

Töö nr: 02/13

Huvitatud isik: AS E-Piim Tootmine

**PÕLTSAMAA LINNAS VÄLJA TN 4, 7 JA
JÕGEVA MNT 1 KINNISTUTE NING LÄHIALA
DETAILPLANEERING**

Detailplaneeringu koostaja:

RUUM JA MAASTIK OÜ

Väike-Ameerika 20

10129 Tallinn

Tel: 6 615 645

www.ruumjamaastik.ee

Kontaktisik: Maarja Zingel

Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7

Tel: 52 242 92

maarja@ruumjamaastik.ee

Arhitektuuriline kontseptsioon:

Arhitektuuribüroo Kolm Pluss Üks OÜ

Tallinn

2019

Sisukord

Sisukord.....	2
II Seletuskiri.....	3
1. Koostamise alused ja lähtedokumendid.....	3
2. Koostamiseks tehtud uuringud.....	3
3. Detailplaneeringu koostamise ülesanne.....	3
3.1. Linnaehituslik situatsioon ja analüüs, olemasoleva olukorra kirjeldus.....	4
4. Kehtiva üldplaneeringu muutmise vajadus.....	5
5. Planeeringulahenduse kirjeldus.....	6
5.1. Krundi ehitusõigus ja kasutustingimused.....	7
5.2. Olulisemad arhitektuurinõuded hoonetele.....	8
5.3. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks.....	8
6. Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted.....	9
7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	9
8. Tehnovõrkude ja – rajatiste paigutus.....	9
9. Keskkonnakaitse abinõud.....	11
10. Kuritegevuse ennetamine.....	12
11. Servituutide vajadus.....	12
12. Planeeringu elluviimise tingimused.....	12
III Tehnilised tingimused.....	13
IV Joonised.....	14
V Kooskõlastused.....	15

II Seletuskiri

1. Koostamise alused ja lähtedokumendid

Koostamise alused:

Põltsamaa linna ehitusmäärus (27. nov.2007 Linnavolikogu määrus nr 59);
Põltsamaa Linnavolikogu otsus 15.10.2013 nr 170 detailplaneeringu algatamise kohta;
Põltsamaa Linnavalitsuse korraldus 21.10.2013 nr 323 detailplaneeringu lähteseisukohtade kinnitamine;
Detailplaneeringu algatamise taotlus

Lähtedokumendid:

Planeeringu koostamisel on lähtutud järgmistest dokumentidest:

- Põltsamaa linna üldplaneering (Entec AS, 1998), mis on kehtestatud Põltsamaa Linnavolikogu 19. oktoobri 1998.a. määrusega nr 41 (RTL 1998, 319/320, 1319).
- Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuuri Osa 1: Linnaplaneerimine

jt. kehtivad õigusaktid ning normid.

2. Koostamiseks tehtud uuringud

Topo-geodeetilise mõõdistamise koostas 2006 aasta septembris OÜ Brom Maamõõtmine (Töö nr G-335) ning topo-geodeetilist plaani on täiendatud OÜ GEO S.T. poolt, töö nr 21M058, 18.05.2010 ning juurde mõõdistatud Jõgeva mnt 1 ning Välja tn 7 OÜ GEO S.T. poolt, töö nr 21M3026, 11.03.2013.

Kaugküttetorustiku paiknemise aluseks on Ricabell OÜ koostatud AS Fortum Termest kaugküttetorustiku trasside uuring, töö nr ATJ-1174-Kesklinn (november 2011).

3. Detailplaneeringu koostamise ülesanne

Detailplaneeringu koostamise ülesanne on:

- Välja tn 4 ja 7 kinnistute liitmine;
- jätkuvalt riigi omandis olevast maast ajutise krundi moodustamine eesmärgiga liita see Välja tn 4 kinnistuga;
- jätkuvalt riigi omandis olevast maast üldkasutatava maa sihtotstarbelise krundi moodustamine;
- Välja tn 7 kinnistu maakasutuse sihtotstarbe muutmine ning ehitusõiguse määramine tootmishoone laiendamiseks;
- Jõgeva mnt 1 kinnistu maakasutuse sihtotstarbe muutmine ning ehitusõiguse määramine ärihoone (kauplus) ehitamiseks;
- Kungla tn 2 kinnistu jagamine kaheks transpordimaa krundiks.

Detailplaneeringus määratakse kruntide ehitusõigus, hoonete arv ning korruselisus. Samuti liikluskorraldus ja parkimise põhimõtted, varustatus tehnovõrkudega ning olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele, haljastuse ja heakorra põhimõtted.

Käesoleva detailplaneeringu kehtestamisel muutub planeeritud alal varem Põltsamaa Linnavolikogu 16.06.2009 otsusega nr 146 kehtestatud Välja tn 4 kinnistu ja lähiala detailplaneering kehtetuks.

3.1. Linnaehituslik situatsioon ja analüüs, olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeritud ala asub Põltsamaa kesklinnas. Ala suuruseks on 3,44 ha. Planeeritud ala hõlmab Välja tn 4, Välja tn 7, Jõgeva mnt 1 kinnistud ja Kungla tn 2 katastriüksuse ning nende lähiala. Välja tn 4, Välja tn 7 ja Jõgeva mnt 1 kinnistud kuuluvad Aktsiaseltsile E-Piim Tootmine, kes on Põltsamaa linna üks suurimatest tööstusettevõtetest. Katastriüksus Kungla tn 2 kuulub linnale. E-Piim paikneb oma ajaloolisel territooriumil. Planeeritud Välja tn 4 kinnistu maakasutuse sihtotstarbeks on tootmismaa (90%) ja ärimaa (10%); Välja tn 7 ja Jõgeva mnt 1 kinnistute sihtotstarve on elamumaa (100%). Kungla tn 2 katastriüksuse sihtotstarve on transpordimaa (100%). Planeeritud ala piirneb valdavalt elamumaa sihtotstarbeliste kruntidega ning ärimaaga ala lõunapiiril (Põltsamaa Bussijaam). Planeeritud alal, Jõgeva maantee ja Välja tänava ristis, paiknev pargi maa on jätkuvalt riigi omandis. Juurdepääs alale on tagatud Jõgeva mnt-lt ning Bussijaama platsi kaudu.

Planeeritud ala kinnistud on hoonestatud:

- Välja tn 4 tootmis- ja ärihoonetega
- Jõgeva mnt 1 ja Välja tn 7 elamutega.

Välja tn 4 kinnistul paiknevad AS E-Piim Tootmine tootmishooned ja rajatised. Kinnistu perimeeter on haljastatud, kus kasvavad puud ning pöösagrupid.

Jätkuvalt riigi omandis olev maal on park ja juurdepääs Aktsiaseltsile E-Piima kinnistule.

Alal paikneb 155 m sügavune puurkaev (PRK0008598). Kinnistud on varustatud insenertehniliste võrkudega.

Planeeritud alal ja lähipiirkonnas on järgmised kehtestatud detailplaneeringud:

- Põltsamaa Linnavolikogu otsusega 16.06.2009 nr 146 kehtestatud Välja tn 4 ja lähialade detailplaneering
- Põltsamaa Linnavolikogu 22.08.2005 otsusega nr 136 kehtestatud Põltsamaa jõe, Silla tänava, Tartu maantee ja Kingu tänava vahelise ala detailplaneering

Põltsamaa Linnavolikogu 19.10.1998 määrusega nr 41 (RTL 1998, 319/320, 1319) kehtestatud Põltsamaa linna üldplaneering.

4. Kehtiva üldplaneeringu muutmise vajadus

Käesolevas detailplaneeringus tehakse ettepanek linna kehtiva üldplaneeringu osaliseks muutmiseks. Põltsamaa linna üldplaneering muutmise on vajalik planeeringu positsioon nr 1, 4 ja 5 osas, millele on üldplaneeringus määratud väikeelamute maa juhtotstarve ning pos nr 2 ajutiste kruntide pos nr 2a ja pos nr 2b osas on üldplaneeringu vastavad juhtotstarbed parkide, haljasalade maa ning väikeelamute maa. Vt. skeem „Üldplaneeringu muutmise ettepanek“.

Detailplaneeringus tehakse ettepanek:

- pos nr 1 osas muuta väikeelamute ala (EV) juhtotstarbeline krunt äri-, ettevõtluse- ja teeninduse maaks (B);
- ajutiste krundi pos nr 2a osas muuta parkide ja haljasalade maa juhtotstarbeline krunt äri-, ettevõtluse- ja teeninduse ning tootmishoonete maaks (B+T);
- ajutise krundi pos nr 2b osas muuta väikeelamute ala (EV) juhtotstarbega krunt äri-, ettevõtluse- ja teeninduse ning tootmishoonete maaks (B+T);
- pos nr 4 ja 5 osas muuta väikeelamute ala (EV) juhtotstarbeline krunt parkimisplatside maaks (LP).

Üldplaneeringu muutmise vajadus tuleneb AS-i E-Piim Tootmise laiendamise ning primaarlogistilise lahenduse võimaldamiseks tänapäevastes konkurentsitingimustes ettevõtte jätkusuutlikul arendamisel. Üldplaneeringus ei ole antud võimalust tootmise laiendamiseks, mistõttu on ülimalt oluline selle võimaldamine.

Planeering näeb ette Jõgeva mnt 1 kinnistu maakasutuse sihtotstarbe muutmise ning ehitusõiguse määramise esinduskaupluse rajamiseks, mis logistiliselt paikneb linna peatänavaaäres ning seob ala ühtseks tervikuks.

Planeeringu lahendus ei ole vastuolus piirkonna väljakujunenud linnaehitusliku miljööga kuna E-Piim Tootmine on üks piirkonna miljöö ning ajaloolise järjepidevuse kandjateks, samuti ei kaasne planeeringu ellu rakendumisel avalikule sektorile põhjendamatuid kulutusi ega olulist keskkonnamõju.

Kehtiva planeeringu muutmise on tingitud muuhulgas ka pikaajalisi ruumilisi ning majanduslikke vajadusi silmas pidades, luues kompaktselt kaasaegse tootmise linnas arvestades parimaid logistilisi ning tehnoloogilisi suundumusi.

5. Planeeringulahenduse kirjeldus

Põltsamaa linna kehtiva üldplaneeringu kohaselt on planeeritud ala maakasutuse juhtotstarbeks määratud tootmishoonete ja parkide, haljasalade maa ning Välja tn 6 (endise aadressiga Välja tn 7 – alates 09.11.2016 muudetud seoses aadressiandmete muutmisega) ja Jõgeva mnt 1 osas väikeelamute maa. Planeeringulahenduse puhul on osaliselt tegu üldplaneeringuga kooskõlas oleva detailplaneeringu lahendusega, üldplaneeringu muudatus puudutab Välja tn 4, Välja tn 6, Kungla tn 2 ja Jõgeva mnt 1 maakasutuse juhtotstarbe muutmist ning osaliselt muutub jätkuvalt riigi omandis oleva maa juhtotstarve.

Planeeritud ala suurus on 3,44 ha. Planeeritud alal paiknevad:

- Välja tn 4 kinnistu suurusega 23 936 m², katastri tunnus 61701:004:0170;
- Välja tn 6 kinnistu suurusega 1388 m², katastri tunnus 61701:004:0730;
- Jõgeva mnt 1 kinnistu suurusega 1738 m², katastri tunnus 61701:004:0320;
- Kungla tn 2 katastriüksus suurusega 1535 m², katastri tunnus 61701:004:0024, alates 16.04.19 registriosa nr 14430450;
- Jätkuvalt riigi omandis olev maa.

Planeeringus nähakse ette viie krundi moodustamine:

- Välja tn 4 kinnistuga liidetakse Välja tn 6 ning jätkuvalt riigi omandis olevast maast osa (678 m²). Krundil nähakse ette tootmistegevuse laiendamine ning uue katlamaja rajamine. Tagamaks tootmiskrundil parem transpordi liikumine ning loogiline krundi piir, on krunditud alasse kaasatud ajutine 2a krunt;
- Jõgeva mnt 1 kinnistu piire ei muudeta, muudetakse maa sihtotstarve senise väikeelamute maa asemel äri-, ettevõtluse- ja teeninduse maaks ning ehitusõigus määratakse ärihoone (kaupluse) ehitamiseks. Võimalusel tuleb olemasolev elumaja säilitada. Lahendus täpsustub ehitusprojekti koostamisel;
- Kungla tn 2 kinnistust moodustatakse kaks transpordimaa krundi (pos nr 4 ja 5);
- Jätkuvalt riigi omandis olevast maast moodustatakse üldkasutatava maa krunt (pos nr 3).

Planeeringus ei muudeta juurdepääse Jõgeva mnt-lt ning jätkuvalt riigi omandis olevalt maalt Välja tn 4 kinnistu lõunapiiril (Bussijaama platsilt).

Planeeringulahendus näeb ette olemasolevate tootmishoonete osalise lammutamise, rekonstrueerimise ning täiendavad ehitusmahud. Ala saab korrastatud ning tootmishoonete paiknemine ning mahud viiakse vastavusse täienenud tootmistegevuste vajadustega.

Planeering näeb ette võimaluse katlamaja ehitamiseks Välja tänava poolsesse pos nr 2 krundi osasse. Asukohavalik ning lahendus täpsustatakse edasisel projekteerimisel.

Kungla tn 2, pos nr 4 krundil asub 24 autokohaga avalik parkla, mida kasutavad ka AS E-Piim Tootmine töötajad ning külastajad. Parkla ala on pos nr 5 krundist piiritletud olemasoleva äärekiviga.

5.1. Krundi ehitusõigus ja kasutustingimused

Kruntide suurused ja aadressid:

Pos nr 1	1 738 m ² , Jõgeva mnt 1
Pos nr 2	26 002 m ² , Välja tn 4
Pos nr 3	2 610 m ²
Pos nr 4	1 371 m ² , Kungla tn 2
Pos nr 5	164 m ²

Positsioon nr 2 moodustatakse Välja tn 4 liitmisel Välja tn 6 kinnistuga (ajutine krunt pos nr 2b) ning jätkuvalt riigi omandis oleva maaga (ajutine krunt pos nr 2a).

Ajutiste kruntide suurused:

pos nr 2a	678 m ²
pos nr 2b	1 388 m ²
pos nr 2c	23 936 m ²

Ehitusõiguse tabel:

pos. nr	pos nr / krundi aadress või aadressi ettepanek	krundi planeeritud suurus m ²	ehitus alune pind (m ²)	suurim noonete arv krundil	suurim korruselisus	hoone kõrgus (maapinnast/ abs.)	maa sihtotstarve ja osakaalu % (DP liikide kaupa)	maa sihtotstarve ja osakaalu % (kõ liikide kaupa)	suletud brutopind kü sihtotstarvete kaupa m ² (m.p./m.a.)	krundi täisehituse protsent
1	pos nr 1 / Jõgeva mnt 1	1 738	480	2	2	8.00 / 68.00	ÄV100	Ä100	Ä600	23%
2	pos nr 2 / Välja tn 4	26 002	14 280	22	2	16.00 / 75.00	TT90 ÄV10	T90 Ä10	T16 080 Ä1 700	55%
2a		678								
2b	ajutised krundid	1 388								
2c		23 936								
3	pos nr 3/	2 610	-	-	-	-	HP100	Üm100	-	-
4	pos nr 4/Kungla tn 2*	1 371	-	-	-	-	LP100	L100	-	-
5	pos nr 5/	164	-	-	-	-	LP100	L100	-	-

KOKKU

31 885 14 760

T 16 080 Ä 2 300

* - Kungla tn 2 asuv parkla on määratud avalikuks kasutamiseks.

Krundi kasutamise sihtotstarvete leppemärgid (Siseministerium 2013)

ÄV - väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa (maa-ala, millel asuvad väiksema külastajate arvuga teenindus- ja tootmisettevõtted, nn kohalikud kauplused ja teenindusettevõtted, milles võib toimuda väiketootmine ka kohapeal(kingsepatöökoda, mööbli valmistamine jms))

TT - tootmishoone maa (tootmis- ja tööstushoone maa ning tootmis- ja tööstusrajatise, põllumajandusliku tootmishoone ja rajatise maa. Vajadusel anda tingimusena liigitus: võimaliku kahjuliku välismõjuga (häiringuga) tootmishoone maa ja võimaliku kahjuliku välismõjuta (häiringuteta) tootmishoone maa)

HP - haljasala maa (sihipäraselt kavandatud reljeefi, veestiku ja taimestikuga avalik välisruum[üldkasutatav ala] linnalises asulas. Haljasalade liigid on park, aed, haljak e. skväär, bulvar, puiestee)

LP - parkimisehitise maa (sõidukite, jalgrataste vms parkimisrajatiste (parkimismaja või parkimisramp) ja/või otseselt teed ja tänavat teenindava avalikku kasutusse määratav sõidukite või jalgrataste parkla maa)

5.2. Olulisemad arhitektuurinõuded hoonetele

- Korruselisus: kuni 2 korrust;
- Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus: positsioonil nr 1 kuni 8 meetrit (abs kõrgus kuni 68,00) ning positsioonil nr 2 kuni 16 meetrit (abs 75,00 meetrit);
- Katusekalle: 0-15 kraadi;
- Välisviimistlus positsioonil nr 1: värvilt valge viimistlusega -fassaadiplaat, valge viimistlusega komposiitpaneelid; toonitud või muul viisil viimistletud laudis, puitplaat -vineer, OSB plaat, ristkihtplaat; klaasfassaadid ja avatäited kirkas klaas, peegeldustegur < 25%; metallkonstruktsioonid - valge värv või roostevaba viimistlus. Kirkad värvid on lubatud kuni 10% fassaadi pinnast tähistuste või muude eriliste kujunduselementidena;
- Välisviimistlus positsioonil nr 2: kõikide viimistluste läikivusaste - matt või poolmatt; välisviimistluses on lubatud kasutada: valge viimistlusega fassaadiplaat või komposiitpaneel, toonitud või viimistletud puitplaat (vineer, OSB plaat, ristkihtplaat), läbipaistvatest materjalidest: laineline või kambriiline kirkas plastplaat, kirkas klaas. Metallkonstruktsioonid - valge värv või roostevaba viimistlus. Kirkad värvid on lubatud kuni 10% fassaadi pinnast tähistuste või muude eriliste kujunduselementidena;
- Lubatud on piirdeaedade rajamine krundi piirile. Piirete rajamisel Jõgeva maantee ja Välja tänava äärde tuleb arvestada, et sõidukitel oleks tagatud piisav nähtavus. Positsioon nr 1 piirete lubatud kõrgus kuni 1,4 meetrit, positsioon nr 2 piirete lubatud kõrgus kuni 2,0 meetrit. Piirdeaed ei või olla läbipaistmatu.
- Võimalusel säilitada pos nr 1 olemasolev elamu (kasutusel 1953.a).

5.3. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks

- Ehitusprojekti koosseisus esitada haljastusprojekt. Haljastusprojekti koostamisel tuleb võtta arvesse Eesti Standard soovitusi.
- Nõuded liinirajatiste projekteerimiseks: tööde teostamisel tuleb lähtuda liinirajatise kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast ning töid võib teostada ainult Telia Eesti AS volitatud esindaja kirjaliku tööloa alusel. Projekti koostamisel tellida uued tehnilised tingimused.
- Projekteerimisel lähtuda Eesti Vabariigis kehtivatest projekteerimismõõtmistest ja õigusaktidest.
- Võrguvaldajalt tellida uued tehnilised tingimused ja teha koostööd võrguvaldajaga.

6. Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted

Juurdepääs planeeritud alale on tagatud Jõgeva mnt-lt, Välja tänavalt ning Bussijaama platsi kaudu. Juurdepääsu teed on kõvakattelised. Parkimine on tagatud AS E-piim Tootmine töötajate ning külaliste autodele planeeritud alal olemasoleval parkimisalal, millele on varem kehtestatud detailplaneeringus moodustatud eraldi transpordimaa krunt (Kungla tn 2, pos 4). Parklas on ette nähtud 24 autokohta sh. üks koht invasõidukile. Parkla on avalikuks kasutamiseks. Parkla põhjaosa on ette nähtud suuremate sõidukite manööverdusalaks. Praegu pargitakse autod Välja tn äärde, peale kavandatud parkla rajamist ei ole tänava ääres parkimine lubatud.

Planeeringus on arvestatud olemasoleva jalgteede võrguga ning varem kehtestatud detailplaneeringus perspektiivsete jalgteedega.

7. Haljastuse ja heakorralduse põhimõtted

Planeeringus säilitatakse võimalikult palju olemasolevast väärtuslikust kõrghaljastusest.

Pos nr 1 välisruumi kujunduseks koostada koos ehitusprojektiga haljastusprojekt, kus hinnata olemasolev haljastus ning selle säilitamise/noorendamise võimalused ning kujundada ruum ärihoonele vastavaks. Sõidukite parema nähtavuse tagamiseks on kavandatud likvideerida osa Jõgeva maantee ja Välja tänava ääres olemasolevast hekist (vt. põhijoonis).

Pos nr 2 välisruumi kujundus sõltub oluliselt tootmishooneid teenindava transpordi ligipääsu vajadustest. Soovitav on krundi piirile rajada mitmerindeline kas põetud või vabakujuline eluspiire, liigiline koosseis täpsustada haljastusprojektiga.

Pos nr 3 pargi väärtuslik kõrghaljastus säilitatakse. Alale koostada haljastusprojekt, milles hinnata olemasolevat haljastust ja uusistutuse vajadust ning kõnniteede rajamist.

Pos nr 4 parklaalal väärtuslik kõrghaljastus puudub. Parkla väljaehitamisel on soovitatav võimalusel krundi piirile rajada põetud või vabakujuline eluspiire ja haljasala.

Pos nr 5 parklaalal väärtuslik kõrghaljastus puudub.

Kuna tootmismaa piirneb väikeelamute maadega, siis suures osas moodustab haljaspind puhvertsooni, vähendades seeläbi tootmisest tulenevaid mõjutusi piirkonnas.

8. Tehnovõrkude ja – rajatiste paigutus

Planeeritud kinnistutel on olemas varustatus tehnovõrkudega. Olemasolevate trasside likvideerimise ümbertõstmise vajadus täpsustub ehitusprojekti staadiumis.

Veevarustus

Planeeritud põhimõtteline lahendus vastavalt võrguvaldaja „Põltsamaa Varahalduse OÜ“ tehnilistele tingimustele. Jõgeva mnt 1 kinnistu (pos 1) veetorustikuga liitumiseks kasutatakse olemasolevat liitumispunkti Jõgeva mnt ääres kinnistu piiri lähedal.

Planeeringus ühendatavad Välja tn 4 ja 6 (pos 2) saavad vee Välja tn 4 asuvast olemasolevast suurkaevust.

Planeeringus on lisaks kavandatud üks uus hüdrant Välja tänava äärde.

Kanalisatsioon ja sademevee kanalisatsioon

Planeeritud põhimõtteline lahendus vastavalt võrguvaldaja „Põltsamaa Varahalduse OÜ“ tehnilistele tingimustele. Jõgeva mnt 1 kinnistu (pos 1) kanalisatsioonitorustikuga liitumiseks kasutatakse olemasolevat liitumispunkti Jõgeva mnt ääres kinnistu piiri lähedal.

Pos 2 sadem ja reovesi suunatakse Välja tn 4 lõunapiiril, Tartu mnt 14 ja 16 kinnistute vahel asuvasse olemasolevasse sademevee- ja kanalisatsioonitorustikesse. Alal paikneb reovee eelpuhasti.

Kungla tn 2 parkla (pos 4) sademevesi suunatakse maapinna kaldega planeeritud haljasalale.

Sademevee naaberkinnistutele juhtimine ei ole lubatud. Kruntidel hoonete ehitusprojektide staadiumis töötatakse välja lahendused sadevete pinnasesse immutamiseks ning liigvete ärajuhtimiseks, välistades vete kogunemise ning valgumise naaberkruntidele.

Sadevete puhastamiseks tuleb kasutada õlipüüdüreid.

Elektrivarustus

Planeeritud põhimõtteline lahendus vastavalt Elektrilevi OÜ Tartu regioon tehnilised tingimused detailplaneeringuks Nr. 215174. Välja tn 4 kinnistu (pos 2) saab toite kinnistul asuvast Võitööstuse alajaamast. Antud alajaama omanik on AS E-Piim Tootmine. Planeeringus Välja tn 4 kinnistuga liidetav Välja tn 6 on kavandatud liita Välja tn 4 elektrivõrku ning Vello alajaamast Välja tn 6 kinnistule tulev olemasolev elektriõhuliin likvideeritakse.

Jõgeva mnt 1 (pos 1) ühendatakse olemasolevasse liitumiskilpi 3x25A, mis asub Jõgeva mnt poolsel krundipiiril ning saab toite Vello alajaamast maakaabliga.

Planeeritud ala läbivatele elektriliinidele on ette nähtud servituudi seadmise vajadus, vt. seletuskiri p. 11.

Sidevarustus

Planeeritud põhimõtteline lahendus vastavalt Telia Eesti AS (endine nimi Elion Ettevõtted AS) tehnilistele tingimustele telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 21935217. Jõgeva mnt 1 kinnistu (pos 1) liitumispunkt on planeeritud Jõgeva maanteel asuvast sidemaakaablist. Välja tn 4 (pos 2) kinnistul on olemasolev sideühendus.

Vastavalt tehnilistele tingimustele ehitada hoonete sisevõrk PON-tehnoloogial optiliste kaablitega. Ametiruumides näha ette koht PON seadme paigaldamiseks, vajalik elektritoide.

Ruumisiseselt ehitada jaotusvõrk cat5/cat6-kaablitega. Sidevarustuse lahendus täpsustatakse edasisel projekteerimisel. Projekti koostamiseks tellitakse uued tehnilised tingimused.

Soojusvarustus

Välja tn 4 (Pos 2) on ühendatud samal kinnistul asuva olemasoleva kaugküttetorustiku ja katlamajaga. Planeeringu elluviimisel muutub katlamaja asukoht ning uus katlamaja, mis varustab soojusenergiaga E-Piima tootmist ja Põltsamaa linna kaugküttevõrku, ehitatakse samale krundile (pos nr 2), kuid krundi põhjapoolsesse osasse, olemasoleva Välja tn 8 krundipiiri kõrvale (detailplaneeringus määratud ajutisele krundile 2b). Uue katlamaja rajamisel lähtutakse Põltsamaa linna soojusmajanduse arengukavast 2016-2026, mis avalikustati Põltsamaa Linnavolikogu 16.09.2016 määrusega nr 14. Jõgeva mnt 1 kinnistul (pos 1) lahendatakse soojavarustus lokaalselt ning liitumist kaugküttetorustikuga ette ei nähta.

Välisvalgustus

Olemasolev välisvalgustus on Jõgeva mnt ääres. Kungla tn 2 (Pos 4) asuvas parklas ja positsioonil 3 asuval haljasalal tuleb välisvalgustuse vajadus ja paiknemine lahendada projektiga.

Tuleohutuse tagamine

Planeeritud Välja tn 4 krunt (pos nr 2) on varustatud normidele vastava tuletõrjesüsteemiga, planeeritud ala läheduses (Pärna tee ja Jõgeva mnt ristumisel) paikneb olemasolev hüdrant, mille orienteeruv kaugus planeeritud kinnistust on 117m. Planeeringus on lisaks kavandatud üks uus hüdrant Välja tänava äärde.

Olemasolevate ja planeeritud hoonete minimaalsem tuleohutuse klass on TP2.

Seoses planeeritud hoonete paiknemise täpsustumisega lubatud hoonestusalas ehitusprojekti staadiumis, täpsustatakse tulemüüri vajadus ka ehitusprojekti staadiumis. Ehitusprojekt kooskõlastada päästeametiga.

Hooned tuleb rajada arvestades nõutud tuleohutuskujasid ja majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrust nr 54 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded" ning vastavalt Eesti Standardile EVS 812-6:2012+A1:2013 „Tuletõrje veevarustus“. Vajadusel tuleb rajada tulemüür Välja tn 8 kinnistu piirile (tulemüüri vajadus täpsustub ehitusprojektiga).

9. Keskkonnakaitse abinõud

Planeeringus ei näha ette objekte, millede ehitus tooks kaasa keskkonnamõju hindamise vajaduse. Planeeringus nähakse ette osaliselt olemasoleva kõrg- ja madalhaljastuse likvideerimine. Samas nähakse ette ka täiendavate istutuste vajadus. Puude likvideerimiseks taotleda raieluba. Säilivale kõrghaljastusele tuleb tagada kasvutingimused ning näha ette puude hooldus.

Planeeritud alal tekkivad jäätmed tuleb koguda kokku sorteeritult ja paigutada selleks ettenähtud kogumiskonteineritesse. Jäätmekonteinerid on paigutatud jäätmeautole hõlpsalt ligipääsetavasse kohta. Jäätmete vedu ja edasine käitlemine peab olema korraldatud selleks tegevuseks luba omava ettevõtte poolt.

Välja tn 4 kinnistul tuleb kütusehoidla mahutipargi likvideerimisel välja selgitada jääkreostuse olemasolu ning selle esinemisel see likvideerida. Kütusehoidla likvideerimistööd on lubatud teostada ainult ohtlike jäätmete litsentsi omava ettevõtte poolt. Planeeritud alal paikneb olemasolev 155 m sügavune puurkaev.

10. Kuritegevuse ennetamine

Kuritegevuse ennetamine:

Eesti Standardi soovitudele tuginedes on kuritegevuse ennetamiseks vajalikud tänavate, parkide jm keskkonna turvaliseks muutmine ja valgustamine. Autodega seotud riskide vähendamiseks on parklas vajalik ette näha ala valgustamine.

Piirdeaedade rajamine on samuti lubatud.

Aluseks on Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: linnaplaneerimine

11. Servituutide vajadus

Maakasutust kitsendavad tingimused pos nr 2:

- puurkaevu veehaarde sanitaarkaitseala R=30m.

Tehnovõrkudest tulevad kitsendused:

- Planeeringus määratakse tehnovõrkude servituudivajadusega alaks elektri KP kaablid servituudi vajadus 1 m mõlemale poole kaablit (pos 2 ja 3) Elektrilevi OÜ kasuks.
- Planeeringus määratakse tehnovõrkude servituudivajadusega alaks elektri MP maakaablite servituudi vajadus 1 m mõlemale poole maakaablit (pos 1, 2 ja 3) ning liitumiskilp Jõgeva mnt 1 kinnistu piiril (pos 1) Elektrilevi OÜ kasuks.
- Planeeringus määratakse tehnovõrkude servituudivajadusega alaks elektri MP õhuliinide servituudi vajadus 2 m mõlemale poole õhuliini (pos 2 ja 3) Elektrilevi OÜ kasuks.
- Planeeringus määratakse tehnovõrkude servituudivajadusega alaks sidemaakaabli servituudi vajadus 1 m mõlemale poole (pos 2 ja 3) kaablit Telia Eesti AS kasuks.
- Planeeringus määratakse tehnovõrkude servituudivajadusega alaks kaugküttetorustiku servituudi vajadus 2 m mõlemale poole äärmise torustiku isolatsiooni välispinnast (pos 2 ja 3) Adven Eesti AS kasuks. Projekteerimisel ja lahenduse täpsustumisel määratakse servituudivajadusega alad edasisel projekteerimisel.

12. Planeeringu elluviimise tingimused

Detailplaneeringus planeeritud katlamaja ehitusprojekti menetlus peab olema avalik.

Kungla tn 2 katastriüksusele kavandatud parkla on avalik. Planeeritud parkla (pos nr 4) tuleb rajada asfaltbetoonkattega, kuna Välja tänavale projekteeritakse samuti a/b katend.

Hoonestusõiguse leping Kungla tn 2 parkla rajamiseks sõlmiti aktsiaseltsiga E-Piim Tootmine 26.04.2019 Viljandi notar Kersti Kulla poolt.

Välja tänavale kahele poole Välja tn 6 manööverdusala tuleb paigaldada vajalikud liikluskorraldusvahendid.

III Tehnilised tingimused

1. Elektrilevi OÜ Tartu regiooni tehnilised tingimused
2. Elion Ettevõtted Aktsiaseltsi tehnilised tingimused
3. Põltsamaa Varahalduse OÜ tehnilised tingimused

IV Joonised

Joonis 1. – Asukohaskeem

Joonis 2. – Tugiplaan

Joonis 3. – Põhijoonis

Joonis 4. – Tehnovõrkude koondplaan

Joonis 5. – Üldplaneeringu muutmise ettepanek

Joonis 6. – Planeeritud ala 3D vaated

V Kooskõlastused