



RIIA 35, TARTU 50410
TEL 7300 310
FAKS 7300 315
KOBRRAS@KOBRRAS.EE
REGISTRIKOOD 10171636

TÖÖ NR 2011 - 097

ASUKOHT (L- EST '97) X = 6502710;
Y = 615280

**PÕLTSAMAA LINNAS KINGU TN 1B
KINNISTU JA SELLEGA PIIRNEVA ALA
DETAILPLANEERING**

SELETUSKIRI, JOONISED JA LISAD

Objekti asukoht: **JÕGEVA MAAKOND, PÕLTSAMAA LINN,
KINGU TN 1B (61701:006:0150)**

Töö tellija: **AS PUIT-PROFIIL**

Töö täitja: **KOBRRAS AS (TEGEVUSLUBA E 377/2008-P)**

Alal asuv arheoloogiamälestis: **NIMI: ASULAKOHT
AADDRESS: JÕGEVA MAAKOND, PÕLTSAMAA LINN,
J. KUPERJANOVI TN 7, LINNU TN 2
REGISTRI NUMBER: 9330**

Juhataja:  **URMAS URI**

Maastikuarhitekt-planeerija:  **TEELE NIGOLA**

Kontrollija:  **REET LEHTLA**

TARTU 2011



SAABUNUD
PÕLTSAMAA LINNAVALITSUSSE
21-11-2011

Nr.

Üldinfo

- PLANEERINGU NIMETUS:** PÖLTSAMAA LINNAS KINGU TN 1B JA SELLEGA PIIRNEVA ALA
DETAILPLANEERING
- TÖÖ EESMÄRK:** Detailplaneeringu eesmärgiks on kruntimine ning täiendava ehitusõiguse saamine Kingu tn 1b kinnistule ja sellega piirnevale alale ning lisaks antakse lahendus kruntide haljastusele, heakorrale, juurdepääsuteedele ja tehnovõrkudega varustamisele. Detailplaneeringuga määratakse maakasutus- ja ehitustingimused planeeringualal.
- PLANEERIJA:** **KOBRAS AS, Reg. nr 10171636,
RIIA 35, 50410 TARTU;
TEL 730 0310; FAKS 730 0315**
- KOHALIK OMAVALITSUS:** **Põltsamaa Linnavalitsus**
Kontaktisik:
Ville Tamm, ehitusnõunik
Tel 776 8567
GSM +372 523 0693
ville@poltsamaa.ee
- TÖÖ TELLIJAJ:** **AS Puit-Profiil**
Tiit Saar, juhataja
GSM + 372 5026 095
tiit@puit-profiil.ee
- TÖÖ TÄITJAD:** **Kobras AS**
Teele Nigola - maastikuarhitekt-planeerija
Tel 7300 312
GSM +372 5187 602
teele@kobras.ee
- Mihkel Lember** – maastikuarhitekt-planeerija
Olga Borfileva – planeerija assistent
- KONTROLLIJAD:** **Reet Lehtla** - maastikuarhitekt-planeerija
Ene Kõnd - geoloog, keskkonnaekspert
- KONSULTANDID:** **Erki Kõnd** – tehnovõrkude lahenduse nõustaja
Urmas Uri – nõuandja keskkonnateemade osas
Noeela Kulm – nõuandja keskkonnateemade osas
Reet Lehtla - maastikuarhitekt-planeerija
- KOBRAS AS LITSENTSID /
TEGEVUSLOAD:**
- 1.Keskkonnamõju hindamise tegevuslitsentsid:**
- KMH0046 Urmas Uri;
 - KMH0047 Anne Rooma;
 - KMH0126 Kadi Kukk.

2. Hüdrokeoloogiliste tööde litsents nr 280.

3. Geodeetilised ja kartograafilised tööd. Tegevuslitsents 170 MA.

4. Maakorraldustööd. Tegevuslitsents 15 MA-k.

5. Ettevõtte Majandustegevuse Registri (MTR) registreeringud:

- Ehitusjuhtimine EEJ002734;
- Ehitusgeodeetilised ja -geoloogilised uuringud EG10171636-0001;
- Ehitusprojektide ja ehitiste ekspertiiside tegemine EK10171636-0001;
- Omanikujärelevalve EO10171636-0001;
- Projekteerimine EP10171636-0001;
- Kaevandamise või kaeveõõne teisese kasutamise projekteerimine KP00002;
- Kaevandamine KKA000152;
- Kaeveõõne teisene kasutamine KKT000005.

6. Ettevõtte registreeringud Maaparandusalal tegutsevate ettevõtjate registris (MATER):

- Maaparandussüsteemi omanikujärelevalve MO0010-00;
- Maaparandussüsteemi projekteerimine MP0010-00;
- Maaparanduse uurimistöö MU0010-00.

7. Tegevusluba. Kultuurimälestiste – maastikuarhitektuuri konserveerimise, restaureerimise ja remondi projektide ning muinsuskaitse eritingimuste koostamine, uurimistööd, muinsuskaitsealine järelevalve E 377/2008-P.

8. Veeuringut teostava proovivõtja atesteerimistunnistus (reoveesetest, pinnaveest, põhjaveest, heit- ja reoveest proovivõtmine) Noela Kulm - Nr 800/10.

ÜLDINFO	2
1. SISSEJUHATUS	6
1.1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS	6
1.2. PLANEERINGU EESMÄRK JA ANDMED PLANEERINGUALAL OLEVATE MAAÜKSUSTE KOHTA	6
1.3. ARVESTAMISELE KUULUVAD VAREM KOOSTATUD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID.....	6
1.4. OLEMASOLEVAD GEODEETILISED ALUSPLAANID	7
1.5. KIRJAVAHETUS	7
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	7
3. PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED SEOSSED	8
4. PLANEERIMISETTEPANEK	8
4.1. PLANEERINGU KONTSEPTSIOON	8
4.2. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE.....	9
4.3. KRUNDI EHTUSÕIGUS	9
4.4. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE	10
4.5. ARHITEKTUURINÕUDED EHTISTELE	10
4.6. TÄNAVA MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS.....	11
4.7. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED.....	11
4.8. TEHNOVÕRKUDE JA -RAJATISTE ASUKOHAD	11
4.8.1. SADEMEVEE- JA REOVEEKANALISATSIOON.....	12
4.8.2. VEEVARUSTUS, SH TULETÕRJE VEEVARUSTUS	12
4.8.3. ELEKTRIVARUSTUS, SH VÄLISVALGUSTUS	12
4.8.4. SIDEVARUSTUS.....	12
4.8.5. SOOJAVARUSTUS.....	13
4.8.6. TEHNOVÕRKUDE RAJAMISE VAJADUSE KOKKUVÕTE.....	13
4.9. MUINSUSKAITSETINGIMUSED	13
4.10. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS.....	13
4.11. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD NÕUDED JA TINGIMUSED	14
4.12. MUUD SEADUSEST JA TEISTEST ÕIGUSAKTIDEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED JA SERVITUUDI ETTEPANEKUD NING NENDE ULATUS	14
4.13. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA.....	14
4.14. PLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED	14
5. KOOSKÕLASTUSTE JA PLANEERINGUGA NÕUSOLEKUTE KOKKUVÕTE	15
5.1. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE.....	15
6. JOONISED JA PLANEERINGUT ILLUSTREERIVAD MATERJALID	16
6.1. ASENDISKEEM M 1:8000	17
6.2. OLEMASOLEV OLUKORD M 1:750	18
6.3. PLANEERINGU PÕHIJONIS M 1:1500.....	19

6.4. PLANEERINGU TEHNOVÕRKUDE JOONIS M 1:750	20
6.5. TEHNOVÕRKUDE LIITUMISE SKEEM M 1:8000	21
6.6. PLANEERINGULAHENDUSE RUUMILINE VAADE PLANEERIJÄ NÄGEMUSES	22
7. PLANEERINGU LISAD	23
7.1. PLANEERINGU MENETLEMISEGA SEOTUD DOKUMENDID	
7.1.1. PÕLTSAMAA LINNAVOLIKOGU 21.06.2011 OTSUS NR 87 "PÕLTSAMAA LINNAS KINGU TN 1B KINNISTU JA SELLEGA PIIRNEVA ALA DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALGATAMINE" (1 LK)	
7.1.2. PÕLTSAMAA LINNAVALITSUSE 05.07.2011 KORRALDUS NR 363 „DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHTADE KINNITAMINE“ NING SELLE LISA (5 LK)	
7.1.3. TEADE PLANEERINGU ALGATAMISE KOHTA PÕLTSAMAA LINNA KODULEHEL (1 LK)	
7.1.4. TEADE PLANEERINGU ALGATAMISE KOHTA 19.07.2011 AJALEHES VOOREMAA (1 LK)	
7.1.5. TEADE PLANEERINGU ALGATAMISE KOHTA 22.07.2011 AJALEHES VALI UUDISED (1 LK)	
7.1.6. FOTOD PLANEERINGUALALE PAIGUTATUD TEATE KOHTA (2 LK)	
7.1.7. PÕLTSAMAA LINNAVALITSUSE 19.09.2011 KORRALDUS NR 445 „PÕLTSAMAA LINNAS KINGU TN 1B KINNISTU JA SELLEGA PIIRNEVA ALA DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHTI JA ESKIISLAHENDUSI TUTVUSTAVA AVALIKU ARUTELU KORRALDAMINE“ (2 LK)	
7.1.8. TEADE PLANEERINGU ESKIISI ARUTELU TOIMUMISE KOHTA PÕLTSAMAA LINNA KODULEHEL (1 LK)	
7.1.9. TEADE PLANEERINGU ESKIISI ARUTELU TOIMUMISE KOHTA 22.09.2011 AJALEHES VOOREMAA (1 LK)	
7.1.10. TEADE PLANEERINGU ESKIISI ARUTELU TOIMUMISE KOHTA 21.09.2011 AJALEHES VALI UUDISED (1 LK)	
7.2. TEHNILISED TINGIMUSED	
7.2.1. ELION ETTEVÕTTED AS 25.07.2011 TELEKOMMUNIKATSIOONIALASED TEHNILISED TINGIMUSED NR 17270631 (1 LK)	
7.2.2. EESTI ENERGIA AS OÜ JAOTUSVÕRGU TARTU REGIOONI 27.07.2011 TEHNILISED TINGIMUSED DETAILPLANEERINGUKS NR 193748 (1 LK)	
7.2.3. PÕLTSAMAA VARAHALDUSE OÜ 03.08.2011 TEHNILISED TINGIMUSED (1 LK)	
7.3. AVALIKE ARUTELUDE JA KOOSOLEKUTE PROTOKOLLID	
7.3.1. ESKIISLAHENDUSI TUTVUSTAVA AVALIKU ARUTELU PROTOKOLL 28.09.2011 (2 LK)	
7.4. KIRJAD JA KOOSKÕLASTUSED	
7.4.1. MAA-AMETI 10.05.2011 KIRI NR 6.2-3/5531 (1 LK)	
7.4.2. PLANEERINGU ALGATAMISEST TEAVITAVAD KIRJAD PIIRINAABRITELE 04.07.2011 NR 7-1.3/1544, 1548-1558 (11 LK)	
7.4.3. PÕLTSAMAA MAJANDUSÜHISTU JA VIKAN ESTONIA AS 22.09.2011 KIRI (1 LK)	
7.4.4. MAA-AMETI 26.10.2011 KOOSKÕLASTUSKIRI NR 6.2-3/5531 (2 LK)	
7.4.5. KOOSKÕLASTUSED PLANEERINGU TEHNOVÕRKUDE JOONISEL (1 LK)	
7.4.6. ELION ETTEVÕTTED AS.11.11.2011 KOOSKÕLASTUSKIRI NR 18069146 (1 LK)	
7.4.7. PÕLTSAMAA VARAHALDUSE OÜ 11.11.2011 KOOSKÕLASTUSKIRI NR 104 (1 LK)	
7.4.8. MUINSUSKAITSEAMETI 14.11.2011 KOOSKÕLASTUSE KOOPIA (1 LK)	

1. Sissejuhatus

1.1. Detailplaneeringu koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Põltsamaa Linnavolikogu 21.06.2011 otsus nr 87 „Põltsamaa linnas Kingu tn 1b kinnistu ja sellega piirneva ala detailplaneeringuga koostamise algatamine“, Põltsamaa Linnavalitsuse 05.07.2011 korraldus nr 363 „Detailplaneeringu lähteseisukohtade kinnitamine“ ning selle lisa „Põltsamaa linnas Kingu tn 1b kinnistu ja sellega piirneva ala detailplaneeringu lähteseisukohad nr 49-1“.

1.2. Planeeringu eesmärk ja andmed planeeringualal olevate maaüksuste kohta

Detailplaneeringu eesmärgiks on kruntimine ning täiendava ehitusõiguse saamine Kingu tn 1b kinnistule ja sellega piirnevale alale ning lisaks antakse lahendus kruntide haljastusele, heakorrale, juurdepääsuteedele ja tehnovõrkudega varustamisele. Detailplaneeringuga määratakse maakasutus- ja ehitustingimused planeeringualal.

Planeeringuga ei kavandata kehtiva üldplaneeringu muutmist. Ette nähtud tegevused ei kuulu olulise keskkonnamõju tegevuse hulka, sest planeeritaval alal ega selle vahetuse läheduses ei ole kaitstavaid loodusobjekte ega rohevõrgustiku ala, planeeringuga ei ole ette nähtud tegevust ranna või kalda piiranguvööndis, planeeringuga ei kavandata tootmistegevust ega olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee, pinnase, õhu saastamist. Planeeringuga ei kaasne vahetut või kaudset mõju inimeste tervisele ja heaolule, kavandatav tegevus ei avalda ka negatiivset keskkonnamõju planeeringuala kontaktvööndisse jäävatele olemasolevatele kinnistutele ning seetõttu ei ole vajalik läbi viia detailplaneeringu elluviimisega kaasneva keskkonnamõju strateegilist hindamist.

Planeeritav ala on 4,2 ha suurune territoorium, mis asub Jõgeva maakonnas Põltsamaa linnas ja hõlmab kinnistut aadressiga Kingu tn 1b (katastritunnus 61701:006:0150) ning osaliselt riigi omandis olevat maad koos alaga piirnevate Julius Kuperjanovi tänava ja Tartu maantee lõikudega.

1.3. Arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud ja dokumendid

- Jõgeva maakonnaplaneering
<http://www.jogevamv.ee/documents/Planeeringud/Jogeva%20maakonnaplaneering%2098TM.pdf>;
- Jõgeva maakonna teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“
[http://www.jogevamv.ee/documents/Planeeringud/Jogevamaa teemaplaneering 2004.pdf](http://www.jogevamv.ee/documents/Planeeringud/Jogevamaa%20teemaplaneering%2004.pdf);
- Põltsamaa linna üldplaneering (kehtestatud Põltsamaa Linnavolikogu 19.10.1998 määrusega nr 41);
- Kingu tn 1b asuva kinnistu detailplaneering (kehtestatud Põltsamaa Linnavolikogu 28.05.2001 otsusega nr 68);
- Põltsamaa linna Kuperjanovi tänava individuaalelamute kvartali planeerimine (AS Geo, töö nr 93004, 1993);

- Põltsamaa linna ehitusmäärus;
- Põltsamaa linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava (kehtestatud Põltsamaa Linnavolikogu 25.04.2006 määrusega nr 21 ning muudetud 21.06.2011 määrusega nr 30).

1.4. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid

Detailplaneeringu alusplaaniks on Kobras AS-i (litsents 170 MA, 17.12.2003) poolt koostatud digitaalne alusplaan mõõtkavas M 1:500 (töö nr 2011-097), mõõdistatud mais 2011 ning Reib OÜ (litsents 261 MA) poolt aastal 2011 koostatud digitaalne alusplaan mõõtkavas M 1:500 (töö nr TT-2934T).

1.5. Kirjavahetus

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ning menetlemisega seotud dokumendid on toodud planeeringu lisades.

2. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala asub Põltsamaa linna idaosas. Juurdepääs planeeringualale on võimalik Tartu maanteelt ning J. Kuperjanovi ja Kingu tänavate kaudu.

Planeeringuala piirinaabriteks on:

- põhjas:
Kingu tn 1 (61701:006:0280, ärimaa, transpordimaa),
Tartu mnt 7a (61701:006:0012, tootmismaa),
Tartu mnt 7 (61701:006:0013, tootmismaa),
- idas:
Tartu mnt 9a (61701:006:0390, elamumaa),
- idas ja lõunas:
Reformimata riigimaa
- läänes:
Kingu tn 1c (61701:006:0270, tootmismaa)
Kingu tn 1a (61701:006:0180, tootmismaa),

Planeeritava ala reljeef on tasane. Maapinna lang on põhjast lõuna suunas ning absoluutkõrguste vahemik on 58,5...55,0 m. Ala asub Kesk-Eesti lainjal moreentasandikul. Pinnakate koosneb peamiselt saviliivmoreenist, valdavalt on selle paksus 1 – 1,5 meetrit. Aluspõhja ülemiseks kihiks on lubjakivi. Pinnakatte väikese paksuse tõttu jõuab pinnavesi kiiresti lubjakivide õõnsustesse. Alal on teostatud järgmisi geoloogilisi uurimistöid: Reib OÜ poolt „Puit-Profiil AS kuivati ja katlamaja ehitusgeoloogilised uurimistööd“, töö nr GE-0543, 2003 ning Alus-geoloogia AS poolt „Hall Põltsamaal Kingu 1 b“, töö nr 24058, 2004.

Üle poole planeeritavast alast on reformimata riigimaa. Ülejäänud moodustab Kingu tn 1b kinnistul paiknev tootmismaa, millel asub puidutööstus. Reformimata riigimaa kujutab endast suures osas tühermaad, osaliselt on see kaetud haritud põldudega.

Põhja poolt piirneb planeeringuala Annikvere-Põltsamaa kõrvalmaanteega nr 14174 trassiosaga, mille kaitsevöönd mõlemal pool äärmise sõiduraja telge on 10 meetrit. Lõuna suunas külgneb planeeringuala Julius Kuperjanovi jaotustänavaga.

Kingu tn 1b edelanurgas asub alajaam, mis varustab kinnistul asuvaid tootmishooneid elektriga. Piki Kuperjanovi tänavat kulgeb kõrgepingekaabel. Sidekaablid paiknevad planeeringuala põhjapoolses osas Tartu maanteel ja selle ääres. Sideõhuliin paikneb Kuperjanovi tänaval ning sellega on ühendatud Kingu tn 1b kinnistu. Vee- ja kanalisatsioonitorustikud kulgevad piki Julius Kuperjanovi tänavat ning Tartu maanteed.

Planeeringu alale ulatub arheoloogiamälestise nr 9330 piir ning kaitsevöönd, mis on 50 meetri laiune maa-ala mälestise piirist arvates. Tegemist on asulakohaga.

Vastavalt Põltsamaa linna üldplaneeringule on planeeritud maa-ala sihtotstarbeks määratud tootmismaa (T) ning tootmishoonete reservmaa (TR).

Planeeringuala asukoht on näidatud joonisel 1, olemasolev olukord joonisel 2.

3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed seosed

Olulisim liikumissuund planeeritava ala jaoks on Annikvere-Põltsamaa kõrvalmaantee trassiosa, mis külgneb maa-alaga põhjast. Tartu maanteelt on võimalik juurde pääseda planeeringualale. Planeeritava alaga külgneb lõunas Julius Kuperjanovi tänav, mille kaudu on võimalik liikuda Jõgeva-Põltsamaa tugimaanteele, mis asub loode suunas 700 m kaugusel. Planeeringualast 400 meetri kaugusel ida suunas asub Alastvere veehoidla ning 250 m kaugusel on Põltsamaa jõgi.

Planeeringualast põhja ning lääne suunas asuvad tootmishooned on mahtudelt sarnased Kingu tn 1b kinnistul paiknevate hoonetega. Planeeringu ala lähiümbruse hoonestus teisel pool Tartu maanteed koosneb peamiselt kahekordsetest viilkatusega eramutest koos abihoonetega. Lääne ja ida suundades on reformimata riigimaa, mis on hoonestamata. Kõik teised olemasolevad krundid on hoonestatud. Planeeringu lähiümbruse tootmismaal puudub ühtne ehitusjoon. Hoonete arhitektuurses lahenduses ei ole märgata ühtset stiili, kasutatud on väga erinevaid välisviimistlusmaterjale ning värvilahendusi.

4. Planeerimisettepanek

4.1. Planeeringu kontseptsioon

Detailplaneeringuga ei muudeta Kingu tn 1b (katastritunnusega 61701:006:0150) kinnistu piire. Uued krundid moodustatakse planeeringualale jääva reformimata riigimaa ulatuses. Vastavalt üldplaneeringule kavandatakse alale tootmismaa ja transpordimaa sihtotstarbed.

Detailplaneeringuga ei kavandata kehtiva üldplaneeringu muutmist.

Uuele tootmismaa krundile positsioon 1 on planeeritud hoonestusalad, mille eesmärgiks on Kingu tn 1b kinnistul asuva puidutööstuse kompleksi laiendamine. Täiendav hoonestusala on ette nähtud ka Kingu tn 1b kinnistule. Vastavalt üldplaneeringule nähakse ette uue tänava rajamine, mis ühendab Tartu maanteed ning Kuperjanovi tänavat.

4.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Käesolev planeering näeb ette Kingu tn 1b kinnistu kõrval asuvale reformimata riigimaale kruntide moodustamise. Krundile positsioon 1 määratakse sihtotstarbeks tootmismaa ning krundile positsioon 2 transpordimaa. Krundile positsioon 1 on planeeritud 4 hoonestusala.

Ülevaate planeeringueelsetest ning -järgsetest kruntide maakasutuse sihtotstarvetest ja kruntide kasutamise otstarvetest annab maakasutuse bilansi tabel (tabel 1), kruntide paiknemine on ära toodud planeeringu põhijoonisel (joonis 3).

Tabel 1. Maakasutuse bilanss

Krundi pos / aadress	Krundi pindala	Planeeringueelne maakasutuse sihtotstarve
Kingu 1b (61701:006:0150)	12007 m ²	100% T
Reformimata riigimaa	30 963 m ²	-
Planeeringujärgne krundi kasutamise otstarve		
Kingu tn 1b (61701:006:0150)	12007 m ²	100% T
Pos 1	23 265 m ²	100% T
Pos 2	7 700 m ²	100% L

Tabeli märkused:

Planeeringueelse maakasutuse sihtotstarbe esitamisel on aluseks Eesti Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008 määrus nr 155 "Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord": L (007) – transpordimaa, T (003) – tootmismaa.

4.3. Krundi ehitusõigus

Kruntide ehitusõiguse määramisel on lähtutud tellija soovidest ja lähteülesandes sätestatud nõuetest.

Tabel 2. Kruntide ehitusõigus

Krundi nimetus	Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala*	Hoonete suurim lubatud arv*	Hoonete suurim lubatud kõrgus meetrites maapinnast* ja korruselisus	Hoonete vähim lubatud tulepüsivus-klass**	Hoonete kasutamise lubatud otstarbed
Kingu tn 1b (61701:006:0150)	5 325 m ²	5	8 m / 2 korrust	olemasole v/TP 2	12517 - puidutööstuse hoone 12524 - elevaator või puisteaine hoidlahoone 12529 - muu tööstuse laohoone 12201 - büroohoone
Pos 1	9 300 m ²	10	10 m / 2 korrust	TP 2	12517 - puidutööstuse hoone 12524 - elevaator või puisteaine hoidlahoone 12529 - muu tööstuse laohoone 12515 - ehitusmaterjalide ja -toodete tööstuse hoone 12339 - muu teenindushoone
Pos 2	-	-	-	-	-

Tabeli märkused:

* - maksimaalne näitaja krundi kui terviku kohta, mida ei tohi ületada. Lubatud on ehitada väiksemas mahus.

** - tulepüsivusklass täpsustatakse hoonete ehitusprojektidega.

Hoonete kasutamise otstarbe esitamisel on aluseks Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002 määrus nr 10 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu".

Planeeritavate kruntide ehitusõigus on antud kruntide ehitusõiguse tabelis (tabel 2). Ruumiliselt illustreerivad planeeringulahendust planeerijate visioonina loodud ruumiline vaade (planeeringut illustreerivad materjalid).

4.4. Krundi hoonestusala piiritlemine

Kavandatavad hoonestusalad on seotud nii krundipiiridega kui erinevate kitsendustega. Kui arvestus on tehtud krundipiiride järgi, on hoonestusala kaugus arvestatud 4 meetrit piirist. Kuna krundile positsioon 1 on kavandatud kõrvalasuva kinnistu tööstuskompleksi laiendus, siis on kruntide hoonestusalad omavahel ühendatud.

Hoonetevahelised kujud on lahendatud vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 määrusele nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded", mille kohaselt peab hoonestusalade paigutusega olema tagatud planeeritud ja olemasolevate hoonete vahel minimaalselt 8 m ulatusega tuleohutuskuja. Kui hoonete vahekaugus on väiksem kui 8 m, tuleb ette näha täiendavad tuletõkke abinõud (tulemüür vms).

4.5. Arhitektuurinõuded ehitistele

Hoonestuse arhitektuursetest nõuetest on planeeringuga piiritletud tabelis 3 toodu.

Tabel 3. Arhitektuurinõuded ehitistele

Välisviimistluse materjalid	Planeeritava maa-ala hooned peavad moodustama ühtse arhitektuurse terviku koos maitseka ning häirimatu värvilahendusega. Viimistluses tuleb kasutada kaasaegseid kestvaid viimistlusmaterjale nagu profiilplekk, krohv, kivi- ja puitmaterjalid, klaas jt või nende kombinatsioonid. Keelatud viimistlusmaterjalid on ümarpalk, plastvooder, viimistlemata plekk või viimistluseta väikeplokk.
Kohustuslik ehitusjoon ja hoonete orientatsioon	Planeeringualale ei ole määratud hoonete kohustuslikku ehitusjoont.
Katusekalle ja tüüp	0°-15°, lame- või kaldkatused
Katusekate	Plekkmaterjalid, sindelplaatidest katusematerjalid, kivimaterjalid, rullmaterjalid.
Piirded	Lubatud on rajada pool-läbipaistvaid kuni 2 m kõrguseid piirdeid (võimalusel koos hekkpiirdega).

4.6. Tänavaa- alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Vastavalt Põltsamaa linna üldplaneeringule on planeeritud uus tee, mis tagab täiendava juurdepääsu krundile positsioon 1. Kuperjanovi tänav kaudu tagatakse juurdepääs Kingu tn 1b kinnistule.

Planeeringu põhijoonisel on ära toodud juurdepääsude asukohad.

Parkimine on lahendatud vastavalt parkimisnormatiivile (EVS: 843:2003 Linnatänavad). Krundile positsioon 1 on planeeritud 36 parkimiskohta, mis teenindavad ka Kingu tn 1b kinnistut. Vajaduse korral võib Kingu tn 1b kinnistule rajada täiendavad parkimiskohad krundi siseselt.

Kuperjanovi tänavale ning uuele kavandatavale tänavale krundil positsioon 2 on planeeritud ühele poole sõidutee serva kõnnitee.

Teede ning parklate lahendused täpsustatakse vastavate projektidega.

Annikvere-Põltsamaa kõrvalmaantee trassiosal, mis paikneb planeeringualast põhja suunas, on ööpäevane liiklussagedus vastavalt Maanteeameti 2009. aasta loendusandmetele 500 sõidukit. Olulist liiklussageduse suurenemist käesoleva detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne.

Kirjeldatud lahendused on graafiliselt näidatud planeeringu põhijoonisel (joonis 3).

4.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Olemasolev kõrghaljastus tuleb säilitada, kui see ei jää otseselt ehitustegevusele ette.

Kuperjanovi tänavaa ääres on puuderida, mida planeeringu lahenduses täiendatakse uute puudega. Puudega on planeeritud ääristada ka uus kavandatav tänav. Uus kõrghaljastus on planeeritud kavandatava veehoidla juurde ning visuaalset eraldatust looma kruntide positsioon 1 ja Tartu mnt 7 vahele. Uus kõrghaljastus teeb keskkonda mitmekesisemaks ning loob rohepuhvri kruntide vahele.

Põhimõtteline planeeritud madal- ja kõrghaljastus on näidatud planeeringu põhijoonisel (joonis 3).

4.8. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

Käesoleva detailplaneeringuga on esitatud tehnovõrkude põhimõttelised lahendused, mida tuleb täpsustada vastavate projektidega.

4.8.1. Sademevee- ja reoveekanaliseerimine

Vastavalt Põltsamaa Varahaldus OÜ poolt 03.08.2011 väljastatud tehnilistele tingimustele on Kuperjanovi tänaval asuva kanalisatsioonitorustiku kaudu planeeritava reovee ärajuhtimine tagatud. Planeeritud on uus reovee kanalisatsiooni liitumine krundi positsioon 1 jaoks, Kingu tn 1b kinnistul on liitumine olemas.

Sademevesi juhatakse planeeringu alast lõuna suunas paiknevatesse Põltsamaa jõkke suubuvasse kuivenduskraavi ja planeeritud teeäärsesse nõvasse.

Parklate sademevee puhastamiseks on planeeritud 3 õli- ja liivapüüdurit.

Seoses kehtiva detailplaneeringuga „Põltsamaa linna Kuperjanovi tänava individuaalelamute kvartali planeerimine“ (AS Geo töö nr 93004) on planeeritud alternatiivne sademevee torustik, mis rajatakse eelpool nimetatud planeeringu elluviimise korral.

4.8.2. Veevarustus, sh tuletõrje veevarustus

Vastavalt Põltsamaa Varahalduse OÜ poolt 03.08.2011 väljastatud tehnilistele tingimustele on veevarustus kavandatud Kuperjanovi tänaval asuva veetorustiku baasil. Krundile positsioon 1 nähakse ette uus liitumine, Kingu tn 1b kinnistul on liitumine olemas.

Kuperjanovi tänaval asub üks tuletõrjehüdrant. Krundile positsioon 1 on planeeritud tuletõrje veehoidla, mille maht täpsustatakse hoonete projektidega. Arvestada tuleb veehoidla mahu arvutamisel 6 tundi kestva tulekahjuga. Krundi positsioon 1 kõige põhjapoolsemale hoonestusalale hoonete ehitamise korral, tuleb tuletõrje veehoidlast 100 m kaugusele hoonestusala suunas rajada kaev, mis on ühendatud veehoidlaga. Seeläbi tagatakse kõigile hoonetele 200 m raadiuses tuletõrje veevõtu võimalus.

4.8.3. Elektrivarustus, sh välisvalgustus

Elektrivarustus on planeeritud vastavalt Eesti Energia AS OÜ Jaotusvõrgu Tartu Regiooni 27.07.2011 tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks nr 193748.

Planeeringualal asub 10 kV maakaabelliin ja Puitprofiili 10/0,4 kV alajaam. Selle alajaama kaudu on lahendatud Kingu tn 1b elektrivarustus. Krundi positsioon 1 elektrivarustuseks on nimetatud alajaama baasil planeeritud toitekaabel uue alajaama jaoks, mis on kavandatud koormuskeskmesse krundil positsioon 1.

Piki Kuperjanovi tänavat kulgevale keskpinge kaablile on planeeritud alternatiivne asukoht, mida on võimalik kasutada juhul kui tekib vajadus kaabel uuesti paigaldada seoses uue alajaama rajamisega.

Välisvalgustus on kavandatud piki uut planeeritud ning Kuperjanovi tänavat. Kruntide siseselt lahendatakse välisvalgustus hoonete külge kinnitatavate valgustitega.

4.8.4. Sidevarustus

Sidevarustus on planeeritud vastavalt Elion Ettevõtte AS 25.07.2011 telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr 17270631.

Piki Kuperjanovi tänavat kulgeb sideõhuliin, mille kaudu on varustatud Kingu tn 1b kinnistu. Krundi positsioon 1 sidelahendus on planeeritud optilise kaabliga Elioni võrgusõlmest PLM Tartu mnt 1a.

4.8.5. Soojavarustus

Soojavarustus on kavandatud lokaalküttena. Keelatud on kasutada rohkelt tahmavaid kütelliike (näiteks kivisüsi).

4.8.6. Tehnovõrkude rajamise vajaduse kokkuvõte

Tehnovõrkude planeeritud asukohad on näidatud planeeringu tehnovõrkude joonisel (joonis 4) ning tehnovõrkude liitumise skeemil (joonis 5). Tehnovõrkude rajamise vajaduse ligikaudsed pikkused planeeringuala ulatuses ning eraldi arvestatuna kuni liitumiskohani on antud tabelis 4. Tabel 4.

Tabel 4. Tehnovõrkude rajamise vajaduse koondtabel

Tehnovõrk	Ligikaudne pikkus / kaugus planeeritava ala piirist kuni liitumispunktini*
Veetoru	500 m
Reovee kanalisatsioonitoru	500 m
Sademevee kanalisatsioonitoru	700 m / (90 m alternatiivne toru)
Sidekanalisatsioonitoru	250 m / 550 m
Madalpingekaabel	150 m
Valgustuskaabel	580 m
Valgusti	19 tk
Kõrgepingekaabel	500 m, (190 m alternatiivne kaabel)
Õli- ja liivapüüdur	3 tk

*Väljaspool planeeritavat ala on ära toodud vaid nende trajektoorie pikkused, mis on vajalikud ühenduse loomiseks.

4.9. Muinsuskaitsetingimused

Planeeritava ala lõuna nurka jääb arheoloogiamälestis, mille aadress on Jõgeva maakond, Põltsamaa linn, J. Kuperjanovi tn 7 ja Linnu tn 2. Tegemist on asulakohaga ning selle registri number on 9330. Mälestisel on kaitsevöönd 50 meetrit selle piirist.

Vajalik läbi viia uuringud arheoloogia valdkonnas (eeluuringud) planeeritava ala osas, millel paikneb Asulakoht reg nr 9330 ja selle kaitsevöönd. Eeluuringute tulemuste põhjal otsustatakse rajatiste püstitamise võimalikkus ja asukoht.

Mälestise piir ning kaitsevöönd on ära toodud asendiskeemil joonis 1.

4.10. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte, ka ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke rajatise ja tegevusi. Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Prügikonteinerite asukohad tuleb määrata hoone projektiga. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Olmejäätmete äravedu tuleb korraldada jäätmekäitlusluba omavate firmade kaudu.

4.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringualale on kavandatud piirded, mis takistavad tootmismaale pääsemist ning valgustus, mis tagab piirkonnas hea nähtavuse.

Soovitav piirdeüüb planeeringualal on kuni 2 m kõrgune ažuurne piire.

Nimetatud võtetega tagatakse hea nähtavus, eraomandi selge piiritlemine ning seeläbi ka kuritegevuse riskide vähendamine.

4.12. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ja servituudi ettepanekud ning nende ulatus

Detailplaneeringu alal asuvad olemasolev ning planeeritav alajaam, mille kaitsevöönd on 2 meetrit ning mida tuleb arvestada piirde, hoone või muu seadme ehitamisel. Planeeritavat ala läbib 10kV maakaabelliin kaitsevööndiga 1 m.

Ala põhjaosas kulgeb Annikvere-Põltsamaa kõrvalmaantee trassiosa, mille kaitsevööndi laius on 10 meetrit äärmise sõiduraja teljest.

Ala kaguosas asub asulakoht (kinnismälestis), mille kaitsevöönd on 50 meetri laiune maa-ala mälestise piirist arvates.

Elionile kuuluvate liinirajatiste kaitsevöönd on 2 meetrit mõlemal pool liinirajatise keskjoont või raadiomasti puhul selle kõrgusega ekvivalentse raadiusega maapinnal meetrites.

Servituudi ettepanekud tehakse krundile positsioon 1 kõrgepingekaabli ning alajaama talumiseks Eesti Energia Jaotusvõrgu kasuks. Sademevee kanalisatsiooni rajatiste talumiseks tehakse servituudi ettepanek kinnistutele Kingu tn 1c ning Kingu tn 1a kinnistu Kingu tn 1 ning Kingu tn 1c kasuks. Servituudi ettepanekud on graafiliselt kajastatud tehnoorkude joonisel.

4.13. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik.

4.14. Planeeringu elluviimise võimalused

Kruntide ehitusõigused realiseeritakse krundi/kruntide valdajate poolt.

5. Kooskõlastuste ja planeeringuga nõusolekute kokkuvõte

5.1. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

Kuupäev	Asutuse või ettevõtte nimetus	Kooskõlastuse tingimused või läbivaatamise hinnang	Nimi ja amet
22.09.2011	Põltsamaa Majandusühistu	Kooskõlastus kirjaga.	Jüri Männiksaar, juhataja
22.09.2011	Vikan Estonia AS	Kooskõlastus kirjaga.	Pauli Mentu, juhatuse liige
26.10.2011	Maa-amet	Kooskõlastus kirjaga nr 6.2-3/5531.	Anne Toom, Peadirektori asetäitja kt
07.11.2011	Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ	Kooskõlastatud. Nr 1453728335. Tööprojektid täiendavalt. kooskõlastada	Tatjana Borševitskaja, võrguarengu juhtivspetsialist
09.11.2011	Lõuna-Eesti Päästkeskus	Kooskõlastatud. Nr 7-15/2-50.	Pjotr Vorobjov, peainspektor
11.11.2011	Elion Ettevõtted AS	Kooskõlastus nr 18069146.	Margus Kukk, juhtivinsener-grupijuht
11.11.2011	Põltsamaa Varahalduse OÜ	Kooskõlastus kirjaga nr 104.	Kuldar Kipper, tegevdirektor
14.11.2011	Muinsuskaitseamet	Kooskõlastan. Nr 16776.	Sille Raidvere, Jõgevamaa vaneminspektor
	Põltsamaa Linnavalitsus		