



EOMAP MAAMÕÕDUKESKUS OÜ

MTR-i reg nr EG10126328-0001

Litsentsi nr. 343 MA

Välja antud 07.12.2005

391 MA-k

Välja antud 16.10.1998

Töö nr. 28D035

**Jõgeva maakond
Põltsamaa vald Mällikvere küla,
Põltsamaa linn**

UUEREHE KINNSTU

DETAILPLANEERING

Tellija: Põltsamaa Vallavalitsus

Vastutav isik:

Kristo Käis

Töö tähtaeg:

Heli Maidla

TARTU 2008

ISO 9001 SERTIFITSEERITUD



EOMAP Maamõõdukeskus OÜ

Reg. nr 10334261

Lille tn. 4

80010 Pärnu

www.eomap.ee

Jaama Ra

44311 Rakvere

tel (+372) 32 23723

Lille tn. 4

80010 Pärnu

tel (+372) 443 4160

faks (+372) 443 5183

Rävala B, C-III

10143 Tallinn

tel (+372) 681 1600

faks (+372) 681 1601

Ilmatsalu 3a

51014 Tartu

tel (+372) 730 2750

faks (+372) 730 2755

10.01.2008

SISUKORD

I SELETUSKIRI

1. Sissejuhatus
2. Olemasolev olukord
3. Planeerimislahendus
4. Tehnovõrgud
5. Servituudid ja muud kitsendust põhjustavad objektid
6. Kooskõlastused

II LISAD

1. Avaldus detailplaneeringu algatamiseks
2. Põltsamaa Vallavalitsuse korraldus 08.10.2007 nr 435 detailplaneeringu algatamise kohta ja selle lisa – lähtealused nr 52
3. Põltsamaa Linnavalitsuse korraldus 04.03.2008 nr 57 detailplaneeringu algatamise kohta ja selle lisa – lähteseisukohad nr 44-1
4. Kinnistusregistri väljavõte
5. Katastriüksuse plaan
6. Põltsamaa Vallavolikogu määrus üldplaneeringu kehtestamise kohta
7. Põltsamaa Linnavolikogu määrus üldplaneeringu kehtestamise kohta
8. Keskkonnaministri 21.08.2008.a käskkiri nr 1107 „Reoveekogumisalad reostuskoormusega üle 2000 ie
9. Eesti Põllumajandusülikooli diplom koos hinnetelehega
10. Tartu Tervisekaitsetalituse Jõgevamaa osakonna kiri 29.12.2008 nr 3-1/686-1
11. Jõgevamaa Keskkonnateenistuse kiri 07.01.2009 nr 33-11-1/57469
12. Koopia ajalehest „Vooremaa“ detailplaneeringu algatamise kohta
13. Koopia ajalehest „Vali Uudised“ detailplaneeringu algatamise kohta

III JOONISED

- | | |
|-----------------------|------------|
| 1. Situatsiooni skeem | M 1:10 000 |
| 2. Olemasolev olukord | M 1:1000 |
| 3. Põhijoonis | M 1:1000 |

1. SISSEJUHATUS

Lähteandmed

- Talumaa Kinnisvara Haldus OÜ juhatuse liikme Janek Jefimovi detailplaneeringu algatamise taotlus
- Põltsamaa Vallavalitsuse 08.10.2007 a korraldus nr 435 Põltsamaa vallas Mällikvere külas Uuerehe katastriüksuse (61605:001:0300) detailplaneeringu algatamiseks
- Detailplaneeringu lähtealused nr 50 (Lisa Põltsamaa Vallavalitsuse 08.10.2007 korraldusele nr 435)
- Põltsamaa Linnavalitsuse 04.03.2008 a korraldus nr 57 Põltsamaa linnas Uuerehe katastriüksuse (61701:002:0030) detailplaneeringu algatamiseks
- Detailplaneeringu lähteseisukohad nr 44-1 (Lisa Põltsamaa Linnavalitsuse 04.03.2008 korraldusele nr 57)
- Geodeetiline alusplaan M 1:500 on koostatud veebruaris 2008 Põltsamaa Maakorralduse Büroo (PMB-1358) poolt
- Planeerimisseadus
- Põltsamaa valla üldplaneering
- Põltsamaa valla ehitusmäärus
- Põltsamaa linna üldplaneering
- Keskkonnaministri 21.08.2008.a käskkiri nr 1107 „Reoveekogumisalad reostuskoormusega üle 2000 ie.

Planeeringu eesmärk

Detailplaneeringu eesmärgiks on katastriüksuse jagamine kruntideks, maa kasutamise sihtotstarvete ja ehitusõiguse määramine.

Planeeringu tellija andmed

Tellija:

Põltsamaa Vallavalitsus, registreerimisnumber 75023496, aadress Viljandi mnt 3 48103 Põltsamaa.

Detailplaneeringu algatamise ettepaneku tegija andmed:

Talumaa Kinnisvara Haldus OÜ, registrikood 10299023, aadress Kuningamäe küla, Põltsamaa vald, Jõgevamaa.

Planeeringu koostaja andmed

Koostaja: EOMAP Maamõõdukeskus OÜ

Aadress: Ilmatsalu 3a, 51014 Tartu

Telefon: 7 302 750

Faks: 7 302 755

E-mail: teomap@eomap.ee

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1. Asukoht. Maakasutus

Planeeritav kinnistu paikneb enamalt jaolt Jõgeva maakonnas Põltsamaa vallas Mällikvere külas (4,9 ha) hajaasustuspiirkonnas ja osaliselt ka Põltsamaa linnas (1,1 ha).

Katastriüksuse nimetus: **Uuehe**
Katastritunnus: 61605:001:0300, 61701:002:0030
Kinnistu registriosa number: 66035
Omanik: Talumaa Kinnisvara Haldus OÜ
Kinnistu pindala: 6,00 ha
Sihtotstarve: 100% maatulundusmaa
Üldplaneeringute järgsed maakasutuse sihtotstarvete juhtfunktsioonid
Katastriüksusel 61605:001:0300 Äri, ettevõtluse ja teeninduse reservmaa 100%
Katastriüksusel 61701:002:0030 Looduslik puhkehaljasmaa 100%

Planeeritav ala piirneb:

- põhjast Põltsamaa valla piires Majamöldri katastriüksusega (61605:001:0071) ja Möldri katastriüksusega (61605:001:0070);
- idast Põltsamaa valla piires reformimata riigimaaga ja Tamme katastriüksusega (61605:001:0282) ning Põltsamaa linna piires Tamme katastriüksusega (61701:002:0010). Katastriüksusest ida suunas umbes 25-60 meetri kaugusel asub T-2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa riigimaantee;
- lõunast Põltsamaa linna piires reformimata riigimaaga, Pajusi mnt 49 katastriüksusega (61701:002:0013), Pajusi mnt 47 katastriüksusega (61701:002:0011) ja Pajusi mnt 45 katastriüksusega (61701:002:0470);
- läänest Põltsamaa valla piires T-14170 Põltsamaa-Pajusi-Luige riigimaanteega (katastriüksuse tunnus 61605:001:2040).

Ülevaate asukohast annab situatsiooni skeem (joonis 1).

2.2. Maastikuline iseloomustus

Planeeritav ala paikneb valdavalt hoonestamata rohu- ja põllumaal, mis on suhteliselt tasane, väikse kaldega läänest itta. Kaguosa on kaetud osaliselt võsa ja lehtpuudega ja on madalaimal planeeringualal. Puudega kaetud ala on osa suuremast Põltsamaa linnas paiknevas kraavitatud puistust. Lõunast piirab Uuehehe kinnistut osaliselt ebatsuuga hekk. Edelas asub vana talu õu koos hoonete ja puuviljaaiaga, mis on ka planeeritava ala kõrgeim osa.

Planeeringuala jääb kõrgusvahemikku 67.10 – 63.00.

2.3. Olemasolevad hooned ja rajatised

Planeeritava maa-ala edelaosas paiknevad Uuehehe majapidamise hooned – hetkel kasutusest väljalangenud ühekorruseline elamu, 2 kõrvalhoonet, kuur, kelder, kasvuhoone ja vundament. Rajatud on ka pumpkaev.

2.4. Tehnovõrgud ja teed

Olemasolev juurdepääs 5.4 meetri laiuse asfalttee näol on Põltsamaa-Pajusi-Luige riigiteelt (tiitel 14170), mis tagab ligipääsu ka Põltsamaa linnas asuvatele Pajusi mnt 45, Pajusi mnt 47 ja Pajusi mnt 49 katastriüksustele. Kinnistul paikneb edela-kirde suunaline pinnastee. Tehnovõrkudest läbib kinnistu kaguosa diagonaalis keskpinge õhuliin 10 kV ja idaosa Põltsamaa-Pajusi-Luige maanteega paralleelselt madalpinge õhuliin 0,4 kV.

2.5. Kehtivad piirangud

- Riigimaantee T-2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa teekaitsevöönd 50 m äärmise sõiduraja teljest;
- Riigimaantee T-14170 Põltsamaa-Pajusi-Luige teekaitsevöönd 50 m äärmise sõiduraja teljest;
- 10 kV keskpinge õhuliini kaitsevöönd 10 m liini teljest;
- 0,4 kV madalpinge õhuliini kaitsevöönd 2 m liini teljest;
- Kraavi veekaitsevöönd 1 m kraavi äärest;
- Pandivere ja Adavere-Põltsamaa nitraaditundlik ala.
- Vastavalt üldplaneeringule paikneb Uurehe kinnistu detailplaneeringu kohustusega alal.

Olemasolevat olukorda illustreerib joonis 2 – olemasolev olukord.

2.6. Planeeringuala ehituslikud seosed ümbrusega

Planeeritavast alast lõunapoolse Põltsamaa linna haldusterritooriumile jäävad 3-korruselised korterelamud ja ühiskaraaž. Lähtudes nende hoonete kõrgusest lubatakse planeeritavale alale kuni 3-korruselisi ehitisi.

Kogu võsa-metsaga kaetud ala jäetakse looduslikuks puhkehaljasmaaks, mis hoiab ära eemal asuvate elamutega otsese kontakti. Idasse jääb Põltsamaa-Pajusi-Luige maantee ja tootmishooned. Seega on planeeritav tankla mõistlikuks vahelülis nende tootmishoonete ning planeeritavate kaubandus- ja teenindushoonete vahel.

3. PLANEERIMISLAHENDUS

Detailplaneeringu lahendus on kooskõlas Põltsamaa valla ja Põltsamaa linna üldplaneeringutega ega sisalda üldplaneeringute muutmise ettepanekut.

3.1. Krundi ehitusõigus

Kruntide ehitusõigusega on määratud:

- 1) krundi pindala;
- 2) krundi maakasutuse sihtotstarbed;
- 3) lubatav hoonete arv krundil;
- 4) hoonete lubatud suurim ehitusalune pindala
- 5) hoonete lubatud suurim korruste arv
- 6) hoonete lubatud suurim suhteline kõrgus/ absoluutne kõrgus (meetrites)

Kavandatud kruntide ehitusõiguste kohta annab ülevaate tabel 2.

Ehitusõigused on esitatud ka planeeritavate kruntide juures planeeringu põhijoonisel (joonis 3).

Tabel 2. Krundi ehitusõigus

Krundi positsiooni number	Krundi pindala	Krundi maakasutuse sihtotstarve	Lubatud hoonete arv krundil	Hoonete lubatud suurim Ehitusalune Pindala	Hoonete lubatud suurim korruste arv	Hoonete lubatud suurim suht./abs.kõrgus
1	6855	LB 100%	1	2056	1	5 / 71.50
2	15037	BT 100%	1	6014	2	12 / 77.00
3	7469	BM 100%	1	2240	3	14 / 79.00
4	10063	BT 100%	1	4025	2	12 / 76.00
5	7302	BT 100%	1	2920	2	12 / 76.00
6	1608	HL 100%	-	-	-	-
7	12353	HL 100%	-	-	-	-
8	3360	LT 100 %	-	-	-	-

BT – kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa (katastriüksuse sihtotstarve **ärimaa (002;Ä)**)

BM – majutushoonete maa (katastriüksuse sihtotstarve **ärimaa (002;Ä)**)

LB – tankla maa (katastriüksuse sihtotstarve **ärimaa;(002;Ä)**)

LT – tee- ja tänava maa (katastriüksuse sihtotstarve **transpordimaa (007;L)**)

HL – looduslik haljasmaa (katastriüksuse sihtotstarve **üldkasutatav maa (017;Üm)**)

Käesoleva planeeringu alusel moodustatavatele kruntidele ei ole lubatud rajada kemikaalidega ja plahvatusohtlike ainetega tegelevaid tootmistegevusi.

3.2. Krundi hoonestusala piiritlemine

Hoonestusala, mis on kajastatud detailplaneeringu põhijoonisel (joonis 3), on seotud krundi piiridega. Hoonestusala ehitusjoone kaugus põhitänavast on 20 m ning kõrvaltänavast ja naaberkrundi piirist 15 m.

Kohustuslik on kinni pidada nõudest lubatud suurima ehitusaluse pinna suhtes, millisteks on pos. 1. 30 % krundi pindalast.

pos. 2. 40 % krundi pindalast

pos. 3. 30 % krundi pindalast

pos. 4. 40 % krundi pindalast

pos. 5. 40 % krundi pindalast

3.3. Ehitistevahelised kujud

Ehitistevahelised tuleohutuskujad on lahendatud vastavalt Eesti Vabariigi Valitsuse 27.oktoobri 2004.a. määrusele nr. 315 – „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“, mille järgi hoonetevahelise minimaalse kuja laiuseks on 8 m. Antud planeeringus jääb hoonetevahelise kuja laiuseks 30 meetrit, mis peab takistama tule levikut teistele hoonetele.

Detailplaneeringuga lubatud madalaim tulepüsivusklass on TP2. Samas on lubatud ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hooneid.

Ehitiste täpne tulepüsivusklass määratakse konkreetsete ehitiste projekteerimise käigus.

3.4. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele

Planeeringuala kruntidele on ette nähtud ehitada maksimaalselt 1 hoone.

Katuse osas piiranguid ei seata.

3.5. Liikluskorralduse ja parkimise põhimõtted

Olemasolev juurdepääs 5.4 meetri laiuse asfalte näol on Põltsamaa-Pajusi-Luige riigiteelt, mis tagab ligipääsu ka Põltsamaa linnas paiknevatele Pajusi mnt 45, Pajusi mnt 47 ja Pajusi mnt 49 katastriüksustele.

Uutele kruntidele juurdepääsuks on kavandatud projekteerida uus asfaltkattega tee, mis saab alguse olemasolevast sõiduteest ning kulgeb edasi linna ja valla piiril. Tulevikus võib arvestada projekteeritava tee pikendamisega Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa (T-2) riigiteeni. Tee maa-ala on planeeritud 13 meetrise laiusega, kahesuunalise liiklusega ja ühepoolse jalgteega.

Põltsamaa-Pajusi-Luige maantee kõrvale on planeeritud Uuehehe kinnistu maale 6 meetri laiune teemaa kergliiklustee rajamiseks.

Planeeritav tee koos jalgteega ja parklaga, samuti maantee serva projekteeritav kergliiklustee on mõeldud avalikuks kasutuseks. Eramaal paiknev tee jääb esialgu servituudivajadusega erateeks, milline on valmimisjärgselt võimalik üle anda munitsipaalomandisse.

Tee kohta tuleb koostada eraldi ehitusprojekt, mille käigus tuleb lahendada ka sadevete ärajuhtimine. Lähimad olemasolevate Põltsamaa linna sadevete kollektorite harud lõpevad ca 250 m kaugusel planeeringualast Pajusi maanteel Päästeameti ees ja Lembitu tänava ääres looduslikus metsatukas.

Tankla, majutushoone ja teenindushoonete projekteerimise käigus tuleb lahendada ka krundisisene parkimine vastavalt juba projekteeritavate hoonete mahtudele, teenindusautode ümberpööramine ja sadevete ärajuhtimine.

3.6. Haljastamise ja heakorrastuse põhimõtted

Käesoleval hetkel esineb kõrghaljastust planeeringuala kaguosas võsa ja lehtpuupuistu näol ja Uuehehe kinnistu lõuna piiril ebatsuga heki näol. Olemasolev kõrghaljastus on kohustuslik säilitada ja korrastada, et kaitsta kõrval asuvaid korterelamuid võimalike heitgaaside ja müra eest. Krundil positsiooniga 6 nähakse ette rajada kõrghaljastus. Planeeringualal paiknev kõrghaljastus koos täiendava planeeringujärgse kõrghaljastusega moodustab ühtse terviku Põltsamaa linna Metsa tänava ja Lembitu tänava vahelise metsatukaga.

Detailplaneeringuga ei seata kõrghaljastuse rajamise nõuet ärimaa sihtotstarbega kruntidel. Üldiselt on siiski esteetiliselt väärtust silmas pidades soovitatav istutada kruntidele puid ja põõsaid. Haljastuse rajamisel tuleb jälgida tehnovõrkudest tulenevaid piiranguid ja liiklemiseks vajalikku nähtavuskaugust.

Krundipiiretena soovitatavalt kasutada piirdeaeda, samuti on võimalus dubleerida aeda hekiga.

Olmejäätmete kogumine peab toimuma vastavalt kehtivale jäätmekavale ja jäätmehoolduseeskirjale igale krundile paigaldatud kinnistes konteinerites ning selle äravedu vastavalt omavalitsuse poolt korraldatud olmejäätmete veo korrale.

3.7. Keskkonnakaitse abinõud. Keskkonnamõjude hindamine

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte. Vastavalt valla poolt väljastatud lähtealustele ei ole vaja teostada keskkonnamõju strateegilist hindamist. Kuna planeeritav ala paikneb nitraaditundlikul maa-alal, siis on piirangud põllumajanduslikku laadi. Adavere-Põltsamaa nitraaditundlikul alal on kohustus järgida Pandivere ja Adavere-Põltsamaa nitraaditundliku ala kaitseeskirja.

Keskonnamõjude hindamise vajalikkus hinnatakse üle ehitiste projekteerimistingimuste ja ehituslubade menetlemise käigus.

Ehitiste projekteerimise käigus tuleb arvestada müra normtasemetega vastavalt sotsiaalministri 04.03.2002. a määrusega nr 42 „Müra normatasemed elu-ja puhkealadel, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“.

Keskonnakaitse abinõud planeeritaval alal on:

- Trasside laitmatu funktsioneerimise tagamine;
- kinniste konteinerite paigaldamine igale krundile olmejäätmete kogumiseks ning selle äraveo tagamine jäätmeluba omava ettevõtte poolt;
- haljastuse rajamine.

4. TEHNOVÕRGUD

4.1. Üldosa

Põhijoonis koos tehnovõrkudega (joonis 3) on soovituslik planeeringualal edaspidi koostatavatele ehituslikele projektidele.

Projekteeritavate ehitiste kommunikatsioonidega varustatus ja liitumispunktid ning nende täpsed asukohad projekteeritakse eraldi tehnovõrkude kohta koostatavates ehitusprojektides. Tehnovõrkude ehitusprojektid koostatakse võrguvaldajate tehniliste tingimuste alusel.

4.2. Elektrivarustus

Kavandatavate kruntide elektrivarustus koos tänavavalgustusega lahendatakse eraldi projektiga vastavalt OÜ Jaotusvõrgu poolt väljastatud tehnilistele tingimustele. Vajadusel ehitatakse täiendavalt 10 kV keskpingeline ja alajaam.

Soovitav on olemasolev 0,4 kV madalpinge õhuliin paigaldada maakaablina.

4.3. Veevarustus ning tuletõrjevesi

Vastavalt keskkonnaministri 21.08.2008.a määrusele nr 1107 „Reoveekogumisalad reostuskoormusega üle 2000 ie“ paikneb Uuehehe kinnistu Põltsamaa linna reoveekogumisalal.

Seega on planeeringuala ühisveevärgi ja kanalisatsiooni objekt.

- Liitumine Põltsamaa linna ühisveevärgi ja kanalisatsiooniga on väiksem oht põhjavee reostamiseks;
- Vastavalt Põltsamaa linna Ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arendamise kavale rajatakse planeeringuala lähinaabrusesse jäävasse puistusse linna uus veehaarde puurkaev;
- Põltsamaa linna poolt Ühtekuuluvusfondile esitatud projekti taotluse lähteülesanne on ette näinud planeeringuala kaasamise ühisveevärgi ja kanalisatsiooni võrku. Tegevuse aluseks on „Perioodi 2007-2013 struktuuritoetuse seaduse § 12 lõige 4 ning keskkonnaministri 13.03.2008.a määruse nr 8 „meede „Veemajanduse infrastruktuuri arendamine“ .

Antud planeeringualal nähakse ette liitumine kavandatava ühisveevärgiga. Projektitaotluse kohaselt projekteeritakse veevõrk ja kanalisatsioon kuni liitumispunktini Pajusi maanteel. Eramaal tuleb veevärgi kohta koostada projekt ja ehitada trassid arendaja poolt. Edasi kulgeks uus veetrass uue tänava maa-alal jalgteel kohal paralleelselt sadevee- ja kanalisatsioonitorustikuga.

Liitumispunkti(de) asukohad selguvad uue trassi projekteerimise käigus. Võimalikud ühisveevärgiga liitumispunktid on näidatud detailplaneeringu põhijoonisel (joonis 3).

Veetorustiku planeerimisel peab arvestama ka tuletõrje veevarustuse tingimustega. Tulekustutusvee hulk vastavalt ehitiste kubatuurile.

Tuletõrje hüdrandid tuleb planeerida avaliku tee serva nii, et 200 meetrise raadiusega kataks kavandatavad krundid. Tuletõrje hüdrant peab vastama Eesti standardi EVS 620-3:1998 „Tuletõrje- ja päästevahendid. Tuletõrjehüdrant“ nõuetele. Hüdrandi asukoht määratakse projekteerimismääruste kohaselt vastavalt Päästeametiga lähtetingimustele. Ehitisest on kaugus ette nähtud vähemalt 1 m, sõidutee servast 2.5 m. Hüdrandi korrasoleku eest vastutab veetorustiku valdaja. Krundi või maatüki omanik peab tagama tuletõrjehüdrandile pideva juurdepääsu.

4.4. Olmereovee ja sadevee kanaliseerimine

Antud planeeringualal on ette nähtud liitumine kavandatava kanalisatsiooniga, mis lahendatakse Põltsamaa-Pedja veemajanduse projekti raames. Projekti lähtetingimused näevad ette kanalisatsioonitrassi rajamise Põltsamaa linnas piki Pajusi maanteed kuni Uuehehe kinnistuni. Liitumispunkti(de) asukohad selguvad uue trassi projekteerimise käigus. Edasi kulgeks uus kanalisatsioonitrass uue tänava maa-alal jalgteel kohal paralleelselt vee- ja sadevee kanalisatsioonitorustikuga.

Planeeringuala võimalikud ühiskanalisatsiooniga liitumispunktid on näidatud detailplaneeringu põhijoonisel (joonis 3).

Kirdeosas moodustatavate kruntide sadevett on võimalik juhtida läbi looduslikul alal paikneva puistut läbiva kraavituse. Kraavitus suubub Põltsamaa linna sadeveekollektorisse Lembitu tänava ääres.

Kraavitus on vaja korrastada ja puhastada sisselangenud puudest ja setetest.

Sadevee- ja reoveekanalisatsioon lahendatakse eraldi projektiga.

4.5. Sidevarustus

Planeeringualal puuduvad väljaehitatud sideliinid. Tulevikus (sideliinide väljaehitamise korral) toimub liitumine ja ühenduste projekteerimine vastavalt võrgu valdaja tehnilistele tingimustele. Lähimad sideliinid kulgevad Põltsamaa linna Pajusi maantee korterelamuteni. Esialgu on sidevarustus võimalik lahendada mobiilside baasil.

4.6. Soojavarustus

Planeeringualal paiknevate hoonete kütmine lahendatakse lokaalselt. Soovitav on kasutada süsteeme, mis oleksid energiasäästlikud ning minimaalselt keskkonda saastavad. Võimalikud kütteallikad on elektri-, vedel- või tahkeküte. Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad küteliigid nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi. Seoses maagaasitrassi rajamisega Põltsamaani 2008.-2009.a on otstarbekas kaaluda suuremate hoonete üleminekut lokaalsetele gaasiküttele kateldele. Planeeringualast ca 250 m kaugusel paikneb AS Fortum Termest kaugküttekattlamaja, milline on plaanis üle viia gaasiküttele.

Siit tuleneb ka võimalus kasutada AS Fortum Termest kaugkütteenust. Vastavalt üldplaneeringule ei ole planeeringuala kaugküttele. Seega on arendajal valikuvõimalused kaugkütte või lokaalse katlamaja vahel vastavalt maailmaturul kujunevale hinnakonjunktuurile. Planeeritava tankla, kui suhteliselt väikse kubatuuriga hoone kütteks on võimalik variant ka elektriküte.

5. POS 1 KRUNDI NÕUDED PROJEKTEERIMISEKS

Tuleb järgida Vabariigi Valitsuse 16.05.2001. a. määruses nr 172 „Naftasaaduste hoidmishitise veekaitsenõuded“ ja keskkonnaministri 31. jaanuari 2005. a määruses nr 4 "Bensiini veo ja bensiini terminalides ning tanklates hoidmise nõuded lenduvate orgaaniliste ühendite piiramise eesmärgil" kehtestatud nõudeid.

Kui tankla laadimiskäive ületab 2000 m³ aastas, on vajalik välisõhu saasteluba vastavalt Keskkonnaministri 02.08.2004 määrusele nr 101 „Saasteainete heitkogused ja kasutatavate seadmete võimsused, millest alates on nõutav välisõhu saasteluba ja erisaasteluba“ § 2 punktile 2. Vastavalt välisõhu kaitse seaduse §-le 148 tuleb välisõhu saasteloa vajaduse korral antud luba taotleda enne ehitusloa taotlemist.

Naftasaadustega seotud rajatiste projekteerimisel arvestada 50 meetrise sanitaarkaitsetsooniga vastavalt Põltsamaa linna üldplaneeringule ning arvestada Pajusi mnt 24, 26, 45 ja 47 elamute lähedust.

Tuleks kavandada õlipüüdurid. Sademevee kanalisatsioonile oleks otstarbekas tankla maalal kavandada siibrikaev, mis võimaldaks tekkida võivat reostust lokaliseerida.

6. SERVITUUDID JA MUUD KITSENDUST PÕHJUSTAVAD OBJEKTID

Lähtuvalt asjaõigusseadusest tehakse ettepanek järgmiste servituutide seadmiseks:

Teeniv kinnisasi (krundi aadress)	Valitsev kinnisasi/ isik (kelle kasuks)	Servituudi sisu (selgitus)
Pos. 7	Trasside valdaja	- isiklik kasutusõigus vee-, reovee- ja sadevee kanalisatsioonitorustikule
Pos. 7	Pos. 1, 2, 3, 4, 5, 6	- sõiduteeservituut juurdepääsuks krundile krundi (Pos. 7) liiklusala ulatuses
Pos. 8	Trasside valdaja	- isiklik kasutusõigus vee-, reovee- ja sadevee kanalisatsioonitorustikule
Pos. 8	Pos. 1, 2, 3, 4, 5, 6	- sõiduteeservituut juurdepääsuks krundile kogu krundi (Pos. 8) ulatuses

Muud kitsendust põhjustavad objektid:

- Riigimaantee T-2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa teekaitsevöönd 50 m äärmise sõiduraja teljest;
- Riigimaantee T-14170 Põltsamaa-Pajusi-Luige teekaitsevöönd 50 m äärmise sõiduraja teljest;
- 10 kV pingega õhuliini kaitsevöönd 10 m liini teljest;
- 0,4 kV pingega õhuliini kaitsevöönd 2 m liini teljest;
- Planeeritava maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd 1 m liini teljest;
- Kraavi veekaitsevöönd 1 m äärest;
- Veetrassi kaitsevöönd 2 m toru teljest;
- Kanalisatsioonitrassi kaitsevöönd 2 m toru teljest;
- Sadeveekanaliseerimisetrassi kaitsevöönd 2 m toru teljest;
- Pandivere ja Adavere-Põltsamaa nitraaditundlik ala.

Seletuskirja koostas:

/Heli Maidla/