

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED:

- Planeerimisseadus
- Põltsamaa valla ehitismäärus
- Farm In Productions OÜ taotlus Rehe maaüksuse detailplaneeringu algatamiseks
- Põltsamaa Vallavalitsuse 11.01.2016 korraldus nr 16 Mõhküla Rehe katastriüksuse (61602:002:0510) detailplaneeringu algatamise kohta
Lisa: Põltsamaa vallas Mõhkülas Rehe katastriüksuse detailplaneeringu lähteseisukohad nr 69.

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmiste seaduste ja õigusaktidega:

- Ehitusseadustik
- Veeseadus
- Maaparandusseadus
- Asjaõigusseadus

- Vabariigi Valitsuse 23.10.2008 määrus nr 155 „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“
- Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrus nr 51 „Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu“
- Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“;
- Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 "Nõuded ehitusprojektile¹";
- Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrus nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;

- Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja Arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine

- Järvamaa, Jõgevamaa ja Tartumaa maakonnaplaneeringuid täpsustav teemaplaneering "Põhimaantee nr 2 (E263) Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa trassi asukoha täpsustamine km 92,0 -183,0"
- Põltsamaa valla üldplaneering (kehtestatud 17. detsember 1998)
- Põltsamaa valla arengukavad
- Põltsamaa valla jäätmehoolduseeskiri
- muud õigusaktid ja nendele tuginevad tingimused
- võrguvaldajate poolt väljastatud tehnilised tingimused
- hea ehitustava

Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud:

- Rehe katastriüksuse geodeetiliste mõõdistuste aktualiseerimine (Maa-ala plaan koos maa-aluse taristuga (Kobras AS, töö nr 2015-169, 01.10.2015)
- Põltsamaa vallas Mõhkülas Rehe maaüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang (Adepte Ekspert OÜ, 17.12.2015)

2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSD NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK.

Planeeringuala asub Jõgevamaal Põltsamaa vallas Mõhkülas, Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa, Põltsamaa-Võhma ja Mõhküla tee (6160012) vahelisel alal.

Planeeringuala paikneb Põltsamaa linnast piki Põltsamaa-Võhma teed sõites ca 1,5 km kaugusel loode suunas, piki Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa teed ida suunas liikudes jääb linna sissesõit ligikaudu 2,5 km kaugusele. Alast ida suunas voolab Põltsamaa jõgi, kaugus planeeringualast on ca 340 m.

Lähim bussipeatus „Mõhküla“ asub planeeringuala vahetus naabruses Põltsamaa-Võhma tee ääres.

Rehe maaüksuse lähinaabrusest iseloomustavad suured põllu- ja rohumaad ning nende vahel hajaasustuses olevad üksikud elamud. Läänesuunas asuvad lähimad eluhooned maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistutel rohkem kui 500 m kaugusel rajatava tootmisobjekti piirist. Idasuunal on lähim Vahtramäe kinnistu (elamumaa) ca 250 m kaugusel, mis on aga juba tugevalt mõjutatud tiheda liiklusega riigimaanteest nr 2, teised jõeäärased elamud on Rehe mü-st veelgi kaugemal.

Põltsamaa valla üldplaneeringu põhijoonise kohaselt paikneb Rehe maaüksus hajaasustusalal põllumajandusmaa (põllumajanduslikuks tootmiseks kavandatud maa) juhtfunktsiooniga alal.

Rehe maaüksusele ulatub **Jõgevamaa maakonnaplaneeringu** kohase perspektiivse põhimaantee trassi koridor ning perspektiivse tugimaantee trassi koridor liiklussõlmedega.

Vastavalt Põltsamaa Vallavalitsuse 11.01.2016 korraldusele nr 16 on Rehe katastriüksuse detailplaneeringu koostamise eesmärk Rehe maaüksuse jagamine ja osaline sihtotstarbe muutmine maatulundusmaast tootmiskaas, tootmiskaas krundile ehitise ehitamiseks määratakse õlikultuuride töötlemise tehase püstitamiseks; õlikultuuride, teravilja kuivatus ja hoiustamiskompleksi rajamiseks ning õlikultuuride kasvatamist ja töötlemist tutvustava infopaviljoni püstitamiseks. Lisaks on kavas rajada kinnistule õlikultuuride näidis- ja katsepõllud. Planeeringuala pindala on 20,21 ha.

Vastavalt nimetatud korralduse p-le 2 on Põltsamaa Vallavalitsuse hinnangul Rehe katastriüksuse detailplaneering Põltsamaa valla üldplaneeringut muutev detailplaneering.

2.1. Kehtiva üldplaneeringu muutmise põhjendus.

Käesolevas detailplaneeringus tehakse ettepanek Põltsamaa valla üldplaneeringu osaliseks muutmiseks.

Planeerimisseaduse § 142 kohaselt kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmine on:

- 1) üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine;
- 2) üldplaneeringuga määratud hoonestuse kõrguspiirangu ületamine, krundi minimaalsuuruse vähendamine, detailplaneeringu kohustuslike alade ja juhtude muutmine;
- 3) muu kohaliku omavalitsuse üksuse hinnangul oluline või ulatuslik üldplaneeringu muutmine.

Rehe katastriüksuse detailplaneering on avalikkuse kõrgendatud tähelepanu all johtuvalt samale alale varem soovitud betonelementide tehase kavandamisele kohalike elanike vastuseisu tõttu.

Põltsamaa valla üldplaneeringu põhikaardil on Rehe maaüksus märgitud põllumaana.

Põltsamaa valla üldplaneeringu seletuskirja p 3.3.2 *Majandus- ja turismisfäär* kohaselt on vallas nõudlust põllumajandussaaduste ümbertöötlemise ettevõtte järgi; näiteks rüpsi ja teravilja ümbertöötlemine valla piires piiraks tunduvalt transpordikulutusi, samas saaks kasutada ka tootmise jääkaineid edukalt sama piirkonna põllumajanduses väetisena.

Üldplaneeringus on potentsiaalseteks tootmispiirkondadeks loetud ka Tallinn-Tartu maantee lähikonda, suuremate teede ristumiskohti.

Põltsamaa valla üldplaneeringu seletuskirja 4.5.2 *Tootmine ja tööstus* kohaselt on ettevõtlus- ja tööstusobjektide paigutamisel määravaks paiknemine teede, trasside ning elamupiirkondade suhtes ning sobivus keskkonnaga.

Kavandatud põllumajandusliku ümbertöötlemise ettevõtte asukoht on valitud tulenevalt teede soodsast asukohast, elamualadest piisavas kauguses. Kavandatud asukohast tulenevalt ei liigu transport elamualadest läbi, vaid jääb võimalikult põhimaantee (sh ka perspektiivse liiklussõlme) lähedusse.

1998. aastal kehtestatud Põltsamaa valla üldplaneeringus on pakutud variandina taaskasutusele võtta juba olemasolevad endiste majandite tootmishooneid. Kaalutud on mõne sellise kompleksi omandamist, kuid ükski hoonestus, asukoht või muud tingimused ei ole olnud rahuldavad, nt tehnoloogiliste seadmete paigaldamiseks nõukogudeaegsed hooned ei ole sobivad jms.

Põltsamaa valla üldplaneeringu koostamise ajal, 18 aastat tagasi, ei olnud võimalik ette näha käesoleva aja põllumajandusliku tootmise arenguid. Kuna Rehe katastriüksuse detailplaneeringus on olemasolevast maatulundusmaast sihtotstarbega katastriüksusest pindalaga 20,21 ha kavandatud tootmiskaas määrata 32% (6,5ha), siis on tegemist üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbe väheulatusliku muutmisega.

Tootmiskompleksi asukoha valikul on arvestatud Põltsamaa valla üldplaneeringust ja Järvamaa, Jõgevamaa ja Tartumaa maakonnaplaneeringuid täpsustavast teemaplaneeringust "Põhimaantee nr 2 (E263) Tallinn- Tartu-Võru- Luhamaa trassi asukoha täpsustamine km 92,0 -183,0" tulenevate kitsendustega.

3. LÄHTEOLUKORRA ISELOOMUSTUS.

3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus.

Rehe maaüksus paikneb riigitee nr 2 Tallinn – Tartu – Võru - Luhamaa ja riigitee nr 38 Põltsamaa-Võhma ja kohaliku tee Mõhküla (6160012) vahelisel alal.

Rehe maaüksus on loode-kagu suunalise ebakorrapärase risküliku kujuline maatükk, mis on suuremas osas põllumaa. Maaüksuse põhjanurgas paikneb amortiseerunud hoone.

3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus.

| MÜ NIMETUS | KÜ NR | PINDALA | SIHOTSTARVE | HOONESTUS |
|------------|----------------|----------|------------------------|---|
| Rehe | 61602:002:0510 | 20,21 ha | 100% maatulundusmaa | EHR 114010282 elamu-laut ehitisealune pind 989m ² |

3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.

Rehe maaüksus piirneb:

- loodest: Metsa (kü tunnus 61602:002:1662, 100% maatulundusmaa)
- põhjast: Jõe (kü tunnus 61602:002:0221, 100% maatulundusmaa)
- põhjas, kirdes, idas: katastriüksus 38 Põltsamaa-Võhma tee (kü tunnus 61603:001:0450, 100% transpordimaa)
- kagust: Joosepi (kü tunnus 61602:002:0360, 100% maatulundusmaa)
- lõunast: Müüri (kü tunnus 61602:002:1942, 100% maatulundusmaa) ja Mõhküla tee (kü tunnus 61602:002:0136, 100% transpordimaa)
- edela- ja läänepoolses küljes: Kuke (kü tunnus 61602:002:1932, 100% maatulundusmaa), Uuetürgi (kü tunnus 61602:002:1922, 100% maatulundusmaa), Sõbra (kü tunnus 61602:002:0200, 100% maatulundusmaa), Lepiku (kü tunnus 61602:002:0035, 100% maatulundusmaa), Kaasiku (kü tunnus 61602:002:0412, 100% maatulundusmaa)

3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud.

Käesoleval ajal on Rehe maaüksusele juurdepääsud Põltsamaa - Võhma teelt, olemasoleva hoonestuse piirkonnas.

3.5. Olemasolev tehnovarustus.

Rehe maaüksusel paikneva hoonestuse piirkonnas paikneb **puurkaev** PRK0020162 (sügavus Eesti Geoloogikeskuse andmetel on 23,5 m, hooldusalaga R=10m).

Reovesi on suunatud elamust idasuunas paiknevatesse kogumiskaevudesse. Elamul on elektrivarustus maaüksusel paikneva õhuliini baasil.

Planeeringuala loode- ja lõunapoolsetel osadel paiknevad olemasolevad **drenažitorustikud**.

3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond.

Käesolevas detailplaneeringus käsitletav Rehe maaüksus on enamuses lage põllumaa. Vähesel määral on kõrghaljastust maaüksuse põhjaosas paikneva elamu piirkonnas (kõrgem vabakasvuline kuusehekk ning mõned õunapuud, vahtrad, haavad ja kased).

Põltsamaa - Võhma tee ääres, transpordimaal paikneb ca 250 m ulatuses teed ääristav kaseallee ning mõlemal pool teed kasvavad madalaks pügatud kuusehekid.

Rehe maaüksuse reljeef on suhteliselt tasane, kõrgeimad kohad on planeeringuala edelakülje keskosa, mille suhtes langeb põllumaa pind suhteliselt ühtlaselt poolkaarjalt teiste külgede suunas ca 1,5-2 m võrra kuni teetammideni. Maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 62,30...64,60 m.

3.7. Kehtivad piirangud:

- 1) 2 Tallinn - Tartu - Võru – Luhamaa tee (põhimaantee) kaitsevöönd 50m äärmise sõiduraja servast
- 2) 38 Põltsamaa - Võhma tee (tugimaantee) kaitsevöönd 30m äärmise sõiduraja servast
- 3) Mõhküla tee (kohalik tee) kaitsevöönd on 20 m äärmise sõiduraja servast
- 4) Lassi (MS 2103480020080/ehitis 002) maaparandusehitise maa-ala osa
- 5) Pandivere ja Adavere-Põltsamaa nitraaditundlik ala

4. PLANEERINGUETTEPANEK.

4.1. Krundijaotuskava.

Käesolevas detailplaneeringus on 100% maatulundusmaa sihotstarbega Rehe maaüksusest ette nähtud moodustada 4 krunti:

krunt pos nr 1: aadressi ettepanek Rehepõllu

krundi pindala: 132 089 m²

krundi kasutamise sihotstarve: 100% maatulundusmaa (011; M)

krunt pos nr 2: aadressi ettepanek Rehe
krundi pindala: 65 000 m²
krundi kasutamise sihtotstarve: 100% tootmismaa (003; T)

krunt pos nr 3: aadressi ettepanek xxx
krundi pindala: 1843 m²
krundi kasutamise sihtotstarve: 100% transpordimaa (007; L)

krunt pos nr 4: aadressi ettepanek xxx
krundi pindala: 3228 m²
krundi kasutamise sihtotstarve: 100% transpordimaa (007; L)

Vabariigi Valitsuse 23.10.2008 määruse nr 155 „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“ kohaselt on katastriüksuse sihtotstarvete liigid koos numberkoodi, tähistuse ja selgitusega järgmised:

3) **tootmismaa** (003; T) – tootmiseesmärgil kasutatav maa. Tootmis- ja tööstusehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maa:

- põllu-, metsa-, jahi- ja kalamajandusehitiste maa;
- toodangu ladustamiseks ja transportimiseks vajalike ehitiste maa;
- muu tootmisotstarbel kasutatav maa;

5) **transpordimaa** (007; L) – liiklemiseks ja transpordiks kasutatav maa koos ohutuse tagamiseks ja selle maakorrashoiuks vajalike ehitiste aluse ning neid ehitisi teenindava maaga, sh:

- teemaa;

9) **maatulumundusmaa** (011; M) – põllumajandussaaduste tootmiseks või metsakasvatuseks kasutatav maa või maa, millel on metsa- või põllumajanduslik potentsiaal;

4.2. Kruntide ehitusõigus.

Krunt pos nr 1:

- krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu alusel: MP
- **hoonete püstitamist ei ole lubatud**

Piirangud:

- 2 Tallinn - Tartu - Võru – Luhamaa tee (põhimaantee) kaitsevöönd 50m äärmise sõiduraja servast
- 38 Põltsamaa - Võhma tee (tugimaantee) kaitsevöönd 30m äärmise sõiduraja servast
- Mõhküla tee (kohalik tee) kaitsevöönd on 20 m äärmise sõiduraja servast
- Lassi (MS 2103480020080/ehitis 002) maaparandusehitise maa-ala osa
- Pandivere ja Adavere-Põltsamaa nitraaditundlik ala
- Servituudi vajadus:
 - olemasolevale sidekaablile kaitsevööndi ulatuses koridori laiusega (1+1m) võrguvaldaja kasuks
 - planeeritud elektriliinile kaitsevööndi ulatuses koridori laiusega (1+1m) võrguvaldaja kasuks

Krunt pos nr 2:

- krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu alusel: TT/TL
- hoonete lubatud suurim ehitisealune pind: kuni 15000 m²
- suurim lubatud hoonete arv: kuni 6
- hoonete lubatud suurim kõrgus: kuni 14 m
- hoonete lubatud suurim korruselisus: kuni 2

Piirangud:

- 38 Põltsamaa - Võhma tee (tugimaantee) kaitsevöönd 30m äärmise sõiduraja servast
- Mõhküla tee (kohalik tee) kaitsevöönd on 20 m äärmise sõiduraja servast
- Lassi (MS 2103480020080/ehitis 002) maaparandusehitise maa-ala osa
- Pandivere ja Adavere-Põltsamaa nitraaditundlik ala
- Servituudi vajadus:
 - olemasolevale sidekaablile kaitsevööndi ulatuses koridori laiusega (1+1m) võrguvaldaja kasuks

Krunt pos nr 3:

- krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu alusel: LK
- **hoonete püstitamist ei ole lubatud**

Piirangud:

- 2 Tallinn - Tartu - Võru – Luhamaa tee (põhimaantee) kaitsevöönd 50m äärmise sõiduraja servast
- 38 Põltsamaa - Võhma tee (tugimaantee) kaitsevöönd 30m äärmise sõiduraja servast
- Pandivere ja Adavere-Põltsamaa nitraaditundlik ala

Krunt pos nr 4:

- krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu alusel: LK

• **hoonete püstitamist ei ole lubatud**

Piirangud:

- 38 Põltsamaa - Võhma tee (tugimaantee) kaitsevöönd 30m äärmise sõiduraja servast
- Mõhküla tee (kohalik tee) kaitsevöönd on 20 m äärmise sõiduraja servast
- Lassi (MS 2103480020080/ehitis 002) maaparandusehitise maa-ala osa
- Pandivere ja Adavere-Põltsamaa nitraaditundlik ala
- Servituudi vajadus:
 - olemasolevale sidekaablile kaitsevööndi ulatuses koridori laiusega (1+1m) võrguvaldaja kasuks

Detailplaneeringu alusel on määratud kruntidele kasutamise sihtotstarbed (alus: Siseministerium „**Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013**“):

TT – tootmishoone maa (tootmishoone ja tööstushoone ning tootmis- ja tööstusrajatise, põllumajandusliku tootmishoone ja –rajatiste maa, võimaliku kahjuliku välismõjuta (häiringuteta) tootmishoonete maa.

TL – laohoone maa hoidla ja laohoone ning ilma külastajatele kavandatud ruumiprogrammita hulgikaubandushoonemaa, laoplatši maa;

MP – põllumajandusmaa põllumajandussaaduste tootmiseks ja/või loomade karjatamiseks või heina kasvatamiseks kasutatav või vastava potentsiaali olemasolu tõttu selleks kavandatav maa;

LK – kergliiklusmaa (jalgtee ja jalgrattatee maa).

Käesolevas detailplaneeringus määratud **hoonete ehitisealune pind** on vastavalt majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusele nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“ § 19. Ehitisealune pind (1) *Ehitisealune pind on hoonealune pind või rajatisealune pind:*

(2) *Hoonealune pind on hoone maapealse osa aluse pinna ja maa-aluse osa aluse pinna projektsioon horisontaaltasapinnal.*

(3) *Hoone maapealse osa alune pind on hoonet ümbritsevast maapinnast kõrgemal asuvate hooneosadeprojektsioon horisontaaltasapinnal.*

(4) *Hoone maa-aluse osa alune pind on hoonet ümbritsevast maapinnast madalamal asuvate hoone osadeprojektsioon horisontaaltasapinnal.*

(5) *Hoonealuse, sealhulgas hoone maapealse osa aluse pinna sisse loetakse hoone juurde kuuluva rõdu, lodža, varikatuse, välja arvatud käesoleva paragrahvi lõike 6 punktis 8 nimetatud varikatuse, ja muu taolise projektsioon horisontaaltasapinnal.*

(6) *Hoonealuse, sealhulgas hoone maapealse osa aluse ja hoone maa-aluse osa aluse pinna leidmisel ei võeta arvesse hoone küljes olevat:*

- 1) vihmaveesüsteemi;
- 2) päikesekaitsevarjestust;
- 3) terrassi;
- 4) kaldteed ning treppi;
- 5) valguskasti;
- 6) vundamendi taldmikki;
- 7) tehnosüsteemi ja -seadme osa;
- 8) liikuvat või alla kahe ruutmeetrisel horisontaalprojektsiooniga maapinnale mittetoetuvat varikatust;
- 9) kuni ühe meetri laiust katuseräästast;
- 10) hoone kujunduslikke või muid mitteolulisi elemente.

4.3. Kruntide hoonestusala piiritlemine.

Kruntile pos nr 2 on ette nähtud hoonestusala, kuhu on lubatud püstitada põllumajanduslikke tootmishooneid ja tootmist teenindavaid abihooned ning rajatise. Krundi positsioon 2 hoonestusala määramisel on arvestatud krundi kirdepiiril paikneva olemasoleva Põltsamaa - Võhma tee teekaitsevöönditega 30 m.

Hoonestusala, st kavandatud ehitised on ette nähtud väljapoole Järvamaa, Jõgevamaa ja Tartumaa maakonnaplaneeringut täpsustavas teemaplaneeringus „Põhimaantee nr 2 (E263) Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa trassi asukoha täpsustamine km 92,0-183,0“ määratletud teetrosside koridore.

4.4. Ehitise arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused.

Käesolevas detailplaneeringus kavandatud hooned on lubatud püstitada ainult krundile pos nr 2 määratud hoonestusalale. Kavandatud hoonete arhitektuur eeldab antud piirkonnas asjalikkust ja soliidust, kuid vältimaks üksluisust, tuleb miljöole kasuks vaoshoitud mängulisus ning uudsete võtete kasutamine.

Põhijoonisel märgitud planeeritud hoonete kuju ja asukoht on illustreeriv.

Hoonete lubatud katusekalde vahemik on 0° - 30°. Väiksemad hooneosad võivad olla suurema kaldega, kuid ühe krundi kohta ei tohi kasutada rohkem kui kolme erinevat katuse kalde.

Välisviimistlusmaterjalina kasutada äri- ja tootmishoonetele iseloomulikke (nt metall, kivi, betoon, krohv, klaas) ja ümbruskonda sobivaid fassaadimaterjale. Vältida liigselt intensiivseid värvitoone või kirevaid fassaadilahendusi.

Hoonestuse eskiislahendus tuleb eelnevalt kooskõlastada Põltsamaa vallavalitsusega.

Rajatiste arhitektuurinõuded.

Planeeringus on kavandatud krundile pos nr 2 on lubatud rajada põllumajandusliku tootmiskompleksi juurde kuuluvaid vajalikke rajatisi, nt suuregabariidilised teraviljamahutid. Rajatiste suurim lubatud kõrgus maapinnast on kuni 26 m. Maapealsete rajatiste vajadus, hulk ja asukoht täpsustada ehitusprojekti.

4.5. Piirded.

Käesolevas detailplaneeringus on lubatud piirdeaja rajamine ainult krundi pos nr 2 piirile. Piirdeaja lubatud kõrgus on kuni 2m, materjal - metall-võrkpiire.

4.6. Teede maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.

Juurdepääs hoonestatavale krundile pos nr 2 on ette nähtud 38 Põltsamaa - Võhma teelt. Vastavalt tootmiskompleksi tehnoloogilisele kirjeldusele toob toorainet ja viib toodangut ära arvestuslikult 2 autot tunnis.

Krundile pos nr 2 mahasõidu rajamiseks riigiteelt tuleb koostada eraldi ehitusprojekt. Juurdepääsu täpne asukoht, mõõtmeid jms. arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist. Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitus projekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Maanteeamet. **Maanteeamet osaleb riigitee ümberehituse projekteerimises ja ehituses huvitatud isikuga sõlmitud kokkuleppe alusel, milles huvitatud isik kohustub korraldama ja finantseerima planeeringuala juurdepääsutee uue ristumiskoha ja sellega seotud tehnovõrkude ja –rajatiste projekteerimise ja ehitusega seotud kulud. Leping sõlmitakse enne planeeringu järgsete ehitusloakohustuslikele ehitistele ehitusloa väljastamist.**

Kõik planeeringus kavandatu, sh sademeveesüsteemid, liikluslahendused jäävad planeeringuala sisse.

Käesoleva detailplaneeringu põhijoonisele on kantud Järvamaa, Jõgevamaa ja Tartumaa maakonnaplaneeringut täpsustavas teemaplaneeringus „Põhimaantee nr 2 (E263) Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa trassi asukoha täpsustamine km 92,0-183,0“ määratud teede trasside koridorid.

Riigiteelt nr 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa teelt mahasõite ei ole ette nähtud.

Käesolevas detailplaneeringus on esitatud nõue olemasoleva elamu juurde viivate mahasõitude (kokku 3 tk) likvideerimiseks.

Parkimine on ette nähtud omal krundil, riigiteel parkimist sh manööverdämist ei ole lubatud.

Parkimiskohtade vajadus arvutada vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Kavandatud tootmisettevõtte vajab maksimaalselt 10 parkimiskohta väikeautodele ja 2-3 parkimiskohta veoautodele. Krundi siseste teede ja platside süsteemi tuleb täpsustada ehitusprojekti objektiga.

Käesolevas detailplaneeringus on määratud perspektiivse kergliiklustee asukoht vastavalt Järvamaa, Jõgevamaa ja Tartumaa maakonnaplaneeringuid täpsustava teemaplaneeringu "Põhimaantee nr 2 (E263) Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa trassi asukoha täpsustamine km 92,0 -183,0" põhijoonisele 3: Põltsamaa (Puhu ristmiku möödasõit) Kaliküla lõik, Neanurme - Tõrenurme õgvendus. Kergliiklustee rajamiseks on ette nähtud Rehe maaüksusest eraldi transpordimaa kruntide moodustamine (krundid pos nr 3 ja pos nr 4). Detailplaneeringu põhijoonisele märgitud kergliiklustee asukoht ja laius täpsustatakse vastavas ehitusprojekti.

Käesoleva detailplaneeringu põhijoonisele on märgitud Ehitusseadustiku § 71 kohased avalikult kasutatava tee kaitsevööndite ulatused:

(1) *Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd on teed ümbritsev maa-ala, mis tagab tee kaitse, teehoiu korraldamise, liiklusohutuse ning vähendab teelt lähtuvaid keskkonakahjulikke ja inimestele ohtlikke mõjusid. Teel on kaitsevöönd, kui tee on avalikult kasutatav.*

(2) *ÜRO Majandus- ja Sotsiaalnõukogu poolt nimetatud maantee (edaspidi Euroopa teedevõrgu maantee) kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on kuni 50 meetrit. Ülejäänud maanteede kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on kuni 30 meetrit. Maantee omanik võib kaitsevööndi laiust põhjendatud juhul vähendada.*

Tegevusel riigitee kaitsevööndis tuleb juhinduda § 72. Tegevus tee kaitsevööndis

(1) *Tee kaitsevööndis on keelatud:*

- 1) paigaldada liiklejat häirivat valgustusseadet või teabe- ja reklaamivahendit;
- 2) korraldada spordivõistlust või muud rahvaüritust;
- 3) kaevandada maavara ja maa-ainest;
- 4) teha metsa lageraiet;
- 5) teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd.

(2) *Tee kaitsevööndi maa kinnisasja omanik on kohustatud lubama kõrvaldada nähtavust piirava istandiku, puu, põõsa või liiklusele ohtliku rajatise. Kinnisasja omanik peab võimaldama paigaldada tee kaitsevööndisse tee*

korrashoiuks ajutisi lumetõkkeid, rajada lumevalle ja kraave tuisklume tõkestamiseks ning paisata lund väljapoole teed, kui nimetatud tegevus ei takista juurdepääsu kinnisasjale.

(3) Ümbersõite rajada ja ehitada ning nende korrashoiuks teist kinnisasja kasutada saab ainult lepingulisel alusel. Lepingut ei pea sõlmima avariid või loodusõnnetuse korral. Kinnisasja omanikule tuleb hüvitada kinnisasja ajutise kasutamise eest kaasnev kahju.

Lisaks arvestada, et riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt Ehitusseadustiku § 70.

Riigi teede kaitsevööndisse tehnovõrke (sh nende kaitsevööndeid) ei ole lubatud riigiteede alusele maaüksusele kavandada. Lubatud ei ole sademevee juhtimine riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, võib planeeringualal esineda olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringuid (müra, vibratsioon, õhusaaste). Tee omanik (Maanteeamet) ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Edaspidi võimalike liiklusest põhjustatud häiringute leevendusmeetmetega Rehe maaüksuse planeeringualal seotud kulud kannab arendaja.

Käesolevas detailplaneeringus ei ole riigitee mõjupiirkonda kavandatud elamuala ega ühiskonlikke hooneid või mõnda muud liiklusest põhjustatud häiringute suhtes tundlikku objekti. Maanteelt tulev võimalik häiring ei mõjuta kavandatud tootmisobjekti, millest tulenevalt ei ole planeeringualal vajalik võtta tarvitusele meetmed rahvatervise seaduse § 8 lg 2 p 17 alusel kehtestatud sotsiaalministri 04.03.2002.a määruses nr 42 esitatud müra normtasemetega tagamiseks.

4.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.

Käesolevas detailplaneeringus on ette nähtud säilitada olemasolev kõrghaljastus ning täiendavalt rajada hoonestatavale krundile pos nr 2 kõrghaljastust, mis tulevikus vähendab rajatava tootmiskompleksi visuaalset mõju.

Säilitamist väärivad Põltsamaa – Võhma tee äärne kaskede rida ja kuusehekk, mis paiknevad riigitee maa-alal.

Kõigi ehitiste (hooned, teed, tehnovõrgud) rajamise käigus tuleb vältida mehaaniliste vigastuste tekitamist nendele puittaimedele, mida on võimalik säilitada.

4.8. Vertikaalplaneerimine.

Vertikaalplaneerimine peab lahendama sademevee ärajuhtimise ning tagama sujuvad peale- ja mahaõidud planeeritava alale. Moodustatava krundi pos nr 2 maapinda mitte tõsta kõrgemale ümbritsevate kruntide maapinnast. Vertikaalplaneerimisega tuleb vältida sademevee valgumist naaberkiinnistule. Ehitusprojekti koostamisel tuleb täpsustada pinnavee tase ja vastavalt sellele otsustada, milliseid meetmeid saab kasutada.

4.9. Tuleohutusabinõud.

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusega nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusabinõud“.

Iga püstitatava hoone tulepüsisusklass määrata selle ehitusprojekti vastavalt kehtivale seadusandlusele ja normdokumentidele. Iga hoone vajalik tulekustutusvee maht ja lahendus määrata ehitusprojekti mahus.

Tuletõrje hüdrandid ja tuletõrje veevõtukohtad peavad vastama eesti standardile EVS 812-6:2012+A1:2013.

Planeeritud tootmishoonestuse välis-tulekustutusvesi on ette nähtud krundile pos nr 2 kavandatud aastaringsest kasutatavatest veemahutitest.

Veevõtukohtade/tuletõrjehüdrantide teenindusraadiuseks on 150 m.

Tuletõrjehüdrantide juurdepääs hoonetele peab olema tagatud vähemalt kolmest küljest.

Ehitusprojekti tuleb täiendavalt kooskõlastada Päästeametiga.

4.10. Servituutide vajaduse määramine.

Servituutide vajadused on selguse huvides esitatud seletuskirjas p 4.2. Kruntide ehitusõigus.

5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

5.1. Veevarustus.

Kavandatud tootmiskompleksi veega varustamiseks on käesolevas detailplaneeringus ette nähtud uue puurkaevu rajamine krundile pos nr 2. Tootmiskompleksis kasutatakse vett ainult olmevajadusteks, arvestuslik veevajadus on alla 5m³ ööpäevas. Planeeritud puurkaevule on ette nähtud hooldusala raadiusega 10 m. Puurkaevu ja veetorustiku ehitamiseks tuleb koostada vastav ehitusprojekt.

Olemasolev puurkaev krundil pos nr 1 on ette nähtud nõuetekohaselt likvideerida. Vastav projekt koostada eraldi ja taotleda ehituslubade väljastamist.

5.2. Reoveekanaliseerimine.

Käesolevas detailplaneeringus on ette nähtud hoonestataval krundil pos nr 2 tekkiv olmereovesi koguda krundile paigaldatavasse lekkekindlasse reoveemahutisse min mahutavusega 10 m³. Kogumismahutit tühjendada vastavalt vajadusele tsisternveokiga, mis viib selle käitlemiseks reovee ettevõttesse.

5.3. Sademevee- ja pinnasevee ärajuhtimine.

Rehe kinnistu asub osaliselt Lassi (MS 2103480020080/ehitis 002) maaparandusehitise maa-alal. Käesolevas detailplaneeringus on esitatud nõue säilitada olemasolev drenaažisüsteem.

Krundile pos nr 2 kavandatud tootmiskompleksi hoonete katustelt ning asfaltkattega platsidelt kokku kogutav sademevesi on ette nähtud immutada omal krundil naaberkinnistuid kahjustamata. Eeldatavalt ei tulene olulist mõju Lassi maaparandusehitise maa-alal paiknevale drenaažisüsteemile kuna kõvakattega pidasid lisandub alale vähesel määral, krundi sademeveed on ette nähtud immutada pinnasesse omal krundil. Vajadusel rajada krundile pos nr 2 sademevee kogumiseks tiik.

Krundile pos nr 1 kavandatud näidis- ja katsepõldude alal intensiivset väetamist ei ole lubatud, et ära hoida võimalikku hajureostuse kandumist pinnavette.

Maaparandussüsteemi omanik või isik, kes õigussuhte alusel kasutab maaparandussüsteemi oma valduses oleval kinnisasjal peab maaparandussüsteemi ja selle maa-ala kasutamisel tegema vajalikke maaparandushoiutöid, et maaparandussüsteem selle kasutamise kestel vastaks maaparandusseaduse § 4 lõigetes 1 ja 2 esitatud nõuetele.

Käesolevas detailplaneeringus on esitatud nõue, et sademevett ei tohi juhtida riigitee alusele maaüksusele.

5.4. Elektrivarustus.

Hoonestatava krundi pos nr 2 elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ Tartu regiooni 21.09.2016 tehniliste tingimustele nr 244826.

Võrguühenduse lubatud maksimaalne läbilaskevõime: 2x(3x2500A)

Vastavalt nimetatud tehnilistele tingimustele on krundile pos nr 2 kavandatud uus 15/0,4 kV komplektalajaam, mille elektrivarustus on ette nähtud Põltsamaa-Pajusi 15 kV õhuliini lähimast mastist maakaabliga läbi Metsa 61602:002:1661 ja 61602:002:1661 katastriüksuste. Ette on nähtud vastava servituudi seadmine elektripaigaldise kaitsevööndi (koridori laius 1+1m) ulatuses.

Planeeritud alajaamale on tagatud ühise juurdepääsuga 38 Põltsamaa - Võhma teelt, ette on nähtud vastava servituudi seadmine.

Krundi pos nr 2 liitumispunkt on kavandatud planeeritud alajaama.

Olemasolev võrguühendus 3x25A on ette nähtud likvideerida.

Elektrivarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustub ehitusprojektis. Ehitusprojekti koostamiseks taotleda võrguvaldajalt täpsustavad tehnilised tingimused.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele.

5.5. Tänavavalgustus.

Riigitee äärde tänavavalgustuse rajamist käesolevas detailplaneeringus ei ole ette nähtud.

Hoonestatava krundi pos 2 territooriumile on kavandatud välisvalgustus. Valgustite asukohad täpsustada ehitusprojektis. Arvestada tuleb, et territooriumi valgustus ei pimestaks maanteel liiklejad ja ei häiriks lähipiirkonna elanikke. Territooriumi valgustuse rajamiseks koostada vastav ehitusprojekt hoonestuse ehitusprojekti mahus.

5.6. Soojavarustus.

Krundile pos nr 2 kavandatud hoonete soojavarustus on ette nähtud vedelgaasiküttega katlamaja baasil, mille kütus tuuakse kohale ja hoiustatakse katlamaja juurde kuuluvas vastavas mahutis. Hoonete kütteks kasutatakse ära ka kuivati jääksoojus.

Alternatiivselt on lubatud hooneid kütta elektri- ja/või maaküttega. Gaasimahuti mahutavus on ette nähtud alla 5 tonni vedelgaasi.

6. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE.

Käesolevas detailplaneeringus ei kavandata ka tegevusi, mis kuuluksid keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu. Tegevus on VV määrusega kehtestatud tegevusvaldkondade loetelus, kuid künnisvõimsusest oluliselt väiksema

tootmismahuga. KeHJS § 33 lõike 2 punkti 1 kohaselt tuleb detailplaneeringu elluviimisega kaasnevat keskkonnamõju hinnata vajaduse korral ka siis, kui § 33 lõikes 1 nimetatud strateegilises planeerimisdokumendis tehakse muudatusi. Antud juhul tekib vajadus täpsustada kehtivat Põltsamaa valla üldplaneeringut

Planeeritavale alale ei jää Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi looduskaitsealuseid objekte. Planeeritaval alal ei ole registreeritud Eesti Looduse Infosüsteemi (EELIS) alusel kaitsealuste taime- või loomaliikide elupaiku.

Käesoleva detailplaneeringu algatamisel hinnati keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkust KeHJS § 33 lõigete 3-5 alusel koostatud eelhinnangus, vt Lisa 1. Põltsamaa vallas Mõhkülas Rehe maaüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang (Adepte Ekspert OÜ, 17.12.2015).

Arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist ei saa eeldada detailplaneeringu elluviimisel ja hoonete ning rajatiste sihipärase kasutamise seonduvat olulist keskkonnamõju.

Ettevõtte tegevusest tulenev võimalik negatiivne keskkonnamõju ja ka keskkonnahäiring keskkonnaseadustiku üldosa seaduse mõistes peab jääma ettevõtte tootmisterritooriumile. Iga ettevõtte peab rakendama meetmeid oma tegevuse või tegevusetusega põhjustatava keskkonnahäiringu vältimiseks või vähendamiseks, kuivõrd saab seda mõistlikult oodata.

Rapsi töötlemisel seemnete küpsetusprotsessist tulenevate orgaaniliste ühendite poolt tekitatavat spetsiifilist praeõli lõhna ei teki (mida võiks lugeda lõhnahäiringuks), kuna kasutusele on kavandatud võtta siiani analoogsetes tootmiskompleksides kasutusel olevatest erinev tehnoloogia.

Kavandatud tegevus toimub kaitsmata põhjaveega Pandivere ja Adavere-Põltsamaa nitraaditundlikul alal. Nimetatud ala kaitse-eeskiri seab eelkõige piiranguid maaharimisele ja väetamisele. Kaitsmata põhjaveega alal on igasuguste suurte mahutite (k.a. õlimahutid) kasutamine riskiks avarii või õnnetuse korral. Käesolevas detailplaneeringus ei ole kavandatud suuri vedelike-mahuteid.

7. NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS.

Hoonete ehitusprojektide koostamisel arvestada järgmiste nõuetega:

- Ehitusprojekt koostada vastavalt Ehitusseadustikule
- Krundile pos nr 2 on lubatud vastavalt tootmismaa sihtotstarbele rajada põllumajandusliku tootmisettevõtete ja seda teenindavaid abitootmise ning toodangu ladustamiseks ja transportimiseks ettenähtud ehitisi.
- Ehitusprojekti koostamisel lähtuda
 - majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusest nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“
 - majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusest nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“
 - majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 "Nõuded ehitusprojektile¹";
- Ehitusprojekti anda hoonete ja rajatiste täpsed fassaadide lahendused.
- Hoonete projekteerimisel tagada müra- ja vibratsiooni normtasemed hoonete siseruumides sotsiaalministri 04.03.2002 määrusest nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“, projekteerimisel arvestada Eesti Standard EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“. Määruse nõudeid tuleb täita nii hoone projekteerimisel kui ehitamisel.
- Tootmishoonetele kavandada normidekohane ventilatsioonisüsteem, mis vähendab võimalikku lõhnahäiringut.
- Ehitusprojektide koostamisel lähtuda majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrus nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- Hoone(te) ehitusprojekt(id) tuleb täiendavalt kooskõlastada Päästeametiga.
- Ehitusprojekti koostamiseks taotleda võrguvaldajalt ja/või ressursivaldajalt täpsustavad tehnilised tingimused.
- Tehnovõrke, sh kaitsevõndeid riigiteede alusele maaüksusele mitte kavandada.
- Tehnovõrkude ehitusprojektid kooskõlastada võrgu valdajatega ja/või ressursivaldajatega.
- Krundile pos nr 2 mahasõidu rajamiseks riigi teelt koostada eraldi ehitusprojekt, milles täpsustada juurdepääsu asukoht, mõõtmed, katendid jms.
Tee ehitus projekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Riigiteega ristumiskoha ehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Maanteeamet
- Hoone(te) ehitusprojekti esitada krundisiseste teede ja platside asukoht, mõõtmed, katendid.

- Haljastusprojekt, millega lahendada ka võimalikud väikevormid ja haljastuse liigiline koosseis, koostada ja esitada hoone(te) ehitusprojekti(de) mahus. Haljastusprojekti koostamisel arvestada Eesti standardi EVS 778:2001 „Ilupuude ja -põõsaste istikud“ nõuetega.
- Ehitusprojektid koos haljastuskavaga kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist kohaliku omavalitsusega.

8. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA.

DP kehtestamisele järgnevate toimingute ja tegevuste järjekord:

- 1) kruntide moodustamine
- 2) vajalike servituutide seadmine, kusjuures tee hooldus lepitakse kokku servituudilepingus.
- 3) tehnovõrkude, rajatiste ja teede tehniliste tingimuste väljastamine ja nende projekteerimise alustamine koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega
- 4) ehituslubade väljastamine Põltsamaa Vallavalitsuse poolt tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitamiseks
- 5) uute planeeritud vee, kanalisatsioonitrasside ja kaabelliinide ehitamise lõpetamine (võrgu valdajate poolt kuni kruntide liitumispunktideni) ja vastavate kasutuslubade väljastamine
- 6) moodustatud kruntidele hoonete ehituslubade väljastamine

Antud tööde loetelu on näitlik. Toimingute ja tegevuste järjekord oleneb võrgu valdajatest, kohalikust omavalitsusest ja arendajast ning nende omavahelistest kokkulepetest.

Eelpool nimetatud tööde finantseerimise ja teostamise osas sõlmitakse arendaja, omavalitsuse ja vajadusel kolmandate osapoolte vahel lepingud.

9. MUUD VAJALIKUD UURINGUD.

Enne ehitusprojektide koostamist teostada ehitus-geoloogilised uuringud.