

Algataja: Põltsamaa Vallavalitsus
Tellija: Põltsamaa Vallavalitsus
Huvitatud isik: Õnne Piimakarjatalu OÜ

Täitja: Klotoid OÜ
Reg kood 10207096

Rohu tn 5
93819 Kuressaare

Tel 453 3723
Mob 508 4489
Faks 453 3695
E-mail: klotoid@klotoid.ee

MTR majandustegevusteed:
Teede- ja liikluse projekteerimine EEP003326; ELK000027
Ehituslik projekteerimine EP10207096-0001
Elektripaigaldamise projekteerimine EL 10207096-0001
Muinsuskaitseameti tegevusluba E 203/2005-P

Projektijuht: Indrek Himmist

Planeerija: Pille Hein

Kausta kooslus : seletuskirjas lehti 20
joonised 4

SISUKORD

SELETUSKIRI

1. LÄHTESITUATSIOON JA OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS
 - 1.1 Planeeritava ala asukoht ja suurus
 - 1.2 Planeeringu eesmärk ja ülesanded
 - 1.3 Lähtematerjalid
 - 1.4 Olemasoleva ruumi kirjeldus
 - 1.5 Vastavus üldplaneeringule
 - 1.6 Olemasoleva maaüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus
 - 1.7 Planeeringuala funktsionaalsed seosed ümbrusega
- 2 PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS
 - 2.1 Planeeritava tegevuse kirjeldus
 - 2.2 Krundijaotus
 - 2.3 Kruntide ehitusõigus
 - 2.3.1 Võhma tee 9 ehitusõigus
 - 2.3.2 Õnne 1 ehitusõigus
 - 2.3.3 Õnne 2 ehitusõigus
 - 2.3.4 Uuekõrtsi 1 ehitusõigus
 - 2.3.5 Uuekõrtsi 2 ehitusõigus
 - 2.3.6 Uuekõrtsi 3 ehitusõigus
 - 2.3.7 Uuekõrtsi 4 ehitusõigus
 - 2.3.8 Olümpia tee 1 ehitusõigus
 - 2.3.9 Olümpia tee 2 ehitusõigus
 - 2.4 Juurdepääs ja parkimine
 - 2.5 Piirded
 - 2.6 Haljastus
- 3 TEHNOVÕRGUD
 - 3.1 Veevarustus
 - 3.2 Kanalisatsioon
 - 3.3 Elekter
 - 3.4 Soojavarustus
 - 3.5 Side
 - 3.6 Sademeveekanaliseerimine
- 4 PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS

5 MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

5.1 Planeeringuala keskkonna tingimused

5.2 Tuleohutus

5.3 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded

6 PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA

Väljavõte Õnne Piimakarjatalu OÜ kinnituskirjast

JOONISED

Situatsiooniskeem M 1:8000	leht 1
Tugiplaan M 1:1000	leht 2
Planeeringujoonis M 1:1000	leht 3
Kruntimiseskeem M 1:4000	leht 4

LISAD

PÕLTSAMAA VALLAS ESKU KÜLAS ÕNNE PIIMAKARJATALU OSAÜHINGU ESKU FARMI DETAILPLANEERINGU

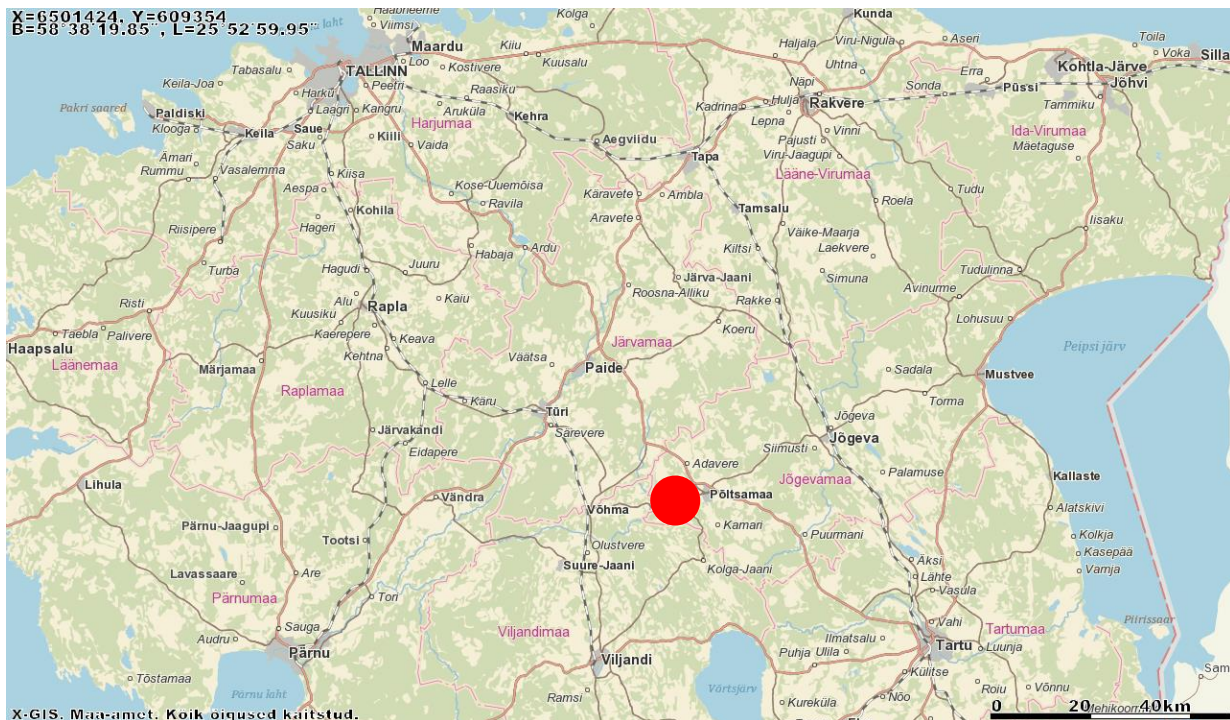
S E L E T U S K I R I

1. LÄHTESITUATSIOON JA OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

1.1 Planeeritav ala asukoht ja suurus:

Planeeritav ala asub Jõgeva maakonnas Põltsamaa vallas Esku külas 38 Põltsamaa – Võhma riigitee ääres. Planeeringuala moodustavad Esku küla Võhma tee 9 61602:002:0042, Esku küla Metsa mü 61602:002:0097 ning osaliselt Esku küla Õnne mü 61602:002:0043 ja Nõmavere küla Uuekõrtsi mü 61602:002:1910.

Planeeritava ala suurus on ca 32,3 ha.



 planeeritava ala asukoht

1.2 Planeeringu eesmärk

Detailplaneeringuga soovitakse määrata hoonestusala ja ehitusõigust uuele põllumajandusliku tootmise kompleksile sh biogaasijaamale, juurdepääsuteed avalikule teele, tehnovõrkude asukohad. Vajadusel määrata täiendavad krundid ja servituudialad.

Planeeringu koostaja on Klotoid OÜ.

Klotoid OÜ poolt võtsid planeeringu koostamisest osa:

Indrek Himmist	projektijuht ning teede- ja liikluse planeerimise ala pädev isik
Pille Hein	planeerija
Terje Truuma	Klotoid OÜ projektbüroo vastutav arhitekt
Ivo Väli	Klotoid OÜ projektbüroo veevarustuse ja kanalisatsiooni pädev isik
Jaan Sömmer	Klotoid OÜ projektbüroo side-, elektrivarustuse ja kütte projekteerija

Planeering on aluseks edaspidisele projekteerimisele.

1.3 Lähtematerjalid

- Põltsamaa Vallavalitsuse 28.05.2018 korraldus nr 2-3/2018/314 Õnne Piimakarjatalu OÜ Esku farmi detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta
- Õnne Piimakarjatalu Esku farmikompleksi detailplaneeringu lähteseisukohad seisuga 30.05.2018
- Õnne Piimakarjatalu OÜ Esku farmi detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang, koostas Adepte Ekspert OÜ, aprill 2018
- Põltsamaa valla üldplaneering
- Digitaalne geodeetiline alusplaan koostas OÜ GPK Partnerid, töö nr G-403-17, märts 2018
- Eesti Vabariigi seadused ja õigusaktid

1.4 Olemasoleva ruumi kirjeldus

Planeeringu ala asub Esku külas Põltsamaa – Võhma tee ääres Õnne Piimakarjatalu OÜ Esku farmi territooriumil.

Võhma tee 9 krunt on suures osas hoonestatud, kõrghaljastust esineb üksikute puudena hoonete vahel. Metsa kinnistul on üks amortiseerunud elamu, ülejäänud osa on lage mõne üksiku puuga. Õnne maaüksusel on osaliselt haritav maa ja osaliselt metsamaa. Uuekõrtsi maaüksusel asub lägahoidla, ülejäänud osas on krunt haritav maa. Ehitisregistri andmetel asub nimetatud lägahoidla ekslikult Võhma tee 9 krundil.

Ehitisregistri andmetel asuvad planeeringualal järgmised ehitised:

Pos nr	Ehitis	Nimetus	Ehitis-registri kood	Esmane kasutus	Ehitise alune pind m ²
Võhma tee 9					
1.	hoone	Kartulihoidla 2000T	114010287	1978	2304
2.	hoone	Lüpsikarjalaut	114010290	1977	2222
3.	hoone	Veisefarm	114010291	1975	3291
4.	hoone	Veiselaut	120611122	2011	7373
5.	rajatis	Lägamahuti	220611123	2011	2770
6.	rajatis	Tuletõrjее-mahuti	220611121	2011	126,5
7.	hoone	Väravahoone	114010292	1979	718
Metsa mü					
8.	hoone	Elamu	114009542		138
Õnne mü					
9.	rajatis	Puurkaev	220847308		0,1
10.	rajatis	Puurkaev	220847230		0,1

Juurdepääs kinnistutele on olemasolevate mahasõitude kaudu Põltsamaa – Võhma teelt.

VEKA andmetel paikneb planeeringualal puurkaev PRK0011607. Tegu on eksliku koordinaatide kandega, kaevu asukoht on üle kontrollitud ja asub kinnistul 61602:002:0087. Olemasolevad hooned saavad olmevee kirjeldatud puurkaevust.

Samuti paiknevad planeeringualal 2018 rajatud puurkaevud PRK0057549 ja PRK0057550. Kaevude asukohad markeeritud Situatsiooniskeemil. Tegu on 51 m sügavuste Siluri-Ordoviitsiumi Adavere-Põltsamaa põhjaveekogumi kaevudega. Mõlema kaevu vesi vastab enamike kvaliteedi näitajate poolest joogivee nõuetele (põhjavee I kvaliteediklass), väljaarvatud hägusus 39-43 NTU (piirnorm 3 NTU); raua sisaldus 1,44-1,48 mg/l vastab III kvaliteediklassi nõudele (1-10 mg/l); soovitatav töödelda rauaeraldusseedmega. Mõlema kaevu tootlikkus on passi andmetel kuni 500 m³/d.

Planeeritavat ala läbivad mitmed madalpinge maakaablid ja 10 kV õhuliin. Planeeringu koostamise ajal on Elektrilevi OÜ 10 kV õhuliini osaliselt likvideerinud ja asendanud 10 kV maakaabliga. Likvideeritud õhuliin ja paigaldatud maakaabel on

planeeringu tugiplaanile kantud vastavalt Elektrilevist saadud teostusjoonisele. Planeeringuala keskel Võhma tee 11 kinnistul paikneb Esku farm: (Põltsamaa) alajaam. Planeeritavat ala läbi avalikult kasutatav eratee, mida rahvas kutsub Olümpia teeks (edaspidi Olümpia tee).

1.5 Vastavus üldplaneeringule

Põltsamaa valla kehtiva üldplaneeringu järgi Esku küla alale uusi maa-alasid tootmise tarbeks ei ole kavandatud. Planeeringuala on üldplaneeringus määratud suures ulatuses tootmiskaas, ja planeeringualasse hõlmatud Metsa kinnistu, mis on määratud olemasolevaks elamumaaks.

Üldplaneering määrab Esku küla tiheasustusala, kus detailplaneeringu koostamine on kohustuslik. Üldplaneering märgib ka, et tööstuse rajamisel tuleks esmalt kasutusse võtta endiste majandite tootmishooned.

Põltsamaa Vallavalitsuse 28.05.2018 korralduse nr 2-3/2018/314 kohaselt ei muuda koostatav detailplaneering Põltsamaa valla üldplaneeringut, sest farmi uuendamine on suures osas seotud tootmiskaas sihtotstarbe katastriüksusega 61602:002:0042 ja farmi laiendust soovitakse rajada endise majandi territooriumil väljakujunenud põllumajandusliku tootmise alale.

1.6 Olemasoleva maaüksuste struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus.

Planeeritavate kinnistute andmed

Asustus-üksus	Kinnistu omanik seisuga 03.07.2018	Pindala	Kü sihtotstarve	Katastritunnus	Kinnistu registriosa
Võhma tee 9	Õnne Piimakarjatalu OÜ	121818 m ²	Tootmiskaas	61602:002:0042	1702335
Metsa mü	Õnne Piimakarjatalu OÜ	8406 m ²	Elamumaa	61602:002:0097	2091935
Õnne mü	Õnne Piimakarjatalu OÜ	10,97 ha	Maatulundusmaa	61602:002:0043	1702335
Uuekõrtsi mü	Õnne Piimakarjatalu OÜ	44,14 ha	Maatulundusmaa	61602:002:1910	704035

Planeeritava alal kehtivad seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Ehitusseadustik ¹	äärmise sõiduraja välimisest servast 30 m	Maanteeamet	Planeeringuala piirneb 38 Põltsamaa-Võhma riigiteega
Asjaõigusseadus Ehitusseadustik ¹ Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“	10 m mõlemal pool 10 kV õhuliini 1 m mõlemal pool maakaablit	Elektrilevi OÜ	Planeeringualal asub 10 kV õhuliin ja madalpingekaablid
Veeseadus Vabariigi Valitsuse määrus nr 17 Pandivere ja Adavere-Põltsamaa nitraaditundliku ala kaitse-eeskiri ¹	Kogu planeeringuala	Keskkonnaamet Põltsamaa vald	Planeeringuala asub Pandivere ja Adavere-Põltsamaa nitraaditundlikul alal
Maaparandusseadus	Õnne mü. ja osaliselt Uuekõrtsi mü	Põltsamaa vald Põllumajandusamet	Planeeringuala asub osaliselt Posti-Matsi maaparandushoialal.

1.7 Planeeringuala funktsionaalsed seosed ümbrusega

Õnne Piimakarjatalu OÜ Esku farm ja põllumaad asuvad Põltsamaa valla edelaosas pikaajalise põllumajandustootmise piirkonnas. Esku farm koos muude tootmishoonetega asub Esku küla keskses. Esku farm on ida suunas asuvast Põltsamaa linna piirist ja Põltsamaa jõest ca 4,5 km kaugusel. Veisefarmi mõjupiirkonda jääb enamuse Esku küla keskosast koos elamute (lähim elamu ca 60 m kaugusel kaitise piirist lääne suunas) ja taluhoonetega.

Esku farmi näol on tegemist pikaajaliselt tegutseva põllumajandusliku ettevõttega. Laudakompleksi olemasolu ja selle laiendamine säilitab ja vähesel määral suurendab piirkonna tööhõivet.

Planeeringuala läbiv Põltsamaa - Võhma tee tagab hea ligipääsetavuse alale.

Planeeringuala tehnovõrkudega varustuse tase on suhteliselt hea. Planeeringualal on olemasolevad elektriühendused, puurkaevud ja reoveekanaliseerimine.

2. PLANEERINGULAHENDUS

2.1 Planeeritava tegevuse kirjeldus

Käesoleva detailplaneeringuga on kavandatud uute kruntide moodustamine, sihtostarvete määramine ning farmikompleksi laienduse ning biogaasijaama ja gaasitankla rajamiseks vajalikud ehitusalad.

Planeeringuala piir on määratud vastavalt Põltsamaa Vallavalitsuse 28.05.2018 korralduse nr 314 Lisa 1-le. Planeeringuala piir hõlmab tervenisti Võhma tee 9 ja Metsa maaüksust ning osaliselt Õnne ja Uuekõrtsi maaüksust. Piir on määratud vastavalt planeeringu algatamise ajal teadaolevale kavandatud ehitustegevusele. Planeeringu koostamise käigus otsustati, et täiendavad krundid on vaja moodustada biogaasijaama ehitistele ja Olümpia teele. Lähtuvalt Õnne ja Uuekõrtsi maaüksuste jagamisest on osad uued krundid planeeringuala piiridest väljapool. Nendele kruntidele, mis jäävad planeeringuala piiridest väljapoole, ei ole uut ehitusõigust kavandatud ning nende kasutusotstarve jääb endiseks.

Lähtuvalt planeeringuala suurusest ja joonistele valitud mõõtkavast, on Tugiplaani ja Planeeringujoonisel kajastatud ainult geodeetilise mõõdistuse ala ja täiendava ehitusõigusega kavandatud ala. Ülejäänud ala sh uued krundid koos teeservituutide vajadusega on kajastatud Kruntimise skeemil ja Situatsiooniskeemil.

Planeeringualal tegutsevatele ettevõtetele on väljastatud keskkonnakompleksluba L.KKL.Jõ-160189, mis lubab farmis pidada 954 piimalehma, 760 noorveist ja 440 vasikat, kokku 2154 veisekohta.

Käesoleva planeeringu alusel soovitakse farmi laiendada viisil, mis tagaks mahutavuse 1550 lüpsilehmale (nendest 70 erivajadustega looma), 700 mullikale ja 300 vasikale (2550 veisekohta).

Ehitusaladele on kavandatud neljast plokist koosnev laudakompleks. Samuti kavandatud puistesöödahoidla, sõnniku separeerimishoone, sõnnikust biometaani tootev biogaasijaam, söödaplats, olme- ja abiplokid jt farmi juurde kuuluvad ehitised.

Koos biogaasijaama rajamisega on kavandatud rajada Võhma tee 9 krundile gaasitankla. Gaasitankla asukoht on kavandatud Olümpia tee äärde. Projekteerimise käigus lahendada biogaasitankla alale jääva drenaažisüsteemi rekonstrueerimine. Gaasitankla rajamiseks on vaja rajada gaasitorustik tankuriteni, gaasitorustiku täpne asukoht anda sõltuvalt gaasitankla asukohast projekteerimise staadiumis.

Planeeringualal paiknevad amortiseerunud hooned on planeeritud lammutada.

Planeeringuala läbiva Olümpia teele on kavandatud avaliku kasutusega teeks ning teele on planeeritud teemaa krundid.

Vertikaalplaneerimise põhimõtteline lahendus antud koos sademevee lahendusega.

2.2 Krundijaotus

Olemasolevad Võhma tee 9 ja Metsa mü liidetakse üheks maaüksuseks. Planeeringuala läbivale teele nn Olümpia teele moodustatakse avaliku kasutamise eesmärgil kaks teemaa krunti. Lägahoidlatele ja planeeritavale biogaasijaamale moodustatakse eraldi krunt. Lähtuvalt teemaa kruntide moodustamisest jagatakse Õnne mü kaheks ja Uuekõrtsi mü jagatakse neljaks krundiks ning lisaks muudetakse Võhma tee 9 ja Õnne mü vahelist piiri.

Planeeringujärgsed krundid			
Krundi aadress	Pindala	Maakasutuse sihtotstarve	Katastri sihtotstarve
Võhma tee 9	14,28 ha	Tootmishoone maa TT Põllumajandusliku tootmisehitise maa TP	Tootismaa
Õnne 1	5,30 ha	Põllumajandusmaa MP Metsamaa MM	Maatulundusmaa
Õnne 2	3,62 ha	Põllumajandusmaa MP	Maatulundusmaa
Uuekõrtsi 1	3,44 ha	Põllumajandusliku tootmisehitise maa TP Biogaasi tootmise ja jaotamise ehitise maa OB	Tootismaa
Uuekõrtsi 2	5,71 ha	Põllumajandusmaa MP	Maatulundusmaa
Uuekõrtsi 3	10,75 ha	Põllumajandusmaa MP	Maatulundusmaa
Uuekõrtsi 4	23,57 ha	Põllumajandusmaa MP	Maatulundusmaa
Olümpia tee 1	1,08 ha	Tee ja tänava maa ala	Transpordimaa
Olümpia tee 2	0,38 ha	Tee ja tänava maa ala	Transpordimaa

2.3 Kruntide ehitusõigus

Planeeringuga on antud hoonestusalad. Hoonestuse skeemil on näidatud hoonete ja teenindusalade üks võimalikest lahendusest. Hoonestusala piires võib ehitusõigusega kavandatud hoonete asukohti muuta.

2.3.1 Võhma tee 9

Krundi pindala:	14,28 ha
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Tootmishoone maa TT Põllumajandusliku tootmisehitise maa TP
Lubatud hoonete maks. arv krundil:	11 (3 olemasolevat + 8 planeeritud)
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind:	41720 m ² (10220 m ² olemasolev + 31500 m ² planeeritud)
Hoone lubatud maks. kõrgus	13,0 m

Harjajoon	paralleelne või rist olemasoleva veiselaudaga
Katusekalle	soovituslikult lähtuda olemasoleva veiselauda katusekaldest

Lisaks on krundil kavandatud laiendada olemasolevat läänepoolset silohoidlat.

2.3.2 Õnne 1

Krundi pindala:	5,30 ha
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Põllumajandusmaa MP Metsamaa MM
Lubatud hoonete maks. arv krundil:	0

2.3.3 Õnne 1

Krundi pindala:	3,62 ha
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Põllumajandusmaa MP
Lubatud hoonete maks. arv krundil:	0

2.3.4 Uuekõrtsi 1

Krundi pindala:	3,44 ha
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Põllumajandusliku tootmisehitise maa TP Biogaasi tootmise ja jaotamise ehitise maa OB

Lubatud ehitiste (hooned+rajatised) maks. arv krundil:	25 (olemasolevad lägahoidlad 2 + plan. biogaasitootmise ehitised 23)
Ehitiste suurim lubatud ehitusalune pind:	12065 m ² (olemasolev 4065 m ² + plan. 8000 m ²)
Hoone lubatud maks. kõrgus	12,0 m
Harjajoon	soovituslikult paralleelne või rist olemasoleva veiselaudaga
Katusekalle	vaba

2.3.5 Uuekõrtsi 2

Krundi pindala:	5,71 ha
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Põllumajandusmaa MP
Lubatud hoonete maks. arv krundil:	0

2.3.6 Uuekõrtsi 3

Krundi pindala:	10,75 ha
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Põllumajandusmaa MP
Lubatud hoonete maks. arv krundil:	0

2.3.7 Uuekõrtsi 4

Krundi pindala:	23,57 ha
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Põllumajandusmaa MP
Lubatud hoonete maks. arv krundil:	0

2.3.8 Olümpia tee 1

Krundi pindala:	1,08 ha
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Tee ja tänava maa-ala LT
Lubatud hoonete maks. arv krundil:	0

2.3.9 Olümpia tee 2

Krundi pindala:	0,38 ha
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Tee ja tänava maa-ala LT
Lubatud hoonete maks. arv krundil:	0

2.4 Juurdepääs ja parkimine

Sisse- ja väljasõit planeeringualale toimub olemasolevate mahasõitude kaudu Põltsamaa – Võhma teelt. Kokku on olemasolevaid mahasõite 3.

Liiklussagedus planeeritava alaga piirneval 38 Põltsamaa – Võhma tee teelõigul on 2017 aasta loenduse tulemuste järgi 1387 sõidukit ööpäeva, millest 89% on sõidua autod ja pakiautod, 3% veoautod ja autobussid ning 8% autorongid.

Vastavalt majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruse nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisale „Maanteede projekteerimisnormid“ punkt 1.3 „Maantee klass ja liiklussagedus“ ja tabel 1.1 „Maantee klassid“ on tegemist IV klassi maanteega.

Liikluspiirang planeeringualaga piirneval 38 Põltsamaa – Võhma tee teelõigul on 50 km/h ja 70 km/h. Eluhooneid planeeringuga kavandatud ei ole.

Olemasolev Põltsamaa – Võhma teelt algav nn Olümpia tee (vt Situatsiooniskeem) on kavandatud avaliku kasutusega teeks. Nimetatud teelt on planeeritud ka kavandatava biogaasitankla juurdepääs.

Riigimaantee ja Olümpia tee ristumiskohas on kiiruspiirang 50 km/h. Liikluskoormus suureneb planeeritava gaasitankla rajamisega. Gaasitankla prognoositav külastuste arv on maksimaalselt 50 autot ööpäevas. Seega liiklussageduse tõus ei ole oluline ja maateeklass sellega ei muutu.

Ristumiskoha lahendus anda ehitusprojektiga. Ristumiskohtade ümberehitamiseks tuleb taotleda Maanteeametilt nõuded EhS § 99 lg 3 alusel. Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks.

Olemasolevatele kruuskattega ristumiskohtadele rajada arendusala liikluskoormusele vastav tolmuva katend.

Planeeringu joonisel näidatud olemasolevatele mahasõitudele nähtavuskolmnurgad. Nähtavuskolmnurgas likvideerida kõik nähtavust piiravad takistused. Nähtavuskolmnurka võib istutada üksikuid puid või madalaid põõsaid. Põõsaste kõrgus ei tohi ületada 0,4 m ja puude võrad tuleb kärpida tüveni kuni 2,4 m kõrguseni.

Eraldi parklaid planeeringulahenduses kavandatud ei ole. Planeeringulahenduses markeeritud soovituslikud krundisisesed teed ja manööverdusalad on piisavalt laiad, et nende servas on võimalik parkida. Täpne krundisisesete teede- ja parkimislahendus anda koos hoonete arhitektuursete projektidega.

2.5 Piirded

Piirete rajamine on lubatud. Piirete maksimaalne kõrgus 2 m. Piirete lahendus anda koos hoonete arhitektuurse projektiga.

Piire tuleb rajada ümber sademevete akumulatsioonitiigi, piirde kõrgus 2 m.

2.6 Haljastus

Likvideeritakse hoonete alla jäävad üksikud puud ja hoonestuse alla jääv metsaala Võhma tee 9 krundi kaguosas.

Uut haljastust võib rajada hoonete ümber ja vahele jäävatel haljasaladel. Haljastuse lahendus anda koos hoonete arhitektuurse projektiga.

3 TEHNOVÕRGUD

3.1 Veevarustus

VEKA andmetel paikneb planeeringualal puurkaev PRK0011607. Tegu on eksliku koordinaatide kandega. Kaevu asukohta on kontrollitud ja kaevu reaalne asukoht on kinnistul 61602:002:0087. Sellest puurkaevust saavad vee olemasolevad hooned.

2018 on Õnne maaüksusele rajatud puurkaevud PRK0057549 ja PRK0057550 (vt Situatsiooniskeem). Keskkonnaregistrisse kantud (2018 a) puurkaevu andmete järgi vastab mõlema kaevu vesi enamike kvaliteedi näitajate poolest joogivee nõuetele (põhjavee I kvaliteediklass), väljaarvatud hägusus 39-43 NTU (piirnorm 3 NTU); raua sisaldus 1,44-1,48 mg/l vastab III kvaliteediklassi nõudele (1-10 mg/l); soovitatav töödelda rauaeraldusseadmega. Mõlema kaevu tootlikkus on passi andmetel kuni 500 m³/d. Uute hoonete vesi on planeeritud puurkaevust PRK0057549.

Täpne torustike paiknemine, kalded ja läbimõõt lahendatakse projekteerimise staadiumis.

3.2 Kanalisatsioon:

Reovee kogus on väga väike võrreldes kompleksi läga tootmisega ning planeeringuala reoveed suunatakse olemasolevatesse lüahoidlatesse.

Kavandatud tegevusega reovee kogus olulisel määral ei suurene.

Joonisel näidatud torustike paiknemise lahendused on tinglikud, täpne torustike paiknemine, kalded ja läbimõõt lahendatakse projekteerimise staadiumis.

3.3 Elekter

Esku farmil on olemasolev elektriliitumine peakaitsmega 1000 A.

Uut liitumist ja peakaitsme suurendamist planeeringuga ei kavandata. Uute hoonete elektriühendused lahendatakse olemasoleva liitumise kaudu. Vajadusel saab taotleda Elektrilevilt peakaitsme suurendamist.

Krundisistest kaablite paiknemine lahendatakse hoonete ehitusprojektiga.

Planeeringu alusplaani koostamise ajal läbis planeeritavat territooriumi 10 kV õhuliin. Planeeringu koostamise ajal Elektrilevil OÜ demonteeris õhuliini ja paigaldas maaalale 10 kV maakaabli. Planeeringu joonistel on kajastatud Elektrilevi poolt koostatud teostusmõõdistuse andmed.

3.4 Soojavarustus

Olemasolevate hoonete kütmiseks kasutakse 100 kW diisliga köetavat lokaalset katlamaja. Uute hoonete rajamisel tuleb katlamaja võimsust suurendada. Uue katlamaja võib lahendada hakkepuidu baasil või kasutada biogaasi. Alternatiivse kütte lahendusena võib kasutada hoonete katusele paigaldatavaid päikesepaneele.

3.5 Side

Hetkel on kruntidel kasutusel mobiilsed sideühendused. Erinevate raadio- ja mobiilside ühenduse saamiseks küsida pakkumised erinevatelt sideteenust pakkuvatelt ettevõtetelt.

3.6 Sademeveekanalisatsioon

Maapinna üldine kalle on põhjast lõuna suunas, ehk hoonestusest haritava maa poole. Planeeringuala põhjaosast kuni lõunapoolse piirini on vahemaa ca 400 m ja kõrguste vahe 2,5-3,0 m.

Vihmavee maksimaalse koguse arvutamiseks on võetud aluseks tugeva vihmavahingu korral 68 l/s ha kohta 20 minuti jooksul. Katuste pindalaks on võetud hoonete ehitusalune pind 41720 m² ja katenditeks on arvestatud ca 19200 m². See teeb ca 414 l/s ning arvutuslik vihmavee kogus tugeva vihmavahingu ajal 20 min jooksul on 497 m³.

Olemasolev maaparandussüsteem sellist kogust sademeveet ei suuda vastu võtta.

Sademevete käitlemine planeeritaval alal on lahendatud põhimõtteliselt pinnasesse imutamise teel. Immutussüsteemi võib rajada erinevate rajatiste abil, (kombineerituna imutusplokkide, imutuspeenraid ja drenaažitorustikke). Elemendid kavandatakse ehitusliku projekteerimise käigus koos täpse vertikaalplaneeringu lahendusega. Väiksematelt pindadelt valguva sademevee võib pinnakallete abil

juhtida otse haljasaladele. Suurematelt pindadelt valguv sademevesi suunatakse läbi immutusplokkide-peenarde ja drenaažitorude kinnistu lõunapoolsemasse, reljeefi poolest madalamasse, ossa, vähendades maksimaalselt arvutuslikku vooluhulka. Viimase lülina on immutussüsteemis kavandatud akumuleeriv tiik mahutavusega ca 500 m³, mis aitab vastu võtta valingvihmast tulenevat vooluhulka. Tiik töötab aurustumise ja pinnasesse imbumise põhimõttel. Tiigist lõunapoole võib rajada täiendavad immutuspeenrad. Tiigi põhi rajada torustikust allapoole.

Ümber tiigi rajada aed kõrgusega ca 2 m.

Projekteerimise käigus lahendada biogaasitankla alale jääva drenaažisüsteemi rekonstrueerimine

Täpsed torustike ja kraavide paiknemised ning tiigi asukoht lahendada koos hoonestuse ja krundisise teede projektiga. Sademevee ehitusprojekt kooskõlastada Põllumajandusametiga. Vertikaali lahendus anda krundisise teede ja sademevee projekteerimise käigus.

Sademevee suubla projekteerimisel lähtuda kehtivatest nõuetest sademevee pinnasesse immutamisel.

4 PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS

Servituutide täpne ulatus ja tingimused lepitakse kokku servituudilepingu seadmisel. Servituudi ala määramisel lähtutud Asjaõigusseadusest, Ehitusseadustik1, Majandus- ja taristuministri määrusest nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, Keskkonnaministri määrusest nr 76 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“.

Teeniv kinnisasi	Valitseja	Servituudi/kitsenduse tüüp	Sisu	Ruumiline ulatus
Võhma tee 9	Uuekõrtsi 1	Reaalservituut	Juurdepääs Uuekõrtsi 1 krundil asuvate ehitiste juurde läbi Võhma tee 9 paiknevate teede	Tee laius ca 4,5 m
Õnne	Võhma tee 9, Uuekõrtsi 1	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud veetorustik Võhma tee 9 ja Uuekõrtsi 1 kruntidele	2 m mõlemal pool toru
Uuekõrtsi 1	Võhma tee 9	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sademeetorustik	2 m mõlemal pool toru
	Võhma tee 9	Reaalservituut	Juurdepääs Võhma tee 9 krundile Olümpia teelt	Tee laius ca 4,5 m
Uuekõrtsi 2	Võhma tee 9, Uuekõrtsi 1	Reaalservituut	Juurdepääs Võhma tee 9 ja Uuekõrtsi 1 kruntidele Olümpia teelt	Tee laius ca 4,5 m
Olümpia tee1	Põltsamaa vald	Avalik kasutus	Olümpia tee on kavandatud avaliku kasutusega teeks	Teemaa laius 10 m
Olümpia tee2	Põltsamaa vald	Avalik kasutus	Olümpia tee on kavandatud avaliku kasutusega teeks	Teemaa laius 10 m

5 MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

5.1 Planeeringuala keskkonna tingimused

OÜ Adepte Ekspert on koostanud Õnne Piimakarjatalu OÜ Esku farmi detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu. Eelhinnangust lähtuvalt on Põltsamaa Vallavalitsus oma korraldusega nr 2-3/2018/314 otsustanud jätta algatamata keskkonnamõju strateegilise hindamise.

Planeeritav territoorium ei asu maastiku- või looduskaitsealal. Maa-alal ei ole täheldatud ka haruldaste taimede või taimekoosluste kasvukohti ega muid looduskaitsealisi objekte. Planeeringualale lähim Natura 2000 võrgustikku kuuluv ala on ca 3,7 km kaugusel paiknev Alam-Pedja linnu- ja loodusala.

Arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist ei ole oodata tegevuse elluviimisel ja hoonete ning rajatiste sihipärase kasutamisega seonduvat olulist keskkonnamõju, mis nõuaks täiemahulise keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimist detailplaneeringu staadiumis. Antud asukoha sobivust farmikompleksi jaoks on hinnatud 2012 a koostatud KMH raames ning kavandatav mahu suurendamine võrreldes KMHs käsitletuga ei põhjusta mõjude (eeskätt mõju õhukvaliteedile ja veekvaliteedile) suurenemist ulatuses, mis võiks põhjustada ülennormatiivseid keskkonnamõjusid.

- Liiklussagedus planeeritava alaga piirneval 38 Põltsamaa – Võhma tee teelõigul on 2017 aasta loenduse tulemuste järgi 1387 sõidukit ööpäeva, millest 89% on sõiduautod ja pakiautod, 3% veoautod ja autobussid ning 8% autorongid.

Liikluspiirang planeeringualaga piirneval 38 Põltsamaa – Võhma tee teelõigul on 70 km/h. Eluhooneid planeeringuga kavandatud ei ole.

Tolm tekib põhiliselt kruuskattega teedel ja kuival ajal. Planeeringualaga piirnevad riigiteed on tolmuvaba kattega.

Planeeringualal on aktiivne tootmistegevus ja maantee müra ei tekita täiendavaid häiringuid alale ning ei ole vajadust planeerida leevendusmeetmeid riigitee liiklusest põhjustatud müra leevendamiseks.

- Hoonete projekteerimisel lähtuda Vabariigi Valitsuse 30. augusti 2012 määrusest nr 68 „Energiatõhususe miinimumnõuded“. 27.03.2015
- Tankla projekteerimisel lähtuda EVS 812-5:2014 Ehitiste tuleohutus Osa 5: Kütuseterminalide ja tanklate tuleohutus.
- Biogaasijaama, tankla ja gaasitorustiku projekteerimisel lähtuda majandus- ja taristuministri 03.07.2015 vastu võetud määrusest nr 87 „Küttegaasi kasutavale gaasipaigaldisele, selle ehitamisele ja gaasiseadme paigaldamisele ning gaasiballooni ladustamisele ja gaasianuma täitmisele esitatavad nõuded“.
- Hooned ja rajatised ehitada vastavalt kaasaegsetele ehitustehnoloogilistele nõuetele. Ehitamisel ei tohi kasutada keskkonnaohtlikke materjale ega aineid.
- Planeeringuala paikneb kaitsmata põhjaveega alal ning nitraaditud alal. Sõnniku hoiustamisel, transportimisel ja laotamisel pidada kinni Veeseadusest ja Vabariigi Valitsuse määruses nr 288 Veekaitse nõuded väetise- ja sõnnikuhoidlatele ning siloladustamiskohtadele ja sõnniku, silomahla ja muude väetiste kasutamise ja hoidmise nõuded¹ ning täita tehnoloogilisi ja keskkonnanõudeid.

- Laudakompleksi kasutamisel tekitavad müra ja vähest õhusaastet piima, sööta ja sõnnikut transportivad veokid, kuid mõju ei suurene olulisel määral ning ei põhjusta üldise saastatuse suurenemist piirkonnas. Ehitusaegse mürahäiringu vähendamiseks tuleb vältida õiseid ehitustöid (v.a. hoonesisesed ehitustööd, mis ei põhjusta müraemissiooni välisterritooriumile).
- Laudakompleksi sihipärase kasutamisega ei kaasne olulisel määral soojuse, ega kiirguse teket.
- Tegevusega kaasnevana ei ole oodata olulist valguse emissiooni suurenemist, sest territoorium on ka käesoleval ajal valgustatud. Uute hoonete ja rajatiste puhul on soovitatav vältida üles- või elamualade poole suunatud valgusteid. Kaasaegse korrektselt projekteeritud ja ehitatud valgustuslahenduse korral ei ole oodata olulise valgusreostuse teket.
- Lõhnaainete teket ja levikut on hinnatud kompleksloa muutmise taotluse raames. Teostatud hajuvusarvutustest võib järeldada et lähimate elamute juures ei ole oodata lõhnaainete häiringutaseme ületamist.
Arvestades, et võrreldes praeguse olukorraga hakatakse tulevikus käitise sõnnikut suunama biogaasi tootmiseks, siis ei ole oodata lõhna häirivuse olulist suurenemist piirkonnas.
- Hoonete ja rajatiste ehitustööde käigus tuleb jälgida pinnase seisundit. Juhul kui tekib kahtlus pinnase reostunud olemise osas tuleb teostada reostusuuring ning määrata pinnase reostusanalüüsidega reostuse maht ja ulatus. Reostunud pinnase esinemise korral tuleb see eemaldada ning anda see utiliseerimiseks üle vastavat jäätmeluba ja ohtlike jäätmete käitluslitsentsi omavale ettevõttele. Jääkreostuse kõrvaldamisel tuleb pärast reostunud pinnase eemaldamist ja enne uue pinnase asendamist viimase reostumise vältimiseks pumbata kaevisest ka reostunud põhja(pinnase)vesi.
Käitise projekteerimisel ja käitamisel tuleb lähtuda parima võimaliku tehnika nõuetest.
- Ehitusaegse tolmu teket tuleb minimaliseerida. Puistematerjalide ladustamisel ning kuivades tingimustes kaevetöid tehes tuleb vajadusel tolmu teket vältida niisutamise abil. Tolmuemissioone ehitustöödel on võimalik vältida ka materjali langemiskõrguse vähendamise abil, ehitusmaterjalide katmisega veol ja ladustamisel, ehitusplatsil teede ja seadmete perioodilise puhastamisega ning kui ehitusmaterjalide laadimist ei teostata tugeva tuulega.
- Hoonete küte on planeeritud lokaalse katlamaja baasil.
- Olmevesi on kavandatu olemasolevate puurkaevude baasil
- Reoveekanaliseerimine lahendatakse olemasolevate lägahoidlate baasil.
- Katuse ja teede sademeveed immutatakse pinnasesse. Sademevee suubla projekteerimisel lähtuda kehtivast seadusandlusest ja nõuetest sademevee immutamisel pinnasesse.
- Jäätmete äravedu korraldada vastavalt kehtivale seadusandlusele. Prügikonteinerite paigaldamine on kinnistuomanikule kohustuslik. Jäätmete äraveoks sõlmida leping jäätmeluba omava ettevõttega.

5.2 Tuleohutus

Planeeritud hooned kuuluvad VI kasutusviisiga hoonete klassi.

Hoonete tulepüsivusklassid määratakse iga hoonete ehitusprojektiga.

Hoonete projekteerimisel lähtuda Siseministri määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.

Vastavalt EVS 812-6:2012 on VI klassi kasutusviisiga ehitise piirpindalaga kuni 12 000 m² ühe tulekahju normvooluhulk 10 l/s kestvusega 2 tundi.

Võhma tee 9 krundil on kaks olemasolevat tuletõrjeveemahutit mahtuvusega 100 m³. Neist põhjapoolsemale on planeeritud peale hoonestus. Hoone rajamise käigus tuleb rajada uus veemahuti koos veevõtukohaga minimaalse mahuga 72 m³.

Biogaasijaama, tankla ja gaasitorustiku projekteerimisel lähtuda majandus- ja taristuministri 03.07.2015 vastu võetud määrusest nr 87 „Küttegaasi kasutavale gaasipaigaldisele, selle ehitamisele ja gaasiseadme paigaldamisele ning gaasiballooni ladustamisele ja gaasianuma täitmisele esitatavad nõuded“.

Kinnistute omanikud peavad krundisisese juurdesõidutee hoidma korras ning tagama päästetehnikale aastaringselt läbipääsu.

5.3 Kuritegevuse riskide ennetamine

Eestis on koostatud standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine, 29.11.2002. a.

Antud standard puudutab probleeme ja annab soovitusi linnalisele keskkonnale kui ka maa piirkondadele. Läbi planeeringu on võimalik tuua välja mõned probleemid ja anda soovitus edaspidiseks projekteerimiseks ning turvalisuse tõstmiseks. Loomulikult ei paranda planeerimine üksi eksisteerivat kuritegevust. Vajalik on ka valla ja elanike enda huvi ja initsiatiiv. Turvalisem keskkond on materiaalsele ja sotsiaalsele keskkonnale suunatud ohutus- ja julgeolekupoliitika tulemus.

Ala edasisel projekteerimisel ja eksploatatsioonil tuleb tagada:

- autode parkimine hoonete vahetus läheduses;
- territooriumi korrashoid ja prügi kiire eemaldamine;
- teede ja hoonete ümbruse valgustus;
- vastupidavate (vandaalikindlate) ja kvaliteetsete ehitismaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, piirded).

6 PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE PÕHIMÕTTED

- Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.
- Kruntide moodustamine. Kehtestatud planeering on aluseks planeeritud kruntide sihtotstarbe muutmisele ning planeeritud ehitiste rajamisele.
- Planeeritavatele hoonete projekteerimine ja ehituslubade taotlemine, nende püstitamine ning kasutuslubade taotlemine.

Hoone(te) projektiga koos antakse krundi tehnovõrkude, haljastuse, teede ja parkimise lahendus.

Kruntide ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja(te) poolt.

- Olümpia tee avaliku kasutuse tingimused leppida kokku kohaliku omavalitsusega.
- Ristumiskohtade ümberehitamiseks tuleb taotleda Maanteeametilt nõuded EhS § 99 lg 3 alusel. Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks.
- riigitee ristumiskoha (tankla juurdepääsutee) nähtavust piiravad takistused tuleb kõrvaldada ja tolmuvaba kate rajada enne planeeringualale gaasitankla ehitusloa väljastamist.
- Maanteeamet ei võta kohustusi planeeringuga seotud rajatiste ehitamiseks. Arendusetegevusega seotud riigitee ristmike ümberehitamise projekteerimine ning väljaehitamine on arendaja kohustus (PlanS § 131 lg 1).
- Projekteerimise käigus lahendada biogaasitankla alale jääva drenaažisüsteemi rekonstrueerimine. Planeeringu alusel maaparandussüsteemi maa-alale kavandatud ehitusprojektide lahendid kooskõlastada Põllumajandusametiga (MaaParS § 50 lõige 1).

Väljavõte Õnne Piimakarjatalu OÜ kinnituskirjast

ÕNNE PIIMAKARJATALU OÜ

Põltsamaa Vallavalitsus
Põltsamaa, Põltsamaa vald
Jõgevamaa

Kõos, 04.03.2019.a.

Õnne Piimakarjatalu OÜ võtab Põltsamaa vallas Õnne Piimakarjatalu OÜ Esku Farmi detailplaneeringu realiseerumisel kohustuse, tellida ristmiku tolmuva kate rajamisega seotud projekteerimise ja ehitamise kulud vastavalt Maanteeameti 25.01.2019 kirja 15-2/18/26641-4 punktis 6 ``

Planeeringu elluviimise kasvas käsitleda, et riigitee 38 km 7,92 ristumiskoha (tankla juurdepääsutee) nähtavust piiravad takistused tuleb kõrvaldada ja tolmuva kate rajada enne planeeringualale gaasitankla ehitusloa väljastamist. ``
kirjeldatule.

Taavo Šefer
haldusspetsialist
Õnne Piimakarjatalu OÜ
53459512

Meelis Venno
Juhatuse liige
Õnne Piimakarjatalu OÜ
5092241

Esku Põltsamaa vald 48005 Jõgevamaa
Registrikood 10009835
Telefon 4351474 Faks 4351476
raamatupidamine@k-agro.ee