

Planeeringu koostaja **AB Harmin OÜ**
Reg.nr. 10478866
Arh.Andres Mikker
Andres.Mikker@harmin.ee
Veerenni 24C Tallinn
Tel: 5025338

Omanik: **AS Põltsamaa Felix**
Reg.nr 10034030
Põltsamaa linn Tallinna mnt 1
info@poltsamaafelix.com
esindaja: ettevõtte juhataja Kaido Kaare

Töö number:**457/07**
Jõgevamaa Põltsamaa linn Tallinna mnt 1

Põltsamaa linn Tallinna mnt 1 ja lähiala DETAILPLANEERING



Projekti juht: Andres Mikker
AS Põltsamaa Felix esindaja: Kaido Kaare

Tallinn, november 2011-august 2013

Planeeringu koosseis

I Üldinfo

II Seletuskiri

1.	Detailplaneeringu koostamise alused ja lähtedokumendid	6
2.	Detailplaneeringu eesmärk	6
3.	Olemasolev olukord	6
3.1.	Planeeritava ala üldiseloomustus	6
3.2.	Muinsuskaitse	7
3.2.1.	Ajaloost	7
3.2.2.	Planeeringu ala lähipiirkonnas paiknevad muinsuskaitsetelised objektid	8
3.3.	Haljastus ja keskkonnakaitse	8
3.4.	Kitsendused ja piirangud	9
4.	Planeering	9
4.1.	Kehtiva üldplaneeringu muutmise ettepanek	9
4.2.	Hoonestuse mahulise lahenduse kontseptsioon	9
4.3.	Planeeringu ettepanek	10
4.3.1.	Tootmismaa 100% sihtotstarbega kinnistud	10
4.3.2.	Sega-sihtotstarbega kinnistu: tootmismaa 90%, ärimaa 10%	10
4.3.3.	Ärimaa 50%, tootmismaa 50% sihtotstarbega kinnistud	11
4.3.4.	Ärimaa 50%, elumumaa 50% sihtotstarbega kinnistud	11
4.3.5.	Ärimaa 100% sihtotstarbega kinnistud	11
4.3.6.	Transpordimaa sihtotstarbega kinnistud	12
4.4.	Kruntide ehitusõigus	13
4.5.	Planeeritav haljastus, piirded, keskkonnakaitse	16
4.5.1.	Haljastus, piirded, keskkonnakaitse	16
4.5.2.	Piirded	16
4.5.2.	Keskkonnakaitse	16
5.	Parkimine	16
6.	Tehnovõrgud	17
6.1	Vesi ja kanalisatsioon, soojavarustus. Olemasolev olukord	17
6.1.1.	Veevarustus	17
6.1.2.	Tuletõrjevõrvarustus	18
6.1.3.	Reovetekanalisatsioon	18
6.1.4.	Sademevee kanalisatsioon	18
6.1.5.	Soojavarustus	18
6.2.	Planeeritud torustikud	18
6.2.1.	Vee- ja reovetekanalisatsioon	18
6.2.2.	Tuletõrjevõrvarustus	18
6.2.3.	Reovete kanalisatsioon	18
6.2.4.	Sademevete kanalisatsioon	19
6.2.5.	Soojavarustus	19
6.2.6.	Olemasolevate torustike ning kanalisatsiooni pumbamaja kasutamise võimalikkusest	19
6.3.	Elektri- ja sidevarustus	19
6.3.1.	Üldist	20
6.3.2.	Olemasolev olukord	20
6.3.3.	Perspektiivne elektrikoormus	20
6.3.4.	Elektrivarustus	21
6.3.5.	Tänavavalgustus	21
6.3.6.	Side	21
7.	Tuleohutus	22
8.	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded	22
9.	Nõuded ehitusprojektile tehnovõrkude osas	22

10.	Planeeringu rakendamine ja realiseerimise võimalused	22
11.	Nõuded planeeringualal projekteerimisele	23

III Joonised

1.	Situatsiooniskeem	DP-1
2.	Tugiplaan m 1:1000	DP-2
3.	Põhijoonis m 1:1000	DP-3
4.	Tehnovõrkude koondplaan m 1:1000	DP-4
5.	Väljavõte tehnovõrkude koondplaanist m 1:500	DP-5
6.	Hüdrantide paiknemise skeem	DP-6
7.	Tehnovõrkudega liitumise skeem	DP-7
8.	Üldplaneeringu muutmise ettepanek	DP-8

IV Lisad

Lisad A Planeeringuga seotud menetlusdokumendid

0. Põltsamaa Linnavalitsus. Linnaehituskomisjoni protokoll nr 5 23.11.11-01.12.11
1. Põltsamaa linna volikogu otsus detailplaneeringu algatamise kohta 13.12.2011
2. Väljavõte ajalehest „Vali Uudised“ nr.100; 28.12.2011 teade detailplaneeringu algatamise kohta
3. Tallinna mnt 1 dp informatsiooniteatis 13.12.2011
4. Põltsamaa Linnavalitsuse korraldus 09.01.2012
5. DP lähteseisukohtade kinnitamine, lepingu sõlmimine, avaliku arutelu korraldamine; Tallinna mnt 1 ja lähiala dp lähteseisukohad
6. Leping detailplaneeringu koostamise kohta 10.01.2012
7. Väljavõte ajalehest „Vooremaa“nr.5 12.01.2012, teade eskiislahenduse avaliku arutelu toimumise kohta
8. Väljavõte ajalehest „Vali Uudised“nr. 4 13.01.2012, teade eskiislahenduse avaliku arutelu toimumise kohta
9. Põltsamaa Linnavalitsuse korraldus 21.08.2012 nr 217, detailplaneeringu projekti põhilahenduse ja arhitektuurse osa kooskõlastamine
10. Põltsamaa Linnavalitsuse korraldus 04.02.2013 nr 51. Tallinna mnt 1 ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avaliku väljapaneku korraldamine
11. Väljavõte ajalehest „Vooremaa“ 12.02.2013, teade detailplaneeringu avalikustamisest
12. Väljavõte ajalehest „Vali Uudised“ nr 13.02.2013, teade detailplaneeringu avalikustamisest
13. Põltsamaa Linnavolikogu eelnõu 04.09.2013 nr 1-4.2/48 Põltsamaa linnas Tallinna mnt 1 ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine

Lisad B Kirjavahetus

1. Põltsamaa Linnavalitsuse kiri 11.05.2011 nr 7-1.3/1069-1 Tallinna mnt 1 kinnistu dp algatamise kohta
2. Vastulause detailplaneeringule Tallinna mnt elanikelt 27.02.2012

3. Põltsamaa Linnavalitsuse vastuskiri Tallinna mnt elanikele 27.03.2012 nr.7-1/3-2
4. AB Harmin vastuskiri Tallinna mnt elanike vastuslausele 04.06.2012
5. Keskkonnaameti Jõgeva –Tartu regiooni kiri 25.06.2012 JT6-6/12/1454-2
6. AB Harmin OÜ vastuskiri keskkonnaametile 23.07.2012
7. Muinsuskaitseameti kooskõlastamise komisjoni 12.juuni 2012 koosoleku protokoll nr 229
8. Jõgeva Maavalitsuse kiri 14.09.2012 nr 12-2/2176-2
Detailplaneeringu kooskõlastamise vajaduse määramine
9. Põltsamaa Felix AS kiri Elektrilevi OÜ-le. Kooskõlastuse taotlus 24.10.2012
10. Elektrilevi OÜ kiri 02.11.2012. Detailplaneering Tallinna mnt 1 Põltsamaa
11. Keskkonnaameti Jõgeva - Tartu regiooni kiri 12.12.2012.nr JT 14-9/12/29593-2
Põltsamaa linna Tallinna mnt 1 ja lähiala detailplaneering, detailplaneeringu märkused
12. Põltsamaa Linnavalitsuse vastuskiri keskkonnaametile 13.12.2012 nr 7-1/3-10
detailplaneeringu tagastamine parandamiseks ja täiendamiseks
13. Maa-ameti kiri Tallinna mnt 1 ja lähiala detailplaneeringu kooskõlastamisest
19.12.2012, nr 6.2-3/302
14. AS-i Põltsamaa Felix kiri 02.01.2013, reoveepumpla kuja
15. Keskkonnaameti Jõgeva-Tartu regiooni kiri 15.01.2013.nr JT 14-9/29593-4
Põltsamaa linna Tallinna mnt 1 ja lähiala detailplaneeringu kooskõlastamine
16. Põltsamaa Linnavalitsuse kiri 14.03.2013 nr 7-1/3-15 Arnold Kullile Põltsamaa
Tallinna mnt 1 ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmisest ja avaliku väljapaneku
korraldamisest.
17. Tallinna mnt 1 elanike (esindaja Arnold Kull) pöördumine Põltsamaa
Linnavalitsuse poole. 17.03.2013.
18. AS-i Põltsamaa Felix poolne kutse 22.03.2013 Tallinna mnt 4,6,8,10,12,14,16,18,20
ja 22 elanikele osalemaks Tallinna mnt 1 ja lähiala detailplaneeringu arutelul
seoses detailplaneeringu avaliku väljapanekuga
19. Tallinna mnt 1 ja lähiala dp 27.03.2013 toimunud arutelust osavõtjate nimekiri.
19/1. AB Harmin vastuskiri Tallinna mnt elanike vastuslausele 12.04.2013
20. Arnold Kulli kiri Tallinna mnt 4,6,8,10,12,14,16,18,20 ja 22 elanike nimel Põltsamaa
Linnavalitsusele 15.04.2013.
21. Põltsamaa Linnavalitsuse kiri 15.05.2013.nr 7-1/3-19 Jõgeva Maavalitsusele
Tallinna mnt 1 gfdetailplaneeringu järelvalvesse esitamine
22. Jõgeva Maavalitsuse kiri 21.06.2013.nr 12-2/2013/897-2
23. Tallinna mnt 4,8,10,12,14,16,18 ja 20 elanike kiri Põltsamaa Linnavalitsusele
02.07.2013
24. Jõgeva Maavalitsuse kiri 29.08.2013 nr 12-2/2013/897-4

Lisad C Avalike arutelude protokollid

1. Põltsamaa jõeääre dp avaliku arutelu protokoll 05.09.2011
2. Põltsamaa linnas Tallinna mnt 1 kinnistu ja lähiala dp lähteseisukohtade ja
eskiislahenduste tutvustamise avaliku arutelu protokoll

Lisad D Illustratiivsed lisad

1. Fotod
2. Rajatava hoonestuse visualiseeringud

V Kooskõlastustabel, kooskõlastusjoonised, tehnilised tingimused

Kooskõlastuste koondtabel
Kooskõlastusjoonised
Tehnilised tingimused

I ÜLDINFO

Planeeringu koostaja: **AB Harmin OÜ**
Reg.nr. 10478866
Arh.Andres Mikker
Andres.Mikker@harmin.ee
Veerenni 24C Tallinn
Tel:5025338

Konsultandid: *Arhitektuurne osa*
KAT- Arhitektid OÜ
Reg .nr 11332047
Arh.Katrin Oidjärv
Sütiste tee 43/94
Tel:52 881 58
kat@kat.ee
Muinsuskaitse osa
KAT- Arhitektid OÜ
Muinsuskaitse tegevusluba E-457/2009-P
Arh.Katrin Uibo
Tel:56 906371
kat@kat.ee

Visualiseeringud
Arh. Indrek Vainu FIE ID 112686
Indrek.Vainu@gmail.com
Peamaja juurdeehitus

Arh.-id Eero Randjärv, Priit Pent,Raul Järg
Ühinenud arhitektid OÜ priit@yhinenud.ee
Tel.6410 208
Tootmishoone, büroohoone

Vee-, kanalisatsiooni-ja kütte osa
Erni Metsal FIE ID 11751838
Tel: 5265810

Side- ja elektri osa
Riina Vaikre FIE ID 11815892
Tel: 56772595

Geoalus: **AS REIB töö TT 3070-T2012**

Omanik ja tellija: AS Põltsamaa Felix
Reg.nr 10034030
Põltsamaa linn Tallinna mnt 1
info@poltsamaafelix.com
esindaja: ettevõtte juhataja Kaido Kaare

II SELETUSKIRI DETAILPLANEERING PÖLTSAMAA LINN TALLINNA MNT. 1 JA LÄHIALA

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID

Käesolevaga on antud Jõgevamaal Põltsamaa linnas kinnistule aadressiga Tallinna mnt. 1 ja lähialale koostatud detailplaneering. Detailplaneering on koostatud vastavalt Põltsamaa Linnavolikogu otsusele nr.105 13.detsember 2011.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on:

1. Planeerimisseaduse paragrahv 3 lg 2 ja paragrahv 10 lg 1
2. Põltsamaa linna ehitusmäärus paragrahv 6 lõiked 2,3 ja 6
3. Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus
4. Piirkonnas varem kehtestatud üldplaneering, arengukavad, detailplaneeringud ja arendused
5. Muinsuskaitse seadus
6. Koostamisel olev Põltsamaa jõeääre detailplaneering
7. Tallinna mnt. 1 ja lähiala dp lähteseisukohad
8. Detailplaneeringu aadressiga Tallinna mnt. 1 algatamise eskiis (Töö nr 457/07, koostaja AB Harmin OÜ, reg.nr 10478866; arh. Andres Mikker; Andres.Mikker@harmin.ee).
9. Topo-geodeetiline mõõdistus AS REIB töö TT3070-2012.

2. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK

Detailplaneeringuga kavandatakse olemasoleva tootmismaa sihtotstarbega kinnistu aadressiga Tallinna mnt. 1 jagamist kruntideks; sihtotstarbe osalist muutmist; kinnistutele ehitusõiguse ulatuse ja hoonestusalade tingimuste, samuti teede ja kallasraja, maa ning liiklus-ja parkimiskorralduse määramist; tehnovõrkude –ja rajatiste asukohtade ning varustuse põhimõtete määramist; vajadusel ettepanekute tegemist ehituskeeluvööndi ja kavandatavate teede avalikuks kasutamiseks määramiseks.

Detailplaneeringu realiseerumisega optimeeritakse AS Põltsamaa Felix tootmistegevust, kavandatakse võimalikud uued tootmismahud ja vabanetakse mittevajalikust.

Planeeritaval alal Põltsamaa linnuse äärde jäävad hooned loodavatel kinnistutel saavad uued funktsioonid, säilitades samas oma ajalooõngulise olemise ja välimuse.

Planeering on valminud koostöös Muinsuskaitseametiga (Planeerimisseadus § 16. p. 9 kui planeeritaval maa-alal asub muinsuskaitseala, kinnismälestis või nende kaitsevöönd).

3. OLEMASOLEV OLUKORD

3.1. Planeeritava ala üldiseloostus

Tallinna mnt. 1 kinnistu paikneb Põltsamaa linna loodeservas, nn tööstuspiirkonnas; samas jäävad planeeringualast kagusse naaberkinnistule väga väärivad naabrid: Põltsamaa linnuse varemmed koos vallikraaviga (hiljem kujundatud Põltsamaa lossiks) ja Põltsamaa kirik, samuti kaitse all olev kultuurikiht (objektide loetelu vt. seletuskiri p.3.2.2) Kinnistu põhjapiiri taga kulgeb Põltsamaa jõgi. Teisel pool Tallinna maanteed paiknevad üksikelamud. Planeeritava kinnistu rekvisiidid:

Tallinna mnt. 1	61701:007:0320	13.7 ha sihtotstarve
		Tootmismaa 85%
		Maatulundusmaa 15%

Põltsamaa linna üldplaneeringu järgi on planeeritavale alale ette nähtud tootmismaa sihtotstarve. Käesolev lahendus muudab Põltsamaa linna üldplaneeringut, tuues juurde äri-ja elamumaa sihtotstarbed.

Kinnistul ja sellel paikneval hoonestusel on pikk ja väärikas ajalugu, alustades Vana – Põltsamaa mõisahoonetest kuni tänapäevase katlamajani välja.

Planeeritaval alal paiknevad järgmised hooned ja rajatised:

<u>Eh.registri nr.</u>	<u>hoone</u>
114012149	kaarladu
114012150	laohoone (transpordiosakond)
114012151	taaraladu
114012152	taaraladu
114012153	mahlatsehh
114012154	veinitööstuse hoone
114012155	endine katlamaja
114012156	endine masuudihoidla
114012157	peahoone
114012158	konservitööstus
114012159	klubihoone
114012160	tootmishoone
114012161	väravavalvehoone
114012162	puidutöökoda
114012163	kaaluhoone
114012165	pumbamaja
114012167	saeveski (lammutatud)
114012168	garaaž (lammutatud)
114012179	moodulhall
120283635	katlamaja ja kütusehoidla
220615157	ELA 007 Mäo –Põltsamaa fiiberoptiline mikrotorusüsteem
220645163	ehitav sidekaabel
Andmed ehitus- registrikoodi kohta puuduvad	alajaam, pumpla

3.2. Muinsuskaitse

3.2.1. Ajaloost

Muinsuskaitse alguseks Põltsamaal võib lugeda 1929.aastat, mil selle ajaloolise tuumiku moodustav loss võeti muinsuskaitse alla. 1997.a. taasavati Põltsamaa lossi restaureeritud tallihoonetes muuseum. Põltsamaa üheks avastajaks kaasaegse muinsuskaitse aspektist võib lugeda prof. Lilian Hansarit, kelle teedrajav kirjutis „Seitsme Eesti väikelinna identiteedi projekt „ (2001) tõstab lisaks senistele kaitse põhimõtetele esile Põltsamaa unikaalse positsiooni linnalise fenomeniga, sidudes kaks linna arengut mõjutanud vastandpoolust - ajaloo ja looduse - ühtsesse linnamustri raami. L.Hansar on ka esimene, kes tõstab jõe osatähtsuse Põltsamaa arengus esiplaanile; jõgi koos parkidega määrab Põltsamaa esteetilise terviku; jõgi ja selle kallastele koondunud mälestused ja mälestusmärgid pakuvad lähtepunkti teema järgneval arendamisel.

Põltsamaa mälestise kaitsevööndi põhitees on säilitada Põltsamaa jõega vahetult seostuv ala – nii kaldaterrassid kui sellega vahetult liituv ajaloolise hoonestuse poolt kujundatud linnaehituslik struktuur. *

AS-i Põltsamaa Felix ajalugu ulatub möödunud aastate algusaastatesse, mil 31.detsembril 1920 ostis ETK Põltsamaa Tehased Eesti Vabariigi Valitsuselt Vana-Põltsamaa mõisa hooned, kuhu kuulusid mõisa õllevabrik, härjatall, puukuur ning kaks küüni.

Õllekõögist sai tehase peahoone. Hoonet on mitu korda ümber ehitatud ning kohandatud

vastavalt tehnoloogia arengule. 1921.a. kohandati piirituse, kohvi, kama ja kartulihelveste tootmiseks. 1923.a. kohandati õlletehas ümber veinitehaseks.

1930. a. tehas põles, taastati katus ja vahelaed. 1935.aastal tehti hoonele juurdeehitus. II maailmasõja ajal, 1941.a. taastati pommituse tagajärele kannatada saanud vahelaed ja katus. Härjatalli (planeeritaval krundil nr. 5) maht kaunistab tänapäevalgi kinnistu Põltsamaa kindluse poolset piiri.

Tallinna maantee äärne olemasolev hoonestus on kujunenud möödunud sajandil, alates kinnistu kagunurgal paiknevast sissepääsu hoonest, hoone taga paiknevast möödunud sajandi 50.-ndatel aastatel ehitatud kultuurimajast (endiste küünide asukoht) ning jätkudes lääne poole minnes: mahlatsehh, konservitööstus.

(*kasutatud materjal: „Muinsuskaitse eritingimused Põltsamaa jõeääre detailplaneeringu koostamiseks“, koostajad Juhan Maiste, Karin Bachmann)

3.2.2. Planeeringu ala lähipiirkonnas paiknevad muinsuskaitse objektid

Lähipiirkonnas paiknevad muinsuskaitse objektid on järgnevad:

- Ehitismälestis Põltsamaa linnuse varemed vallikraaviga, reg. nr 24002 (kraav, mis jääb - Tallinna mnt 1 hoonestuse ja linnusehoone vahele), kaitsevöönd 50m.

- Arheoloogiamälestis Linnuse kultuurkiht, reg. nr 9334, kaitsevööndiga 50m.

- Ehitismälestis Vana-Põltsamaa mõisa õllevabrik, reg nr 24006

- Ehitismälestis Põltsamaa kirik, reg. nr 24003, kaitsevööndiga 50m.

Objektide ühine kaitsevöönd ulatub planeeringualal kruntidele 3,4,5 (vt, joonis DP-3, joonis DP-1).

Kui mälestisel, muinsuskaitsealal või mis tahes muus paigas tööd tehes avastatakse inimtegevuse tagajärjel ladestunud arheoloogiline kultuurkiht, sealhulgas inimluud, või kultuuriväärtusega leid, on tööde tegija kohustatud töö seiskama, säilitama leiukoha muutumatul kujul ning viivitamatult teatama sellest muinsuskaitseametile ja valla- või linnavalitsusele. (Muinsuskaitse seadus § 41. Ehitus- ja muude tööde seiskamine).

3.3. Haljastus ja keskkonnakaitse

Planeeritaval kinnistul on mitmeid haljasalasid, mis kohati on kavandatud pargiks. Selline ala on põhiliselt kinnistu idapoolses osas praeguse klubihoone ja peahoone vahel, kus lisaks elujõulisele haljastusele on säilinud ka jalgteede võrk.

Endise klubihoone ümbruses kasvab elupuid, mõned neist hoonele ehmatavalt ligidal.

Kõrghaljastust esineb ka krundi edelapiiril, Tallinna mnt poolsel osal, samuti praeguse kaupluse hoone juures. Siin kasvavad põhiliselt pärnad, kastanid, leidub ka okaspuid.

Tallinna mnt. elamute - poolsel küljel kõrguvad pärnad.

Lehtpuude grupp on ka kinnistu põhjaosas.

Suur osa territooriumist on rohumaa.

Olemasoleva pumpla vooluhulk on 415 m³/ööpäevas ehk 17.3 m³ /d.

3.4. Kitsendused ja piirangud

- Põltsamaa jõe piiranguvöönd 100 m kaldast

- Põltsamaa jõe kalda ehituskeeluvöönd on 50 m kaldast

- Põltsamaa jõe kallasraja ulatus 4 m kaldast

- Põltsamaa jõe veekaitsevöönd 10 m kaldast

- Tallinna mnt kaitsetsoon 5 m

- planeeringu lähiala muinsuskaitse objektid:

- Ehitismälestis Põltsamaa linnuse varemed vallikraaviga, reg nr 24002 (kraav, mis jääb Tallinna mnt 1 hoonestuse ja linnusehoone vahele), kaitsevööndiga 50 m

- Arheoloogiamälestis Linnuse kultuurkiht, reg nr 9334

- Ehitismälestis Vana-Põltsamaa mõisa õllefabrik, reg nr 24006, kaitsevööndiga 50m
- Ehitismälestis Põltsamaa kirik, reg nr 24003, kaitsevööndiga 50m
- Krundile nr 1 ja 3 jäävad Elektilevi OÜ el.kaablid
- Pumbajaama kaitsetsoon 20m

Mälestisel ja mälestise kaitsevööndis lähtuda muinsuskaitseadusest tulenevatest kitsendustest.

Võimalike arheoloogiliste leidude puhul on vajalik teavitada Muinsuskaitseametit.

4. PLANEERINGU ETTEPANEK

4.1. Kehtiva üldplaneeringu muutmise ettepanek

Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek Põltsamaa linna kehtiva üldplaneeringu muutmiseks. Üldplaneering määratleb kinnistu Tallinna mnt 1 sihtotstarbeks tootmis- ja ärimaa. Hetkel on kinnistu Tallinna mnt 1 sihtotstarve 85% tootmismaa ja 15% maatulundusmaa. Planeeringuga tehakse ettepanek muuta üldplaneeringut järgmiselt (vt. joonis DP-8):

krunt nr 1	tootmis-maatulundusmaa muuta tootmismaaaks, ärimaaaks'
2	tootmis-maatulundusmaa tootmismaaaks, ärimaaaks
3	tootmis-maatulundusmaa ärimaaaks
4	tootmis-maatulundusmaa ärimaaaks
5	tootmis-maatulundusmaa ärimaaaks, elamumaaaks
6,7,8	tootmis-maatulundusmaa transpordimaaaks
9	tootmis-maatulundusmaa tootmismaaaks
10	tootmis-maatulundusmaa tootmismaa
11	tootmis-maatulundusmaa ärimaa

Suurimaks jääb planeeritava alal
tootmismaa osatähtsus : 93872 m² 72 %,
sellele järgnevad ärimaa 29756 m² 22.6 %;
transpordimaa: 5209 m² 4 %;
elamumaa: 1831 m² 1.4 %.

Üldplaneeringu muutmise ettepaneku tegemise tingib AS-i Felix vajadus optimeerida ja tänapäevastada AS Põltsamaa Felix tootmistegevust luues kompaktse tootmise ja töötades välja liikluskeemid, mis võimaldavad vähendada vajamineva kinnistu suurust. Põltsamaa linna tömbekeskuse-Põltsamaa linnuse –vahetusse lähedusse planeeritavad ärikinnistud (hoonestuseks näiteks hotell, ujula jms) toetavad linnuse väärtust ja loovad avaramad tingimused linna elanikkonnale ning külalistele ajaloolist õhkkonda nautida.

Põltsamaa linnuse äärde jäävad hooned loodavatel kinnistutel saavad uued funktsioonid, säilitades samas oma ajalooõngulise olemise ja välimuse.

4.2. Hoonestuse mahulise lahenduse kontseptsioon

Detailplaneeringuga taotletakse Põltsamaa jõe ehituskeeluvööndi vähendamist planeeritava ala kirdeosas (vt joonis DP-3) Hetkel jäävad ehituskeeluvööndisse järgmised hooned:

praegune administratiivhoone (eh. reg. nr 114012157)

end. puidutöökoda (eh. reg .nr 114012162)

osaliselt tootmishoone (eh. reg .nr 114012159).

Laiendamist kavatakse endisele administratiivhoonele, endise puidutöökoja ja laohoonete mahud ei muutu, ehitusalust pinda lisandub võimalike välistreppide ja panduste arvel.

- tähtsaimaks on säilitada Põltsamaa jõega vahetult liituv ajaloolise hoonestuse poolt kujundatud linnaehituslik struktuur *, põhidominandiks piirkonnas tuleb pidada naabruses asuvaid ehitus-ja arheoloogilisi mälestisi;

-maaala planeerimisel, kruntide ja nende ehitusõiguse määramisel on võetud eesmärgiks

uute ehitusmahtude rajamisega mitte mõjutada mälestiste vaadeldavust;
 -tehnooloogilise lahenduse tõttu vajalikud hoonemahud on ette nähtud kujundadada optiliselt väiksemateks mahtudeks, kasutades selleks ajalooliste tehasehoonete juures kasutatud arhitektuurseid lahendusi (fassaadide jagamine vertikaalsete kujunduselementidega, ühtse aknarütmi kujundamine, eri tasapindadel erinevate akende lahenduste kasutamine)
 - vältida tuleb ebamastaapseid fassaadikujundusvõtteid, aktsente.
 (* kasutatud materjal“ Muinsuskaitse eritingimused Põltsamaa jõeääre detailplaneeringu koostamiseks“, koostajad Juhan Maiste, Karin Bachmann)

4.3. Planeeringu ettepanek

Planeeringu tulemusena peaksid planeeritaval alal realiseeruma ideed võimalikult optimaalsest, tasakaalustatud ja keskkonnahoidlikust tööstusmaastikust ning puhvertsoonina Põltsamaa armastatud puhkekohtade ja ka turismimagnetite ning tootmistsooni vahele jääv rohke haljastusega majutushoonete tsoon, millele lisavad võlu Põltsamaa jõe maalilised kaldad.

Olemasolevad tootmisest vabanenud hooned saavad uue sisu.

Planeeritav ala on kavandatud jagada 11-ks katastriüksuseks järgnevalt:

Krunt nr	Suurus (m ²)	Siht-otstarve	Tootmis-maa (T) m ²	Ärimaa (Ä) m ²	Elamu-maa (E) m ²	Transpordi-maa (L) m ²
1	101052	T90%,Ä10%	90947	10105		
2	3040	T50%, Ä50%	1520	1520		
3	4024	Ä100%		4024		
4	11324	Ä100%		11324		
5	3661	Ä50%, E50%		1830	1831	
6	2549	L100%				2549
7	2330	L100%				2330
8	330	L100%				330
9	230	T100%	230			
10	1175	T100%	1175			
11	953	Ä 100%		953		
kokku	130668		93872	29756	1831	5209

Hoonestuse mahuline kontseptsioon seletuskirja p.3.1.2.

4.3.1. Tootmismaa 100% sihtotstarbega kinnistud

Krunt nr. 9. Trafoalajaamale moodustatakse omaette kinnistu, millele juurdepääs tagatakse servituutidega krundilt nr 1.

Krunt nr. 10. Omaette kinnistu moodustatakse katlamajale koos kütusehoidlatega.

Kinnistul paikneb katlamaja

Eh. registri nr hoone
 120283635 katlamaja ja kütusehoidla

4.3.2. Segasihtotstarbega kinnistu: tootmismaa 90%, ärimaa 10%

AS Põltsamaa Felixi tootmishooned on koondunud krundile positsiooniga nr. 1.

Krundile nr. 1 jäävad hetkel järgmised hooned ja rajatised

114012149 kaarladu
 114012151 taaraladu
 114012152 taaraladu

114012153	mahlitsehh
114012154	veinitööstuse hoone
114012155	endine katlamaja
114012156	endine masuudihoidla
114012158	konservitööstus
114012160	tootmishoone
114012162	puidutöökoda
114012163	kaaluhoone
114012165	pumbajaam
114012179	moodulhall
120283635	katlamaja kütusehoidla
220615157	optiline mikrotorusüsteem
220645163	ehitav sidekaabel
Andmed ehitus-	alajaam, pumpla

registrikoodi kohta
puuduvad

Käesoleva lahendusega on ette nähtud tootmise optimeerimiseks hoonete laiendamise- ja rekonstrueerimisvõimalused, olemasoleva brutopinna suurendamise ja lisakorruste läbi.

Kinnistule antakse kuus juurdepääsu: kaks Tallinna mnt-lt (üks neist hooajalise kasutusega tulenevalt suurenevast tooraine varumisest, teine parkimise korraldamiseks - töötajate autosid ei pargita territooriumi piiratud alale); kaks loodavalt teemaa krundilt (üks tootmise varustamiseks toorainega ja valmistoodangu väljaveoks ning üks pääsuks tehnoarajatisteni), säilivad ka kaks olemasolevat pääsu kinnistu loodeosa piiril.

Tehase hilisem hoonestus paikneb piki Tallinna maanteed ühtse frondina.

4.3.3. Ärimaa 50%, tootmismaa 50% sihtotstarbega kinnistu

Krunt nr. 2 on hoonestatud endise katlamaja ja hetkel kasutusel oleva pesumajaga.

Eh. registri nr. hoone

114012155 endine katlamaja.

Krundile antav ehitusõigus võimaldab olemasoleva hoonestuse vajadusel lammutada ja rajada uus hoone, mis võiks haakuda AS-i Põltsamaa Felix tootmisega.

4.3.4. Ärimaa 50%, elamumaa 50% sihtotstarbega kinnistu

Krunt nr. 5

Krunt jääb naabruses paiknevate muinsuskaitseobjektide kaitsevööndisse.

Loodaval kinnistul paikneb endine tootmishoone (kunagine mõisa härjatall), mille põhimaht on säilinud, möödunud sajandi sõjajärgsetel aastatel on hoonet ümber ehitatud.

Eh. registri nr. hoone

114012150 laohoone 114012160

Selle imposantse hoone asukoht on eriline, paiknedes vahetult Põltsamaa kindluse varemete kontaktsoonis ja kaitsevööndis.

Põhiosas on hoonesse planeeritud rajada kortereid (ridaelamu tüüpi) ja korteritüüpi majutusruume.

Kinnistu lõunaserva kavandatav parkimisala seab vajaduse ja annab võimaluse väikese kaubanduspinna loomiseks.

Juurdepääs loodavalt teemaa kinnistult, parkimine omal kinnistul.

Olemasoleva hoone katuseharja ei ole lubatud tõsta, ehtusalust pinda ei ole lubatud suurendada. Välisviimistluses kasutatavad materjalid: krohv, puit, klaas.

4.3.5. Ärimaa 100% sihtotstarbega kinnistu

Krunt nr. 3

Loodav krunt on hoonestatud endise klubihoonega, siia ulatub muinsuskaitse objekti kaitsevöönd.

<u>Eh. registri nr.</u>	<u>hoone</u>
114012159	klubi

Planeeringuga määratletav ehitusõigus annab võimaluse arendajal hoonet rekonstrueerida, võimalik on ka uue hoone rajamine, mis oma arhitektuurselt lahenduselt sobiks piirkonna ehitistega. Hoone funktsioon võiks haakuda kõrvalkrundile kavandatava hotellimajandusega, pakkudes konverentsi jms. korraldamise teenust.

Juurdepääs antakse loodavalt teemaalt, parkimine omal krundil.

Krunt nr. 4

Krunt jääb osaliselt muinsuskaitse all oleva linnuse kaitsevööndisse.

Krundile nr 4 jäävad hetkel järgmised hooned

<u>Eh. registri nr</u>	<u>hoone</u>
------------------------	--------------

114012157	peahoone
-----------	----------

114012162	puidutöökoda
-----------	--------------

Krundil paiknevad praegune AS Põltsamaa Felix peahoone (Vana Põltsamaa mõisa viinavabrik) ja puidutöökoda (õlleköök).

Peahoonet on korduvalt ümber ehitatud ning kohandatud vastavalt tehnoloogia arengule.

1921.a. kohandati piirituse, kohvi, kama ja kartulihelveste tootmiseks, 1923.a. kohandati tehas ümber veinitehaseks.

1930.a. tehas põles, hiljem taastati katus ja vahelaed. 1935.aastal tehti hoonetele juurdeehitus. II maailmasõja ajal, 1941.a., taastati pommituse tagajärele kannatada saanud vahelaed ja katus.

Kinnistu jääb Põltsamaa jõe äärde, kontakt-tsoonis üle jõe kujundatava ranna- ja puhkealaga (vt. Põltsamaa jõeääre planeering). Hoonetele on ida poolt naabriks Põltsamaa linnuse varemed koos vallikraaviga.

Planeeritaval kinnistul paiknevate hoonete ja nende osalise laienduste baasil on kavandatud rajada hotell koos veekeskuse (või lihtsalt ujulaga) ja paadilaenutusega. Kinnistult pääseb Põltsamaa jõe valgustatud kallasrajale (vastavalt koostamisel olevale Põltsamaa jõeääre detailplaneeringule).

Lisaväärtuse krundile annab hoonestusest lõuna poole jääv haljasala. Haljastuse protsent ca 30%.

Kuigi hoonestusala (vt joonis DP-3) laieneb graafiliselt ka krundi lõunaossa jäävale haljasalale, andes võimaluse parki paindlikult kujundada mitmete pergolate ja väikeehitistega, on hoone laiendus (veekeskus) planeeritud rajada hoone loodekülge.

Endine peahoone ning abihoone säilitada olemasolevas mahus, juurdeehitus kavandada liidetuna. Olemasolev korsten säilib.

Hoone ei tohi kujuneda ebamastaapselt suureks, loodav kompleks kujundada omaette loetavatest hoonemahtudest. Fassaadide käsitus peab olema kaasaegselt lihtne, materjaliks klaas, krohv. Hoonemaht peab olema olemasolevale hoonetele pigem fooniks.

Juurdepääs kinnistule antakse kavandatavalt teemaalt, parkimine omal krundil.

Planeeringuga on tehtud ettepanek laiendada hoonestusala krundil nr 1 paikneva pumppla kaitsevööndisse (alus: Vabariigi Valitsuse 16.05.2001 määrus nr 171 *Kanalisatsiooniehitiste veekaitse nõuded* sätestab, et kui ei ole võimalik täita kuja kohta esitatud nõudeid, võib kuja piiresse jääda hoone, kui ühiskanalisatsiooni omanik või valdaja on saanud hoone omanikult sellekohase kirjaliku nõusoleku. Nõudolek on olemas).

Krunt nr. 11

Sellel loodaval krundil paikneb väravavalve-kaupluse hoone.

<u>Eh. registri nr.</u>	<u>hoone</u>
114012161	väravavalve-kaupluse hoone

Sellele hoonele on jäetud ainult ärifunktsioon. Lubatud on ka laiendamised. Ärihoone tegevus võiks haakuda turismi arendusega.

4.3.6. Transpordimaa sihtotstarbega kinnistud

Kinnistud nr. 6 ja 7.

Tallinna mnt. tänavakaitsevöönd on 5 m.

Loodavate ja olemasoleva kinnistu teenindamiseks ja nendele juurdepääsu loomiseks on planeeritud rajada sisetänavad, mis kulgevad planeeritava ala idaosas kuni majutushoone- ja tootmiskrundini välja. Teemaade kavandamisel on võimalikult palju säilitatud olemasolevat parki ja ära kasutatud juba eksisteerivaid kõnniteesid.

Tootmismaa sihtotstarbega kinnistu liiklusskeem kavandatakse nii, et jalakäijate ja autoga sõitjate teed ristuksid võimalikult vähe, tootmise peahoone ette on kavandatud avalikult kasutatav ala, kuhu on planeeritud autode parkimine.

Kavandatava teega on ühenduses rajatav parkla, mille asukoht Põltsamaa kindluse vahetus läheduses leevendab parkimisprobleemi ka näiteks lossi territooriumil toimuvate suuremate sündmuste puhul.

Sõidusuunad, juurdepääsud kruntidele ja parkimislahendus on näidatud joonisel DP3.

Tallinna maanteele on uutelt tänavatelt lubatud vasak- ja parempööre.

Sisetänav aärde, transpordimaa nr. 6, on planeeritud parkimiskohad eesmärgiga vähendada parkimist Tallinna mnt. ääres ja anda võimalus lossikompleksi küllastajatele parkimiseks.

Kinnistu nr. 8

Kinnistule on planeeritud rajada parkla nii sõiduautodele kui ka jalgratastele. Kinnistu asukoht Parvei silla juures võimaldab jätta liikumisvahendid parklasse ja kõndida mööda jõeäärset valgustatud kallasrada kuni hotellini ja sealt edasigi.

4.4. Kruntide ehitusõigus

Krunt nr. 1

Sihtotstarve: tootmismaa 90%, ärimaa 10%

Krundi pind 101052 m²

Ehitisalune pind 32000 m²

Suletud brutopind 40000 m²

Hoone maksimaalne kõrgus: 20 m

Maksimaalne korruselisus 5

Hoonete arv krundil 12

Madalaim tulepüsivus TP1, laienduste ja uusehituste tulepüsivus

määratletakse vastavalt ehitiste funktsioonile ja korruselisusele järgmistes projekteerimisstaadiumides.

Arhitektuursed nõuded

viimistlusmaterjal: krohv, betoon, plekk, tellis, klaas

katuse kalle 0 - 45 kraadi

katusekatte materjal: plekk, rullmaterjal, bituumenplaat

juurdepääsuservituut krundite „9“ ja „10“ kasuks

Põltsamaa jõe ehituskeeluvöönd 50 m, veekaitsevöönd

10 m, kallasrada 4 m; Tallinna mnt. kaitsevöönd 5 m;

el.kaablite kaitsevöönd 1m mõlemale poole kaablit

Elektrilevi OÜ kasuks

Krunt nr. 2

Sihtotstarve: ärimaa 50%, tootmismaa 50%

Krundi pind 3040 m²

Ehitisalune pind	950 m ²
Suletud brutopind	1900 m ²
Hoone maksimaalne kõrgus	12 m
Maksimaalne korruselisus	2
Hoonete arv krundil	2
Madalaim tulepüsivus	TP2 laienduste ja uusehituste tulepüsivus
<i>määratletakse vastavalt ehitiste funktsioonile ja korruselisusele järgmistes</i>	
Arhitektuursed nõuded	viimistlusmaterjal: krohv, betoon, plekk, tellis, klaas katuse kalle 0 - 45 kraadi katusekatte materjal: plekk, rullmaterjal, bituumenplaat
Kitsendused	-

Krunt nr. 3

Sihtotstarve: ärimaa 100%	
Krundi pind	4024 m ²
Ehitisalune pind	600 m ²
Suletud brutopind	1200 m ²
Hoone maksimaalne kõrgus:	12 m
Maksimaalne korruselisus	2
Hoonete arv krundil	2
Madalaim tulepüsivus:	TP2 laienduste ja uusehituste tulepüsivus
<i>määratletakse vastavalt ehitiste funktsioonile ja korruselisusele järgmistes</i>	
Arhitektuursed nõuded	viimistlusmaterjal: krohv, betoon, plekk, tellis, klaas katuse kalle 0 - 45 kraadi katusekatte materjal: plekk, rullmaterjal, katusekivi
Kitsendused	Kinnistule ulatuv muinsuskaitse objektide kaitsevöönd el.kaablite kaitsevöönd 1m mõlemale poole kaablit Elektrilevi OÜ kasuks

Krunt nr. 4

Sihtotstarve: ärimaa 100%	
Krundi pind	11324 m ²
Ehitisalune pind	3200 m ²
Suletud brutopind	5000 m ²
Hoone maksimaalne kõrgus:	14 m (ol.olev korsten säilib)
Maksimaalne korruselisus	4
Hoonete arv krundil	4
Madalaim tulepüsivus:	TP1 laienduste ja uusehituste tulepüsivus
<i>määratletakse vastavalt ehitiste funktsioonile ja korruselisusele järgmistes</i>	
Arhitektuursed nõuded	viimistlusmaterjal: krohv, betoon, plekk, tellis, klaas katuse kalle 0 - 45 kraadi katusekatte materjal: plekk, rullmaterjal, bituumenplaat
Kitsendused	Põltsamaa jõe ehituskeeluvöönd 50m, veekaitsevöönd 10m, kallasrada 4m :kinnistule ulatuv muinsuskaitse objektide kaitsevöönd Tehnovõrkude servituut 2m kanalisatsioonitorust, 1m el.kaablist

Krunt nr. 5

Sihtotstarve: ärimaa 50%, elamumaa 50%	
Krundi pind	3661 m ²
Ehitisalune pind	1750 m ²
Suletud brutopind	5000 m ²
Hoone maksimaalne kõrgus:	12m (olemasolev)
Maksimaalne korruselisus	2
Katuse kalle	45 kraadi (olemasolev)
Madalaim tulepüsimus:	TP2
Arhitektuursed nõuded	viimistlusmaterjal: krohv, betoon, plekk, tellis, klaas katuse kalle olemasolev 45 kraadi, varikatused 0-45 kraadi katusekatte materjal: plekk, rullmaterjal, katusekivi
Kitsendused	Põltsamaa jõe ehituskeeluvöönd 50 m, veekaitsevöönd 10 m, kallasrada 4 m Kinnistule ulatuv muinsuskaitse objektide kaitsevöönd

Krunt nr. 6

Sihtotstarve: transpordimaa 100%	
Krundi pind	2549 m ²
ehitusõigusega	

Krunt nr. 7

Sihtotstarve: transpordimaa 100%	
Krundi pind	2330 m ²
Ehitusõigusega	

Krunt nr. 8

Sihtotstarve: transpordimaa 100%	
Krundi pind	330 m ²
ehitusõigusega	

Krunt nr. 9

Sihtotstarve: tootmismaa 100%	
Krundi pind	230 m ²
Olemasolev hoonestus	
Madalaim tulepüsimus:	TP1

Krunt nr. 10

Sihtotstarve: tootmismaa 100%	
Krundi pind	1175 m ²
Suletud brutopind	450 m ²
Madalaim tulepüsimus:	TP3
Maksimaalne korruselisus	1
Arhitektuursed nõuded	viimistlusmaterjal: krohv, betoon, plekk, tellis, klaas katuse kalle 0-20 kraad katusekatte materjal: plekk, rullmaterjal
Kitsendused	-

Krunt nr. 11

Sihtotstarve: ärimaa 100%	
Krundi pind	953 m ²
Suletud brutopind	460 m ²
Ehitisalune pind	230 m ²
Hoone maksimaalne kõrgus	9

Maksimaalne korruselisus	1
Katuse kalle	0-45 kraadi
Madalaim tulepüsimus:	TP2
Arhitektuursed nõuded	viimistlusmaterjal: krohv, betoon, tellis, klaas katuse kalle 0-20 kraad katusekatte materjal: plekk, rullmaterjal
Kitsendused	Tallinna mnt kaitsevöönd 5m Kinnistule ulatuv muinsuskaitse objektide kaitsevöönd

4.5. Planeeritav haljastus, piirded, keskkonnakaitse

4.5.1. Haljastus

Olemasolev park on ette nähtud oma põhimahus säilitada.

Eraldamaks ärikrunte tootmiskruntidest on kruntide piirile kavandatud istutada lehtpuid.

Teemaa alla jääv hekk tuleb likvideerida, säilitamiseks olemasoleva kinnistu haljastuspõhimõtteid, tuleb rajada uued hekid (parkimiskohtade eraldamiseks jms).

Põhijoonisel (DP-3) on tähistatud ka võimalikud täiendava haljastuse rajamise piirkonnad.

Krundil nr 1 paikneva avalikuks kasutuseks planeeritud ala on ette nähtud tänavamaast eraldada madalate hekkidega.

Tallinna mnt elamute-poolsel teemaal kasvav pärnade allee tuleb uuendada.

Planeeringualal oleva haljastuse rajamine ja likvideerimine toimub igakordse krundiomaniku kulul. Looduskaitseeseaduse § 45 järgi tuleb puude raieks tiheasustusosalal taotleda luba kohalikust omavalitsusest, kes kehtestab loa andmise tingimused ja korra.

4.5.2. Piirded

Krunt nr 1 on kavandatud piirata võrkpiirdega maksimaalse kõrgusega 2 m, kasutada tuleb osaliselt ka läbipaistmatut kivimüüri kruntide nr 1 ja 4 vahel kõrgusega 1.2 m.

Äri-ja elumaa sihtotstarvetega kruntide puhul ei ole piirde püstitamine esmavajalik, piirde vajalikkus otsustatakse järgmistes projekteerimise staadiumides.

4.5.3. Keskkonnakaitse

Kinnistutele kavandatavad tegevusvaldkonnad ei kujuta endast keskkonnale ohtu.

Planeeritavate hoonete soojaga varustamisel tuleb eelistada keskkonda võimalikult vähe saastavat kütmissviisi, kas maa-, elektri- või vedelkütet.

Planeeritud sademevee torustikud juhitakse kokku kinnistul nr.1. Enne Põltsamaa jõkke juhtimist on sademeveest liiva eraldamiseks kavandatud settebassein-liivapüüdja, sademevee väljalaskudele paigaldatakse liivapüüdurid(vt. sel kiri p. 6.2.4., joonis DP-4). Olemasoleva pumpla voluhulk nõuab kuja ulatuseks 20 m. Toetudes ET-110001-0788 §-le 8 lõige (2), mis sätestab, et juhul, kui ei ole võimalik täita kuja ulatuse nõuet, võib kuja piiresse jääda hoone, kui ühiskanalisatsiooniomanik või valdaja on hoone omanikult saanud sellekohase kirjaliku nõusoleku. Hoone omanik/volitatud esindaja on andnud kirjaliku nõusoleku kuja piiresse hoone kavandamiseks.

5. PARKIMINE

Parkimiskohtade arvutusel planeeritaval alal on tuginetud EVS –s 843:2003 Linnatänavad tabelis 10.1 toodule. Linna klass IV. Parkimine on kavandatud omal krundil. Igale kinnistule on ette nähtud parkimiskohad ka jalgratastele. Parkimiskohtade arvutus on toodud alljärgnevas tabelis.

krundi nr.	ehitise otstarve	norm. arvutus	normatiivne parkimiskohtade arv	planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1	Tootmine , äri Arvatav brutopind tootmine 36000 m2 äri 4000 m2	40000/400	100	62 , väiksem normatiivsest tulenevalt tegelikust vajadusest
2	tootmine 950 m2, äri 950 m2	1900/400	5	14
3	Äri 1200 m2	1200/150	9	17
4	Äri 6000 m2	6000/400	15	21
5	Äri,majutus 2500 m2 Ridaelamu 2500 m2 160tk	2500/400	6	6
11	Äri	460/150	3	6
Planeeritud kinnistutel kokku			148	124
Parkimine teemaal ja parkla kinnistul				39
Parkimiskohti kokku				163

Lisaks parkimisele omal krundil on kavandatud teemaa kinnistu pos nr 8. jalgrataste ja ka autode tarvis, parkimine on võimalik ka siseteedel.

6. TEHNOVÕRGUD

6.1. Vesi ja kanalisatsioon, soojavarustus. Olemasolev olukord.

6.1.1. Veevarustus

AS Põltsamaa Felix veetarbimine kaetakse AS Põltsamaa Felixile kuuluvast puurkaevust ning kaheastmelisest pumbajaamast. Ühe sügavpumba tootlikkus on 25 m³/h, 6.9l/sek.

Pumbajaama juures on kaks reservuaari, mõlemad mahtuvusega 250 m³, II astme pumpasid on kaks, ühe pumba tootlikkus on 110.5 m³/h, 30.7l/sek. Veetorustik pumplast tehase territooriumile on kaheliiniline, 2 x läbimõõt 200 malm.

Kõik vee- ja kanalisatsioonitrassid on hetkel AS-i Põltsamaa Felix omandis ja hallata.

Lisaks trassidele paikneb kinnistul ka kanalisatsiooni pumbajaam. Vesi tuleb 2 x 200 malmtorudest.

Torustikud kinnistul on läbimõõtudega 200, 150,100 malm ja 50 plast.

Lubatud veevõtt on 200000 m³/aastas.

2010. aastal oli veevõtt 144000 m³/aastas.

2011. aastal oli veevõtt 128000 m³/aastas.

Keskmine veekasutus ööpäevas on 507 m³, maksimaalne 950 m³(s.o.40 m³/h, 15 l/sek).

6.1.2. Tuletõrjveevarustus

Kinnistul on 5 tuletõrjehüdranti, 4 on torustikul läbimõõduga 200, 1 torustikul läbimõõduga 150. Teise astme pumpade tootlikkus on mõlemal 110 m³/h, 30 l/sek. Reservuaaride maht II astme pumbamajas on 2x250=500 m³, kustutusvee kogus 162 m³. Kinnistule on rajatud tuletõrjveevõtukoht Põltsamaa jõest. Tarnetoru on läbimõõduga 300 ja veevõtukaev läbimõõduga 1500. Tehasel on kavas lähiajal 3 hüdranti uuendada.

6.1.3. Reovetekanalisisatsioon

Olme reoveed ja tehnoloogilised heitveed juhitakse isevoolselt tsehhidest ja adminhoonest kanalisatsioonipumplasse.

Pumpas on sukelpump tootlikkusega 100 m³/h 27.8 l/sek. Läbi kahe survetoru läbimõõt 100 pumbatakse reoveed Põltsamaa jõe alt läbi Veski tänava isevoolsesse torustikku.

Tootmistsehhide heitveed juhitakse eelnevalt läbi septikute. Kõik reoveed läbivad pumpla ees oleva septiku.

2011.a. oli heitveekogus 105 000 m³ aastas, 415 m³ ööpäevas.

2012.a. on tehasel kavas ühtlustus-ja neutraliseerimismahuti ehitamine ning flotatsiooniseadme paigaldamine.

6.1.4. Sademevee kanalisatsioon

Sademevete eelvooluks on Põltsamaa jõgi.

Kolm väljalasku kinnistult (läbimõõdud 300, 200 ja 100) juhitakse otse jõkke, üks (läbimõõt 150) lossi vallikraavi, üks kraavi kaudu Põltsamaa jõkke. Sademevesi kogutakse läbi restkaevude tehase hoonetevaheliselt alalt, restkaeve on 11.

Pargist, Põltsamaa jõe-äärsest ja Tallinna mnt. äärselt haljasalalt sademevett ära ei juhita, see imbub pinnasesse. Hoonetevahelisel alal on 8 restkaevu ühendatud reovete kanalisatsiooni.

6.1.5. Soojavarustus

Kõiki hooneid varustab soojaga kinnistul paiknev vedelküttele töötav katlamaja. Eelisolatsiooniga soojatrossid on heas seisukorras. Trassid on läbimõõduga Dn 2x20-Dn 2x50.

Lisaks AS-le Põltsamaa Felix kuuluvatele hoonetele varustatakse soojaga Põltsamaa lossi(2x50).

6.2. Planeeritud torustikud

6.2.1. Vee-ja reovetekanalisisatsioon

Vee-ja reovetekanalisisatsiooni 7 krundile planeeritud torustikud, mis eraldatakse AS Põltsamaa Felix kinnistust, on kavandatud vastavalt Põltsamaa Varahalduse OÜ tehnilistele tingimustele nr. 116. 05.12.2011.a.

Planeeritud kinnistute veevarustuseks on ette nähtud veeühendus Tallinna mnt.

olemasolevast veetrassist De 110.Ühendusele paigaldatakse siiber DN 100.

Veetorustik De 110 paikneb juurdepääsuteel (krunt nr. 6). Sellelt torustikult on kavandatud veesisendused kõikidele planeeritud kinnistutele (krundile nr. 2 läbi krundi nr. 4)

Kinnistutevälise veetorustiku pikkus ca 250 m. AS-i Põltsamaa Felix veevarustuseks jäävad olemasolevad puurkaevud ja pumplad (kuuluvad AS-le Põltsamaa Felix).

6.2.2. Tuletõrjveevarustus

Tuletõrje veevarustuseks on lisaks planeeritud kaks hüdranti DN 100 kinnistutel nr. 6 ja 7 (teemaa), Tallinna mnt.-l paikneb hüdrant kinnistu Tallinna mnt. 12 ees. Olemasolevad hüdrandid planeeritaval kinnistul vt. seletuskirja punkt 6.1.2. ja hüdrantide paiknemise skeemi joonis DP-6.

6.2.3. Reovete kanalisatsioon

Reovete kanalisatsioon AS-i Põltsamaa Felix hoonetest jääb muutmata (juhitakse läbi olemasoleva pumpla Veski tänava isevoolsesse kanalisatsiooni). Loodavatelt kinnistutelt juhitakse reovesi kinnistuvälisesse torustikku isevoolselt, erandiks on krundil nr. 4 paiknev

puidutöökoda. Selle hoone reoveed pumbatakse sama kinnistu isevoolsesse torustikku. Tallinna mnt. olemasoleva reovete kanalisatsiooni isevoelse torustiku rajamissügavus ei võimalda planeeritud kruntidelt reovett ilma ülepumpamiseta Tallinna mnt. torustikku juhtida. Kanalisatsiooni pumpla on planeeritud juurdepääsutee (krunt nr. 6) sõidutee kõrvale. Pumpla rajamissügavus ca 4.0 m. Pumpla asukoha valikul on lähtutud planeeritud kruntide hoonestusaladest, et torustiku pikkused ja rajamissügavused oleksid optimaalsed. Krundi nr. 2 reoveed juhitakse läbi krundi nr. 4. Planeeritud kinnistuvälise torustiku pikkused: iseoolne kanalisatsioon ca 225 jm survekanalisatsioon ca 155 jm

6.2.4. Sademevete kanalisatsioon

Planeeritud sademevete kanalisatsiooni eelvooluks on Põltsamaa jõgi.

Planeeritud on üks uus jõkkelask.

Kavandatavad sademevetetorustikud paiknevad planeeritud juurdepääsuteedel (krundid nr. 6 ja 7). Parkimisplatsidelt kruntidel nr. 1, 4 ja 5 juhitakse sademeveed läbi liiva-õlipüüdjate enne sademevee juhtimist kavandatud tänavatorustikku.

Planeeritud sademevee torustikud juhitakse kokku kinnistul nr. 1. Enne Põltsamaa jõkke juhtimist on sademeveest liiva eraldamiseks kavandatud settebassein-liivapüüdja.

Kinnistul nr. 1 (AS Põltsamaa Felix) on kolmele sademevee väljalasule planeeritud paigaldada liivapüüdurid. Olemasolev sademevee väljalask lossi kraavi suletakse.

Kinnistule

nr. 1 on planeeritud kaks uut sademevee torustikku:

- konservitsehhi ning mahlatsehhi ning toidukaupade lao (hoonete otstarbed võivad olla muutunud) vahele, see torustik ühendatakse olemasoleva toruga (läbimõõt 300) toidukaupade lao ja veinitsehhi vahel). Paigaldatav torustik võimaldab 4 restkaevu (kaevud nr. 81,103,104 ja 105), mis on ühendatud reovetekanalisatsiooni, ümberühendada sademevete torustikku;

- restkaevude nr. 70 ja 71 ühendamiseks sademeveetorustikuga on planeeritud nende kaevude ühendamine olemasoleva torustikuga kaevus nr. 137.

6.2.5. Soojavarustus

Uus soojatrass on planeeritud järgnevalt:

- vana katlamaja eest läbi krundi nr. 4 juurdepääsuteele (krunt nr. 6) krundi nr. 5 soojaga varustamiseks;

- juurdepääsuteele krunt nr. 7 krundi nr. 11 soojaga varustamiseks;

- Põltsamaa lossi soojaga varustamiseks jääb töösse olemasolev soojatrass Dn 2x80 planeeritud kinnistul nr. 4.

Olemasolev katlamaja ning planeeritud uute kinnistute vahelise soojatrassi rekonstrueerimise vajadus täpsustub järgmistes projekteerimise staadiumides, kui on selgunud rekonstrueeritavate hoonete soojavajadused.

6.2.6. Olemasolevate torustike ning kanalisatsiooni pumbamaja kasutamise võimalikkusest

Olemasoleva AS-i Põltsamaa Felix puurkaev-pumbamajade lubatud veevõtt on 200000 m³/aastas, maksimaalne tarbimine oli 1444000 m³/aastas (2010.a.).

Kanalisatsioonipumpla võimsus on 100 m³/h, maksimaalne reovete kogus hetkel 415 m³ ööpäevas. Planeeritud uute kinnistute hoonete rekonstrueerimine ja arendamine toimub pikema perioodi jooksul. Seega on teatud ajani võimalik kasutada olemasolevaid vee, kanalisatsiooni ja sooja torustikke vastaval kokkuleppel trasside valdaja AS-ga Põltsamaa Felix.

Uute juurdepääsuteede väljaehitamise korral on vajalik rajada teede alla planeeritud trassid.

6.3. Elektri- ja sidevarustus

6.3.1. Üldist

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on anda maaüksusele planeeritud uute kruntide elektri- ja sidevarustuse põhimõtteline lahendus.

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ Tartu regiooni tehnilistele tingimustele nr.204542, v.a.04.10.2012.a (kehtivad kuni 04.10.2014.a.)

Side ja välisvalgustuse tehnilised tingimused tellitakse kinnistutele hoonete projekteerimise etappides.

6.3.2. Olemasolev olukord

Käesoleval ajal on kõik planeeritavatel kruntidel asuvad hooned varustatud elektriga "Felixi" ja "Kemira" alajaamadest. Alajaamadesse sisenevad ja väljuvad 10kV kaablid, alajaamade keskpingseseadmed ning trafod kuuluvad Elektrilevi OÜ-le, alajaamade hooned, 0,4 kV jaotlad ja kogu 0,4 kV jaotusvõrk kuulub AS Põltsamaa Felixile. (Perspektiivis on alajaamad ja jaotusvõrk Elektrilevi OÜ-le üle anda).

Elektrijaotuskilbid paiknevad keset moodustatavaid krunte ja 0,4 kV kaablid on paigaldatud läbi naaberkruntide.

Vastavalt tellija antud andmetele on planeeritava ala ol. ol. hoonete ligikaudne võimsus "Felixi" alajaamast:

Kinnistu nr. 2, praegune pesumaja ja kontor	- ca 70 kW, peakaitse 200A
Kinnistu nr. 3, praegune klubihoone	- ca 50 kW, peakaitse 80A
Kinnistu nr. 4, praegune peahoone	- ca 130 kW, peakaitse 200A
Kinnistu nr. 5, praegune tootmishoone	- ca 100 kW, peakaitse 160A
Kinnistu nr.11, praegune väravavalve ja kauplus	- ca 25 kW, peakaitse 63A
Jordani Kogudus	- ca 30 kW, peakaitse 50 A

Seega ca 405 kW "Felixi" alajaamast.

"Kemira" alajaamast:

Kinnistu nr.10, praegune katlamaja	- ca 120 kW, peakaitse 200A
------------------------------------	-----------------------------

Sidevarustus on võetud Tallinna mnt. ääres paiknevast Elionile kuuluvast sidekanalisatsioonist ja kinnistul lahendatud valdavalt kaablitega.

Välisvalgustus saab toite hoonete jaotuskilpidest.

6.3.3. Perspektiivne elektrikoormus

Planeeritavale alale on kavandatud:

Kinnistule nr.2 äri- ja tootmismaa,	orienteeruvalt 130 kW, peakaitse 200A
Kinnistule nr.3 hotellimajandus,	orienteeruvalt 100 kW, peakaitse 160A
Kinnistule nr.4 hotell koos veekeskusega,	orienteeruvalt 150 kW, peakaitse 250A
Kinnistule nr.5 korterid ja majutusruumid,	orienteeruvalt 75 kW, peakaitse 125A
Kinnistule nr.11 ärimaa,	orienteeruvalt 40 kW, peakaitse 63A
Kinnistule nr. 10, tootmismaa	120 kW, peakaitse 200A
Jordani Kogudus	orienteeruvalt 30 kW, peakaitse 50A

Kokku on planeeritavale alale „Felixi“ alajaamast planeeritud 645 kW .

Kinnistule nr.6 transpordimaa, välisvalgustus 0,8 kW

Kinnistule nr.7 transpordimaa, välisvalgustus 0,5 kW

Andmed täpsustatakse planeeringuala tööprojekti koostamisel iga konkreetse kinnistu kohta eraldi (liitumislepingu sõlmimise ajaks).

6.3.4. Elektrivarustus

Kogu planeeritava ala elektrivarustus on lahendatud „Felixi“ 10/0,4 kV alajaama baasil. Alajaama hoone tuleb kasutusõiguse lepinguga Elektrilevi OÜ-le üle anda.

„Felixi“ alajaamas tuleb paigaldada uus kaheseksiooniline 0,4 kV jaotusseade, kus on AS Põltsamaa Felixi liitumispunktid ja planeeringuala fiidrid.

Kinnistute 0,4 kV toitevõrk ja jaotuskilbid lahendatakse planeeringuala tööprojektiga, detailplaneeringuga kehtestatud võrgu servituudialal, liituvate kinnistute piiril, liitumiskilbid paigutatakse kinnistu piirile või kinnistuomanikuga kokkulepitud kohas. Peakaitsete suurused vastavalt punktile 5.2.3. või vastavalt tulevase liituja soovile.

Kinnistu nr. 10 toitekaabel „Kemira“ alajaamast demonteerida. Kinnistu piirile paigaldada liitumiskilp uue toitekaabliga „Felixi“ alajaamast.

„Felixi“ ja „Kemira“ alajaamadevaheline 10 kV kaabel on vana ja seetõttu on ette nähtud perspektiivselt uue kaabli paigaldus kinnistu nr. 10. toitekaabliga samal trassil.

Jaotus- ja liitumiskilbid ning toitekaablid nendeni paigaldatakse vastavalt Elektrilevi OÜ ja liituvate kinnistute omanike vahelisele lepingu(te)le.

Sisestuskaablid liitumiskilbist hoone peakilbini paigaldab kinnistu uus omanik.

Uutel kinnistutel paiknevad ol. ol. 0,4 kV kaablid tuleb demonteerida, 10 kV kaablitele seada servituut.

Vastavalt Elektrilevi kirjale JV-ARE-1/4104-2, 02.11.2012.a. on hotelli ja veekeskuse krundile nr.4 ette nähtud perspektiivse alajaama ja seda toitva keskpinge kaabelliini ning madalpinge kaablite servituudid, mis esialgu jäävad välja ehitamata.

Tööjooniste koostamisel tuleb igal kinnistul eraldi esitada võrgu valdajale tehniliste tingimuste taotlus.

6.3.5. Tänavavalgustus.

Planeeritavatele kinnistutele nr.6 ja 7 on projekteeritud tänavavalgustus toitega Tallinna mnt. äärsel linnale kuuluva välisvalgustuse liinilt.

Kinnistule nr.6 on planeeritud paigaldada 8, kinnistule nr.7 5 ja planeeringualasse jääva kallasraja äärde (kinnistu nr.8 kaasaarvatult) 18 8m kõrgust koonusekujulist metall-tänavavalgustusposti koos 100W välisvalgustiga. Kallasraja valgustuse toitekaabel tuua Lossi t. äärselt välisvalgustuse liinilt.

Välisvalgustuse kaabel paigaldatakse täies ulatuses PVC torus.

Tööjooniste koostamisel tuleb esitada linnale tehniliste tingimuste taotlus.

6.3.6. Side

Planeeritavate kinnistute sidevarustuseks on alates Tallinna mnt. paiknevast sidekanalisatsioonist projekteeritud kinnistu nr.6 äärde 2-e avaline 100mm vinüülplasttorudest sidekanalisatsioon. Kõikidele uutele kruntidele on ette nähtud sidekanalisatsiooni sisestus.

Tallinna maanteele on sidekaevude nr.177 ja 178 vahelisele lõigule planeeritud täiendav sidekaev.

Sidevarustuse lahendus on Elioniga konsulteeritud ja kooskõlastatud (kontaktisik Margus Kukk, AS Elion juhtivinsener grupijuht)

Tööjooniste koostamisel tuleb Elionist tellida tehnilised tingimused.

Kaabli paigaldamine lahendatakse pärast kaablikanaliseerimise valmimist vastavalt Elionile laekunud avaldustele.

7. Tuleohutus

Projekteeritavate hoonete/rajatiste tulepüsivusklass tuleb ette näha vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004.a. määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutus -nõuded. Tuletõrjeveri lahendatakse vastavalt standardis EVS 812-6:2012 „Ehitise tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ toodule.

Juurdepääsud rajatistele tuletõrjetehnika seisukohast lähtuvalt lahendatakse ja kooskõlastatakse Jõgevamaa Päästeteenistusega edasistes projekteerimisstaadiumides.

Tuletõrjeveri saadakse planeeritaval alal ja Tallinna mnt.-l paiknevatest hüdrantidest, juurde on planeeritud kaks hüdranti teemaakruntidele nr. 6 ja 7.

Olemasolevate hoonete laienduste ja uusehituste tulepüsivus määratletakse vastavalt ehitiste funktsioonile ja korruselisusele järgmistes projekteerimisstaadiumides.

8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded

Kuritegevust ennetavate ja kuriteohirmu vähendavate meetmete hindamisel on toetutud Eesti standardile EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa1: Linnaplaneerimine.“

- Juurdepääsuteed ja parkimisplatsid planeeritakse piisava kunstliku valgustusega.
- Ümbruse parema nähtavuse tagamiseks ei tohi ette näha kõrgeid tihedaid läbipaistmatuid hekke.
- Omanikud varustavad hooned valvesignalisatsiooniga ja sõlmivad lepingud turvafirmadega.

9. Nõuded ehitusprojektile tehnovõrkude osas

Ehitusprojektide koostamisel tuleb võrguvaldajalt tellida uued tehnilised tingimused. Detailplaneeringuga kavandatu täpsustatakse ehitusprojektide koostamisel.

10. Planeeringu rakendamine ja realiseerimise võimalused

Pärast detailplaneeringu kehtestamist kohustub planeeringuala kinnistu omanik ehitama tehnovõrgud ja rajatised (teed, elektri-, side-, vee- ja kanalisatsioonivarustus) vastavalt tehnorajatiste valdajate tingimustele omal kulul ning kandma nende kasutamisega seotud kulutused (v.t. leping omavalitsusega DP koostamise kohta 10.01.12).

Uued tehnovõrgud ehitatakse välja vastavalt tehnilistele tingimustele liitumislepingu alusel, kus näidatakse tehnovõrkude väljaehitamise ulatus.

Sisetänavate väljaehitamine (s.h. tänavavalgustus, avalik haljastus, sademevee ärajuhtimise seadmed) toimub kokkuleppel kinnistu omanikega ja vastavalt eelarvelistele võimalustele.

Uute juurdepääsuteede väljaehitamise korral on eelnevalt vajalik rajada teede alla planeeritud tehnovõrgud. Kõigi vajalike kommunikatsioonide rajamine toimub terviklikult (*arendaja eestvedamisel*).

Kui planeeritud uute kinnistute hoonete rekonstrueerimine ja arendamine toimub pikema perioodi jooksul, siis on teatud ajani võimalik kasutada ol.olevaid tehnovõrke vastaval kokkuleppel tehnovõrkude valdaja AS-ga Põltsamaa Felix.

Kinnistutele juurdepääsu loomiseks planeeritud sisetänavad, samuti parklad sõiduautodele ja jalgratastele antakse tasuta üle omavalitsusele, st. AS Põltsamaa Felix nõustub võõrandama tänava aluse maa ja tänava kui rajatise linnale täiendava tasuta.

Juhul kui planeeringu kehtestamisega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik, kelle krundilt lähtub kahju põhjustav tegevus.

Planeeringualal oleva haljastuse rajamine ja likvideerimine toimub igakordse krundiomaniku kulul.

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele ehituslikele ning tehnilistele projektidele.

11. Nõuded planeeringualal projekteerimisele

Planeeringualal koostatavad ehitusprojektid tuleb koostada vastavalt majandus-ja kommunikatsiooniministri 17.09.2010 määrusele nr. 67 "Nõuded ehitusprojektile" ja Eesti Standardile EVS 811:2012 "Hoone ehitusprojekt".

Nõutavad kooskõlastused: tehnovõrkude valdajad, muinsuskaitse amet (kruntide 3, 4 ja 5 puhul), päästeamet. Ehitiste ehitusprojektide koosseisus peab olema välisviimistluspass, liikuskorralduse plaan, tänavakivi paigaldusmustrit kirjeldus, haljastusprojekt ja 3D vaated hoonest.

Arh.K.Oidjärv