



# Väike-Maarja vallas Ao külas Teramäe katastriüksuse detailplaneering

Seletuskiri ja joonised

Töö nr 20003583

Tartu 2020-2021

## **Merlin Kalle**

Diplomeeritud ruumilise keskkonna planeerija, tase 7 (nr 163361)

Vastutav spetsialist muinsuskaitse tegevusalal (nr PT 373/2008)

---

## **AS A&O**

Planeeringu koostamisest huvitatud isik

---



# Sisukord

<b>1 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED.....</b>	<b>5</b>
<b>2 PLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANDED .....</b>	<b>5</b>
<b>3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....</b>	<b>6</b>
3.1 Planeeritava ala asukoht.....	6
3.2 Planeeritava ala ja selle mõjuala üldine iseloomustus ning analüüs .....	6
3.3 Maakasutus ja hoonestus.....	7
3.4 Haljastus, veekogud .....	8
3.5 Liiklus.....	8
3.6 Keskkonnatingimused .....	8
3.7 Tehnovõrgud .....	12
3.8 Maaparandus .....	12
3.9 Geodeetilised punktid.....	12
<b>4 VASTAVUS STRATEEGILISTELE (PLANEERIMIS)DOKUMENTIDELE.....</b>	<b>12</b>
<b>5 DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK .....</b>	<b>14</b>
5.1 Üldplaneeringu muutmise ettepanek.....	15
5.2 Planeeritava ala kruntideks jaotamine .....	15
5.3 Krundi ehitusõigus, ehituslikud ja arhitektuurset tingimused .....	15
5.4 Haljastus, heakorrastus, piirded .....	16
5.5 Veekogud .....	17
5.6 Avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine ning liikluskorralduse põhimõtted .....	18
5.7 Tehnovõrgud- ja rajatised.....	18
5.8 Maaparandus .....	19
5.9 Tuleohutuse tagamine .....	19
5.10 Kuritegevuse riske vähendavad tingimused.....	19
5.11 Keskkonnatingimused .....	20
5.11.1 Ehituskeeluvööndi vähendamine .....	21
5.12 Detailplaneeringu elluviimine.....	24
<b>B - JOONISED</b>	
1. Situatsiooniskeem	M 1 : 10 000
2. Olemasolev olukord	M 1 : 500
3. Põhijoonis	M 1 : 500



## A – SELETUSKIRI

### 1 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Käesoleva planeeringu koostamise aluseks on Väike-Maarja Vallavolikogu 05.12.2019 otsus nr 18 *Detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine, Teramäe ja selle lisa Lähteseisukohad Ao külas asuva Teramäe katastriüksuse maa-alale detailplaneeringu koostamiseks.*

Alusdokumentatsioonina on kasutatud:

- Lääne-Virumaa maakonnaplaneeringut 2030+ (kehtestatud Riigihalduse ministri 27.02.2019 käskkirjaga nr 1.1-4/30);
- Rakke valla üldplaneeringut (kehtestatud Rakke Vallavolikogu 23.09.1999 määrusega nr 27);
- Väike-Maarja valla Ao küla Teramäe maaüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangut (OÜ Hendrikson & Ko, töö nr 19003349, 26.08.2019);
- Ekspert hinnangut Teramäe kinnistu (66001:001:0330) olemasoleva olukorra ning detailplaneeringuga kavandatava mõju osas Põltsamaa jõe ja selle kalastikule (AS Maves, töö nr 18161, 05.07.2019);
- Hüdrotehnilist hinnangut Teramäe (66001:001:0330) kinnistule planeeritavale veesüsteemile (Inseneribüroo Urmas Nugin OÜ, töö nr 2020094, juuni 2020);
- Geodeetilist alusplaani täpsusastmega M 1:500 (OÜ Alt ja Ülevalt töö nr G52/2018, dets 2018), alusplaani koordinaadid on esitatud L-EST97 ja kõrgused EH2000 süsteemis;
- Riigiteel 15124 Kapu-Rakke-Paasvere km 10,746 asuva Ao silla projekteerimine ning ehitamine, Ao silla ja pealesõitude remondi põhiprojekti (OÜ TILTS Eesti Filiaal, töö nr A163/19, okt 2019);
- *Planeerimisseadust* ning teisi Eesti Vabariigis kehtivaid käesolevale detailplaneeringule kohalduvaid õigusakte ja standardeid.

Planeeringuala ei ole seotud ühegi kehtiva detailplaneeringuga.

### 2 PLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANDED

Detailplaneeringu koostamise ülesanneteks vastavalt planeeringu koostamise lähteseisukohtadele on (loetelu võib planeeringu hilisemates etappides täpsustuda):

- Teramäe kinnistut läbiva Põltsamaa jõe sängi hargnemise taastamise (kanal paremkaldal) seadustamise ning vasakkaldale vana jõesängi asukohta rajatud tiikide ja kraavide ühendamise võimalikkuse jõega ja ülevoolukohtade rajamise vajalikkuse väljaselgitamine;
- Käsitleda tehiskoelmute rajamise ja jõelõigu puhastamise vajalikkust;
- Krundi hoonestusala määramine. Kavandatavate kámpingumajade asukoha määramisel arvestada Põltsamaa jõe veekaitsevööndit. Kámpingumajade asukoht tuleb kavandada kõrgveepiirist vähemalt 10 m kaugusele;
- Krundi ehitusõiguse määramine (krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed, hoonete suurim lubatud arv, hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, hoonete lubatud maksimaalne kõrgus);
- Detailplaneeringuga kavandatavate hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine;
- Ehitise ehituslike ja kujunduslike tingimuste ning ehitusjärjekorra määramine;

- Liikluskorralduse põhimõtete määramine: parkimiskorralduse lahendamine, riigimaanteelt planeeringualale juurdepääsu lahendamine;
- Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine;
- Servituutide, sundvõõrandamise või sundvalduse seadmise vajaduse määramine;
- Võimaliku keskkonnamõju (müra, mõju põhjaveele, õhusaaste, lõhn, jm häiringud) vähendamiseks ja keskkonnamõjuga kaasnevate riskide hajutamiseks meetmete määramine;
- Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine;
- Jäätmekäitluse korralduse määramine.

Detailplaneering koostatakse Rakke valla üldplaneeringut muutvana (vt ptk 5.1) lähtuvalt Põltsamaa jõe kalda ehituskeeluvööndi muutmise ettepaneku tegemisest. Detailplaneering ei muuda samas Rakke valla üldplaneeringu põhiprintsiipe ja üldeesmärke.

## 3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

Planeeringuala olemasolev olukord on graafiliselt kajastatud joonisel nr 2.

### 3.1 Planeeritava ala asukoht

Planeeringuala asub Ao külas ca 1,5 km kaugusel Rakke aleviku piirist. Ala jääb Ao silla vahetusse lähedusse ning külgneb Kapu - Rakke - Paasvere kõrvalmaanteega nr 15124.

Planeeringu koostamise algatamisel määrati ala suuruseks ligikaudu 2,6 ha.

Planeeringulahenduse väljatöötamisel töö koostamise eesmärke täpsustati, sh loobuti kämpingute rajamise kavatsusest jõe paremkaldale, et säilitada avatud avalik jõeäärne ala. Samuti loobuti eraldi külakeskuse kavandamisest hoonevundamendile. Nimetatust lähtuvalt tehakse planeeringuga ettepanek planeeringuala ulatust detailplaneeringu vastuvõtmisel korrigeerida, planeeringuala suuruseks kujuneb siis ca 2,4 ha.

Planeeringu koostamise algatamisel määratud planeeringuala piir ning planeeringuettepaneku kohane ala piir on vaadeldav joonisel nr 1 ja 2. Planeeringuala asukoht Väike-Maarja vallas on vaadeldav joonisel nr 1.

### 3.2 Planeeritava ala ja selle mõjuala üldine iseloomustus ning analüüs

Planeeringuala kontaktvööndi moodustavad elamu- ja maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistud. Planeeringualal Teramäe kinnistul asus ajalooliselt Ao mõis (saksa keeles *Hackeweid*). Tegemist oli rüütlimõisaga (praktiliselt kõik esinduslikult välja ehitatud mõisakompleksid olid rüütlimõisad), mida on esmakordselt mainitud 1559. a. 19. saj lõpuks oli mõis oma staatuse kaotanud ning enamik hooneidki lammutatud. Varangu mõisa barokne puidust peahoone (ca 11 km kaugusel planeeringualast) on suure tõenäosusega endine Ao mõisa peahoone, mis on mõisa likvideerimise järel palkideks lahti võetud ja sinna viiduna uuesti kokku pandud. Praegu on mõisast järel ajaloolise hoonestuse vundamendikohad (mis on looduses leitavad ja tähistatud) koos mälestuskiviga Friedrich Robert Faehlmannile, kes oli mõisast pärit<sup>1</sup>. Friedrich Robert Faehlmann sündis 31.12.1798. a arvatavasti selles kohas, kus asub praegu mälestuskivi Ao mõisa eestlasest valitseja pojana ning ta võeti 7-aastasena pärast ema surma mõisaomaniku von Paykulli perekonda kasvatada. Faehlmann on tuntud eelkõige kui eesti mütoloogia rajaja, rahvuseepos "Kalevipoeg" mõtte algataja, kirjanik, esimene eesti soost arst, keeleuurija ja Õpetatud Eesti Seltsi esimene esimees. Mälestuskivi Friedrich Robert Faehlmanni arvatavas

<sup>1</sup> [https://et.wikipedia.org/wiki/Ao\\_m%C3%B5is](https://et.wikipedia.org/wiki/Ao_m%C3%B5is), <http://www.mois.ee/jarva/ao.shtml>

sünnikohas avati 1957. a. Algselt oli seal ainult kivi ja selle juures tulp tahvliga. Vanadelt fotodelt on näha, et riigitee ääres oli teeviit. 1970. a sai kivi mälestustahvli<sup>2</sup>.

Maastikuliselt on mõjusaim element planeeringualale jääv Põltsamaa jõgi. Planeeringualast lõunasuunas asub jõele orienteeritud Näkiuurimiskeskus (kalaspordimuuseum) ja jõe ääres kulgeb Näki matkarada. Planeeringualast edelasuunas ca 500 m kaugusel asub kultuurimälestiseks tunnistatud Ao kalmistu (reg nr 5770), mis on pärit 20. saj algusest ning on tüüpiline näide 20. saj alguse matmispaigast. Esimene matus toimus 1926. a ning ametlikult võeti kalmistu kasutusele 1937. a-st, 2014. a valmis ka kabelihoone.

Planeeringualale sõidukitega otse riigimaateelt juurde ei pääse, sest selleks puudub vajadus, kuid sõidukitega juurdepääs on tagatud planeeringualast lõunasuunas asuvalt avalikult kasutatavalt Edru-Veski teelt algava Teramäe kinnistul asuva eratee kaudu peatumis- ja parkimisvõimalusega eratee ääres (vt joonis nr 1); kontaktvööndi kinnistud omavad juurdepääsu 17113 Ao - Vahuküla kõrvalmaanteelt, mis ristub riigiteega nr 15124. Riigiteel nr 15124 on Põltsamaa jõega ristumiskohas sild, mis on rekonstrueeritud sh on rajatud silla pörkepiirded, mis külgnevad planeeringualaga. Planeeringuala ja selle mõjuala kergliiklejatel on tagatud hea ühendus Rakke keskusega, kuna planeeringualast teisel pool riigiteed nr 15124 kulgeb ca 2,5 m laiune asfalteeritud kergliiklustee. Põltsamaa jõega ristumiskohas asub kergliiklustee. Olemasolev kergliiklejate pääs üle riigitee nr 15124 toimub käesolevalt olemasoleva bussipeatuse juurest. Ka ühistranspordiühendus on alal ja selle mõjualas tagatud: bussipeatus asub planeeringualaga samal pool riigiteed nr 15124 planeeringualast ca 100 m kaugusel riigiteede nr 15124 ja nr 17113 ristmiku vahetus läheduses.

Kuna ala on nii kultuuriliselt, ajalooliselt kui looduslikult väärtuslik, on planeeringualale kavandatud väikesemahulised puhke-ehitised. Ehitised on kavandatud olemasolevast asustusest ja maanteest eemale olemasoleva kõrghaljastuse varju Põltsamaa jõe nn saarekesele. Tegevuse eesmärk on ala korrastada ning pakkuda nii Ao küla elanikele kui üldsusele laiemalt võimalust nautida ala ajaloolist tähendust ning jõe looduslikku ümbrust. Kavandatud ehitised on planeeritud välimuselt looduslähedased ning looduskeskkonda sulanduvad. Kavandatud tegevuse majanduslikud mõjud on neutraalsed kuna tegevust ei kavandata ärilisel eesmärgil. Kultuuriliselt ja sotsiaalmajanduslikult on kavandatud tegevuse mõju positiivne, kuna väärtustatakse kultuuriliselt olulist kohta ning tugevdatakse külaidentiteeti ja –ühistegevust. Järgides planeeringus seatud meetmeid, ei avalda planeeritud tegevus negatiivset mõju ei looduskeskkonnale ega sotsiaalmajanduslikult.

### 3.3 Maakasutus ja hoonestus

Planeeringualale jääb kolm kinnistut, kõik osaliselt (vt tabel 3.3.1). Uusehitisi kavandatakse vaid maatulundusmaa sihtotstarbelisele Teramäe kinnistule.

Põhikaardil on Teramäe kinnistu läänepoolne osa kuni Põltsamaa jõeni tähistatud õuemaana<sup>3</sup>.

Teramäe kinnistut läbib Põltsamaa jõgi, mis jagab selle kaheks osaks. Jõe paremkaldal asuval kinnistuosal paiknevad eluhoone, kõrvalhooned, mõisaaegne renoveeritud kelder ning õueala, vasakkaldal pindalast suurima osa moodustab põllumajandusmaa, kuid sinna jäävad ka Ao veskijärv (osaliselt) ja Põltsamaa jõe äärne osa.

Planeeringualal ühtegi hoonet ei asu. Planeeringuala loodepoolse piiri vahetus läheduses asuvad kahe mõisaaegse hoone vundamendikohad, millest planeeringualale jääv põhjapoolseim vundament on konserveeritud.

<sup>2</sup> <http://www.monument.ee/rakke-vald/ao-friedrich-robert-faehlmann>

<sup>3</sup> Õuemaaks saab lugeda maaomaniku aktiivses kasutuses oleva maa – hoonete jm ehitiste (nt kõrvalhooned, välikamin, kasvuhoone) vahelise ja neid vahetult ümbritseva maa, samuti aiamaa, puuviljaaia, mesila jms. Õuema mõiste ei ole sama, mis õueala liiklusseaduse tähenduses. Õuema piir ei pea olema märgistatud.

**Tabel 3.3.1.** Planeeringualal asuvate maaüksuste andmed<sup>4</sup>

Aadress/nimetus	Katastritunnus	Pindala/Plan.alale jääv kü osa suurus	Maakasutuse sihtotstarve
Teramäe	66001:001:0330	20,13 ha/21488 m <sup>2</sup>	Maatulundusmaa 100%
Tiigi	66001:001:0770	3,23 ha/2397 m <sup>2</sup>	Maatulundusmaa 100%
Kinksu	66001:001:0420	15501 m <sup>2</sup> / 441 m <sup>2</sup>	Tootmismaa 100%

Planeeringualale jäävate kinnistute hooned asuvad väljaspool planeeringuala sellest läänesuunas. Hooned on viilkatustega, neist eluhooned kahe maapealse korrusega (teine korrus katusealusena). Hoonestus on koondunud kinnistute lääneküljele, kinnistud ise ulatuvad jõeni. Jõepoolsed kinnistu osad on looduslikud haljasmaad.

Planeeringualast lääne suunas naaberkinnistutel asuvad mitmed majapidamised. Lähimad naaberkinnistute eluhoone jäävad ca 100 m kaugusele planeeringuala läänepoolsest piirist.

### 3.4 Haljastus, veekogud

Planeeringualal Teramäe kinnistul kasvab väärtuslikku kõrghaljastust nii Põltsamaa jõe vasak- kui paremkaldal; esindatud on nii leht- kui okaspuud. Teramäe kinnistu ja Mändla (kt 66001:001:0640) ning Kõlu (kt 66001:001:0780) kinnistu ühisele piirile on Teramäe kinnistu loodeosas istutatud igihaljas hekk. Mälestuskivi lähiümbruses kasvavad põlispuid, jõeäärsed alad on võsast puhastatud ning kasvama on jäetud elujõulised väärtuslikud puud (enamik arukased). Planeeringualal piirdeaedu ei asu.

Maapind on tasane, väikese languga jõe suunas. Maapinna kõrgusmärgid jäävad üldjuhul vahemikku ca 84,1–86 m/abs, planeeringuala lõunaosas tiigi kõrval on pinnasekuhi kõrgusega kuni 90,5 m/abs.

Alal on taastatud Põltsamaa jõe sängi hargnemine (1938.a situatsioon, edaspidi vana jõesäng), mis eelmise sajandi keskel kaevati ühte sirgesse sängi-kanalisse ning süvendati. Jõe vasakkaldale on rajatud vana jõesängi asukohta tiigid ja kanal. Tiigid lisavad kohale maalilisust ja atraktiivsust.

### 3.5 Liiklus

Planeeringuala põhjaosa külgneb Kapu-Rakke-Paasvere kõrvalmaanteega nr 15124, mille aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus alaga külgneval teelõigul 2020. a andmete kohaselt oli 442 autot ööpäevas, millest sõidu- ja pakiautod moodustasid 90%, veoautod ja autobussid 2% ning autorongid 8%. Planeeringuala põhjaosa jääb riigitee nr 15124 30 m laiusesse kaitsevööndisse. Maantee kaitsevöönd tagab tee kaitse, teehoiu korraldamise, liiklusohutuse ning vähendab teelt lähtuvaid keskkonnakahjulikke ja inimestele ohtlikke mõjusid<sup>5</sup>.

Riigitee ristumisel Põltsamaa jõega asub Ao sild. Planeeringu koostamise ajal teostati silla remont ja suleti silla juures olnud pinnastee pörkepiirdega.

Teramäe kinnistu ulatub planeeringualast edelasuunas 17113 Ao - Vahuküla kõrvalmaanteelt mahasõitu omava avalikult kasutatava Edru-Veski teeni (vt joonis nr 1), mis tagab juurdepääsu alale. Edru-Veski teelt kulgeb Teramäe kinnistul kirde-edelasuunaline eratee, mille ääres on võimalik sõidukid parkida/peatada ning liikuda Ao veskijärve ja Põltsamaa jõe äärde.

### 3.6 Keskkonnatingimused

Planeeringualal ei esine loodusvarasid, kaitstavaid loodusobjekte, Eesti Looduse Infosüsteemi (EELISE) andmetel kaitsealuste liikide elupaiku ega kultuurimälestisi. Ümbruskonnas puuduvad Natura 2000 alad ning muud looduskaitseseaduse alusel kaitstavad objektid.

<sup>4</sup> Allikas: Maa-ameti geoportaal

<sup>5</sup> Kaitsevööndis kehtivad piirangud vt *ehitusseadustik* § 72



Planeeringu koostamise algatamise eelselt koostati eksperthinnang Teramäe kinnistu olemasoleva olukorra ning detailplaneeringuga kavandatava mõju osas Põltsamaa jõe ja selle kalastikule ning keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnang (EH). KSH EH käigus hinnati võimalikke mõjusid keskkonnale ning nähti ette leevendavad meetmed ebasoodsa keskkonnamõju minimeerimiseks ja/või vältimiseks.

Planeeringuala läbib Põltsamaa jõgi (reg kood VEE1030000, pikkus 184,2 km, valgala pindala 1297,2 km<sup>2</sup>), mis suubub Pedja jökke ning on avalikult kasutatav. Jõgi kuulub *Lõhe, jõeforelli, meriforelli ja harjuse kudemis- ja elupaikade nimistusse*<sup>6</sup> ning on *veeseaduse* kohane kaitset vajav ala, kus vee seisundi säilitamine või parandamine on oluline lõheliste ja karpkalaliste kaitseks. Planeeringuala lõunaosale jääb osaliselt Ao veskijärv (reg kood VEE2066020, veepeegli pindala 1,2 ha, valgala pindala 299 km<sup>2</sup>, tüüp- paisjärv), mis on samuti avalikult kasutatav.

Nimetatud veekogude kallastel on kaitse eesmärgil tegevused kitsendatud ja seda eesmärki täidavad kalda 10 m laiune veekaitse-, 50 m laiune ehituskeelu- ja 100 m laiune piiranguvöönd<sup>7</sup>. Kuna nimetatud veekogud on mõlemad avalikult kasutatavad, on nendel 4 m laiune kaldariba ehk kallasrada veekogu avalikuks kasutamiseks ja selle ääres viibimiseks, sealhulgas selle kaldal liikumiseks. Kaldaomanik peab igaljuhul lubama kallasrada kasutada<sup>8</sup>.

*Looduskaitseaduse* § 38 lg 2 sätestab, et rannal ja järve või jõe kaldal metsamaal *metsaseaduse* § 3 lg 2 tähenduses (metsamaa on maatükk, millel kasvavad puittaimed kõrgusega üle 1,3 m ning puuvõrde liitusega vähemalt 30%) ulatub ehituskeeluvöönd ranna või kalda piiranguvööndi piirini. Metsamaa olemasolu on reeglina tuvastatav põhikaardi või katastriplaani alusel. Kui piiranguvööndis asuva metsa sees on lagendikke, mets paikneb ribana või laiguti, rakendub ehituskeeld vaid metsaga kaetud alale, mitte lagendikele või muu kõlvikuna tähistatud alale.

Eesti põhikaardi järgi jääb Teramäe kinnistu planeeringualale jääv Põltsamaa jõe vasakkaldal asuv territoorium suuresti metsamaa kõlvikuga tähistatud alale, kuid kalda ehituskeeluvöönd ulatub vähemalt 2/3 osas põllualale kalda piiranguvööndis ning vaid ligikaudu 1/3 osas metsamaale. Kalda ehituskeeluvööndi osas, mis jääb metsakõlvikule, ulatub Põltsamaa jõe kalda ehituskeeluvöönd kalda piiranguvööndi piirini ehk veekogu veepiirist 100 m kaugusele.

Kalda piiranguvööndis asuvate metsade kaitse eesmärk on vee ja pinnase kaitsmine ja puhketingimuste säilitamine. Kalda piiranguvööndis ei tohi lageraielangi pindala olla suurem kui kaks hektarit, välja arvatud maaparandussüsteemi eesvoolu veekaitsevööndis maaparandushoiutööde tegemisel. Kalda piiranguvööndis valik- ja turberaie tegemisel tuleb arvestada *looduskaitseaduse* lisas sätestatud tingimustega. Vastavalt *looduskaitseadusele* on kalda piiranguvööndis keelatud tegevuste hulgas nimetatud muuhulgas reoveesette laotamine ja mootorsõidukiga sõitmine väljaspool selleks määratud teid ning maastikusõidukiga sõitmine, välja arvatud riiklikuks seireks, kaitstava loodusobjekti valitsemisega seotud töödeks või tiheasustusalal haljasala hooldustöödeks, kutselise või harrastuskalapüügi õigusega isikul kalapüügiks vajaliku veesõiduki veekogusse viimiseks, pilliroo varumiseks ja adru kogumiseks ning maatulundusmaal metsamajandustöödeks ja põllumajandustöödeks.

Jõe kalda ehituskeeluvööndis on vastavalt *looduskaitseadusele* üldjuhul uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. Ehituskeeld ei laiene muuhulgas hajaasustuses olemasoleva elamu õuemaale ehitatavale uuele ehitisele, mis ei jää veekaitsevööndisse; kalda kindlustusrajatisele; piirdeaedadele; maakaabelliinile; olemasoleva elamu tarbeks rajatavale tehnovõrgule ja –rajatisele.

Vastavalt *veeseadusele* on veekogudel veekaitsevöönd kalda erosiooni ja hajuheite vältimiseks. Veekaitsevööndis on muuhulgas keelatud ehitamine, välja arvatud juhul, kui see on kooskõlas

<sup>6</sup> Keskkonnaministri 15.06.2004 määrus nr 73. Nimistu veekogudel on vastavalt *looduskaitseaduse* § 51 lõikele 1 keelatud uute paisude rajamine ja olemasolevate paisude rekonstrueerimine ulatuses, mis tõstab veetaset, ning veekogu loodusliku sängi ja hüdroloogilise režiimi muutmine

<sup>7</sup> *veeseadus* § 118 lg 2 p 2, *looduskaitseadus* § 37 lg 1 p 2, § 38 lg 1 p 4

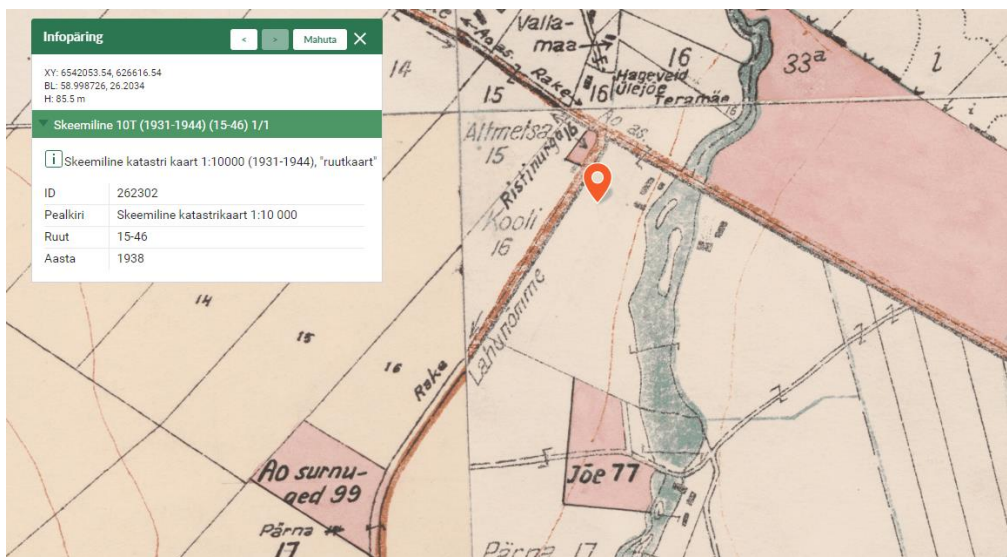
<sup>8</sup> *keskkonnaseadustiku üldosa seadus* § 38 lg 2 ja lg 4

veeseaduse § 118 lõikes 1 nimetatud eesmärgiga<sup>9</sup> ning looduskaitseaduses sätestatud ranna- ja kaldakaitse eesmärkidega.

2017. a kevadel lasi Teramäe kinnistu omanik heauskselt Põltsamaa jõe parempoolsele kaldale kaevata kanali, 2018. a sügisel jõe vasakpoolsele kaldale jõesängi ajaloolisse asukohta (tuvastatav erinevate aastate põhikaartidel veekoguna) kanali ja selle põhja- ja lõunapoolsesse otsa tiigi, sh lõunapoolne tiik ei ole kaevatud kanaliga ühendatud ning vasakkaldale rajatud kanal ja tiigid ei ole ühendatud Põltsamaa jõe ega Ao veskijärvega. Rajatised on ehitatud Põltsamaa jõe kalda veekaitse- ja ehituskeeluvööndisse.

Nii Põltsamaa jõe ehituskeeluvööndisse selle paremkaldale rajatud kanal kui vasakkaldale rajatud kanal ja tiigid ning planeeritavad ehitised ei kuulu looduskaitseaduse § 38 lõigetes 4 ja 5 loetletud erandite alla ja nende seadustamiseks tuleb taotleda kalda ehituskeeluvööndi vähendamist looduskaitseaduse § 40 kehtestatud korras (vt pkt 5.11.1).

Teramäe kinnistu omanik sai inspiratsiooni jõesängi hargnemise taastamiseks (kanal paremkaldal) ning vasakkaldale vana jõesängi asukohta tiikide ja kraavi rajamiseks ja Põltsamaa jõega ühendamiseks 1938. a katastrikaardilt, kus on kujutatud jõesängi asend, jõesaared ja selle laiused enne jõe süvendamist (vt skeem 3.5.1). Seega ajalooliselt on veekogu olnud antud kohas domineerivam ja maastikku ilmetavam.



**Skeem 3.5.1.** Väljavõte Maa-ameti geoportaali ajalooliste kaartide rakendusest 12.05.20; Teramäe kinnistu asukoht on tähistatud punase märgendiga.

Vastavalt eksperthinnangule<sup>10</sup> on Põltsamaa paremkaldal asuv kanal (70 m) mõlemast otsast ühendatud Põltsamaa jõega. Jõe vasakkaldal asuvad tiigid ja kanal (kogupikkus paralleelselt Põltsamaa jõega 200 m) jõega ühenduses ei ole, kuid põhjapoolse tiigi ja jõe vahel on kitsas ning madal riba, mistõttu võib suurvee korral tiik olla jõega ajutiselt ühenduses.

Teramäe kinnistu piires voolab Põltsamaa jõgi eelmise sajandi keskel rajatud kanalis, mis on aastakümnetega osaliselt setetega täitunud, kallastele on kasvanud puud. Vasakkalda ala on perioodiliselt liigniiske, osaliselt turvasmullaga. Pinnakatteks on peamiselt moreen.

Vaadeldaval alal on jõe valgala 300 km<sup>2</sup>, aasta keskmine vooluhulk orienteeruvalt 3-4 m<sup>3</sup>/s, maksimaalne vooluhulk Q1% 15 m<sup>3</sup>/s ja minimaalne 30 päevane keskmine vooluhulk Q95%

<sup>9</sup> Veekogu kalda või ranna erosiooni ja hajuheite vältimiseks on veekogu kaldal või rannal veekaitsevöönd.

<sup>10</sup> Eksperthinnang Teramäe kinnistu (66001:001:0330) olemasoleva olukorra ning detailplaneeringuga kavandatava mõju osas Põltsamaa jõe ja selle kalastikule

0.60,7m<sup>3</sup>/s.<sup>11,12</sup> Lisaks Põltsamaa jõe ülemjooksule Ao II veehoidla lävendis voolab ülalpool Teramäe kinnistut Põltsamaa jõkke veel Äntu ja Kärsa piirkonna suurtest allikatest toituv Nõmme jõgi.

Keskkonnaamet on oma 31.12.2018 kirjas nr 7-13/18/17924-3 muuhulgas täpsustanud, et olemasolevad rajatised võivad põhjendatud juhul, kui need ei muuda Põltsamaa jõe voolurežiimi, jõe kalda ehituskeeluvööndisse jääda, kuid ala tuleb korrastada ja ehitised seadustada.

Keskkonnaamet on eelneva menetluse käigus (18.10.2018 kiri nr 7-9/18/15612-2) selgitanud, et Teramäe kinnistule rajatud tiikide kaevamisega ja kraavide ühendamisega jõega muudetakse Põltsamaa jõe looduslikku veerežiimi, kuna tegevus toob kaasa jõe vee voolukiiruse vähenemise ja vooluhulkade ümberjaotumise, mis hakkab negatiivset mõju avaldama eriti madalveeperioodide ajal.

Nimetatud piirkonnas on Põltsamaa jõgi kaevatud sirgesse kunstlikku sängi. Loodusliku sängiga võrreldes on kunstliku sängiga jõelõigud alati vee-elustiku elupaigana vähem väärtuslikud. Jõe loogete osaline taastamine pigem lisab jõelõigu eriliselisust ja vee-elustikule negatiivseid mõjusid kaasa ei too.

Jõe paremkaldale rajatud kanali (sängi) mõju Põltsamaa jõe väärtust vee-elustiku elupaigana ei vähenda, pigem suurendab. Kanali pikkus on 70 m ja vooluhulk hinnanguliselt mõnikümned liitrit sekundis. Kanalisse on kujunemas jõeline elupaik. Kavandatava tegevusena on ette nähtud läbivoolu suurenemise vältimine kanali ülesvoolu asuvale ühendusele maakivide lisamise abil<sup>13</sup>. Läbivoolu täielik sulgemine siin mõistlik ei ole (paremkalda kanalist läbivoolava vee kogus on väike ja siin on soovitatav säilida vooluveekogu elupaik).

Põhjalikult läbimõtlemata tegevus veekogude taastamisel ja rajamisel jõe vasakkaldal nende ajaloolises asukohas võib tõepoolest halvendada Põltsamaa jõe põhisängi seisundit Teramäe kinnistul Rakke mnt ja Ao Veskijärve vahelisel lõigul. Seda juhul, kui uude sängi juhitakse miinimumperioodil oluline osa (üle 10%) praegu põhisängis voolavast veest.

Tegevuse suurimaks mõjuks võib olla vooluhulga oluline vähenemine (loodusliku veerežiimi muutmine) jõe põhisängis juhul, kui miinimumperioodil hakkab oluline osa veest voolama rajatud paralleelsete veekogude kaudu. Seda saab vältida läbivoolu piiramise või vältimise abil uutest jõe kõrvalharudest. Vee-elustiku seisukohast see probleemiks ei ole.

Jõe vasakkaldale rajatud uued veekogud ühendatakse (sh luuakse ühendus lõunapoolse tiigi ja kanali vahel) allavoolu poolt Põltsamaa jõel asuva Ao veskijärvega. Sel moel moodustaks uued veekogud jätku Ao veskijärve piirkonna vee-elupaikadele ning ei kahjustaks ka Põltsamaa jõe põhisängis olevate elupaikade kvaliteeti.

Tegevus on vajalik ka seepärast, et töö katkestamisel vasakkaldal praeguses olukorras jäävad vasakkalda uued veekogud iseseisvateks seisuveekogudeks, kuhu Põltsamaa jõe vesi tungib ainult kõrgveega (veetase jões alates 84,0 m) läbi põhjapoolse tiigi edelanurga ja põhijõe vahele jääva madalam ala (ajaloolise jõesängi asukoht). Selle variandi korral jääb tegevuse tulemus kesiseks nii puhkemajanduslikus kui ka vee-elustiku aspektist (uued veekogud on kuival suvel madalad, suurveega neisse sattuvad kalad jäävad sinna lõksu)<sup>14</sup>.

Ekspert hinnangus anti järgmised soovitused:

- Vasakpoolset jõeharu Põltsamaa põhijõega ühendava kindlustatud ülevoolukoha<sup>15</sup> põhja minimaalne kõrgus peab olema 84,0 m.
- Teramäe kinnistut läbiv Põltsamaa jõe lõik on Ao veskijärvele rajatud tehiskärestiku paisutusallas ja sinna pole võimalik lõheliste sobivaid koelmuid rajada, mistõttu tuleb sellest kavatsusest loobuda.

<sup>11</sup> Maves AS 2013. Kalade rännet takistava Ao I (Ao veskijärve) paisu likvideerimine. Keskkonnamõju eelhindang (vt lk 18)

<sup>12</sup> Maves AS 2018. Põltsamaa linnas Silla tn 1a hüdroenergia tootmise alustamise keskkonnamõju hindamise aruanne

<sup>13</sup> Kanalisse suunduva vooluhulga piiramine suudmesse paigaldatavate maakividega oli kujutatud planeeringu koostamise algatamiseks esitatud eskiisjoonisel

<sup>14</sup> Ekspert hinnang Teramäe kinnistu (66001:001:0330) olemasoleva olukorra ning detailplaneeringuga kavandatava mõju osas Põltsamaa jõele ja selle kalastikule

<sup>15</sup> Kindlustatud ülevoolukoht oli kujutatud planeeringu koostamise algatamiseks esitatud eskiisjoonisel

- Jõelõigu puurisust puhastamine ei ole vajalik, kuna sellega elupaikade mitmekesisus jões pigem väheneb.
- Veekogude lõplikul kujundamisel tuleb konsulteerida hüdrotehnika inseneriga, sh ülevoolude ja kallaste kindlustamise osas. Rajatud veekogude seisundit tuleb perioodiliselt kontrollida. Algusaastatel tuleb miinimumperioodil vaadelda vasakkalda veekogude veetasemeid ja vee liikumist (vajadusel vooluhulki) veekogude ühenduskohtades. Probleemide ilmnemisel (näiteks oluline (üle 100 l/s tagasivool veehoidlast kanalis) konsulteerida nende lahendamiseks hüdrotehnika inseneri või keskkonnaekspertiga, vee-elustiku osas kalaekspertiga.
- Veevarustuse ja kanalisatsiooni rajamisel tuleb järgida üldiseid veekaitsenõudeid ning taotleda asjakohased veeload. Korraldada tuleb nõuetekohane jäätmekäitlus ja territooriumi regulaarne koristamine puhkealal. Vältida jäätmete sattumist veekogudesse.
- Kuivkäimlate rajamisel tuleb arvestada maksimaalse üleujutusastemega ja sellega, et põhjavesi on piirkonnas kaitsmata ja rajatud tiigid on põhjaveega ühenduses. Soovitav on kasutada kompostkäimlaid, millesse kogunevad tahked jäätmed ja vedelikud kogutakse eraldi veekindlatesse mahutitesse ja käideldakse nõuetekohaselt väljaspool detailplaneeringu ala.

Kavandatava tegevuse mõju Põltsamaa jõe ökoloogilisele seisundile, sh kalastikule, on piirkonnas pigem positiivne või neutraalne. Tegevuse sotsiaalmajanduslik mõju on eeldatavalt positiivne<sup>16</sup>.

KSH EH järeldus oli, et kavandatava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist ebasoodsat mõju ning selle elluviimine võimaldab ala korrastada, sel asuvad rajatised seadustada ning soodustada ala senisest paremat kasutamist, kui järgitakse kõiki KSH EH-s sätestatud meetmeid võimalike mõjude leevendamiseks.

### 3.7 Tehnovõrgud

Planeeringualal tehnovõrgud puuduvad.

### 3.8 Maaparandus

Planeeringualal asuv Põltsamaa jõgi (reg kood VEE1030000) on riigi poolt korrashoitav ühiseesvool (valgalaga üle 25 km<sup>2</sup>) 2103000060000/001 ehk eesvool, mille veeseisust sõltub mitme omaniku kinnisasjal paikneva maaparandussüsteemi nõuetekohane toimimine. Ala idaosa jääb vähesel määral 1977. a rajatud Kellamäe 3 maaparandusehitise 2103000060030001/001 maa-alale.

### 3.9 Geodeetilised punktid

Põltsamaa jõe vasakkaldal Teramäe kinnistu ja riigitee nr 15124 ühisel piiril asub geodeetiline punkt (n/ta\_(VMPreeper) nr 90000 kaitsevööndiga 3 m punkti keskmest<sup>17</sup>.

## 4 VASTAVUS STRATEEGILISTELE (PLANEERIMIS)DOKUMENTIDELE

Detailplaneeringu koostamisel kuulub arvestamisele *Rakke valla üldplaneering ja Lääne-Virumaa maakonnaplaneering 2030+*.

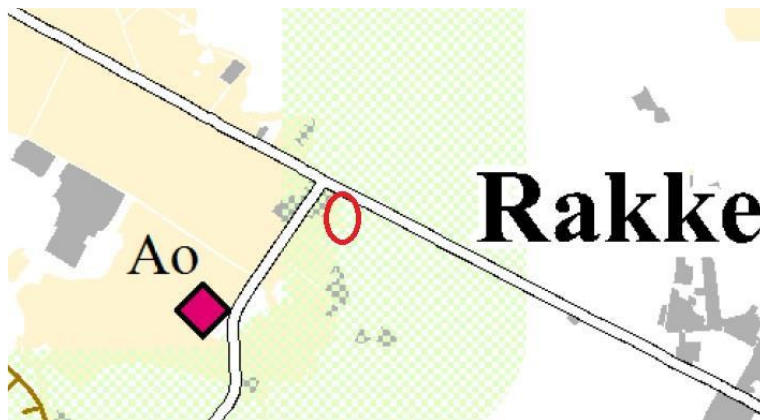
<sup>16</sup> Ekspert hinnang Teramäe kinnistu (66001:001:0330) olemasoleva olukorra ning detailplaneeringuga kavandatava mõju osas Põltsamaa jõe ja selle kalastikule

<sup>17</sup> Tegevus geodeetiliste märkide kaitsevööndis vastavalt keskkonnaministri 28.06.2013 määrusele nr 50 *Geodeetiliste tööde tegemise ja geodeetilise märgi tähistamise kord, geodeetilise märgi kaitsevööndi ulatus ning kaitsevööndis tegutsemiseks loa taotlemise kord.*

*Rakke valla üldplaneeringu* kohaselt asub Ao küla hajaasustusallas, kus on soovitatav ehitustegevuseks mitte kasutada häid põllu- ning metsamaid, samuti veekogude kallastel olevaid niite ja karjamaasid, soostunud või soostuvaid alasid, liigirikaste biotoopidega alasid ja kasutusväärtusega maavarade või maa-ainesega alasid. Planeeritud tegevusega eelnimetatud alasid ehitustegevuseks ei ole kavandatud.

Detailplaneeringu koostamisega tehakse ettepanek *Rakke valla üldplaneeringu* põhilahenduse muutmiseks Põltsamaa jõe kalda ehituskeeluvööndi vähendamise osas.

*Lääne-Virumaa maakonnaplaneering 2030+* käsitleb muuhulgas roheline võrgustiku toimimise tagamist. Rohelise võrgustiku toimimine tugineb maakonnaplaneeringu kohaselt suurte looduslike alade (kaitsealad, metsamassiivid, rabad, sood) omavahelisele ühendatusele looduslike ja poollooduslike koridoride abil. Maakonnaplaneeringu kohaselt asub planeeringuala roheline võrgustiku koridori alal (vt skeem 4.1).



**Skeem 4.1.** Väljavõte *Lääne-Virumaa maakonnaplaneeringu 2030+* joonisest 2 *Väärtused, konfliktid, riigikaitse*. Planeeringuala asukoht on tähistatud punase ovaaliga.

Maakonnaplaneeringu poolt määratud roheline võrgustiku eesmärkideks on:

- Väärtuslike maastike, ökosüsteemide ja liikide kaitse.
- Looduslähedase majandamise, elulaadi ja rekreatsiooni toetamine ning looduslike alade ruumilise kättesaadavuse tagamine.
- Keskkonna loodusliku iseregulatsiooni säilitamine inimesele vajalikul tasemel.

Maakonnaplaneeringu kohaselt tuleb roheline võrgustiku koridoride aladel järgida muuhulgas järgmisi kasutustingimusi:

- Rohelises koridoris säilitatakse olemasolevaid looduslikke ja poollooduslikke alasid.
- Säilitada vooluveekogude süng, nende muutmine (õgvendamine) vähendab veekogude ökoloogilist väärtust roheline võrgustiku osana. Vältida paisude rajamist roheline koridori vooluveekogudele, mis moodustavad roheline võrgustiku osa. Juhul kui tekib vajadus veekogu tõkestamiseks, tuleb hinnata elustiku migratsioonitingimusi.
- Veekogude kallaste hooldamine ja kasutamine peab olema selline, et see muudaks võimalikult vähe veekogude looduslikku seisundit. Ojade, jõgede ja järvede kaldad säilitada võimalikult looduslikuna, et oleks tagatud bioloogiliselt mitmekesise ökotoni (kahe järsult erineva maastikuosise või koosluse siirdevöönd, mis sisaldab mõlema elemente ja on seepärast keskkonnalt komplekssem või liigirikam kui kumbki neist) olemasolu ning säiliks seis- ja vooluveekogude tähtsus ökoloogiliste koridoridena.
- Koridoridele on reeglina vastunäidustatud teatud infrastruktuuride (põhimaanteed, prügilad, jäätmehoiulad, mäetööstusalad) rajamine. Juhul, kui nende rajamine on möödapääsmatu, tuleb



eriti hoolikalt valida rajatiste asukohta ja rakendada vajalikke keskkonnameetmeid võimaliku negatiivse mõju leevendamiseks.

Ala on juba praegu inimtegevuse poolt oluliselt mõjutatud. Vastavalt KSH EH järeltulele, et juhul kui jõe vasakkaldal kujundatakse ja säilitatakse looduslik keskkond, ei ole põhjust eeldada olulise ebasoodsa mõju kaasnemist rohevõrgustiku toimimisele.

## 5 DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK

Planeeringu koostamisel eesmärkide sisu täpsustus ning planeeringuga on kavandatud:

- seadustada Põltsamaa jõe parem- ja vasakkaldale rajatud veekogud;
- vasakkaldal asuvate veekogude ühendamine omavahel ja Ao veskijärvega, et tagada teatud kalaliikidele sobiv elukeskkond;
- määrata jõeharude vahele ehitusõigus kuni 20 m<sup>2</sup> suuruse ehitisealuse pinnaga ehitiste püstitamiseks eesmärgiga kujundada looduslikult väärtuslikule jõeäärsele alale korrastatud puhkeala väikeste kämpingute, suitsusauna, lehtla ja vaateplatvormiga, et korraldada kogukonna üritusi (jaanipäev, küla kokkutulek jmt);
- eelnevates punktides nimetatud kavandamiseks jõe kalda ehituskeeluvööndi vähendamine;
- määrata ehitusõigus puhkeala külastajate tarbeks kuivkäimla ehitamiseks.

Planeeringulahendusega on eesmärk kujundada planeeringualal atraktiivne ajalugu ja kultuuripärandit tutvustav koht, mis jõe kallastel olevas osas on eraomanduses, kuid avatud kasutamiseks ja külastamiseks ka avalikkusele. Selle eesmärgi täitmisega on kinnistuomanik aastate jooksul algust teinud hooldades F.R.Faehlmanni mälestuskivi ja selle ümbrust ning võimaldades koduloolastel ja laiemal üldsusel mälestuskohta külastada ning seal erinevaid koosviibimisi korraldada. Samuti toetab ajaloolist pärandit Põltsamaa jõesängi tagasi kaevamine selle looduslikku jõesängi. Planeeringulahenduse kohaselt järgneb kujundatud jõekallaste ja kanali sellisel kujul seadustamine ning maa-alale uue lisandväärtuse juurde loomine, mis toimub läbi sinna vaateorni, lehtla ning puhkeotstarbeliste ehitiste rajamisega. See soodustab turismi ja võimaldab teadvustada koha erilist ja väärtuseid avalikkuse silmis. Eesmärk on läbi planeeringulahenduse kultuurilooliselt ja looduslikult väärtuslikul planeeringualal luua laiemat avalikku hüve võimaldades külastada mälestuskivi ning viibida hooldatud ja korrastatud ajaloolise tähendusega puhkealal ning märgata selle koha eripärasid ja võimaldada seal rahulikke väiksemaid koosviibimisi. Kohas viibimine ja sellega tutvumine võimaldab aru saada F.R.Faehlmanni alustatud Kalevipoja lugude kogumise fooni. Paljud lood, mida ta kogus algselt selle piirkonna lähiümbrusest, laiendades hiljem tegevust ja võimaldades Friedrich Reinhold Kreutzwaldil hiljem jätkata kogutu baasil Kalevipoja lugude kokku kirjutamist. Puhkeehitised on kavandatud maanteest piisavale kaugusele (vältimaks maantee müramõju) võimaldamaks kohapeal vajadusel pidada tutvustavaid väiksemaid väliloenguid koha külastajatele.

Kavandatud planeeringulahenduse näol ei ole tegemist mastapsee ega sotsiaalmajanduslikku keskkonda oluliselt mõjutava tegevusega. Sisuliselt saab vaadelda tegevust kui kohaliku keskkonna ja külamiljöö arendamist ja looduskauhi koha kasutamist puhke eesmärgil. Seda kõike soosib F.R.Faehlmanni mälestuskivi ja temaga seotud Eesti kultuuriruumile väga olulise kultuuripärandi säilitamine, mis teenib avalikku huvi säilitada Eesti keelt ja kultuuri ning Kalevipoja eepose sünniga seotut. Ülekaalukas avalik huvi koha korrastamiseks on siin selgelt kultuurilooline ja planeeringulahendus väljendab ajaloolise pärandi mõistmist ja väärtustamist.

## 5.1 Üldplaneeringu muutmise ettepanek

Detailplaneeringu koostamisega tehakse ettepanek *Rakke valla üldplaneeringu* põhilahenduse muutmiseks Põltsamaa jõe kalda ehituskeeluvööndi vähendamise osas. Ettepanek tehakse üldplaneeringu seletuskirja muutmiseks järgmiselt:

Põltsamaa jõe kalda ehituskeeluvööndit on kavandatud vähendada Teramäe kinnistu (kt 66001:001:0330) osas, et seadustada taastatud Põltsamaa ajalooline jõesäng ning võimaldamaks rajada selle äärde puhkeotstarbelised ehitised. Rekreatiivne väärtus luuakse nii Ao küla rahvale kui avalikkusele laiemalt, kuna Põltsamaa jõgi on avalikult kasutatav veekogu, mille ääres on kaldal liikumiseks ja veekogu ääres viibimiseks kallasrada.

Muudatusettepanek ei riku üldplaneeringu üldprintsipe, uut tihedamat asustust või suurt täiendavat keskkonnakoormust ei ole detailplaneeringuga kavandatud. Planeeringulahendus korrastab inimeste liikumist alal ning on seeläbi kultuuriväärtuseid tutvustav.

## 5.2 Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringu lahendusega planeeringualale jäävate kinnistute piire ei muudeta ja nende katastrisse kantud pindalad jäävad samaks.

## 5.3 Krundi ehitusõigus, ehituslikud ja arhitektuursed tingimused

Planeeringuga ei ole kavandatud ehitusõigust terviklikule Teramäe kinnistule ning planeeritud lahendus hõlmab vaid planeeringualas kavandatud ja juba rajatud ehitisi.

Tavapraktikas määratakse krundile ehitusõigus ehitusloakohustuslike hoonete püstitamiseks. Planeeringualale ehitusloakohustuslike hoonete püstitamist kavandatud ei ole.

Seega väljendab planeeringualale määratud ehitusõigus elamu teenindamiseks mõeldud ehitusloakohustuseta hoonete<sup>18</sup> st kuni 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinna ja kuni 5 m kõrguste hoonete ehitamise tingimusi. Ehitisealuse pinna hulka ei arvestata avatud terrassi, kuni ühe meetri laiust katuseräästast, hoone kujunduslikke või muid mitteolulisi elemente jmt<sup>19</sup>. Lisaks on määratud ehitustingimused ehitusloakohustuseta rajatiste st kuni 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga ja kuni 5 m kõrgustele rajatistele.

Planeeringuga on kavandatud hoonestusalad ehitusloakohustuseta ehitiste ehitamiseks. Hoonestusala nr 1 on planeeritud puhkeotstarbeliselt atraktiivseimasse asukohta ehk jõe uuele vasakharule rajatud lõunapoolse tiigi vahetusse lähedusse ümbritsetuna kolmest küljest veekogudega. Hoonestusala asukoht on määratud lähtuvalt keskkonnakaitselistest soovitustest:

- Jõe kalda veekaitsevööndist väljapoole;
- Territooriumile, kus maapinna kõrgus on suurem kui 84,0 m.

Samuti on hoonestusala planeeritud riigiteest ca 175 m kaugusele ehk piisavalt kaugemale, et maanteel liikujale avaneks vaade veekogudele ning looduslikule haljasmaale selle kallastel.

Hoonestusala nr 2 on planeeritud kuivkäimla (kompostkäimla vmt) ehitamiseks. Hoonestusala asukoht on valitud lähtuvalt keskkonnakaitselistest soovitustest ehk on arvestatud jõe maksimaalse üleujutusastemega ning sellega, et põhjavesi on piirkonnas kaitsmata. Seetõttu tuleb käimla rajada selline, milles tahked jäätmed ja vedelikud kogutakse eraldi veekindlatesse mahutitesse ja käideldakse nõuetekohaselt väljaspool detailplaneeringu ala.

<sup>18</sup> Vastavalt *ehitusseadustiku* lisa 1

<sup>19</sup> Vastavalt majandus- ja taristuministri 05.06.2015.a määrus nr 57 *Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused*

Käimla asukoht arvestab ka sellega, et oleks hõlpsasti külastajate poolt kasutatav, kuid ei muudaks oluliselt ala ilmet.

Ehitusõigusega lubatud hoonestus, sh vundamendiga terrassid tuleb rajada hoonestusala piirides. Planeeritud ehitiste paiknemine hoonestusalal täpsustub planeeringu realiseerimisel.

Kavandatud hoonestus on laadilt väikesemahuline ja loodusesse sulanduv. Hoonestuse olulisemad arhitektuursed tingimused:

- Korruselisus: kuni kaks korrust (teine korrus katusealusena);
- Katusetüüp: ühepoolse kaldega või viilkatus;
- Katusekalded: 10-45 kraadi;
- Välisviimistlusmaterjalid ja nende värvitoon: puit, klaas; looduslähedane, mitte kontrastne ja silmatorkav.

Hoonestusalale nr 1 on lubatud ehitada ka kuni 5 m suhtelise kõrgusega puitmaterjalist õhuline vaatetorn ja lehtla.

Planeeritud hooned hoonestusalal nr 1 on kavandatud olemasolevale maapinnale kõrgusega ca 84,30 m/abs, planeeritud vaatetorni rajamiseks on lubatud kasutada hoonestusala kõrgeimat kohta maapinnal, ehk ala, mille maapinna kõrgus on ca 90,5 m/abs.

Kuna rajatud veekogud ja nende vahele planeeritud puhkeotstarbeline ala hõlmab kogu Teramäe kinnistut ca 10%, on kinnistule kavandatud lisaks krundi kasutamise sihtotstarve: tehisveekogu maa ehk Teramäe kinnistu maakasutuse sihtotstarve on planeeringukohaselt: veekogude maa ja maatulundusmaa, millele vastavad krundi kasutamise sihtotstarbed: tehisveekogu maa VT ja põllumajandusmaa MP<sup>20</sup>.

Krundi ehitusõigus ja ehitiste ehitamise tingimused ning planeeritud hoonestusalade asukohad ning mõõdud on toodud joonisel nr 3.

## 5.4 Haljastus, heakorrastus, piirded

Planeeringuala on võsast puhastatud ning kasvama on jäetud elujõulised puud (enamik arukased), mis kuuluvad säilitamisele. Faehlmanni mälestuskivi lähiümbruses kasvavad põlispuud ning ümbrus on tänase kinnistu omaniku poolt hästi hooldatud eesmärgiga säilitada kultuuripärandit, Faehlmanni mälestust ja külamiljööd.

Planeeringuga täiendavat haljastust kavandatud ei ole, kuid seda võib istutada arvestades, et uushaljastusena mitte istutada dekoratiivseid võõrliike, vaid kasutada piirkonnale omaseid kohalikke liike. Alal tuleb säilitada piirkonnale iseloomulik looduslik ilme.

Mõju leevendamiseks rohevõrgustiku koridori toimimisele tuleb jõe vasakkalda kujundamisel ja hooldamisel lähtuda põhimõttest, et ala säiliks võimalikult looduslikuna – lasta areneda looduslikul taimestikul ja hoiduda ala niitmisest (või niita vegetatsiooniperioodil 1-2 korda, kuid mitte enne kui juuli teises pooles).

Valgusreostuse vältimiseks tuleb kasutada valgustuslahendusi, mille reflektorid on ehitatud nii, et valgustid on suunatud vaid valgustamist vajavale objektile ja üleliigse valguse hulk on minimaalne. Kindlasti peavad valgustid olema optimaalse võimsusega ning soovitatav on kasutada liikumisanduritega valgusteid.

Olulist maapinna kõrguste muutmist ei ole ette nähtud. Lubatud on tasandada perspektiivse vaatetorni alust pinnasekuhja. Veekogude kallaste maapinnakõrgusi ei ole kavandatud muuta.

Planeeringualale on keelatud rajada piirdeaedu ja muid struktuure, mis takistavad loodusliku loomastiku liikumist ning takistavad ala avalikku kasutust.

---

<sup>20</sup> Vastavalt juhendile *Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013*



## 5.5 Veekogud

Põltsamaa jõe uus paremkallas ehk rajatud kanali kallas on kavandatud kindlustada ehitusloakohustusliku<sup>21</sup> rajatise- kaldakindlustusega. Hüdrotehnilise hinnangu kohaselt kavandatud maastikukujunduslik kaldakindlustus kanali üldisele seisundile mõju ei avalda. Perspektiivis on vajalik planeeritud kaldakindlustus kokku viia rekonstrueeritud Ao silla koonuse kindlustusega.

Mujal tuleb jõe kaldad säilitada võimalikult looduslikuna, et oleks tagatud bioloogiliselt mitmekesise ökotoni (kahe järsult erineva maastikuosise või koosluse siirdevöönd, mis sisaldab mõlema elemente ja on seepärast keskkonnalt komplekssem või liigirikkam kui kumbki neist) olemasolu ning säiliks seisu- ja vooluveekogude tähtsus ökoloogiliste koridoridena.

Planeeritud hoonestusala juurde pääsemiseks on kavandatud Põltsamaa jõele jalgsild üle jõe minekuks. Jalgsillast saab alguse planeeritud jalgrada, mis kulgeb hoonestusalani ning jõe vasakkaldal võimalusega välja jõuda lõunasuunas asuvale erateele. Jõe vasakharu rajatud kanal ja tiigid on kavandatud omavahel ühendada ning lõunapoolseim tiik ühendada Ao veskijärvega. Jõeosadele on kavandatud paigaldada ujuvparvesid ja/või ujuvsild.

Hüdrotehnilise hinnangu kohaselt settib jõe paremkalda kanali sissevoolusuu eeldatavalt mõne aasta pärast sedavõrd täis, et läbivool kanalis toimub ainult suurvee ajal ning jätkuvalt toimub uhteainete settimine kanalis. Keskmiste ja väiksemate vooluhulkade korral hakkab veetase kanalis kõikumama sõltuvalt veetasemest Põltsamaa jões kanali lõunapoolse otsa juures.

Seega on hüdrotehnilisest hinnangust lähtuvalt kavandatud jõe paremkalda kanali sissevool sulgeda pinnasvalliga ning veevahetuse tagamiseks kanalis paigaldada pinnasvalli toru (eeldatavalt D=500 mm, kuid D täpsustub edaspidi). Nimetatud tegevus vähendab uhteainete kanalis settimist. Hüdrotehnilise hinnangu kohaselt kujuneb lähtudes 03.12.2018 mõõdetud veetasemetest Põltsamaa jõe peasängis seda toru läbivaks vooluhulgaks ca 130 l/s, mis moodustab ca 30 % sanitaarvooluhulgast. Erinevate vooluhulkade korral kujuneb Põltsamaa jõe peavoolu sängis kirjeldatud toru sissevoolu ja kanali väljavoolu juures erinevad veetasemed ja sõltuvalt sellest muutvad ka toru läbivad vooluhulgad.

Hüdrotehnilise hinnangu kohaselt Põltsamaa jõe vasakkalda poolsete tiikide ja kanali ühendamisel Ao veskijärvega ühtlustub nendes veetase Ao veskijärve veetasemega, kuid jäävad valdava osa ajast minimaalse veevahetusega umbsopiks. Lühiajaline (kuid mitte igal aastal) intensiivsem veevahetus saab toimuda ainult suurte vooluhulkade korral Põltsamaa jões.

Hüdrotehnilisest hinnangust lähtuvalt on kavandatud ühendada Põltsamaa jõe vasakkalda poolne veesüsteem lõuna poolsest otsast kanali abil Ao veskijärvega.

Olemasolevat jõelõiku ei ole lubatud puurisust puhastada, kuna sellega elupaikade mitmekesisus jões väheneb.

Jõele ei ole kavandatud lõhelistele sobivaid koelmuid, kuna Teramäe kinnistut läbiv Põltsamaa jõe lõik on Ao veskijärvele rajatud tehiskärestiku paisutusallas.

Kaldakindlustuse kujundamisel tuleb konsulteerida hüdrotehnikainseneriga. Rajatud veekogude seisundit tuleb perioodiliselt kontrollida. Algusaastatel tuleb miinimumperioodil vaadelda vasakkalda veekogude veetasemeid ja vee liikumist (vajadusel vooluhulki) veekogude ühenduskohtades. Probleemide ilmnemisel (näiteks oluline (üle 100 l/s tagasivool veehoidlast kanalis) tuleb konsulteerida nende lahendamiseks hüdrotehnikainseneri või keskkonnaekspertidega, vee-elustiku osas kalaekspertidega.

Planeeringujoonisel kujutatud kavandatud kaldakindlustuse ulatus, veekogude ühenduskohtade, ühendustoru ja pinnasvalli parameetrid ning jalgsilla asukoht ja parameetrid täpsustuvad planeeringu realiseerimisel.

<sup>21</sup> Vastavalt ehitusseadustiku lisa 1

## 5.6 Avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine ning liikluskorralduse põhimõtted

Planeeringuala põhjaküljel kulgeb Kapu-Rakke-Paasvere kõrvalmaantee nr 15124, mille 30 m laiune kaitsevöönd ulatub planeeringuala põhjaosale. Planeeringualast edelasuunas Teramäe kinnistuga külgnevana asub avalikult kasutatav Edru-Veski tee, mis ristub külasisese 17113 Ao - Vahuküla kõrvalmaanteega. Edru-Veski teelt omab mahasõitu eratee, mis asub Teramäe kinnistul.

Planeeringu koostamisel analüüsiti piirkonna juurdepääsetavust terviklikult erinevatest suundadest, et tagada planeeringualale kavandatud tegevusega sobiv võimalikult ohutu ja nõuetele vastav juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt. Analüüsi tulemusel leiti, et alaga põhjasuunas külgnevalt riigiteelt nr 15124 uue mahasõidu rajamine konfliktipunktide rohkesse riigiteelõiku Transpordiametit rahuldaval kujul on väga suur, keerukas ja põhjendamatu kulutusi nõudev töö, mis on sobimatu olemasolevat keskkonda silmas pidades (mälestuskivi, ajaloolise hoonestuse vundamendid, väärtuslikud põlispuud jmt) ning riigiteelt planeeringualale juurdepääsu ei kavandatud.

Planeeringualal suuremamahulisi üritusi ega suuri korruga saabuvald külastajate vooge, mis eeldaks autoga tulemist, ei prognoosita. Planeeringualale liigutakse jala. Sõidukitega pääseb vajadusel ala lähedusse avalikult kasutatavalt Edru-Veski teelt ja jätkuvana Teramäe kinnistu erateelt. Eratee ääres on võimalik sõidukid peatada/parkida, juurdepääsu Faehlmanni sünnikohani saab maanteedelt viidastada.

Jalakäijad liiguvad planeeringualale Ao veskijärve ja Põltsamaa jõe kallalrajal ning lisaks mööda Teramäe kinnistut (sõlmides vajadusel vastava lepingu kinnistu omanikuga) ning selliselt kujuneb puhkealale jõudmine üheks planeeritud tegevuse loomulikuks osaks liiklusohutust ja loodust kahjustamata. Kuna sõidukitega liikumiseks kasutatakse olemasolevaid teid, on tegemist nii keskkonnahoidliku kui ka liiklusohutu lahendusega, sest uusi teid ei ole vaja rajada.

Kohalik külakogukond ja ala külastajad saavad liikuda ja on ka seni liikunud alale lõunasuunast ehk Põltsamaa jõe kallast mööda. Esiteks, kuna Edru-Veski tee ääres asub külastuskeskus „Näkiuurimiskeskus“ (kalaspordimuuseum), teiseks, kuna küla kompaktselt hoonestatud osa jääb 17113 Ao - Vahuküla kõrvalmaantee äärde ning kolmandaks sest, Põltsamaa jõe kallal on loodusväärtuseks, mida avalikkus ja külastajad väärtustavad.

Avalikult kasutatavalt Edru-Veski teelt Teramäe kinnistul asuvale erateele suundudes on, kas mööda jõe kallalrada või läbi planeeringualal asuva korrastatud puistuala võimalik jalgsi liikuda kavandatud vaatetorniga puhkealani ja sealt edasi jõge ületades Faehlmanni mälestuskivini.

Kapu-Rakke-Paasvere kõrvalmaantee nr 15124 kaitsevööndisse on planeeringukohaselt kavandatud kaldakindlustusrajatis. Kaldakindlustusrajatis on ehitusloakohustuslik ehitis. Nimetatud tegevuseks on vajalik Transpordiameti nõusolek vastavalt EHS § 70 lg 3.

Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

## 5.7 Tehnovõrgud- ja rajatised

Planeeringualale on kavandatud hooajalised puhke-ehitised ning veevarustust ega reovee ärajuhtimist planeeritud ei ole. Hoonestusalani nr 1 on kavandatud elektri maakaabelliini rajamine (sh üle jalgsilla) olemasoleva elektrivõrgu baasil. Puhkeala külastajate tarbeks on kavandatud paigaldada planeeringualale Teramäe kinnistu õuealale põhjapoolseima vundamendi vahetusse lähedusse kuivkäimla (kompostkäimla vmt).

## 5.8 Maaparandus

Planeeringualal asuv Põltsamaa jõgi (reg kood VEE1030000) on riigi poolt korrashoitav ühiseesvool (valgalaga üle 25 km<sup>2</sup>) 2103000060000/001. Ala idaosa jääb vähesel määral Kellamäe 3 maaparandusehitise 2103000060030001/001 maa-alale.

Kellamäe 3 maaparandusehitise 2103000060030001/001 maa-alale uusehitisi planeeritud ei ole ning planeeritud tegevused maaparandusehitisele mõju ei avalda.

Põltsamaa jõe kui riigi poolt korrashoitava ühiseesvoolu sängi on muudetud, kuid planeeritud tegevused sellele mõju ei avalda.

## 5.9 Tuleohutuse tagamine

Planeeringualale kavandatud hoonestuse kasutusviisi tuleohutuse järgi on I kasutusviisi ehk eluhooned ning nende abihooned<sup>22</sup>.

Vastavalt *tuleohutuse seadusele* peab ehitisel olema nõuetele vastav tuletõrje veevõtukoht<sup>23</sup>, välja arvatud juhul, kui tulekahju avastamine ja selle kustutamine ehitises on tagatud muu tehnilise lahendusega.

Vastavalt määrusele nr 10<sup>24</sup> peab üldjuhul tuletõrje veevõtukoht paiknema ehitisest vähemalt 30 m kaugusel, et tagada päästetehnika ohutus. I kasutusviisiga hoone veevõtukohta kaugust ehitisest võib suurendada kuni 400 meetrini, kui voolikuliini veevõtukohest hooneni saab vedada sirgjooneliselt.

Planeeritud hoonete lähim tuletõrje veevõtukoht nr 6330 (aastaringselt kasutatav rajatis loodusliku veekogu juures) asub planeeringualaga külgnevas Põltsamaa jõe lõigus autosilla all (vt joonis nr 1).

Vastavalt tuleohutusnõuetele peab vältima tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele, nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Selle täitmiseks peab hoonetevaheline kuja olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvasid põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast.

Planeeritud hoonestusala jääb naaberhoonetest normikohasele kaugusele.

Ehitiste kavandamisel tuleb arvestada kehtivate normide ja nõuetega.

## 5.10 Kuritegevuse riske vähendavad tingimused

Kuritegevuse riskide vähendamist reguleerib standard EVS 809-1:2002.

Elkõige on soovitatav planeeritud hoonestusalal kasutada videovalvet.

Ehituses tuleb kasutada looduslähedasi ja vastupidavaid kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud). Hoonete kasutamise ajal tuleb hoida oma territoorium alati korras ja teostada kiired parandustööd.

Erinevate kasutusotstarvetega alade (elamukompleks, kämpingute- ja vaatetorni ala, mälestusmärk jmt) tähistamiseks võib kasutada erinevaid suunaviitasid. See loob inimestele turvatunde, suurendab omaniku- ja kontrollitunnet ning vähendab seega kuriteohirmu. Selgelt eristada avalikud ja suletud territooriumid, et vältida soovimatute isikute sattumist neile mitte ette nähtud piirkondadesse.

<sup>22</sup> Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele* lisa 1

<sup>23</sup> veeallika juures olev aasta ringi kasutatav rajatis, mille kaudu võetakse vett pääste- ja demineerimistöödeks ning veekahuri täitmiseks

<sup>24</sup> Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 *Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord* § 6 ja 7

## 5.11 Keskkonnatingimused

Koostatud on eksperthinnang Teramäe kinnistu olemasoleva olukorra ning detailplaneeringuga kavandatava mõju osas Põltsamaa jõe ja selle kalastikule, hüdrotehniline hinnang planeeritava veesüsteemile ning keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnang (EH). Hüdrotehnilise hinnangu koostamise tulemusena leiti, et veesüsteemi ümberkujundamine ei mõjuta arvestatavalt Põltsamaa jõe olemasolevat morfoloogilist ega ökoloogilist seisundit. Probleemiks võib aga kujuneda Põltsamaa jõe vooluga kaasa kantavate uhteainete ladestumine Ao veskijärve ülalpool 2016. aastal rajatud kalakärestiku sissevoolu ja künnisülevoolu. Sellest lähtuvalt planeeriti vajalikud meetmed (ühendustoru, pinnasvall) probleemide vältimiseks.

KSH EH käigus hinnati võimalikke mõjusid keskkonnale ning nähti ette leevendavad meetmed ebasoodsa keskkonnamõju minimeerimiseks ja/või vältimiseks. Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud eelnevalt koostatud eksperthinnangu ja KSH EH tulemustega.

Planeeringu elluviimisel tuleb järgida järgmist:

- Korraldada tuleb nõuetekohane jäätmekäitlus ja territooriumi regulaarne koristamine puhkealal. Vältida tuleb jäätmete sattumist veekogudesse.
- Ehitustöödel tuleb kasutada sobivaid töövõtteid (nt ladustatava pinnase katmine vihmase perioodi; meetmed vältimaks juhuslike ehitusjäätmete kukkumist jõkke), millega tagatakse, et jõkke ei satuks heljumit ega ehitusjäätmeid.
- Mürarikkaid ehitustöid tuleb teostada päevasel ajal ning tagada, et kasutatav tehnika on heas tehnilises seisukorras.
- Ehitusaegseid valgushäiringuid tuleb vältida sobivate töömeetodite valikuga, pimedal ajal piirkonda mitte üle valgustada.
- Ala hilisemal puhkeotstarbelisel kasutamisel peab kompleksi omanik vastutama selle eest, et tegevusega ei häiritaks lähedal asuvaid elanikke.

Planeeringuga on kavandatud jõe paremkaldale selle veekaitsevööndisse kaldakindlustus. Vastavalt *veeseaduse* § 118 lg 5 p 1 ei ole muuhulgas veekaitsevööndit õiguslikul alusel rajatud veekogu kaldakindlustuse alal. Kalda kindlustusrajatisele ei laiene ka *looduskaitseaduse* kohane ehituskeeluvöönd.

Ehituskeeld ei laiene ka kavandatud elektri maakaabelliinile (*looduskaitseaduse* § 38 lg 4 p 8).

Samuti on planeeringuga kavandatud jalgasild jõe parempoolse haru ületamiseks ja jõeharude vahelisele maismaaosale pääsemiseks. Jalgasild on jätkuks jalakäijate liikumissuunale. Kuna planeeritud jalgraja asukohas on seadusekohane jõe kallarada, on võimalik planeeritud jalgrada selles lõigus käsitleda korrastatud kallarajana. Ka ülejäänud uue jõe vasakkalda alal võimaldab kallarada veekogu ääres liikumise. Seega kalda omanik on planeeringulahendusega taganud juurdepääsu kallarajale.

Planeeritud jalgasild ei ole *keskkonnaseadustiku üldosa seaduse* kohaselt kallaraja osa ning sellist ehitist võib kasutada üksnes omaniku loal. Kasutamise luba eeldatakse olevat, kui omanik ei ole silda piiranud või tähistanud viisil, millest ilmneb tahe piirata silla kasutamist võõraste poolt, või kui tahe piirata kasutamist ei ilmne muudest asjaoludest. Omanik peab lubama silla kasutamist, kui see on vajalik kallarada mööda liikumiseks.

Lisaks on jõeosadele kavandatud paigutada ujuvparvesid ja/või ujuvsildasid.

Vastavalt *looduskaitseadusele* ei laiene ehituskeeld kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud sillale (käesoleval juhul jalg- ja ujuvsillale).

Eeltoodust tulenevalt ei laiene Põltsamaa jõe kalda ehituskeeluvöönd planeeritud kaldakindlustusrajatisele, elektri maakaabelliinile, jalgasillale ega ujuvsillale.

Küll aga on Põltsamaa jõe põhisängi kalda ehituskeeluvööndisse rajatud kanalid ja tiigid ning planeeritud uusehitised, mis ei kuulu *looduskaitseaduse* § 38 lõigetes 4 ja 5 loetletud erandite alla ja nende

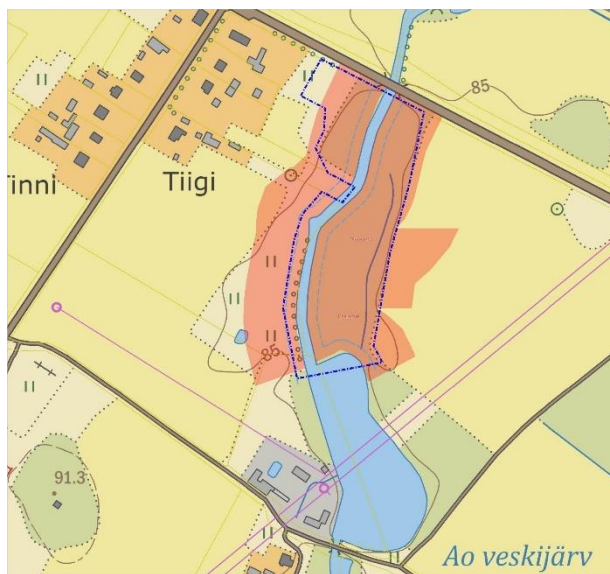
seadustamiseks tuleb taotleda jõe kalda ehituskeeluvööndi vähendamist *looduskaitseaduse* § 40 kehtestatud korras.

Transpordiamet on teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi võimalike leevendusmeetmete rakendamiseks.

### 5.11.1 Ehituskeeluvööndi vähendamine

Planeeringuala ja kavandatud tegevused jäävad osaliselt Põltsamaa jõe kalda ehituskeeluvööndisse.

Ranna või kalda kaitse eesmärk on rannal või kaldal asuvate loodukoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine<sup>25</sup>. Ranna ja kalda ehituskeeluvööndi vähendamine võib toimuda Keskkonnaameti nõusolekul arvestades ranna või kalda kaitse eesmärke ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest<sup>26</sup>.



**Skeem 5.11.1.1.** Situatsioon planeeringualal enne kanali ja tiikide rajamist (endine olukord, planeeringu koostamise ajal olid kanal ja tiigid juba olemas). Planeeringuala (ca 2,4 ha) on tähistatud sinise punktiirjoonega, jõe kalda ehituskeeluvööndi ulatus roosa täidisvärviga, jõe kalda veekaitsevööndi ulatus on tähistatud helesinise punktiirjoonega; aluskaardiks on Maa-ameti 2018.a värviline põhikaart wms teenusena.

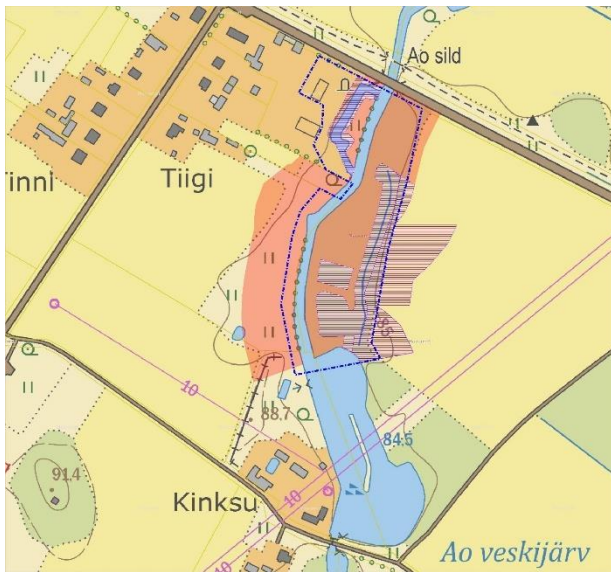
Põltsamaa jõe kalda ehituskeeluvööndisse on rajatud ja planeeritud järgmised ehitised, mis vajavad jõe kalda ehituskeeluvööndi vähendamist skeemil 5.11.1.2 kujutatud mahus:

- Jõe kaldale juba rajatud kanalid, tiigid ning nende ühendamisõigud ja nende kaldanõlvad;
- Jõe põhisängi rajatud uus vasakharu ja selle ning jõe vahelisele alale kavandatud ca 21 x 32 m suurune rombi kujuline ala erineva vaba-ajaveetmise ja puhkamisega seotud ehitiste (kämpingute, vaatetorni, lehtla, suitsusauna) jaoks. Rombikujulisel hoonestusalal selgub uusehitiste täpne paigutus ja arv planeeringu realiseerumisel, kuid see peab jääma määratud ehitusõiguse ja ehitamise tingimuste raamidesse nii, et hoonete suurim lubatud ehitisealune pind ei ületa 80 m<sup>2</sup> ja hoonete arv on kuni 4. Ala paigutus jõe kaldal on esitatud joonisel nr 3, kus on määratud ka rombikujulise hoonestusala suurus ja kaugus tiigist täpsete mõõtkettidega.

<sup>25</sup> *looduskaitseadus* § 34

<sup>26</sup> *looduskaitseadus* § 40





**Skeem 5.11.1.2.** Ettepanek jõe kalda ehituskeeluvööndi vähendamiseks, et seadustada taastatud Põltsamaa jõesäng ning võimaldamaks rajada selle äärde puhkeotstarbelised ehitised. Planeeringuala (ca 2,4 ha) on tähistatud sinise punktiirjoonega, jõe kalda ehituskeeluvööndi ulatus roosa täidisvärviga, jõe kalda ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek helelilla viirutusega; aluskaardiks on Maa-ameti 2020.a värviline põhikaart wms teenusena.

Ehituskeeluvööndi vähendamise eesmärkideks on:

1. Taastatud ajaloolise Põltsamaa jõe vaba jõesängi hargnemise (1938.a situatsioon) ja selle kallaste korrastustööde seadustamine ja kaldanõlva korrastustööde tagamine. Süvendamise eel eksisteerinud ja ka praegu olemasolev Põltsamaa sirge säng kaevati olemasolevale kujule eelmise sajandi keskel ja on praegu ametlikuks veekogu piiriks vaatamata sellele, et ajalooline jõesäng oli mujal. Ehituskeeluvööndi vähendamise eesmärk on seadustada parmkalda vana jõesäng koos taastatud nõlvadega ja jõe vasakkaldale rajatud vana jõesängi asukohas olevad tiigid ja kanal koos nende nõlvadega. Tiigid ja veekogu looklevus lisavad kohale maalilisust ja atraktiivsust puhkekohana ning tutvustavad ka kohta selle ajaloolises kontekstis. Juba süvendatud vana sängi ja tiikide sulgemine kaotaks maastiku vahelduslikkust ja ilmekust ning oleks negatiivsema keskkonnamõjuga kui nende seadustamine. Ehituskeeluvööndi vähendamine on vajalik ka selleks, et tagada võimalus lõunapoolsem tiik ühendada Ao veskijärvega ning tiik ja kanal omavahel. Hüdrotehnilise hinnangu ptk kohaselt kavandatud maastikukujunduslik kaldakindlustus kanali üldisele seisundile negatiivset mõju ei avalda ja eesmärk on planeeringu elluviimisel planeeritud kaldakindlustus kokku viia rekonstrueeritud Ao silla koonuse kindlustusega (vt täpsemalt ptk 5.5).
2. Määrata rombikujuline hoonestusala ala lõunaosas jõe vasakkaldal olevast tiigist põhja poole, kuhu on lubatud ehitada kuni 4 väikest hoonet ehitisealuse pinnaga kokku kuni 80 m<sup>2</sup> ning rajatistest vaatetorni ja lehtla.

Jõe kaldad säilitatakse ehitustegevuse käigus võimalikult looduslikuna ja olemasolevaid puid sealt ei eemaldata ega puurisust ei puhastata. Planeeritud hoonestusala juurdepääsuks on kavandatud Põltsamaa jõele kergehitiseks jalgsild.

Ehituskeeluvööndisse kavandatud väiksemaid ehitisi on eesmärk kasutada Friedrich Robert Faehlmanni pärandi tutvustamiseks ja sellest huvitatud isikutele puhkehetkede võimaldamiseks. Ala korrastamine ei teeni mitte ärilist eesmärki, vaid pigem kohaliku kultuuri, eluolu ja traditsioonide tutvustamise eesmärki kenades looduslikes oludes. Ehitiste rajamisel ei rajata suuri ja silmatorkavaid hooned ja vaatetorn võimaldab loodusest ja ümbruskonnast saada paremat ülevaadet. Eesmärk on propageerida ennekõike väiksemahulist kultuuri- ja loodusturismi. Alale ei kavandata rahva massogunemisi või suurüritusi.

### **Looduskoosluste säilitamine**

Planeeringuala jõeäärne territoorium on inimtegevuse poolt mõjutatud. Jõe vasakkaldale Teramäe kinnistul rajati kanal ja tiigid 2018. a eesmärgiga taastada jõesängi ajalooline jõesäng ning kaldajoon. Ka taimestikku on inimkäsi mõjutanud. Kanali ja tiikide rajamisel puhastati jõe põhisängi vasakkallas tihedast võsast ning kasvama jäeti elujõulised puud ja osa võsastikust tagamaks kalda looduskoosluste võimalikult suur säilimine.

Inimmõjuga ala laienemine ja võimalik negatiivne mõju veekogude äärsetele looduskooslustele on planeeringualal leevendatav olemasoleva haljastuse maksimaalse säilitamise ja ala niitmisest hoidumisega (või niitmisega vegetatsiooniperioodil 1-2 korda, kuid mitte enne kui juuli teises pooles). Selliselt saab areneda looduslik taimestik. Planeeringualale on keelatud ka rajada piirdeaedu ja muid struktuure, mis takistavad loodusliku loomastiku liikumist.

Planeeringu realiseerimisel võetakse kasutusele planeeringus esitatud meetmed ning seeläbi planeeringuala jõe kaldal asuv olemasolev looduskooslus säilitatakse maksimaalselt.

### **Inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine**

Planeeringuala loodeosa on seoses kultuuriloolise ja ajaloolise taustaga juba praegu avalikkusele avatud. Planeeringulahendusega on eesmärk avalikku hüve laiendada võimaldamaks viibida hooldatud ja korrastatud ajaloolise tähendusega puhkealal ning osa saada Põltsamaa jõe väärtuslikust ümbrusest.

Puhkeala kujundamine ja inimeste suunatud liikumise kavandamine ehk kallasraja korrastamine suunab jõe ääres organiseeritult inimeste liikumist. Alale on kavandatud puhkuseks ettevalmistatud territoorium, mis hoitakse korras ja puhas. Selliselt piiratakse võimalikku inimtegevusest lähtuvat negatiivset mõju looduskooslustele ning veekogu kallastele.

Planeeringualal ei ole kavandatud tehnovõrkude rajamist v.a elektri maakaabelliin ega ole lubatud muuta kallaste maapinnakõrgusi. Planeeringuala loodeossa on kavandatud ala külastajatele kuivkäimla asukohta, mis lähtub keskkonnakaitselistest soovitudest

Teramäe kinnistu säilib endistes piirides ja juba teostatud ning planeeritavad tegevused jäävad kõik Teramäe kinnistu piiresse arvestades kinnistu olemasoleva taimestiku, reljeefi ja kõlvikupiiridega

Planeeringuala on käesolevalt inimtegevusest mõjutatud. Planeeringulahenduse realiseerimisel piiratakse inimtegevusest lähtuvat kahjulikku mõju ettevalmistatud puhkeala ning suunatud liikumist võimaldava jalgte rajamisega.

### **Kalda eripära arvestava asustuse suunamine**

Planeeringulahendusega on hoonestusaladena kavandatud territooriumile väikesemahulised välisviimistluselt looduslähedased tagasihoidlikud puhke-ehitised. Hoonestusalale nr 1 ehk jõeharude vahelisele hoonestusalale kavandatud ehitised jäävad olemasoleva kõrghaljastuse varju ja piisavale kaugusele Ao küla tihedamini asustatud alast, samuti riigimaanteest.

Planeeringulahendus arvestab väljakujunenud asustusega ja kalda eripäraga ning kavandatud uusehitised ei avalda nendele mõju.

### **Kaldal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine**

Planeeringuala mälestusmärgi ümbrus on avalikult kasutatav. Planeeringulahendusega võimaldatakse avalik kasutus Põltsamaa jõe mõlemal kaldal ning jõeharude vahelisel nõ saarekesel. Planeeritud avaliku kasutusega ala on oluliselt laiem võrreldes tavapärase kallasraja avaliku kasutusega ning teenib suurt avalikku hüve.

Planeeringualale kavandatud jalgasild on olulisim uusrajatis, mis võimaldab jõe erinevatel kallastel vaba liikumise ja kallastele juurdepääsu. Luuakse ruumiline kättesaadavus jõeharude vahele tekkivale looduslikule saarekesele ning jõe vasakkaldale.

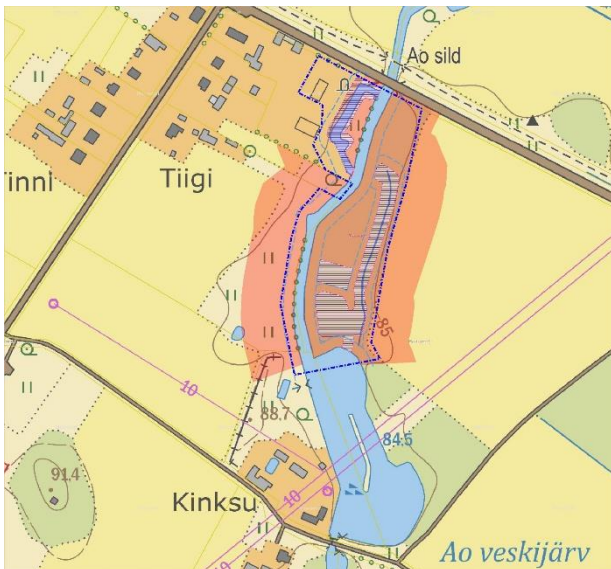
Planeeringualast väljaspool Teramäe kinnistu keskosas Ao veskijärve vasakkaldal asuv puistu on samuti heakorrastatud ning võimaldab elamusliku planeeringualale jõudmise.

Planeeringualale on keelatud rajada piirdeaedu ja muid struktuure, mis takistavad alal liikumist.

Planeeringulahenduse realiseerumisel on jõe kaldale juurdepääs ja kaldal vaba liikumine tagatud.

Planeeringulahendusega tehakse ettepanek vähendada Põltsamaa jõe kalda ehituskeeluvööndit rajatud uute jõeharude seadustamiseks. Rajatud kanali ja jõe vasakpoolse haru veepiirist lähtuvad aga kalda kaitse eesmärgil uus kalda 10 m laiune veekaitse-, 50 m laiune ehituskeelu- ja 100 m laiune piiranguvöönd<sup>27</sup>. Lisaks 4 m laiune kallasrada.

Lisaks tehakse planeeringulahendusega ettepanek vähendada jõe kalda ehituskeeluvööndit planeeringuga määratud hoonestusalani nr 1 ehk jõeharude vahelisele hoonestusalale.



**Skeem 5.11.1.3.** Planeeringulahenduse kohane situatsioon rajatud kanali ja tiikide ning planeeritud hoonestusalaga nr 1. Planeeringuala (ca 2,4 ha) on tähistatud sinise punktiirjoonega, jõe kalda ehituskeeluvööndi ulatus roosa täidisvärviga, jõe kalda ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek helesinise viirutusega, jõe kalda veekaitsevööndi ulatus helesinise punktiirjoonega; aluskaardiks on Maa-ameti 2020.a värviline põhikaart wms teenusena.

## 5.12 Detailplaneeringu elluviimine

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et püstitatavad ehitised ei kahjustaks naaberkatastriüksuste kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab katastriüksuse igakordne omanik, kelle poolt kahju põhjustanud tegevus lähtus.

Kõik planeeringualaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

Planeeringu elluviimise eest vastutab kinnistu omanik, kes kannab kõik planeeringu elluviimisega seotud kulud.

<sup>27</sup> veeseadus § 118 lg 2 p 2, looduskaitseadus § 37 lg 1 p 2, § 38 lg 1 p 4



## B – JOONISED

- |                       |              |
|-----------------------|--------------|
| 1. Situatsiooniskeem  | M 1 : 10 000 |
| 2. Olemasolev olukord | M 1 : 500    |
| 3. Põhijoonis         | M 1 : 500    |