ühendused tehnovõrkudega puuduvad.

### 15.2 Vee- ja tuletõrjeveevarustus

Veevarustuse planeerimisel on arvesse võetud Põltsamaa Varahalduse OÜ poolt 09.05.2018 koostatud tehnilised tingimused. Uuele krundile (Pos 1) on planeeritud ühendus Pajusi maantee kõnnitee all asuvast veetorustikust.

Tuletõrje veega varustamiseks on aluseks võetud Eesti Standard EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“. Standardi kohaselt peab olema tagatud tulekahju väliskustutusvee normvooluhulk 10 l/s. Planeeritud staadionihoonele lähimad hüdrandid asuvad Kuuse tänav 5 vastas, Pajusi mnt ja Kuuse tänava ristmikul, Kirde tänava ja Pajusi mnt ristmikul ja Pajusti mnt ja Metsa tn ristmikul. Krundile Pos 2 planeeritud juurdeehituse tuletõrje veevarustus on tagatud Kuuse tänaval asuva hüdrandidiga.

### 15.3 Kanalisatsioon ja sademevesi

Reovee- ja sademevee kanalisatsiooni planeerimisel on arvesse võetud Põltsamaa Varahalduse OÜ poolt 09.05.2018 koostatud tehnilised tingimused.

Reovee ärajuhtimiseks on uuele krundile (Pos 1) planeeritud ühendus Pajusi maantee kõnnitee all asuvast kanalisatsioonitorustikust.

Kuuse tänava ja Pajusi mnt ristmikule planeeritud parkla sademevee eesvooluks on planeeritud Pajusi maanteega paralleelselt kulgev sadeveetorustik. Valingvihma aegse

Ülekoormuse vähendamiseks sajuveesüsteemis tuleb krundilt juhitava sajuvee hulka piirata. Tehnovõrkude joonisel on näidatud põhimõtteline ühtlustusmahuti asukoht. Sadevee ärajuhtimise lahendus (sh reguleeriva mahu jaoks vajalikud rajatised, lubatud sadevee vooluhulk) täpsustatakse edasise projekteerimise staadiumis. Parkla sadevee puhastamiseks on planeeritud liiva- ja õlipüüdur. Sadeveetrasside paiknemine tehnovõrkude joonisel on orienteeruv ning nende asukohta võib projekteerimisel muuta vastavalt vertikaalplaneeringule.

Metsa ja Linnu tänava ristmikule planeeritud parkla sadeveed tuleb immutada krundisiseselt.

#### **15.4 Elektrivarustus**

Elektrivarustuse planeerimisel on arvesse võetud Elektrilevi OÜ poolt 11.05.2018 koostatud tehnilised tingimused nr 311669. Krundile Pos 1 planeeritavate hoonete ja staadioni elektriühendus on planeeritud 0,4 kV maakaabliga Depoo alajaamast. Liitumiskilp on näidatud Pajusi mnt ja Metsa tänava ristmiku äärde.

Krundisisene elektrivarustuse ja välisvalgustuse lahendus antakse edasistes projekteerimisetappides.

#### **15.5 Soojavarustus**

Soojavarustus lahendatakse projekteerimise käigus lokaalsena. Lubatud on kõik lokaalse kütmise viisid ja kütused, mille kasutamine on keskkonnanormidega kooskõlas.

#### **15.6 Sidevarustus**

Sidevarustust detailplaneeringuga ette ei nähta. Sidevarustus lahendatakse mobiilsidevõrguga.

### **16 Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks**

Põltsamaa Linnavolikogu 21.06.2017 otsusega nr 1-3/2017/19 on jäätud algatamata Põltsamaa staadioni detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine.

Planeeringualal paikneb osaliselt Veski tn 5 kinnistul loodus- ja muinsuskaitsealune Uue-Põltsamaa mõisa park (KLO1200489, ehitismälestis nr 24013).

Planeeringuga kavandatav tegevus ei too kaasa olulisi keskkonnamõjusid.

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

sõlmitakse leping piirkonda teenindava firmaga.

## 17 Arhitektuurinõuded ehitisele

Planeeringuala piirneb ning osaliselt jääb Veski tn 5 kinnistul Uue-Põltsamaa mõisa pargi muinsus- ja looduskaitse alale, mille puhul on vastavalt Põltsamaa valla ehitusmäärusele tegemist miljööväärtusliku hoonestusalaga. Planeeringuga miljööväärtuslikke hoonestusalasid ei määrata.

Uute hoonete ehitamisel tuleb järgida piirkonnale omaseid välja kujunenud arhitektuurilisi omadusi. Vastavalt muinsuskaitse eritingimustele on lubatud välisviimistlusmaterjalidena kasutada krohvi, puitu, kvaliteetset betoonpinda, tellist ja klaasi. Katusekattematerjalideks võivad olla kivi, plekk. Hoonete värv ja materjalide valikul lähtuda ümbritsevast keskkonnast. Rajatav staadionihoone ei tohi pargi taustal jääda silmatorkavaks ning peab pargiga sulanduma. Hoonete kütteallikatena on lubatud kasutada päikesepaneele või maakütet.

Krundile Pos 1 planeeritud staadioni teenindushoone maksimaalseks lubatud kõrguseks maapinnast on 8 m ning lubatud katusekalle on 0-45°. Krundile Pos 1 planeeritud staadionile on ette nähtud teisaldatavad tribüünid.

Veski tn 5 kinnistule (Pos 2) planeeritud juurdeehituse kõrgus peab järgima olemasoleva hoone kõrgust (maksimaalne kõrgus 14 m) ning lubatud katusetüüp on lamekatus.

Soovitavalt korraldada planeeringuala piires uushoonestusele ja pargiga kontaktsele väliruumile avalik arhitektuuri ja maastikuarhitektuuri ideekonkurss, mis lähtub muinsuskaitse eritingimuses väljatoodud järgnevatest punktidest:

1. Suhtuda respektiga ajaloolisse arhitektuuripärandisse, milleks on ajalooline mõisaansambel ja gümnaasiumihoone. Konkursitöö ja hilisemate projektide juures on oluline pakutava lahenduse sobivus linnaruumi ja ajaloolise pargi vahetusse lähedusse, lahenduse innovaatus ja võime olemasolevat keskkonda väärtustada.

Samuti on tähtis lahenduse funktsionaalsus ning ehitiste teostamise ja ekspluatatsiooni ökonoomsus.

2. Täiendavad ehitised peavad olemasolevat keskkonda rikastama, olles ühtlasi ajaloolisest selgelt ja tasakaalukalt eristuvad.

3. Kooli, mõisapargi, mõisahoonestusega seotud arenduste ja spordiala vahelise välisruumiprogrammi koostamisel tuleb erinevad maastikuruumid ja funktsioonid omavahel tasakaalukalt hambuvusse viia. Hoiduda pargiruumi ülekasutusest.

4. Konkurss korraldada arhitektuurivõistluse juhendile.<sup>1</sup>

5. Konkursi korraldamisel teha koostööd Eesti Arhitektide Liiduga ja Eesti Maastikuarhitektide Liiduga.

<sup>1</sup> Kättesaadav: <http://www.arhliit.ee/arhitektuurivoistlused/voistluste-juhend/>

Ehitusprojekti koostamisel tuleb võtta võrguvaldajatelt uued tehnilised tingimused ning kooskõlastused. Ehitusprojekt tuleb kooskõlastada võrguvaldajatega, Muinsuskaitseameti, Keskkonnaameti ja Päästeametiga. Täiendavate ekspertiiside ja uuringute vajadus selgitada välja projekteerimise käigus.

## 18 Servituutide määramise vajadus

Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek servituutide seadmiseks lähtuvalt asjaõigusseadusest. Servituudid on toodud planeeritud maakasutuse ja kitsenduste kaardil (joonis 5).

**Tabel 3.** Servituutide seadmise vajadus

| Teeniv kinnisasi | Valitsev kinnisasi/isik                | Servituudi sisu                                                                                             |
|------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| POS 1            | Sademevee-kanalisatsioonivõrgu valdaja | Sademevee-kanalisatsiooni võrgu valdajal on õigus ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat sadeveetoru. |
| POS 1            | Sidevõrgu valdaja                      | Sidevõrgu valdajal on õigus ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevaid sidetrasse.                       |
| POS 4            | Sidevõrgu valdaja                      | Sidevõrgu valdajal on õigus ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevaid sidetrasse.                       |
| POS 2            | Elektrivõrgu valdaja                   | Elektrivõrgu valdajal on õigus ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevaid elektriakaaleid.               |

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

Planeeringualal piiravad tegevust järgmised piirangud ja kitsendused (tabel 4). Kaitsevööndid tulenevad vastavalt majandus- ja taristuministri määrusele nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“.

**Tabel 4.** Planeeringualale ulatuvad piirangud ja kitsendused

| Piirang või kitsendus                | Ulatus                                    |
|--------------------------------------|-------------------------------------------|
| ranna ja kalda ehituskeeluvöönd      | 50 m tavalisest veepiirist                |
| ranna ja kalda piiranguvöönd         | 100 m tavalisest veepiirist               |
| maakaabli kaitsevöönd                | 1 m teljest                               |
| sideehitise kaitsevöönd              | 1 m teljest                               |
| veetorustiku kaitsevöönd             | 2 m teljest                               |
| avalikult kasutatava tee kaitsevöönd | 10 m äärmise sõiduraja välimisest servast |

Lisaks jääb planeeringuala Pandivere ja Adavere – Põltsamaa nitraaditundlikule alale.

## 20 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

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

Oluliseks kuritegevuse riske vähendavateks meetmeteks antud alal on:

- tänavate ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustatus;
- konkreetset ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;
- turvasüsteemide ehitamine;
- juurdepääsu piiramise võimalus piirdega;
- ümbruskonna heakorrastamine;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (turvauksed, aknad, turvalukud, piirded, prügikastid, märgid).

## 21 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

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

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

## 22 Planeeringu rakendamise võimalused

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

Planeeringu reaalne elluviimise aeg on ajavahemikus 2021 kuni 2024.

## **B JOONISED**

1. Situatsiooniskeem M 1:10 000
2. Olemasolev olukord M 1:500
3. Põhijoonis M 1:500
4. Tehnovõrkude joonis M 1:500
5. Maakasutus ja kitsendused M 1:500
6. Illustratsioon

## C KOOSKÕLASTUSTE KOONDABEL

Tabel 4. Kooskõlastuste kokkuvõte

| Jrk             | Kooskõlastav instants   | Kooskõlastuse kuupäev | Kooskõlastuse originaali asukoht | Kooskõlastaja nimi ja ametinimi                                                                |
|-----------------|-------------------------|-----------------------|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.              | Lõuna-Eesti Päästkeskus | 15.01.2019            | Eraldi lehel, lk 28              | Margo Lempu, Lõuna päästkeskuse ohutusjärelvalve büroo nõunik                                  |
| <b>Märkused</b> |                         |                       |                                  |                                                                                                |
| 2.              | Keskkonnaamet           | 22.10.2018            | Eraldi lehel, lk 29              | Ene Poltimäe, Lõuna regiooni juhata                                                            |
| <b>Märkused</b> |                         |                       |                                  |                                                                                                |
| 3.              | Terviseamet             | 01.11.2018            | Eraldi lehel, lk 30              | Tiia Luht, Lõuna talituse juht                                                                 |
| <b>Märkused</b> |                         |                       |                                  |                                                                                                |
| 4.              | Maa-amet                | 09.11.2018            | Eraldi lehel, lk 31-32           | Kristi Kivimaa, planeeringute ja ehitusprojektide osakonna nõunik osakonnajuhataja ülesannetes |
| <b>Märkused</b> |                         |                       |                                  |                                                                                                |
| 5.              | Muinsuskaitseamet       | 29.04.2019            | Eraldi lehel, lk 33              | Ville Tamm, Jõgevamaa vaneminspektor                                                           |
| <b>Märkused</b> |                         |                       |                                  |                                                                                                |

Tabel 5. Koostöö kokkuvõte

| Jrk                                                    | Kooskõlastav ettevõtte/ isik | Kooskõlastuse kuupäev | Kooskõlastuse originaali asukoht | Nõusoleku andja nimi  |
|--------------------------------------------------------|------------------------------|-----------------------|----------------------------------|-----------------------|
| 1.                                                     | Elektrilevi OÜ               | 11.10.2018            | Eraldi lehel, lk 26-27           | Tatjana Borševitskaja |
| <b>Märkused</b> Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. |                              |                       |                                  |                       |
| 2.                                                     | Põltsamaa Varahalduse OÜ     | 01.10.2018            | Eraldi lehel, lk 24-25           | Ain Kiis              |