

**Palmako AS tootmiskompleksi 22.03.2018 algatatud
detailplaneeringu lähteseisukohad seisuga 22.05.2018**

Lähteseisukohad sisaldavad planeeringuga seotud ametkondade arvamusi ja ettepanekuid.

Detailplaneeringu koostamise korraldaja: Põltsamaa Vallavalitsus

Detailplaneeringu huvitatud isik: AS Palmako

Detailplaneeringu koostaja: AS Kobras

1. Planeeringuala koht ja pindala: Jõgeva maakond, Põltsamaa linn, Põltsamaa vald, kinnistute Jõgeva mnt 29, Jõgeva mnt 29d, Jõgeva mnt 31 ja Jõgeva mnt 31a maatüksused vastavalt joonisele. Planeeringuala pindala on ca 9,2 hektarit.

2. Planeeringus käsitletav maa-ala piirneb: Kooli, Kassi, Rapsi, Magnuse, Aida, Töökoja tee 6, Töökoja tee 4, Nigula, Jõgeva mnt 33, Jõgeva mnt. 27, Jõgeva mnt 29a, Jõgeva mnt 29c, Jõgeva mnt 29b kinnistute maaüksustega ja külgneb riigiteedega nr 37 Jõgeva- Põltsamaa tugimaantee ja nr 2 Tallinn- Tartu- Võru- Luhamaa põhimaantee.

3. Planeeritaval maa-alal paikneb: AS Palmako tootmishoone ja parkla.

4. Kehtivad planeeringud:

4.1. Põltsamaa Linnavolikogu 19.10.1998 määrusega nr 41 kehtestatud Põltsamaa linna üldplaneering

4.2. Põltsamaa Linnavolikogu 25.08.2003 otsusega nr 52 kehtestatud detailplaneering Jõgeva mnt kinnistute 29, 29a, 29b, 31 ja 33 arendamiseks.

5. Geodeetiline alusplaan: Detailplaneeringu koostamiseks valmib geoalus Amsterdami kõrgussüsteemis.

6. Kehtivad piirangud: Planeeritavatele ja olemasolevatele rajatistele valdajate poolt esitatavad piirangud ja tehnilised tingimused, maanteede kaitsetsoonid.

6.1. Kultuurimälestised- ei ole

6.2 Looduskaitsetised objektid, Natura-ala ja veekaitse:

Lähim Natura-ala on 9 km kaugusel edelasuunas asuv Alam- Pedja linnu- ja loodusala.

Terve planeeringuala on Pandivere ja Adavere - Põltsamaa nitraaditundlik ala, millest põhjapoolne osa on kaitsmata põhjaveega ala.

Planeeringuala põhjaosasse jääb Alastvere peakraavi ehituskeelu- ja piiranguvöönd.

Planeeringu koostamise käigus täpsustatakse Maa-ameti geoportaali info põhjal näidatud puurkaevu, „Vee (Põltsamaa)“, tegelik olemasolu ala loodenurgas ja sanitaarkaitsevöönd.

6.3. Maanteed:

Planeeringualasse jääb põhimaantee nr 2 ja tugimaantee nr 37 kaitsevöönd.

6.4. Planeeringuala idaosasse jääb Pumbamaja elektriliin kaitsevööndiga ja sidekaabel. Sidekaabel paikneb samuti planeeringuala keskosas, kinnistu Jõgeva mnt 29b teenindamiseks.

6.5. Planeeringu koostamisel arvestada ametite arvamuste ja ettepanekutega keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu kohta 2017.a. septembris- oktoobris.

6.6. Planeeringu koostamisel arvestada ametite tehniliste tingimustega, (täiendavalt punktile 6.5) planeeringu koostamiseks.

6.7. Arvestada 01.12.2017 kehtestatud Jõgeva maakonnaplaneeringuga ja seal käsitletut käesoleva planeeringuala jäämisega Põltsamaa toimepiirkonda.

6.8. Arvestada 23.11.2012 kehtestatud maakonna teemaplaneeringuga „Põhimaantee nr 2 Tallinn- Tartu- Võru- Luhamaa trassi asukoha täpsustamine km 92,9- 183,0“ Jõgeva maakonna osas. Käesoleva planeeringuala vahetus- läheduses on teemaplaneeringuga maantee riste, millest tulenevaid piiranguid arvestada käesolevas planeeringus.

6.9. Planeeringualasse ulatuvad Mällikvere PÜ viljakuivati ja Alexela Oil AS tankla kui ohtlikud objektid, kanda ohualad planeeringule ja arvestada nende mõjuga.

7. Detailplaneeringu eesmärgid ja ülesanded.

7.1. Detailplaneeringu eesmärgiks on Jõgeva mnt 29, Jõgeva mnt 31a, Jõgeva mnt 29d ja Jõgeva mnt 31 kruntidele hoonestusalade määramine, et võimaldada olemasoleva tootmiskompleksi laiendamist ja vajadusel täiendavate kruntide moodustamine. Lahendatakse teede ja platside ala ümber hoonestuse ning juurdepääsud planeeringualalt avalikele teedele.

7.2. Maksimaalseks hoonestusalaks on kavandatud 25% krundi pindalast.

7.3. Planeeringuga kaalutakse maaparandussüsteemi Alastvere peakraav, eesvoolu ehituskeeluvööndi vähendamise vajadust.

7.4. Juurdepääsu planeerimine kinnistule Jõgeva mnt 31.

7.5. Planeeringuala piirnemise tõttu põhimaantee nr 2 ja tugimaantee nr 37 kaitsevööndiga, tuleb planeeringu koostamisel arvestada Maanteeameti poolt Põltsamaa Linna- ja Põltsamaa Vallavalitsusele 06.10.2017; 05.12.2017 ja 26.04.2018 esitatud seisukohtadega.

7.6. Maaüksuste Jõgeva mnt 29, Töökoja tee 6, Aida, Magnuse, Rapsi ja Kassi vahele jääva ribakujulise maaüksuse liitmisvõimaluse leidmine piirnevate maaüksustega.

7.7. Jõgeva- Põltsamaa tugimaantee 37, Jõgeva mnt 31 ja Jõgeva mnt 31a vahelise siilukujulise maaüksuse liitmisvõimaluse leidmine piirnevate maaüksustega.

7.8. Põltsamaa Linnavolikogu 25.08.2003 otsusega nr 52 kehtestatud detailplaneeringu „Jõgeva mnt kinnistute 29, 29a, 29b, 31 ja 33 arendamiseks“, kehtetuks tunnistamine.

8. Planeeritava maa-ala maakasutuse sihtotstarbed kehtivate planeeringute (üldplaneering - ÜP, detailplaneering - DP) alusel: Tootmishoonete maa 100% (ÜP)

9. Nõuded koostatavale detailplaneeringule.

9.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus.

9.2. Planeeringuala funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed ümbrusega.

9.3. Ala maakasutus- ja ehitustingimuste määramine, sealhulgas:

9.3.1. maakasutuse sihtotstarbed;

9.3.2. kruntide hoonestusalad;

9.3.3. kruntide ehitusõigus;

9.3.4. rajatiste, sh. tehnovõrkude asukohad;

- 9.3.5. väljapääsude avalikule teele ja nende asukohad;
- 9.3.6. ehitiste lubatud kõrgused, arhitektuur ja kujundus;
- 9.3.7. rajatiste vahelised kujad;
- 9.4. Vertikaalplaneeringu ja sadeveelahenduse koostamine
- 9.5. Liikluskorralduse määramine.
- 9.6. Juurdepääsu planeerimine Alastvere peakraavile, hooldustöödeks
- 9.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.
- 9.8. Koostada planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon
- 9.9. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ja vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõjude hindamine.
- 9.10. Servituutide vajaduse määramine
- 9.11. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine.
- 9.12. Muud seadusest tulenevad kinnisomandi kitsendused
- 9.13. Vajadusel avalikku kasutusse planeeritud teede avalikku kasutusse üleandmise määramine
- 9.14. Sundvõõrandamise või sundvalduse seadmise vajaduse märkimine.
- 9.15. Planeeringu koostamise käigus korraldatakse täiendavalt eskiisi avalikustamine ja avalik arutelu. Planeering on kavandatud kehtestada hiljemalt 22.03.2021.
- 9.16. Täiendavaid uuringuid ei ole planeeringu koostamiseks vajadust teha.

10. Detailplaneeringu koosseisus esitatavad joonised, nõuded, vormistamine:

- 10.1. Joonis olemasoleva olukorra kohta planeeringualal, M 1:500
- 10.2. Põhijoonis M 1:500, millel on planeeringulahendus ja alaga seotud piirangutsoonid.
- 10.3. Tehnovõrkude joonis M 1:500
- 10.4. Üldplaneeringu muutmise ettepanek
- 10.5. Alastvere peakraavi ehituskeeluvööndi vähendamise põhjendus
- 10.6. Planeeringu koosseis peab vastama planeerimisseaduses esitatud nõuetele.
- 10.7. Detailplaneeringu planeerimispõhimõtted esitada graafilisel kujul selgeltloetavate tingimärkidega koos selgitava tekstilise osaga.
- 10.8. Planeering peab olema vormistatud nõuetele, mis vastavad üldistele arhiveerimise ja kasutamise nõuetele paber kandjal ja elektrooniliselt dwg- ja pdf vormingus.

11. Detailplaneeringu koosseis:

- 11.1. seletuskiri;
- 11.2. lähteseisukohtade punktides 10.1 kuni 10.7 nimetatud osad;
- 11.3. koopiad volikogu otsustest, planeeringu töökoosolekutest ja avalike koosolekute protokollidest, kooskõlastustest, tehnovõrkude valdajate tehnilistest tingimustest; avalikustamised ajalehtedes ja muud detailplaneeringuga kaasnevad dokumendid.

12. Planeeringu koostaja esitab detailplaneeringu PlanS § 133 lg 1 kohaseks kooskõlastamiseks Põltsamaa Vallavalitsusele.

13. Planeering kooskõlastatakse Maanteeametiga, Keskkonnametiga, Maa-ametiga, Põllumajandusametiga, Päästeameti Lõuna Päästkeskusega, Terviseametiga, Rahandusministeeriumiga.

14. Planeeringu koostamisse kaasatakse Põltsamaa valla, Pauastvere küla Kooli, Rapsi, Magnuse, Aida, Töökoja tee 4, Töökoja tee 6, Nigula ja Juudi kinnistute omanikud, samuti

Põltsamaa linna Jõgeva mnt 27, Jõgeva mnt 29a, Jõgeva mnt 29b, Jõgeva mnt 29c, Jõgeva mnt 33 kinnistute omanikud.

15. Planeering on valmis vastuvõtmiseks kui selle sisu vastab PlanS § 126 lg. 1 ülesannetele, käesolevatele lähteseisukohtadele ja planeeringu kooskõlastustele.

16. Detailplaneeringu avaliku väljapaneku ning avaliku arutelu aeg ning koht määratakse vallavalitsuse korraldusega detailplaneeringu vastuvõtmisel.

17. Kooskõlastatud detailplaneering esitada Põltsamaa Vallavalitsusele kehtestamiseks kahes eksemplaris paberkandjal ja ühes eksemplaris CD-1 (dwg ja pdf vormingus).

Lähteseisukohad koostas: Anti Annus
Põltsamaa Vallavalitsuse planeeringuspetsialist