

Töö nr: 02/13  
Tellija: AS E-Piim tootmine

**PÕLTSAMAA LINNAS VÄLJA TN 4, 7 ja  
JÕGEVA MNT 1 KINNISTUTE NING  
LÄHIALA  
DETAILPLANEERING**

**Detailplaneeringu koostaja:**

**R U U M J A M A A S T I K O Ü**

Väike-Ameerika 20

10129 Tallinn

Tel: 6 615 645

[www.ruumjamaastik.ee](http://www.ruumjamaastik.ee)

Kontaktisik: Maarja Zingel

Tel: 52 242 92

[maarja@ruumjamaastik.ee](mailto:maarja@ruumjamaastik.ee)

**Arhitektuuriline kontseptsioon:  
Arhitektuuribüroo Kolm Pluss Üks OÜ**

Tallinn  
2013

# I Sisukord

I Sisukord.....	2
II Menetlusdokumendid.....	3
III Seletuskiri.....	4
1. Koostamise alused ja lähtedokumendid.....	4
2. Koostamiseks tehtud uuringud.....	4
3. Detailplaneeringu koostamise ülesanne.....	4
Linnaehituslik situatsioon ja analüüs, olemasoleva olukorra kirjeldus.....	5
4. Kehtiva üldplaneeringu muutmise vajadus.....	5
5. Planeeringulahenduse kirjeldus.....	6
Krundi ehitusõigus ja kasutustingimused.....	7
6. Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted.....	9
7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	9
8. Tehnovõrkude ja – rajatiste paigutus.....	10
9. Keskkonnakaitse abinõud.....	10
Kuritegevuse ennetamine.....	11
10. Servituutide vajadus.....	11
IV Lisad.....	12
V Joonised.....	13

## **II Menetlusdokumendid**

## III Seletuskiri

### 1. Koostamise alused ja lähtedokumendid

#### **Koostamise alused:**

Põltsamaa linna ehitusmäärus (27. nov.2007 Linnavolikogu määrus nr 59);  
Detailplaneeringu algatamise taotlus

#### **Lähtedokumendid:**

Planeeringu koostamisel on lähtunud järgmistest dokumentidest:

- Põltsamaa linna üldplaneering (**Entec AS, 1998**), mis on kehtestatud Põltsamaa Linnavolikogu 19. oktoobri 1998.a. määrusega nr 41 (RTL 1998, 319/320, 1319).
- Eesti Standard EVS 843:2003 Linnatänavad
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuuri Osa 1: Linnaplaneerimine

jt. kehtivad õigusaktid ning normid.

### 2. Koostamiseks tehtud uuringud

Topo-geodeetilise mõõdistamise koostas 2006 aasta septembris OÜ Brom Maamõõtmine (Töö nr G-335) ning topo-geodeetilist plaani on täiendatud OÜ GEO S.T. poolt, töö nr 21M058, 18.05.2010 ning juurde mõõdistatud Jõgeva mnt 1 ning Välja tn 7 kinnistud OÜ GEO S.T. poolt, töö nr 21M3026, 11.03.2013.

### 3. Detailplaneeringu koostamise ülesanne

Detailplaneeringu koostamise ülesanne on:

- Välja tn 4 ja 7 kinnistute liitmine
- jätkuvalt riigi omandis olevast maast ajutise krundi moodustamine eesmärgiga liita see Välja tn 4 kinnistuga
- jätkuvalt riigi omandis olevast maast üldkasutava maa sihtotstarbelise krundi moodustamine
- Välja tn 7 kinnistu maakasutuse sihtotstarbe muutmine ning hoonestusala määramine tootmishoone laiendamiseks
- Jõgeva mnt 1 kinnistu maakasutuse sihtotstarbe muutmine ning hoonestusala määramine ärihoone (kauplus) ehitamiseks

Detailplaneeringuga määratakse kinnistute ehitusõigus, hoonete arv ning korruselisus. Samuti liikluskorraldus ja parkimise põhimõtted, varustus tehnovõrkudega ning olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele, haljastuse ja heakorra põhimõtted.

## **Linnaehituslik situatsioon ja analüüs, olemasoleva olukorra kirjeldus**

Planeeritava ala asub Põltsamaa kesklinnas. Ala suuruseks on 3,44 ha. Planeeritav ala hõlmab Välja tn 4, Välja tn 7 ning Jõgeva mnt 1 kinnistud ning nende lähiala. Välja tn 4, Välja tn 7 ja Jõgeva mnt 1 kinnistud kuuluvad Piimaühistule E-Piim, kes on Põltsamaa linna üks suurimatest tööstusettevõtetest.

Piimaühistu paikneb oma ajaloolisel territooriumil. Planeeritava Välja tn 4 kinnistu maakasutuse sihtotstarbeks on tootmishoone maa (90%) ja ärimaa (10%); Välja tn 7 ja Jõgeva mnt 1 kinnistute sihtotstarve on elamumaa (100%). Planeeritav ala piirneb valdavalt elamumaa sihtotstarbeliste kruntidega ning ärimaaga ala lõunapiiril (Põltsamaa Bussijaam). Planeeritaval alal paiknev parkla ning pargi maa on jätkuvalt riigi omandis. Juurdepääs alale on tagatud Jõgeva mnt-lt ning Tartu mnt Bussijaama platsi kaudu.

Planeeritava ala kinnistud on hoonestatud:

- Välja tn 4 tootmis- ja ärihoonetega
- Jõgeva mnt 1 ja Välja tn 7 elamutega.

Välja tn 4 kinnistul paiknevad Piimaühistu E-Piim tootmishooned ja rajatised. Kinnistu perimeeter on haljastatud, kus kasvavad puud ning pöösagrupid.

Jätkuvalt riigi omandis olev maa on park.

Ala paikneb 115 m sügavune puurkaev. Kinnistu on varustatud insenertehniliste võrkudega.

Planeeritaval alal ja lähipiirkonnas on järgmised kehtestatud detailplaneeringud:

- Põltsamaa Linnavolikogu otsusega 16.06.2009 nr 146 kehtestatud Välja tn 4 ja lähialade detailplaneering
- Põltsamaa Linnavolikogu 22.08.2005 otsusega nr 136 kehtestatud Põltsamaa jõe, Silla tänava, Tartu maantee ja Kingu tänava vahelise ala detailplaneering

Põltsamaa Linnavolikogu 19.10.1998 määrusega nr 41 (RTL 1998, 319/320, 1319) kehtestatud Põltsamaa linna üldplaneering

## 4. Kehtiva üldplaneeringu muutmise vajadus

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek linna kehtiva üldplaneeringu osaliseks muutmiseks. Üldplaneering muutmise on vajalik planeeringu positsioon nr 1 osas, millele on üldplaneeringuga määratud elamumaa juhtotstarve ning pos nr 2 ajutiste kruntide pos nr 2a ja pos nr 2b osas on üldplaneeringu vastavad juhtotstarbed üldmaa ning elamumaa. Vt. skeem „Üldplaneeringu muutmise ettepanek“.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek:

- pos nr 1 osas muuta elamumaa juhtotstarbeline krunt ärimaaks;
- ajutise kruntide pos nr 2a osas muuta üldmaa juhtotstarbeline krunt äri- ja tootmiskaaks;
- ajutise krundi pos nr 2b osas muuta elamumaa juhtotstarbeline krunt äri- ja tootmiskaaks.

Üldplaneeringu muutmise vajadus tuleneb AS-i E-Piim Tootmise laiendamise ning parima logistilise lahenduse võimaldamiseks tänapäevastes konkurentsitingimustes ettevõtte jätkusuutlikul arendamisel. Üldplaneeringus ei ole antud võimalust tootmise laiendamiseks, mistõttu on ülimalt oluline selle võimaldamine. Piirinaabrite kinnistute (Jõgeva mnt 1 ning Välja tn 7) omanikuks on AS E-Piim Tootmine.

Planeering näeb ette Jõgeva mnt 1 kinnistu maakasutuse sihtotstarbe muutmise ning ehitusõiguse andmise esinduskauplus rajamiseks, mis logistiliselt paikneb linna peatänavaa ääres ning seob ala ühtseks tervikuks. Välja tn 7 alale on võimalik perspektiivis laiendada osaliselt, samas säilib puhver olemasolevate elamutega.

Planeeringu lahendus ei ole vastuolus piirkonna väljakujunenud linnaehitusliku miljööga kuna E-Piim Toomine on üks piirkonna miljöö ning ajaloolise järjepidevuse kandjateks, samuti ei kaasne planeeringu ellu rakendumisel avalikule sektorile põhjendamatuid kulusi ega olulist keskkonnamõju.

Kehtiva detailplaneeringu muutmise on tingitud muuhulgas ka pikaajalisi ruumilisi ning majanduslikke vajadusi silmas pidades, luues kompaktselt kaasaegse tootmise linnas arvestades parimaid logistilisi ning tehnoloogilisi suundumusi.

## 5. Planeeringulahenduse kirjeldus

Põltsamaa linna kehtiva üldplaneeringu kohaselt on planeeritava ala maakasutuse juhtotstarbeks määratud tootmishoonete ja parkide, haljasalade maa ning Välja tn 7 ja Jõgeva mnt 1 osas elamumaa. Planeeringulahenduse puhul on osaliselt tegu üldplaneeringuga kooskõlas oleva detailplaneeringuga, üldplaneeringu muudatus puudutab Välja tn 7 ja Jõgeva mnt 1 maakasutuse juhtotstarbe muutmist.

Planeeritava ala suurus on 3,44 ha. Planeeritavas alas paiknevad:

- Välja tn 4 kinnistu suurusena 23 936 m<sup>2</sup>, katastri tunnus 61701:004:0170

- Välja tn 7 kinnistu suurusega 1389 m<sup>2</sup>, katastri tunnus 61701:004:0730
- Jõgeva mnt 1 kinnistu suurusega 1741 m<sup>2</sup>, katastri tunnus 61701:004:032
- Jätakuvalt riigi omandis olev maa

Planeeringuga nähakse ette 3 krundi moodustamine:

- Välja tn 4 kinnistuga liidetakse Välja tn 7 ning jätkuvalt riigi omandis olevast maast osa (516 m<sup>2</sup>) tagamaks tootmiskrundil parem transpordi liikumine ning loogiline krundi piir
- Jõgeva mnt 1 kinnistu piire ei muudeta, muudetakse maa sihtotstarve senise elamumaa asemel ärimaaks ning ehitusõigus määratakse ärihoone (kaupluse) ehitamiseks
- Jätakuvalt riigi omandis olevast maast moodustatakse üldkasutatava maa krunt (pos r 3).

Planeeringuga ei muudeta varasema, kehtestatud detailplaneeringu alusel moodustatud transpordimaa krundi parklale ning juurdepääse Jõgeva mnt-lt ning jätkuvalt riigi omandis olevalt maalt Välja tn 4 kinnistu lõunapiiril (Bussijaama platsilt).

Planeeringulahendus näeb ette olemasolevate tootmishoonete osalise lammutamise, rekonstrueerimise ning täiendavad ehitusmahud. Ala saab korrastatud ning tootmishoonete paiknemine ning mahud viiakse vastavusse täienenud tootmistegevuste vajadustega.

Piimaühistu töötajate ning külaliste parklas on 31 autokohta.

Vastavalt Põltsamaa linna üldplaneeringule on tööstushoonete sanitaarkaitsetsoon elamute ja ühiskondlike hoonete reeglina 50 m (alus SN 245-71).

## Krundi ehitusõigus ja kasutustingimused

Kruntide suurused ja aadressid:

Pos nr 1	1 741 m <sup>2</sup> , Jõgeva mnt 1
Pos nr 2	27 581 m <sup>2</sup> , Välja tn 4
Pos nr 3	2 772 m <sup>2</sup>

Positsioon nr 2 moodustatakse Välja tn 4 liitmisel Välja tn 7 kinnistuga (ajutine krunt pos nr 2b) ning jätkuvalt riigi omandis oleva maaga (ajutine krunt pos nr 2a).

Ajutiste kruntide suurused:

pos nr 2a	516 m <sup>2</sup>
pos nr 2b	1 388 m <sup>2</sup>
pos nr 2c	23 936 m <sup>2</sup>

Kruntide kasutamise sihtotstarve:

Pos nr 1	Kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa (BT)
Pos nr 2	Tootmishoonete- (TH) ja Kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa (BT)
Pos nr 3	Parkmetsa maa (HM)

Hoonete suurim lubatav arv krundil:

Pos nr 1	2 hoonet
Pos nr 2	20 hoonet
Pos nr 3	hooneid ei planeerita

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind:

Pos nr 1	400 m <sup>2</sup>
Pos nr 2	13 500 m <sup>2</sup>

Hoonete suurim korruselisus:

Pos nr 1	2 korrust
Pos nr 2	2 korrust

Krundi lubatav täisehituse protsent:

Pos nr 1	23%
Pos nr 2	52%

Hoonete lubatav suurim suletud brutopind:

Pos nr 1	600 m <sup>2</sup>
Pos nr 2	17 000 m <sup>2</sup>

## **6. Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted**

Juurdepääs planeeritavale alale on tagatud Jõgeva mnt-lt ning Tartu mnt Bussijaama platsi kaudu ja Välja ning Kungla tänavatelt. Juurdepääsu teed on kõvakattelised. Parkimine on tagatud Piimaühistu töötajate ning külaliste autodele planeeritaval alal olemasoleval parkimisalal, millele oli varem kehtestatud detailplaneeringuga moodustatud eraldi transpordimaa krunt, hetkel on ala jätkuvalt riigi omandis. Parklas on ette nähtud 31 autokohta sh. üks koht invasõidukile. Parkla teenindab positsiooni 1 ja 2.

Planeeringus on arvestatud olemasoleva jalgteede võrguga ning varem kehtestatud detailplaneeringus perspektiivsete jalgteedega.

## **7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted**

Planeeringuga säilitatakse võimalikult palju olemasolevast väärtuslikust kõrghaljastusest. Pos nr 1 välisruumi kujunduseks koostada koos ehitusprojektiga haljastusprojekt, kus hinnata olemasolev haljastus ning selle säilitamise/noorendamise võimalused ning kujundada ruum ärihoonele vastavaks.

Pos nr 2 välisruumi kujundus sõltub oluliselt tootmishooneid teenindava transpordi ligipääsu vajadustest. Soovitav on krundi piirile rajada mitmerindeline kas põetud või vabakujuline piire, liigiline koosseis täpsustada haljastusprojektiga.

Pos nr 3 pargi väärtuslik kõrghaljastus säilitatakse. Alale koostada haljastusprojekt, milles hinnata olemasolevat haljastust ja uusistutuse vajadust ning kõnniteede rajamist.

Kuna tootmismaa piirneb elamumaadega, siis suures osas moodustab haljaspind puhvertsooni, vähendades seeläbi tootmisest tulenevaid mõjutusi piirkonnas.

## 8. Tehnovõrkude ja – rajatiste paigutus

Planeeritavatel kinnistutel on olemas varustatus tehnovõrkudega. Olemaolevate trasside likvideerimise ümbertõstmise vajadus täpsustub ehitusprojekti staadiumis. Planeeringu järgmises etapis täpsustatakse tehnovõrkudega varustatust vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele.

### Tuleohutuse tagamine

Planeeritav Välja tn 4 krunt (pos nr 2) on varustatud normidele vastava tuletõrjesüsteemiga, planeeritava ala läheduses (Pärna tee ja Jõgeva mnt ristumisel) paikneb olemasolev hüdrant, mille orienteeruv kaugus planeeritavast kinnistust on 117m.

Olemasolevate ja planeeritavate hoonete minimaalsem tuleohutuse klass on TP2. Seoses planeeritavate hoonete paiknemise täpsustumisega lubatud hoonestusala ehitusprojekti staadiumis, täpsustatakse tule müüri vajadus ka ehitusprojekti staadiumis. Ehitusprojekt kooskõlastada päästametiga.

Hooned tuleb rajada arvestades nõutud tuleohutuskujasid (Eesti Projekteerimisnormid, EPN 10.1, ET-2 0109-0306) ja vastavalt Eesti Vabariigi Valitsuse määrusele nr 315 (2004) „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ ning Eesti Standardile EVS 812-6:2005 „Ehitiste tuleohutus“, 6. osa „Tuletõrje veevarustus“.

## 9. Keskkonnakaitse abinõud

Planeeringuga ei näha ette objekte, millede ehitus tooks kaasa keskkonnamõju hindamise vajaduse.

Planeeringuga nähakse ette osaliselt olemasoleva kõrg- ja madalhaljastuse likvideerimine. Samas nähakse ette ka täiendavate istutuste vajadus. Puude likvideerimiseks taotleda raieluba. Säilivale kõrghaljastusele tuleb tagada kasvutingimused ning näha ette puude hooldus.

Planeeritaval alal tekkivad jäätmed tuleb koguda kokku sorteeritult ja paigutada selleks ettenähtud kogumiskonteineritesse. Jäätmekonteinerid on paigutatud jäätmeautole hõlpsalt ligipääsetavasse kohta. Jäätmete vedu ja edasine käitlemine peab olema korraldatud selleks tegevuseks luba omava ettevõtte poolt.

Planeeritaval alal paikneb olemasolev 115 m sügavune puurkaev.

## **Kuritegevuse ennetamine**

Kuritegevuse ennetamine:

- Soovitused Eesti standardis

Standardi soovitustele tuginedes on kuritegevuse ennetamiseks vajalikud tänavate, parkide jm keskkonna turvaliseks muutmine ja valgustamine. Autodega seotud riskide vähendamiseks on parklas vajalik ette näha ala valgustamine.

Piirdeaedade rajamine on samuti lubatud.

Aluseks on Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: linnaplaneerimine

## **10. Servituutide vajadus**

Maakasutust kitsendavad tingimused pos nr 2:

- puurkaevu veehaarde sanitaarkaitseala  $R=30m$ .

## **IV Lisad**

## **V Joonised**

Joonis 1. – Asukohaskeem

Joonis 2. – Tugiplaan

Joonis 3. – Põhijoonis