

Töö nr: 30/07
Tellijä: Piimaühistu E-Piim

PÕLTSAMAA LINNAS VÄLJA TN 4 KINNISTU JA LÄHIALADE DETAILPLANEERING

Detailplaneeringu koostas:

RUUM JA MAASTIK OÜ

Olevimägi 16

10123 Tallinn

Tel/Faks: 6 615 645

www.ruumjamaastik.ee

Kontaktisik: Maarja Zingel

Tel: 52 242 92

maarja@ruumjamaastik.ee

Arhitektuuriline kontseptsioon:
Arhitektuuribüroo Kolm Pluss Üks OÜ

**Tallinn
2009**

I Sisukord

I Sisukord	2
II Menetlusdokumendid	3
III Seletuskiri	4
1. Koostamise alused ja lähtedokumendid	4
Linnaehituslik situatsioon ja analüüs, olemasoleva olukorra kirjeldus	5
4. Planeeringulahenduse kirjeldus	5
Krundi ehitusõigus ja kasutustingimused	6
5. Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted	8
6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	8
7. Tehnovõrkude ja – rajatiste paigutus	9
Elekter	9
Veevarustus	9
Kanaliseatsioon	9
Küte	9
Side	9
Drenaaz	10
8. Keskkonnakaitse abinõud	10
9. Kuritegevuse ennetamine	11
10. Servituutide vajadus	11
IV Lisad	12
V Joonised	13
VI Kooskõlastuste koondtabel ja lisad	14

II Menetlusdokumendid

1. Põltsamaa Linnavalitsuse kiri 06.02.2008 nr 7-1.3/205-1
2. Põltsamaa Linnavalitsus Linnaehituskomisjon koosoleku protokoll 16.mai 2008 nr 2
3. kiri 18.06.2008 nr 7-1.3/1937
4. leping detailplaneeringu koostamise ja rahastamise õiguse kohta 19.06.2008
5. kiri 26.06.2008 nr 7-1.3/1990
6. kiri 3.07.2008 nr 7-1.3/2037
7. ajalehe Vali Uudised väljavõte 4. juuli 2008
8. ajalehe Vooremaa väljavõte 8. juuli 2008
9. Põltsamaa Linnavalitsuse korraldus detailplaneeringu algatamise ning lähteseisukohtade kinnitamise kohta 16. juuni 2008 nr 422; Põltsamaa Linnavalitsuse korraldus detailplaneeringu eskiisi põhilahenduse ja arhitektuurse osa kooskõlastamise kohta 14. juuni 2008 nr 463"
10. Põltsamaa Linnavalitsuse korraldus 12. jaanuar 2009 nr 15
11. Põltsamaa Linnavalitsuse korraldus 12. jaanuar 2009 nr 16

<http://piksel.ee/dogre/poltsamaa/index.php?tid=TdsIXjKfO0j8ULRaU7XXsXpY6kHaUUuURYppTixjf>

<http://piksel.ee/dogre/poltsamaa/index.php?tid=llsqYilfifRLlkaUapXXsXpY6kHaUUuURYppTixjf>

<http://piksel.ee/dogre/poltsamaa/index.php?tid=YTZdhjZ6IXRaXsXXoJoaoKOL9jlsRRosau8fTT>

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 lähtutud 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
- 27.02.2009 jõustunud Kemikaaliseaduse § 14 lg 1 muudatusega
- Hädaolukorras valmisoleku seaduse § 20 lg 1 p 3 alusel.
- Põltsamaa Linnavalitsusel on koostamisel/koostatud/kooskõlastamata Põltsamaa linna riskianalüüs

jt. kehtivad õigusaktid ning normid.

2. Koostamiseks tehtud uuringud

Topo-geodeetilise mõõdistamise koostas 2006 aasta septembris OÜ Brom Maamöötmise (Töö nr G-335) ning lähialade mõõdistused.

3. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on planeeritaval alal kruntide moodustamine ja Välja tn 4 hoonestustingimuste muutmine. Detailplaneeringuga määratakse kinnistu ehitusõigus, hoonete arv ning korruselisus. Samuti liikluskorraldus ja parkimise põhimõtted, varustatus tehnovõrkudega ning olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele, haljastuse ja heakorra põhimõtted. Planeeringuga ei muudeta kinnistu maakasutuse senist sihtotstarvet.

Linnaehituslik situatsioon ja analüüs, olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeritava ala asub Põltsamaa kesklinnas. Ala suuruseks on 3,2 ha. Planeeritav ala hõlmab Välja tn 4 kinnistu ning kinnistuga piirneva ala Jõgeva mnt- ni ning Välja ja Kungla tänava osad. Välja tn 4 kinnistu kuulub Piimaühistule E-Piim, kes on Põltsamaa linna üks suurimatest tööstusettevõtetest.

Piimaühistu paikneb oma ajaloolisel territooriumil. Planeeritava kinnistu maakasutuse sihtotstarbeks on tootmishoone maa (90%) ja ärimaa (10%). Planeeritav ala piirneb valdavalt elamumaa sihtotstarbeliste kruntidega ning ärimaaga ala lõunapiiril (Põltsamaa Bussijaam). Juurdepääs alale on tagatud Jõgeva mnt-lt ning Tartu mnt Bussijaama platsi kaudu.

Alal paikneb hoonestus Välja tn 4 kinnistul. Kinnistul paiknevad Piimaühistu E-Piim tootmishooned ja rajatised. Kinnistu perimeeter on haljastatud, kus kasvavad puud ning põõsagrupid.

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

Ülejäänud planeeritaval alal hoonestus puudub, Jõgeva mnt ning Välja tn 4 kinnistu vaheline ala on olemasoleva pargi territoorium ning ala põhjaosas paikneb olemasolev parkla.

Planeeritaval alal ja lähipiirkonnas on järgmised kehtestatud detailplaneeringud:

- Põltsamaa Linnavolikogu 26.08.2002 otsusega nr 110 kehtestatud Kungla tänava, Välja tänava, Jõgeva nt 1 ja 3 kinnistute vahelise ala detailplaneering
- Põltsamaa Linnavolikogu 20.09.2004 otsusega nr 97 kehtestatud Välja tn 4 kinnistu detailplaneering
- Põltsamaa Linnavolikogu 22.08.2005 otsusega nr 136 kehtestatud Põltsamaa jõe, Silla tänava, Tartu maantee ja Kingu tänava vahelise ala detailplaneering.

4. Planeeringulahenduse kirjeldus

Põltsamaa linna kehtiva üldplaneeringu kohaselt on planeeritava ala maakasutuse sihtotstarbeks määratud tootmishoonete ja parkide, haljasalade maa. Planeeringulahenduse puhul on tegu üldplaneeringuga kooskõlas oleva detailplaneeringuga.

Planeeritava ala suurus on 3,2 ha, sh. Välja tn 4 kinnistu suurus on 23 936 m². Planeeringuga nähakse ette 4 krundi moodustamine (sh. Välja tn 4 kinnistu, mille piire ei muudeta).

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

Alale juurdepääsud säilivad Jõgeva mnt-lt ning Bussijaamaplatsilt. Piimaühistu töötajate ning külaliste parkla paikneb planeeritavast alast väljaspool, kinnistuga piirneva ala loode nurgas. Parklas on 31 autokohta.

Juurdepääs Jõgeva mnt-lt liikluse organiseerimiseks tehakse ettepanek perspektiivis kasutada Piimaühistule sisse- ja väljasõiduks ühte olemasolevatest sõidusuundadest. Keslinna poolse suuna saab ette näha kergeliikluse juurdepääsuna ning olemasoleva haljasala laiendamiseks.

Planeeringu lahendus täpsustab haljasalade paiknemist ning säilitatavate ning likvideeritava madal- ja kõrghaljastuse osakaalu ja näeb ette perspektiivse istutuse vajaduse.

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

Krundi ehitusõigus ja kasutustingimused

Kruntide suurused:

Krunt nr 1	3288 m ²
Krunt nr 2	1401 m ²
Krunt nr 3	1534 m ²
Krunt nr 4	2 3936 m ²

Kruntide kasutamise sihtotstarve:

Krunt nr 1	Üldmaa (Üm)
Krunt nr 2	Transpordimaa (L)
Krunt nr 3	Transpordimaa (L)
Krunt nr 4	Tootmishoonete maa (Th) ja ärimaa (Ä)

Hoonete suurim lubatav arv krundil:

Krunt nr 4	12 hoonet
Kruntidele nr 1-3	ehitusõigust ei anta

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind:

Krunt nr 4	10 000 m ² (olemasolevad ning perspektiivsed hooned)
Kruntidele nr 1-3	ehitusõigust ei anta

Hoonete korruselisus:

Krunt nr 4	2 korrust
Kruntidele nr 1-3	ehitusõigust ei anta

Krundi lubatav täisehituse protsent:

Krunt nr 4 42 %

Kruntidele nr 1-3 ehitusõigust ei anta

Hoonete lubatav maksimaalne suletud brutopind:

Krunt nr 4 14 000 m² ; s.h. tootmishoone 12 600 m² ja
ärihoone 1 400 m²

Kruntidele nr 1-3 ehitusõigust ei anta

5. Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted

Juurdepääs planeeritavale alale on tagatud Jõgeva mnt-lt ning Tartu mnt Bussijaamaplatz kaudu ja Välja ning Kungla tänavatelt (krunt nr 2). Juurdepääsu teed on kõvakattelised. Parkimine on tagatud Piimaühistu töötajate ning külaliste autodele planeeritava ala põhjaosa planeeritud parklas (krunt nr 3), kus on ette nähtud 31 autokohta sh. üks koht invasõidukile.

Planeeringus on arvestatud olemasoleva jalgteede võrguga ning nähakse ette perspektiivsed jalgteed.

Planeeringuga tehakse ettepanek Jõgeva mnt-lt alates liikluskorralduse muudatuse sisseviimiseks. Tehakse ettepanek praegu olemasoleva kahe juurdepääsu asemel likvideerida Bussijaama poolne juurdepääs. Likvideeritav juurdepääs võimaldab olemasoleva pargiala laiendamist ning kergeliikluse tee rajamist ning liikluse paremat organiseerimist.

6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringuga säilitatakse võimalikult palju olemasolevast väärtuslikust kõrghaljastusest. Olemasolevale pargialale moodustatakse krunt, milles planeeritavaks suuruseks on 3 288 m². Perspektiivsetel hoonestusaladel Välja tn 4 krundil nähakse ette haljastuse likvideerimine, samuti kinnistu sisese liikluse organiseerimiseks likvideeritakse väikesed haljasribad. Planeeringulahenduse kohaselt säilib alal 28% ulatuses haljaspinda, kuhu nähakse ette täiendavate istutuste vajadus (n. hekid).

Kuna tootmismaa piirneb elamumaadega, siis suures osas moodustab haljaspind puhvertsooni, vähendades seeläbi tootmisest tulenevaid mõjutusi piirkonnas. Jõgeva mnt poolset haljasala on võimalik suurendada ning organiseerida alal kergeliiklemine olemasoleva liikluskorralduse ümberkujundamisel, kuna tehakse ettepanek pargipoolse juurdesõidutee likvideerimiseks.

Planeeritava parkla rajamiseks moodustataval krundil on ette nähtud haljastuse rajamine krundi lääneküljele, mis eraldab parkla elamukrundist.

7. Tehnovõrkude ja – rajatiste paigutus

Planeeritaval kinnistul on täna olemas varustus tehnovõrkudega. Olemasolevate trasside ümbertõstmise vajadus täpsustub ehitusprojekti staadiumis.

Elekter

Detailplaneeringule on Eesti Energia AS OÜ Jaotusvõrgu Tartu regiooni poolt väljastatud tehnilised tingimused nr 149804, 22.08.2008. Vt. lisad.

Planeeringuala elektrivarustust ei muudeta. Planeeringualal asub olemasolev alajaam. Välja tn 4 krundil on keskpingel liitumine. Planeeritavat krunti läbivatele elektriliinidele on ette nähtud servituudi seadmise vajadus. Vt. seletuskiri p. 10 (Servituutide vajadus).

Veevarustus

Planeeringuala veevarustust ei muudeta. Planeeritaval krundil asub puurkaev passi nr 2450, mille sanitaarkaitsevööndi raadius on 30 meetrit. Jõgevamaa Keskkonnateenistuse poolt on väljastatud vee erikasutusluba nr L.VV.JÕ.176859, 18.03.2008. Vee erikasutusluba näeb ette lubatud päevaseks lubatud veevõtuks 375m³. Puurkaevust kulgevad olemasolevad veetorustikud Välja tn 4 krundil asuvate hooneteni. Tulekustutusvee tagamiseks on krundil olev mahuti V=400m³. Mahuti asub puurkaevu läheduses ja saab toite puurkaevust.

Kanalisatsioon

Planeeringuala kanalisatsioonilahendust ei muudeta. Krundil asub olev kanalisatsioonisüsteemi torustik, mille kaudu toimub reovete kogumine ja juhtimine ühiskanalisatsiooni. Alal paikneb reovee eelpuhasti.

Küte

Planeeringuala kütelahendust ei muudeta. Planeeritaval krundil asub olev soojustorustik ja katlamaja. Küte on lahendatud katlamaja baasil.

Side

Detailplaneeringule on Elion Ettevõtted AS-i poolt väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 8641581, 12.09.2008.

Planeeringuala sidevõrgu lahendust ei muudeta. Välja tn 4 krundil on olemasolev sidekaabli liitumine.

Drenaaz

Planeeritaval krundil asub olemasolev sadeveekanaliseerimine. Välja tn 4 krundi piires on projekteeritud uus sadeveetorustik (OÜ Pakrum, töö nr 004-08, 26.06.2008). Planeeringuga nähakse ette projekteeritud sadeveetorustiku ühendamine Tartu mnt. 10 kinnistu läheduses asuva oleva ühissadeveetorustikuga. Sadevete puhastamiseks on ette nähtud õlipüüdurid. Plan. krunt nr 3 sadevete puhastamiseks on rajatud sadeveekanaliseerimistross koos õlipüüduriga.

Tuleohutuse tagamine

Planeeritaval alal paikneb suurkaevu läheduses olev tulekustutusvee mahuti $V=400\text{m}^3$. Mahuti veetoide tuleb suurkaevust. Planeeringulahendusega on tagatud normidekohane tuleohutus. Kõik hooned, peale hoone nr. 9 (vt. Tehnovõrkude koondplaan), mis kuulub tuleohutusklassi TP1, kuuluvad tuleohutusklassi TP2. Seoses planeeritavate hoonete paiknemise täpsustumisega lubatud hoonestusala ehitusprojekti staadiumis, täpsustatakse tulemüüri vajadus ka ehitusprojekti staadiumis. Ehitusprojekt kooskõlastada päästeametiga.

Järgmistes planeeringustaadiumites arvestada TP2 ja TP1 tuleohutusklassi kuuluvate hoonete normidega määratud korruselisust, kõrgust ja vajadusel moodustatavate tuletõkkeseksioonide suurus.

Tulekustutusvee vajadus on 35 l/s, mis on tagatud nii planeeringualal asuva tulekustutusveemahutiga ($V=400\text{m}^3$) kui ka Pärna tee ja Jõgeva mnt ristumise vahetus läheduses asuva hüdrandiga, mille orienteeruv kaugus planeeritavast kinnistust on 117m. Tulekustutusvesi peab vastama standardile EVS 812-6:2005.

Kõik ehitised ehitatakse vastavalt Eesti Vabariigi Valitsuse määrusele nr. 315 27. okt. 2004.a.

8. 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. Planeeringu lahendus ei näe ette puurkaevu 30 m kaitsetsooni perspektiivsete hoonete ehitamist.

9. 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

Plan. krunt nr 4:

Servituutide vajadus:

- gaasitorustikule koridoris laiusena 1m mõlemale poole torustiku telge Fortum Termest AS-i kasuks;
- soojustorustikule koridoris laiusena 2m mõlemale poole torustikku Fortum Termest AS-i kasuks;
- keskpinge maakaablile koridoris laiusena 1m mõlemale poole kaabli telge AS-i Eesti Energia kasuks.

Maakasutust kitsendavad tingimused:

- puurkaevu veehaarde sanitaarkaitseala R=30m.

IV Lisad

1. Väljavõte Põltsamaa linna üldplaneeringust
2. tehnilised tingimused
3. Maarja Kukki e diplomi koopia

V Joonised

Joonis 1. – Asukohaskeem

Joonis 2. – Tugiplaan

Joonis 3. – Põhijoonis

Joonis 4. – Haljastus ja heakord

Joonis 5. – Tehnovõrkude koondplaan

VI Kooskõlastuste koondtabel ja lisad