

**PALMAKO AS TOOTMISKOMPLEKSI
DETAILPLANEERING
SELETUSKIRI JA JOONISED**

OBJEKTI AADRESS: JÕGEVAMAA, PÕLTSAMAA LINN,
JÕGEVA MNT 29
(KÜ TUNNUS 61701:004:0110),
JÕGEVA MNT 31A
(KÜ TUNNUS 61701:001:0073),
JÕGEVA MNT 29D
(KÜ TUNNUS 61701:001:0072),
JÕGEVA MNT 31
(KÜ TUNNUS 61701:004:1060),
KAKS REFORMIMATA RIIIGIMAA MAAÜKSUST JA
OSALISELT 37 JÕGEVA-PÕLTSAMAA TEE
(KÜ TUNNUS 61605:001:2020) NING
PÕLTSAMAA VALD, PAUASTVERE KÜLA,
KASSI (KÜ TUNNUS 61601:001:0504)

Tellija: PÕLTSAMAA VALLAVALITSUS
LOSSI 9
48104 PÕLTSAMAA LINN

Töö täitja: KOBRAAS AS

Juhataja:

URMAS URI

Projektijuht:

TEELE NIGOLA
Volitatud maastikuarhitekt tase 7

Vastutav täitja:

PRIIT PAALO

Kontrollija:

REET LEHTLA



Oktoober 2019

TARTU

Üldinfo

TÖÖ NIMETUS:	Palmako AS tootmiskompleksi detailplaneering
OBJEKTI ASUKOHT:	Jõgevamaa, Põltsamaa linn, Jõgeva mnt 29 (kü tunnus 61701:004:0110), Jõgeva mnt 31a (kü tunnus 61701:001:0073), Jõgeva mnt 29d (kü tunnus 61701:001:0072) ja Jõgeva mnt 31 (kü tunnus 61701:004:1060), kaks reformimata riigimaa maaüksust ja osaliselt 37 Jõgeva-Põltsamaa tee (kü tunnus 61605:001:2020) ning Põltsamaa vallas Pauastvere külas asuv Kassi mü (kü tunnus 61601:001:0504). Planeeringuala pindala on ca 12 ha.
TÖÖ EESMÄRK:	Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Palmako tootmiskompleksi laiendamine ja selle lähiümbruse lahendamine, maakasutuse otstarvete määramine, kruntidele ehitustingimuste, juurdepääsude, tehnovõrkude ning rajatiste, võimalike servituutide, haljastuse ja heakorra põhimõtete määramine. Lisaks tehakse planeeringuga ettepanek Alastvere peakraavi ehituskeeluvööndi vähendamiseks.
TÖÖ LIIK:	Detailplaneering
TELLIJA / KOHALIK OMAVALITSUS:	Põltsamaa Vallavalitsus Lossi 9 48104, Põltsamaa linn
Kontaktisik:	Anti Annus - planeeringuspetsialist Tel 776 8567 anti.annus@poltsamaa.ee
HUVITATUD ISIK:	Palmako AS Jõgeva mnt 29 48015, Põltsamaa
Kontaktisik:	Marvin Laanemäe
TÖÖ TÄITJA:	Kobras AS Registrikood 10171636 Riia 35, 50410 Tartu Tel 730 0310 http://www.kobras.ee
Projektijuht:	Teele Nigola - maastikuarhitekt-planeerija Tel 730 0310, 518 7602 teele@kobras.ee
Planeeringu koostajad:	Teele Nigola - maastikuarhitekt-planeerija Kadri Kattai – maastikuarhitekt-planeerija Priit Paalo – maastikuarhitekt-planeerija
Konsultandid:	Rein Kaseleht - teede projekteerija Urmas Uri - geoloog, keskkonnaekspert (KMH0046), planeeringu keskkonnatingimuste küsimustega tegelev spetsialist Reet Lehtla - maastikuarhitekt-planeerija

Kontrollijad:

Reet Lehtla - maastikuarhitekt-planeerija
Ene Kõnd - tehniline kontrollija

Kobras AS litsentsid / tegevusload:

1. Keskkonnamõju hindamise tegevuslitsents:
KMH0046 Urmas Uri
2. Keskkonnamõju strateegilise hindamise juhteksperdid:
Urmas Uri, Teele Nigola
3. Hüdrogeoloogiliste tööde tegevusluba nr 379.
Hüdrogeoloogilised uuringud.
Hüdrogeoloogiline kaardistamine.
4. Maakorraldustööd. Tegevuslitsents 15 MA-k.
5. MTR-i majandustegevusteated:
 - Ehitusuuringud EG10171636-0001;
 - Ehitusprojekti ekspertiis EK10171636-0002;
 - Omanikujärelevalve EO10171636-0001;
 - Projekteerimine EP10171636-0001.
6. Maaparandusl al Tegutsevate Ettevõtjate Registri (MATER) registreeringud:
 - Maaparandussüsteemi omanikujärelevalve MO0010-00;
 - Maaparandussüsteemi projekteerimine MP0010-00;
 - Maaparanduse uurimistöö MU0010-00;
 - Maaparanduse ekspertiis MK0010-00.
7. Muinsuskaitseameti tegevusluba E 377/2008. Vastutav spetsialist Teele Nigola (VS 606/2012, tähtajatu). Ehitismälestiste, ajaloomälestiste, tööstusmälestiste ja UNESCO maailmapärandi nimekirja objektidel konserveerimise ja restaureerimise projektide ning muinsuskaitse eritingimuste koostamine, uuringud ja muinsuskaitsealine järelevalve (s.h muinsuskaitsealadel) maastikuarhitektuuri valdkonnas.
8. Veeuuringut teostava proovivõtja atesteerimistunnistus (reoveesetest, pinnaveest, põhjaveest, heit- ja reoveest proovivõtmine) Noeela Kulm - Nr 1536/18, Tanel Mäger – Nr 1535/18.
9. Kutsetunnistused:
 - Diplomeeritud mäeinsener, tase 7, kutsetunnistus nr 095665 – Urmas Uri;
 - Diplomeeritud mäeinsener, tase 7, kutsetunnistus nr 116662 – Tanel Mäger;
 - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 106122 – Erki Kõnd;
 - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 131647 – Oleg Sosnovski;
 - Diplomeeritud hüdrotehnikainsener, tase 7, kutsetunnistus nr 120446 – Martin Võru;
 - Diplomeeritud hüdrotehnikainsener, tase 7, kutsetunnistus nr E000481 – Ervin R. Piirsalu;
 - Diplomeeritud veevarustuse- ja kanalisatsiooniinsener, tase 7, kutsetunnistus nr E000482 – Ervin R. Piirsalu;
 - Diplomeeritud hüdrotehnikainsener, tase 7, kutsetunnistus nr E004017 – Kert Kartau;
 - Diplomeeritud veevarustuse- ja kanalisatsiooniinsener, tase 7, kutsetunnistus nr E004029 – Kert Kartau;
 - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 089284 – Teele Nigola;
 - Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7, kutsetunnistus 109264 – Teele Nigola;
 - Geodeet V (EKR tase: 7), kutsetunnistus nr 083232 – Ivo Maasik;
 - Geodeet V (EKR tase: 7), kutsetunnistus nr 083233 – Marek Maaring;
 - Maakorraldaja, tase 6, kutsetunnistus nr 141508 – Ivo Maasik;
 - Markšeider, tase 6, kutsetunnistus nr 135966 – Ivo Maasik.

SISUKORD

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK.....	6
1.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD VAREM KOOSTATUD DOKUMENDID	6
1.2. OLEMASOLEV ALUSPLAAN JA MUU INFO ALA KOHTA.....	7
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	8
2.1. ÜLDINFO	8
2.2. KALDA KITSENDUSED	11
2.3. KONTAKTVÕÕNDI FUNKTSIONAALSED SEOSD	12
3. PLANEERIMISETTEPANEK.....	13
3.1. PLANEERINGU KONTSEPTSIOON	13
3.2. EHITUSKEELUVÕÕNDI VÄHENDAMISE ETTEPANEK	13
3.3. ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK	13
3.4. PLANEERITAVA ALA KRUNDIPIIRIDE MUUDATUSED JA KRUNDI EHITUSÕIGUS	14
3.5. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE	15
3.6. ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE	16
3.7. JUURDEPÄÄS KRUNDILE, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS.....	16
3.8. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED	18
3.9. TEHNOVÕRKUDE JA -RAJATISTE ASUKOHAD	18
3.9.1. SADEMEVEE- JA REOVEEKANALISATSIOON	18
3.9.2. VEEVARUSTUS, SH TULETÕRJE VEEVARUSTUS	19
3.9.3. ELEKTRIVARUSTUS, SH VÄLISVALGUSTUS.....	20
3.9.4. SIDEVARUSTUS.....	20
3.9.5. SOOJARVARUSTUS.....	20
3.10. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS	21
3.11. SERVITUUTIDE SEADMISE ETTEPANEKUD	22
3.12. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	22
3.13. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA	22
3.14. PLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED	22
4. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE.....	24
JOONISED	25
4.1. ASENDISKEEM M 1 : 10 000.....	
4.2. FUNKTSIONAALSED SEOSD JA KITSENDUSED M 1:4 000.....	
4.3. OLEMASOLEV OLUKORD M 1 : 1 000	
4.4. PÕHIJONIS M 1 : 1 000.....	
4.5. TEHNOVÕRKUDE JOONIS M 1 : 1000	
4.6. KRUNTIDE KUJUNEMINE M 1 : 1000.....	
4.7. ILLUSTREERIV VAADE	

1. Planeeringu koostamise alus ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Põltsamaa Vallavolikogu 22.03.2018 otsus nr 1-3/2018/20 „Palmako AS tootmiskompleksi detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“ ning Palmako AS tootmiskompleksi 22.03.2018 algatatud detailplaneeringu lähteseisukohad seisuga 22.05.2018.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Jõgeva mnt 29, Jõgeva mnt 31a, Jõgeva mnt 29d ja Jõgeva mnt 31 kruntidele hoonestusala määramine, et võimaldada olemasoleva tootmiskompleksi laiendamist ning lahendada selle lähiümbrus, maakasutuse otstarvete määramine, kruntidele ehitustingimuste, juurdepääsude, tehnovõrkude ning rajatiste, võimalike servituutide, haljastuse ja heakorra põhimõtete määramine. Lisaks tehakse planeeringuga ettepanek Alastvere peakraavi ehituskeeluvööndi vähendamiseks. Planeeringualasse on hõlmatud hetkel riigi omandis olev Kassi mü (kü tunnus 61601:001:0504). Huvitatud isikul on kavas nimetatud maaüksus lähitulevikus omandada. Kassi mü kaudu tagatakse veokite juurdepääs osale planeeringualast.

Planeerimisseaduse tähenduses on tegemist Põltsamaa linna üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga, looduskaitseaduse § 40 lg 4 punkt 2 tähenduses tehakse üldplaneeringu muutmise ettepanek seoses maaparandussüsteemi eesvoolu ehituskeeluvööndi vähendamisega Jõgeva mnt 29 ja Jõgeva mnt 31a maaüksustel. Samuti kavandatakse Jõgeva mnt 31 katastriüksusele ärimaa asemel tootmismaa.

Vastavalt Kobras AS poolt 2017. aastal koostatud eelhinnangule ei ole Jõgevamaal Põltsamaa linnas Jõgeva mnt 29, Jõgeva mnt 31a, Jõgeva mnt 29d ja Jõgeva mnt 31 katastriüksustel olemasoleva Palmako AS tootmiskompleksi laiendamisega kavandatavatele tegevustele keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine vajalik, kuna kavandatav tegevus ei põhjusta olulist keskkonnamõju ning KSH läbiviimine ei ole antud olukorras asjakohane (olulisi uusi teadmisi ei anna). Sellegipoolest tuleb kavandatava tegevuse elluviimisel järgida kõiki seadusest tulenevaid ja teisi keskkonnakaitse nõudeid, sh ohutusnõudeid, hoidmaks ära negatiivse mõju ilmnemise.

Planeeringualal kehtib praegu detailplaneering „Jõgeva mnt kinnistute 29, 29a, 29b, 31 ja 33 arendamiseks“. Vastavalt planeerimisseadusele muutub käesoleva planeeringu kehtestamisega varasem planeering kehtetuks.

1.1. Arvestamisele kuuluvad varem koostatud dokumendid

- Põltsamaa Vallavolikogu 22.03.2018 otsus nr 1-3/2018/20 „Palmako AS tootmiskompleksi detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“;
- Põltsamaa Vallavalitsuse poolt väljastatud detailplaneeringu lähteseisukohad seisuga 22.05.2018;

- Kobras AS. 2017. "Põltsamaa linnas Palmako tootmispiirkonna laiendamisega kavandatavate tegevuste keskkonnamõju eelhinnang". Töö nr 2017-180;
- Jõgeva maavanema 01.12.2017 korraldusega nr 1-1/2017/305 kehtestatud „Jõgeva maakonnaplaneering 2030+“;
- Põltsamaa Linnavolikogu 19.10.1998 määrusega nr 41 kehtestatud „Põltsamaa linna üldplaneering“;
- Järvamaa, Jõgevamaa ja Tartumaa maakonnaplaneeringuid täpsustav teemaplaneering „Põhimaantee nr 2 (E263) Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa trassi asukoha täpsustamine km 92,0-183,0“;
- Ska Inseneribüroo OÜ. 2018. „Põhimaantee 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa km 126,835-127,077 Puhu ristmiku bussipeatuste ja jalgteehenduste projekt“. Põhiprojekt. Töö nr 17028;
- Teede Tehnokeskus. 2017. „Liiklusloenduse tulemused 2017. aastal. Aruanne.“;
- Roadplan OÜ poolt 2019. a koostatud Jõgeva-Põltsamaa tugimaanteelt juurdepääsutee projekt. Töö numbriga 19001.

1.2. Olemasolev alusplaan ja muu info ala kohta

Detailplaneeringu alusplaaniks on KG büroo poolt koostatud „Jõgeva mnt 31, 31a, 29d, 29 kü geodeetiline alusplaan“ mõõtkavas 1:500, töö nr 511-17GEO, koostatud 2017. aasta juulis, koordinaadid L-Est'97 süsteemis, algse geoaluse kõrgused konverteeritud EH2000 süsteemi. Alusplaani on sama büroo poolt täiendatud Kassi mü osas 2019. a veebruaris-märtsis.

Detailplaneeringu koostamisel on täiendavalt kasutatud Maa-ameti geoportaali infot.

2. Olemasoleva olukorra iseloomustus

2.1. Üldinfo

Planeeringuala asub Jõgeva maakonnas Põltsamaa linna kirdeosas ning hõlmab Jõgeva mnt 29, Jõgeva mnt 31a, Jõgeva mnt 29d ja Jõgeva mnt 31 maaüksuseid, kaht reformimata riigimaa maaüksust ja osaliselt 37 Jõgeva-Põltsamaa tee maaüksust. Samuti ulatub planeeringualasse Põltsamaa vallas Pauastvere külas asuv Kassi maaüksus. Planeeringuala pindala on ca 12 ha. Planeeringuala asukoht on näidatud asukohaskeemil (skeem 1) ning täpsemalt joonisel 1.



Skeem 1. Planeeringuala asukohaskeem. Planeeringuala ligikaudne asukoht on tähistatud punase katkendjoonega. Aluskaart: Maa-ameti geoportaal

Põltsamaa linna üldplaneeringu kohaselt on planeeringualal paiknevate maaüksuste juhtotstarbeks tootmismaa, Jõgeva mnt 31 kinnistul kuni naabruses paikneva 37 Jõgeva-Põltsamaa teeni äri-, ettevõtluse- ja teeninduse maa.

Planeeringualale jääb osaliselt Alastvere peakraav, mille veekaitse-, kalda ehituskeelu-, ja kalda piiranguvöönd ulatuvad planeeringualale.

Planeeringualale ulatuvad ka kahe läheduses paikneva ohtiku ettevõtte – Alexela Oil AS Põltsamaa tankla ja Vedelgaas OÜ Mällikvere PÜ viljakuivati ohualad.

Planeeringuga tehakse ettepanek muuta kehtivat üldplaneeringut planeerimisseaduse tähenduses seoses Jõgeva mnt 31 kinnistu maakasutuse otstarbe muutmisega äri-, ettevõtluse- ja teeninduse maast tootmismaaks ning looduskaitseaduse § 40 lg 4 punkt 2 tähenduses seoses Alastvere peakraavi kalda ehituskeeluvööndi vähendamisega Jõgeva mnt 31a ja Jõgeva mnt 29 maaüksusel.

Planeeringuala lõunaosas 1974. aastal koostatud ehitusgeoloogilise aruande kohaselt on piirkonnas pinnaseks 0,4 - 0,7 meetri paksune täitesegune saviliiv, sügavamal liivsavi, mille all lasub saviliivmoreen. Aluspõhjaks olev lubjakivi on uuritud alal 0,8 – 5,5 m sügavusel. Veetase võib lubjakivis tõusta kõrgveeperioodidel 1,5 – 2 meetri sügavusele maapinnast.

Ala on enamjaolt ühtlaselt kagu suunas langeva reljeefiga – suuremad absoluutkõrguste erinevused paiknevad Jõgeva mnt 31a ja Jõgeva mnt 29d maaüksustel, kus paiknevad erineva kujuga vallid (krundi omaniku sõnul on need jäätmekuhilad, mis on tekkinud krundile ebaseaduslikult jäätmeid vedanud inimeste poolt) ning Alastvere peakraavi kaldal. Absoluutkõrguste vahemik on planeeringualal 58,4 – 62,6 m.

Ala lõunaosa, kus paikneb olemasolev tootmiskompleks, on valdavalt kõvakatendiga (asfalt, kruus). Ala põhjaosa on valdavalt rohumaa, kus kohati leidub kõrghaljastusega kaetud alasid.

Ehitistest on Jõgeva mnt 29 maaüksusel mitmeid tootmistegevusega seotud hooneid ja rajatisi. Jõgeva mnt 31a maaüksusel paiknevad rajatistest estakaad, võrkaed, põhjanurgas betoonpostid ja idanurgas asfaltplats. Jõgeva mnt 31 maaüksusel paikneb ühe hoone vundament. Jõgeva mnt 29d maaüksust läbib lõunanurgas võrkaed.

Katastriüksuse sihtotstarbeks on Jõgeva mnt 29 maaüksusel tootmismaa, Jõgeva mnt 29d ja Jõgeva mnt 31a maaüksusel 50% ärimaa, 50% tootmismaa, Jõgeva mnt 31 kinnistul ärimaa.

Planeeringuala kirdenurka jääb Kassi maaüksus (katastriüksuse tunnus 61601:001:0504, sihtotstarbena maa 100%). Antud ala on liidetud planeeringuala koosseisu detailplaneeringu koostamise käigus koos alternatiivjuurdepääsu kavandamisega positsioonile 1 pärast planeeringu algatamist.

Planeeringualal ei ole loodusvarasid, kaitstavaid loodusobjekte, kaitsealuste liikide elupaiku ega kultuurimälestisi.

Planeeringuala piirinaabriteks on järgmised maaüksused:

- põhjas:

Jõgeva mnt 33 (katastriüksuse tunnus 61701:004:0004, tootmismaa 100%);

- idas:

Nigula (katastriüksuse tunnus 61605:001:1215, maatulundusmaa 100%);

Nisu (katastriüksuse tunnus 61605:001:0272, tootmismaa 100%);

Töökoja tee 4 (katastriüksuse tunnus 61605:001:0087, elamumaa 100%);

Töökoja tee 6 (katastriüksuse tunnus 61605:001:2080, elamumaa 100%);

Rapsi (katastriüksuse tunnus 61605:001:0324, tootmismaa 100%);

Magnuse (katastriüksuse tunnus 61605:001:0323, tootmismaa 100%);

Aida (katastriüksuse tunnus 61605:001:2310, tootmismaa 100%);

Juudi (katastriüksuse tunnus 61605:001:0247, maatulundusmaa 100%);

Kooli (katastriüksuse tunnus 61605:001:1200, elamumaa 100%).

- lõunas:

2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee (katastriüksuse tunnus 61605:001:2012, transpordimaa 100%);

- läänes:

Jõgeva mnt 29a (katastriüksuse tunnus 61701:004:1090, tootmismaa 100%);

Jõgeva mnt 29b (katastriüksuse tunnus 61701:004:1100, ärimaa 100%);

Jõgeva mnt 27 (katastriüksuse tunnus 61701:004:1050, tootmismaa 50%, ärimaa 50%);

37 Jõgeva-Põltsamaa tee (katastriüksuse tunnus 61605:001:2020, transpordimaa 100%).

Põhjast piirneb ala tootmismaa kinnistuga, millel paikneb puurkaev. Puurkaevu 50 meetri laiune sanitaarkaitseala ulatub osaliselt planeeringualale. Puurkaevu asukohta on planeeringu joonistel võrreldes registri andmetega täpsustatud. Lisaks paikneb planeeringualal registris mitte paiknev Palmako tootmiskompleksi puurkaev, mis asub Jõgeva mnt 29 maaüksusel. Kuna veevõtt puurkaevust on seal alla 10 m³ ööpäevas (tootmisprotsessis vett ei kasutata), on sellel puurkaevul 10 m laiune hooldusala.

Idast piirneb planeeringuala maatulundusmaa ja paari elamumaaga, kus paiknevad üksikelmud (viimased jäävad planeeringualast ca 70 meetri kaugusele).

Planeeringuala idaosas asub reformimata riigimaa riba, kus paikneb Alastvere peakraav (Keskkonnaregistri kood VEE1034200), mille valgala pindala on Keskkonnaregistri andmetel 20 km². Kraavi teisel kaldal paiknevad tootmismaa otstarbega kinnistud ühekorruseliste tootmis- ja laohoonetega.

Planeeringualast lõunas paikneb Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa põhimaantee nr 2 (rahvusvaheline tee nr E263), mille 50 meetri laiune teekaitsevöönd (vastavalt ehitusseadustiku § 71) ulatub

planeeringualale. Aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus on sellel maanteel 7 456 autot ööpäevas (Teede tehnokeskus, 2017).

Läänest piirneb ala äri- ja tootmiskaupa, kus paiknevad kuni kahekorruselised lame- ja viilkatusega ehitised ning Jõgeva-Põltsamaa tugimaantee nr 37, mille 30 meetri laiune teekaitsevöönd ulatub samuti planeeringualale. Aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus on sellel maanteel 1 778 autot ööpäevas (Teede tehnokeskus, 2017).

Maakonnaplaneeringu teemaplaneering näeb ette I klassi maantee planeeringualast põhja poole ning praeguse põhimaantee nr 2 ja tugimaantee nr 37 säilimise kogujateedena. Mõlema planeeringuala ääres paikneva maantee äärde näeb teemaplaneering ette jalg- ja jalgrattatee (joonis 2). Põhimaantee nr 2 ääres on kergliiklustee täna juba olemas, tugimaantee nr 37 ääres tuleb kergliiklustee perspektiiviga arvestada.

Planeeringualale on võimalik pääseda riigiteelt nr 2 - Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa olemasoleva juurdepääsutee kaudu. Potentsiaalne juurdepääsude rajamise võimalus planeeringualale on Jõgeva-Põltsamaa riigitee nr 37 kaudu ning läbi Kassi maaüksuse.

Olemasolev parkla on planeeringuala lõunaosas Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa põhimaantee nr 2 läheduses ning mahutab ca 30 sõidut. Veoautod käivad kompleksi territooriumil ainult kaupa laadimas ning planeeringualal ei pargi.

Kogu praegune tootmiskompleks on piiratud taraga.

Planeeringualal paiknevad elektri ja side maakaabelliinid, vee- ja kanalisatsioonitorustikud koos kaitsevöönditega.

Olemasolev olukord ja kaitsevööndite ulatused on kajastatud joonisel 3.

2.2. Kalda kitsendused

Planeeringualale ulatub Alastvere peakraavi (20 km² suuruse valgalaga maaparandussüsteemi eesvool, mis suubub Põltsamaa jõkke) 50 meetri laiune piiranguvöönd, kalda 25 meetri laiune ehituskeeluvöönd ja kümne meetri laiune veekaitsevöönd.

Vastavalt looduskaitseaduse (lühendatult LKS) § 38 lõikele 3 on kalda ehituskeeluvööndis keelatud uute hoonete ja rajatiste ehitamine.

Ehituskeeld ei laiene piirdeaedadele ja detailplaneeringuga kavandatud tehnovõrkudele ja – rajatistele (LKS § 38 lõige 4 ja 5).

Vastavalt looduskaitseaduse § 37 lõikele 3 ei tohi kalda piiranguvööndis laotada reoveesetteid, rajada matmispaika ega jäätmete töötlemiseks või ladustamiseks määratud ehitist. Lisaks on keelatud mootorsõidukiga sõitmine väljaspool selleks määratud teid ning maastikusõidukiga sõitmine, välja arvatud kutselise või harrastuskalapüügi õigusega isikul kalapüügiks vajaliku veesõiduki veekogusse viimiseks.

Vastavalt veeseaduse § 29 lõikele 4 on veekaitsevööndis keelatud ilma Keskkonnaameti nõusolekuta puu- ja põõsarinde raie. Lisaks on keelatud majandustegevus, välja arvatud veest väljauhutud taimestiku eemaldamine, heina niitmine ja roo lõikamine. Veekaitsevööndis ei tohi kasutada väetiseid, keemilisi taimekaitsevahendeid ega reoveesetet. Samuti ei tohi veekaitsevööndisse paigaldada sõnnikuhoidlat või –auna.

Kalda kitsenduste ulatus on toodud olemasoleva olukorra joonisel (joonis 3).

2.3. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Põltsamaa kesklinn asub planeeringualast ligikaudu 2 km kaugusel.

Planeeringuala paikneb äri- ja tootmispiirkonnas, kus tegutsevad mitmed tanklad ja söögikoht.

Planeeringuala lähedusse jääb mitu bussipeatust. Jõgeva-Põltsamaa tugimaantee nr 37 äärse bussipeatuse plaanib Maanteeamet välja ehitada lissõiduradadega, mistõttu tuleb juurdepääs planeeringualale Jõgeva-Põltsamaa tugimaanteelt nr 37 kavandada pigem planeeringuala läänepiiri põhjapoolsesse- või keskossa.

Lähim kaitstav loodusobjekt on Põltsamaa Sõpruse park (KLO1200483). Kuid vastavalt Keskkonnaministri 27.03.2019 eelnõule nr 1-2/19/271 „Jõgeva maakonna puistute ja parkide kaitse alt väljaarvamine“ on nimetatud objekt kaitse alt väljaarvamise nimistus.

Planeeringuala paikneb Põltsamaa linna ÜVK kohaselt Põltsamaa linna reoveekogumisalal. Planeeringuala reovesi suunatakse Põltsamaa reoveepuhastisse linna kaguosas. Planeeringualast jääb puhasti edelasse linnulennult ca 2 km kaugusele.

Platsidelt ja hoonete katustelt kogutav sademevesi suunatakse planeeringuala idaküljel paiknevasse Alastvere peakraavi.

Veevarustus lähtub hetkel olemasolevate hoonete puhul Jõgeva mnt 29 krundil paiknevast puurkaevust (X=6504311,4; Y=615821,2), mis ei asu registris ning on kavas planeeringulahenduse realiseerumisel nõuetekohaselt tamponeerida.

Maa-ameti geoportaali ja Jõgeva maakonnaplaneeringu andmetel paikneb planeeringuala kaitsmata põhjaveega ning Pandivere ja Adavere-Põltsamaa nitraaditundlikul alal, mistõttu arendamisel tuleks silmas pidada põhjavee reostamise riski. Planeeringuga ei kavandata põllumajandustegevusi ega reoveesette kasutamist, mis võiksid põhjavett reostada, reovesi suunatakse ühiskanalisatsiooni ning puhastatakse parklaaladel õli-liivapüüduritega.

Jõgeva mnt 29 krundil paikneb alajaam, mille kaudu saavad Jõgeva mnt 29 krundil olevad hooned elektriühenduse, lisaks on olemasoleval tootmishoonel keskpingeühendus Heiki:(Põltsamaa) alajaamast.

Jõgeva mnt 29 maaüksusel paikneva tootmishoone sideühendus lähtub piki Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa põhimaanteed kulgevast sidekaablist.

Planeeringuala läheduses lõunas, paikneb gaasitorustik, aga gaasiühendust planeeringualal ei ole.

Planeeringuala läheduses, teisel pool maanteed, paikneb Maa-ameti geoportaali andmetel maaparandushoiuala.

Planeeringuala idaosas paikneb kaks tuletõrjervee mahutit ja kaks hüdranti. Hüdrantide veevarustus lähtub Jõgeva mnt 29 krundil paiknevast puurkaevust.

3. Planeerimisettepanek

3.1. Planeeringu kontseptsioon

Planeeringuga tehakse ettepanek vähendada Alastvere peakraavi kalda ehituskeeluvööndit kruntidel positsioon 1 ja positsioon 2, et võimaldada hoonete ja laoplatside rajamist nii, et see vastaks tootmistegevuse tehnoloogia- ja tuleohutusnõuetele.

Planeeringuga kavandatakse Palmako tootmiskompleksi territooriumile (kruntidele positsioon 1 ja positsioon 2) tootmistegevuse laiendamiseks täiendavate tootmis- ja laohoonete püstitamist ning lahendatakse täiendavate hoonetega seotud liikluskorralduse temaatika (töötajate parkimisvõimalused, kaubaautode manööverdusalad ning parkimiskohad). Planeeringuga nähakse ette tootmispiirkonda käsitöömaja, kus toimub puidust majade komplekteerimine, üks tootmishoone ning mitmed laohooned. Tootmistegevus on ette nähtud eraldada lääne suunal paiknevast teenuste pakkumise alast puhverhaljastusega.

Planeeringualal on kavandatud hoonete paigutamiseks võimalikult suur maa-ala, et mitte piirata võimalikku tootmistegevusega kaasnevat ja praegu veel ettenägematut ruumivajadust, ent on lahendatud maksimaalsete lubatud hoonete aluse pinna soovituslik paigutus, andmaks suunised ala otstarbekaks ja mõistlikuks kasutamiseks.

Planeeringuala illustratsioon on esitatud joonisel 7.

3.2. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek

Planeeringuga tehakse ettepanek vähendada Alastvere maaparandussüsteemi eesvoolu kalda ehituskeeluvööndit kruntidel positsioon 1 ja positsioon 2 olemasolevate ja planeeritavate ehitiste ulatuses 25 meetrilt 10-le meetrile, et võimaldada tootmisotstarbega kinnistul tootmise jaoks vajalike laoplatside- ja hoonete rajamist vastavalt tehnoloogia- ja tuleohutusnõuetele.

Kruntidele positsioon 1 ja positsioon 2 määratakse tehnovõrkude ja –rajatiste ehitamise võimalus Alastvere peakraavi kalda ehituskeeluvööndisse.

3.3. Üldplaneeringu muutmise ettepanek

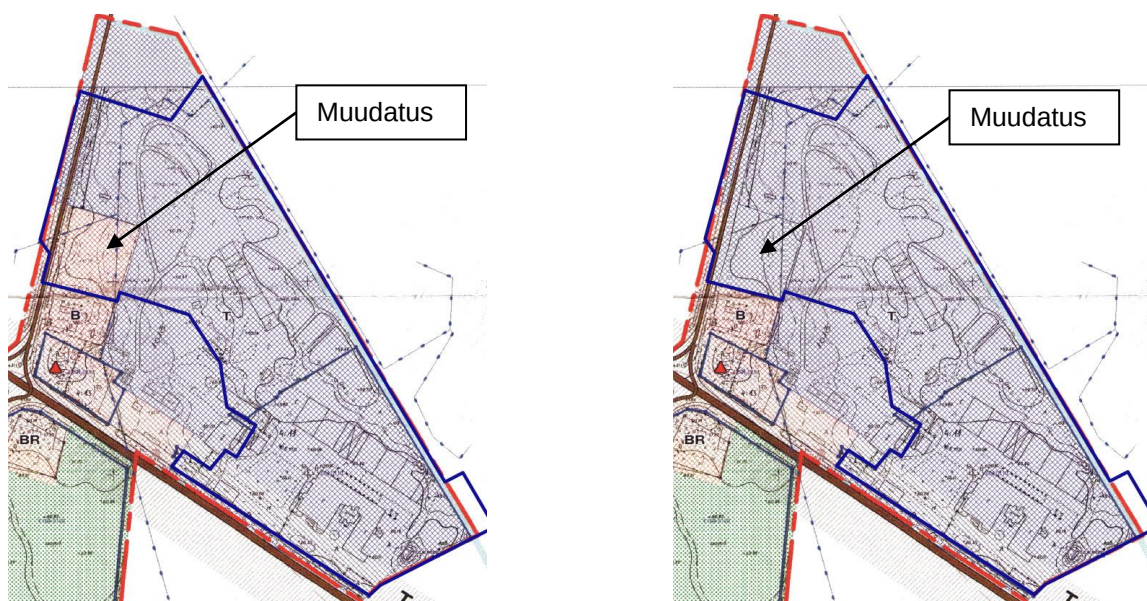
Planeeringuga tehakse ettepanek muuta Jõgeva mnt 31 maakasutus senise üldplaneeringuga ette nähtud ärimaa asemel tootmismaaks. Üldplaneeringu muudatus on põhjendatud, kuna

lähipiirkonnas toimub peamiselt tootmistegevus ning vastav muudatus loob võimaluse ühtse tootmisala tekkimiseks ning piirkonnale olulise tööandja tootmisala suurendamiseks. Üldplaneeringu muutmise ettepanek on toodud skeemil 2.

Seoses maaparandussüsteemi eesvoolu ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanekuga kruntidel positsioon 1 ja positsioon 2 on looduskaitseseaduse § 40 lg 4 punkt 2 kohaselt tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.

Planeeringu koostamise ajal kehtivas üldplaneeringus pole Alastvere maaparandussüsteemi eesvoolu ehituskeeluvööndit mainitud. Uue üldplaneeringu tekstis tuleb täpsustada, et Alastvere maaparandussüsteemi eesvoolu ehituskeeluvööndit on vähendatud kruntidel positsioon 1 ja positsioon 2 tootmise jaoks vajalike hoonete ja manööverdusalade ulatuses 25-lt meetrilt 10-le meetrile.

Samuti pole praeguse üldplaneeringu joonistele märgitud Alastvere maaparandussüsteemi eesvoolu ehituskeeluvööndi ulatust. Soovitav on tulevases üldplaneeringus see ka joonisel kajastada.



Skeem 2. Vasakul: väljavõte planeeringu koostamise ajal kehtivast Põltsamaa linna üldplaneeringust (koostatud 1998). Planeeringuala piir on tähistatud sinise joonega.

Paremal: Väljavõte Põltsamaa linna üldplaneeringust koos üldplaneeringu muutmise ettepanekuga Jõgeva mnt 31 maaüksusel (ärimaa asemele kavandatakse tootmismaa). Planeeringuala piir on tähistatud sinise joonega.

3.4. Planeeritava ala krundipiiride muudatused ja krundi ehitusõigus

Planeeringuga liidetakse omavahel Jõgeva mnt 31a, Jõgeva mnt 31 ja Jõgeva mnt 29d, et neist tekiks üks tootmisala krunt (krunt positsioon 2). Jõgeva mnt 29 krundi piiri nihutatakse ida poole, et eraldada olemasolevate ja kavandatud hoonete piirkond. Planeeringuga tehakse ettepanek liita

planeeringuala idaosas paiknevast reformimata riigimaa ribast krunt positsioon 1b krundiga positsioon 1, krunt positsioon 2c krundiga positsioon 2. Planeeringuala lääneosas paiknev reformimata riigimaa riba (krunt positsioon 3b) ning krundist Jõgeva mnt 31a eraldatav ajutine krunt 3a nähakse ette liita 37 Jõgeva-Põltsamaa tee maaüksusega. Kruntide kujunemine on esitatud joonisel 6.

Kruntidele positsioon 1 ja positsioon 2 on kavandatud tootmis- ja laohoonete ehitusõigus.

Suurimaks lubatud hoonetealuseks pindalaks on arvestatud 25% krundi kogupindalast.

Vastavalt majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusele nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ on hoonete kasutamise lubatud otstarbeks määratud kruntidel positsioon 1 ja positsioon 2 tööstus- ja laohooned (12500).

Kruntide ehitusõigusest ja kruntidele seatud kriteeriumidest annab ülevaate põhijoonis (joonis 4) ning sellel esitatud kruntide ehitusõiguse tabel.

Ehitusloakohustuslikke abihooneid pole lubatud ehitada väljapoole hoonestusala. Maa-aluseid rajatisi (sh tehnorajatisi) ei tohi ehitada lähemale kui kaks meetrit krundi piirist (välja arvatud planeeringuga ette nähtud krundi piiriga ristuvad tehnorajatised). Maapealsete rajatiste ja ehitusloakohustuseta hoonete püstitamisel lähemale kui neli meetrit krundi piirile peab olema tagatud tuleohutus ning eelnevalt saavutatud nõusolek naaberkinnistu omanikuga, kokkulepe tuleb vormistada kirjalikult.

Ehitusloakohustuseta hoonete ehitamine on lubatud vastavalt ehitusseadustikule.

Vastavalt looduskaitseaduse § 38 lõikele 3 on ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. Ehituskeeld ei laiene looduskaitseaduse § 38 lõike 4 ja lõike 5 kohastele ehitistele. Detailplaneeringuga lubatakse paigaldada täiendavaid tehnorajatisi kruntidel positsioon 1 ja positsioon 2 paiknevasse ehituskeeluvööndisse.

Tootmisala tuleb turvalisuse kaalutlustel ümbritseda piirdeaia. Nõuded piirdeaedadele on toodud ptk 3.6 tabelis 1, piirdeaia perspektiivne asukoht on kujutatud põhijoonisel (joonis 4). Maaparandussüsteemi hooldamise võimaldamiseks ei ole täiendavaid piirdeid planeeritud Alastvere peakraavi veekaitsevööndisse.

3.5. Krundi hoonestusala piiritlemine

Planeeringualal on kavandatud hoonestusala jaoks võimalikult suur maa-ala, et mitte piirata võimalikku tootmistegevusega kaasnevat ja praegu veel ettenägematut ruumivajadust. Positsioonide 1 ja 2 hoonestusala on lubatud liita.

Hoonestusalade määramisel on arvestatud, et hoonestusalad paikneksid krundi piiridest vähemalt 4 meetri kaugusel. Loodavate hoonete puhul tuleb tagada tuleohutuskaja vastavalt „Vabariigi Valitsuse 30. märtsi 2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutuse nõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Juhul, kui hoonete vahekaugus on väiksem kui määruses sätestatud,

tuleb tule levikut piirata ehituslike abinõudega (välja arvatud eelmainitud määruse § 22 toodud erisuste puhul).

Lisaks pole planeeringuga uusi hooneid kavandatud Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa põhimaantee nr 2 teekaitsevööndisse (hoonestusala katab küll osaliselt teekaitsevööndis paikneva olemasoleva tootmishoone ala, et võimaldada selle rekonstrueerimist). Hoonestusala kavandamisel on Jõgeva-Põltsamaa tugimaantee nr 37 ääres arvestatud vastavalt Maanteeameti soovile 20 meetri laiuse puhveralaga, kuhu hoonestust ei kavandata. Samuti pole hoonestusala kavandatud Jõgeva mnt 33 maaüksusel paikneva puurkaevu sanitaarkaitsealale ning arvestatud on Alastvere peakraavi kalda kitsendustega ja uusi hooneid pole kavandatud veekogu veekaitsevööndisse.

Planeeritud hoonestusalad on toodud põhijoonisel (joonis 4).

3.6. Arhitektuurinõuded ehitistele

Planeeringualale kavandatud ehitiste arhitektuurinõuded on toodud tabelis 1.

Planeeritud hooned peavad moodustama vormi- ja värvilahendustes maitseka arhitektuurse terviku. Värvilahenduse määramisel tuleb vältida häirivalt erksaid toone.

Krundi piirete tüüp ja värvilahendus ning värvipasside andmine hoonetele tuleb lahendada ehitusprojekti mahus.

Tabel 1. Arhitektuurinõuded hoonetele

Välisviimistluse materjalid	Tootmishoonete puhul on lubatud viimistluses kasutada kaasaegseid kestvaid viimistlusmaterjale nagu puhasvuuk loodus- või tehiskivi ja puitmaterjalid, krohv, viimistletud betoon, klaas ja metall või nende kombinatsioonid. Lubatud on ka plekkfassaadi kasutamine. Keelatud viimistlusmaterjalid on välisvoodrita palk, plastvooder, viimistlemata plekk või viimistluseta väikeplok. Katusekatte materjalina on lubatud kasutada kivi-, bituumen- või plekkmaterjale. Keelatud on imiteerivate materjalide kasutamine.
Hoone orientatsioon	Võimaldamaks kasutada olemasolevat ruumi krundil positsioon 2 efektiivselt, on soovitatav seal hoonete pikem külg paigutada krundi piiriga paralleelselt.
Katusekalle ja tüüp	Ei piirata.
Piirded	Piirded tuleb rajada piirkonnale iseloomulikest ja hoone arhitektuuriga sobivatest materjalidest. Lubatud piirde tüübid on puitlipp-, lattaed, sepisaed või võrkaed. Värvilahendus täpsustakse ehitusprojektiga. Soovitatav on, et piire on vähemalt osaliselt läbipaistev.

3.7. Juurdepääs krundile, liiklus- ja parkimiskorraldus

Maa-ameti Maanteeameti kaardirakenduse andmetel olid 2017. aastal planeeringualaga külgnevate riigimaantee liiklussagedused järgnevad. Põhimaantee nr 2 liiklussagedus oli 7326 autot ööpäevas (millest 85 % olid sõiduautod, 3 % veoautod ja bussid ning 12 % autorongid).

Tugimaantee nr 37 liiklussagedus oli 1573 autot ööpäevas (millest 84 % olid sõiduautod, 4 % veoautod ja bussid ning 12 % autorongid).

Krundil positsioon 1 säilib olemasolev juurdepääs Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa põhimaanteelt nr 2 kasutamiseks vaid sõiduautodele. Tingimus kehtib kuni teemaplaneeringuga kavandatud Põltsamaa linnast möödasõidu väljaehitamiseni.

Krunti positsioon 1 teenindav transport (ca 10 veokit ööpäevas) suunatakse tootmiskompleksi territooriumile kohaliku tee (Töökoja tee) kaudu, kuhu rajatakse avalikult kasutatav juurdepääsutee läbi planeeritava Kassi maaüksuse, mis jääb Alastvere peakraavi kalda ehituskeeluvööndisse. Vastavalt looduskaitseaduse § 38 lõike 5 punktidele 9 ja 10 on võimalik kalda ehituskeeluvööndisse rajada sild ning avalikult kasutatav tee. Tuginedes maaparandusseaduse § 48 lg 3 ja § 50, tuleb muu ehitise rajamine eesvoolu kaitsevööndisse kooskõlastada Põllumajanduseameti Ida regiooniga.

Kassi maaüksuse sihtotstarbeks määratakse sarnaselt ülejäänud kompleksiga 100% tootmishoone maa. Läbi Kassi mü on võimalik tagada juurdepääs ka naabruses paiknevale Rapsi maaüksusele, mille juurdepääs toimib praegu läbi mitme erineva maaüksuse. Krundi positsioon 2 juurdepääsutee lähtub Jõgeva-Põltsamaa tugimaanteelt nr 37. Juurdepääs positsioon 2 krundile on planeeritud vastavalt Roadplan OÜ poolt 2019. a koostatud ja Maanteeameti poolt kooskõlastatud juurdepääsutee projektile (töö numbriga 19001). Prognoositav veokite arv, mis sealtkaudu ala teenindama hakkab, on ca 10 veokit ööpäevas..

Planeeringulahenduses on ette nähtud kergliiklustee rajamine riigitee nr 37 äärde projekteeritud juurdepääsust kuni Põltsamaa suunas paikneva bussipeatuseni.

Krundile positsioon 2 on kavandatud parkla täiendavate tootmishoonete töötajate jaoks, laohooned ning krundile kavandatud hoonete vahele kaubaautode manöövervus- ja laadimisplatsid. Liikluskorraldus krundi positsioon 2 alal näeb ette nii sisse- kui väljasõidu riigitee nr 37 kaudu.

Standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ kohaselt peaks tööstusettevõtte ja lao puhul parkimiskohti olema 1/90 m² suletud brutopinna kohta. Standardist tulenev parkimiskohtade vajadus on 257 kohta, juhul kui realiseeritakse maksimaalne ehitusalune pind. Senine tootmistehase praktika näitab, et piisab 0,5-st parkimiskohast töötaja kohta. Uute tootmishoonete lisandumisel on kavandatud territooriumile kokku kuni 150 töötajat – arvestades parkimiskohtade vajaduse senise praktikaga, on seega tarvis planeerida lisaks vähemalt 45 parkimiskohta (30 parkimiskohta on juba planeeringualal olemas). Planeeringuga on alale juurde kavandatud 66 parkimiskohta.

Lisaks on planeeringuga kavandatud krundile positsioon 2 kaks parkimiskohta kaupa vedavatele veokitele ning Kassi maaüksusele kaks peatumiskohta veokitele, et seal oleks vajadusel võimalik muud liiklust häirimata sissepääsu oodata.

Senine tootmistehase praktika näitab, et piisab 15 rattakohast ehk 1/8 töötaja kohta. Uute tootmishoonete lisandumisel on kavandatud pikas perspektiivis kuni 150 töötajat - arvestades rattakohtade reaalse vajadusega on tarvis seega juurde kavandada vähemalt 4 jalgrattakohta. Jalgrataste parkimiskohad lahendatakse hoone mahus või katusealuses.

Graafiliselt on liikluskorraldus, parkimise ja juurdepääsude lahendus kujutatud põhijoonisel (joonis 4).

3.8. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Kehtiva Põltsamaa linna üldplaneeringu kohaselt vajab Tallinn-Tartu mnt äärde jääv tööstuspiirkond eraldi haljastus- ja valguskontseptsiooni.

Soovitav on säilitada võimalikult palju olemasolevat kõrghaljastust ning lisada puid-põõsaid tootmisala äärtesse, et haljastus toimiks tootmispiirkonna ja ümbruskonna vahel puhvrina. Krundisisesel haljastuse kujundamisel on soovitatav kavandada haljasalaid ka manööverdus- ja laadimisplatside vahele, et tootmispiirkonna keskkonda rikastada ning muuta seda visuaalselt atraktiivsemaks.

Soovitav on istutada puhveraladele vaheldumisi nii okas- kui lehtpuid ja põõsaid, et luua vaheldusrikas ja visuaalselt atraktiivne haljasala.

Lisaks tuleb arvestada, et vastavalt veeseaduse § 29 lõikele 4 on puu- ja põõsarinde raie veekaitsevööndis ilma Keskkonnaameti nõusolekuta keelatud.

3.9. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

Käesoleva detailplaneeringuga on esitatud tehnovõrkude põhimõttelised lahendused, mida tuleb täpsustada vastavate projektidega. Tehnovõrkude täpsem paiknemine on toodud planeeringu tehnovõrkude joonisel (joonis 5).

Maapealsete tehnorajatiste püstitamisel lähemale kui 4 meetrit krundi piirile peab olema tagatud tuleohutus ning eelnevalt saavutatud nõusolek naaberkinnistu omanikuga, kokkulepe tuleb vormistada kirjalikult.

Detailplaneeringuga lubatakse paigaldada tehnorajatisi Alastvere peakraavi ehituskeeluvööndisse tingimusel, et need ei ulatu veekaitsevööndisse (välja arvatud kraaviga ristuvad tehnovõrgud).

Uute hoonete alla jäävad olemasolevad tehnovõrgud tuleb vajadusel ümber tõsta.

3.9.1. Sademevee- ja reoveekanaliseerimine

Planeeringuala reoveekanaliseerimine on lahendatud vastavalt Põltsamaa Varahalduse OÜ 02.04.2018 väljastatud tehnilistele tingimustele.

Krundil positsioon 1 säilib olemasolev reoveekanaliseerimine, mis suundub Aida maaüksuse kohalt planeeritavale alale jaoks ehitatud liitumispunkti, kanalisatsioonikaevus K-58.

Krundile positsioon 2 kavandatud tootmishoonete jaoks kavandatakse reoveekanaliseerimise ühendus olmevee tarbeks. Planeeritud tootmishoonete reoveekanaliseerimine ühendatakse krundi positsioon 1 reoveekanaliseerimise torustikuga.

Kanaliseerimisitoru ehitamiseks tuleb kasutada PVC De110 SN8 plastiktoru. Kanaliseerimisitoru äravoolu kalle tuleb ehitada 5-10 mm ühe meetri kohta. Kinnistul tuleb kanaliseerimisitorustike pöördekohtadesse paigaldada kontrollkaevud.

Vajadusel tuleb kavandatud hoonete projekteerimisel näha ette olemasoleva kanaliseerimisitorustiku ümbertõstmise, et see paikneks ümber hoone vundamendi või täiendavad kaitsemeetmed torustiku kaitseks. Ümbertõstmise ja kaitsemeetmete vajadus täpsustatakse hoone projektiga.

Krundil positsioon 1 säilib olemasolev sademevee kanaliseerimisitorustik. Krundile kavandatud ja juba olemasoleva parklaala sademevesi on planeeritud juhtida läbi krundi positsioon 2 Alastvere peakraavi (torustiku lühem trajektor tagab parema sademevee äravoolu).

Krundi positsioon 2 parklaalade ja laoplatside sademeveetorustik suunatakse samuti Alastvere peakraavi.

Keelatud on juhtida sademeveett naaberkruntidele ning ühiskanaliseerimise.

Sademeveetorustikud, mis paiknevad maapinnale lähemal kui 1,7 meetrit, on soovitatav isoleerida vältimaks läbikülmumist.

Sademeveett ei tohi juhtida riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse kraavidesse.

Parklatesse on planeeringuga ette nähtud õli-liivapüüdurid, et sademevesi enne kraavi juhtimist puhastada.

3.9.2. Veevarustus, sh tuletõrje veevarustus

Planeeringuala veevarustus on lahendatud vastavalt Põltsamaa Varahalduse OÜ 02.04.2018 väljastatud tehnilistele tingimustele. Planeeringuala veevarustus lahendatakse ühisveevärgi baasil.

Ühisveevärgi liitumispunkt on ette nähtud Aida maaüksuse läheduses paiknevast maakraanist.

Kruntidel positsioon 1 ja positsioon 2 paiknev olemasolev veetorustik säilitatakse, ent ühendatakse ühisveevärgi liitumispunktiga. Olemasolev puurkaev nähakse ette likvideerida.

Krundile positsioon 2 kavandatud tootmishoonete tarbeks nähakse ette täiendav veetorustik.

Kinnistuses veetorustiku ehitamiseks tuleb kasutada PE De40 PN 10 plastiktoru.

Vajadusel tuleb kavandatud hoonete projekteerimisel näha ette olemasoleva veetorustiku ümbertõstmise, et see paikneks ümber hoone vundamendi või täiendavad kaitsemeetmed torustiku kaitseks. Ümbertõstmise ja kaitsemeetmete vajadus täpsustatakse hoone projektiga.

Krundi positsioon 1 idaosas paikneb kaks tuletõrjevee mahutit (mahutavusega 150 m³ ja 300 m³). Planeeringuga nähakse ette täiendav tuletõrjevee mahuti krundi positsioon 2 põhjaossa. Mahuti on planeeritud kohta, kus see jääb lähimatest hoonetest vähemalt 30 meetri kaugusele. Vastavalt Päästeameti tingimustele peab kavandatud mahuti olema vähemalt 540 m³ mahutavusega.

Tuletõrjevee mahutini viiv juurdepääsutee peab kandma vähemalt 25 tonnist ja 3,5 meetri laiust tuletõrjeautot ning tuletõrjeautol peab olema läheduses ümberpööramis võimalus.

Tuletõrjevee lahendus ja kujad on planeeritud vastavalt standardile EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: tuletõrje veevarustus“ ja standardile EVS 812-4:2011 „Ehitiste tuleohutus. Osa 4: Tööstus- ja laohoonete ning garaažide tuleohutus“.

3.9.3. Elektrivarustus, sh välisvalgustus

Elektrivarustuse planeerimisel on arvestatud Elektrilevi OÜ Lõuna piirkonna 18.10.2017 tehniliste tingimustega nr 303768. Võrreldes tehniliste tingimuste taotlemise ajaga on planeeringulahendus muutunud, mistõttu tagatakse elektriühendus Palmako tootmiskompleksi territooriumil olemasolevast alajaamast.

Krundil positsioon 1 säilib olemasolev elektriühendus krundil positsioon 2 paiknevast alajaamast. Olemasolevast alajaamast on ette nähtud maakaablid kogu planeeringuala ulatuses kavandatud hooneteni.

Vajadusel tuleb kavandatud hoonete projekteerimisel näha ette olemasolevate elektrikaablite ümbertõstmine, et need paikneksid ümber hoone vundamendi või kavandada täiendavad kaitsemeetmed kaablite kaitseks. Ümbertõstmise ja kaitsemeetmete vajadus täpsustatakse hoone projektiga.

Välisvalgustus lahendatakse hoonete külge kinnitatud valgustitega ning mastvalgustitega (valgustite asukohad täpsustatakse projekteerimise staadiumis).

3.9.4. Sidevarustus

Sidevarustus on planeeritud lahendada tänapäevaste juhtmevabade lahenduste näol.

Vastavalt Telia Eesti AS 09.04.2018 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 29996502 on perspektiivis võimalik liituda sidevõrguga Jõgeva mnt 27 maaüksusel paiknevast sidekaevust 173PLM.

3.9.5. Soojavarustus

Planeeringuala soojavarustus lahendatakse lokaalselt. Kütmiseks on keelatud kasutada rohkelt tahmavaid küttematerjale.

Krundil positsioon 1 säilib olemasolev kütelahendus krundil paiknevast katlamajast. Krundile positsioon 2 on ette nähtud kütteühendus olemasolevast katlamajast uute tootmishoonete tarbeks.

Maakütte tehnilisi rajatise on lubatud paigaldada krundi positsioon 1 ja positsioon 2 ulatuses tingimusel, et need paiknevad väljaspool kalda veekaitsevööndit, on naaberkrundi piirist vähemalt 2 meetri kaugusel (või lähemal, kui on olemas naabri nõusolek) ja on kooskõlas ehitusseadustikuga ning teiste seadusest tulenevate nõuetega.

3.10. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Planeeringualale ulatub Alastvere peakraavi (mis on 20 km² suuruse valgalaga maaparandussüsteemi eesvool ning suubub Põltsamaa jõkke) kalda 25 meetri laiune ehituskeeluvöönd, 50 meetri laiune piiranguvöönd ja kümne meetri laiune veekaitsevöönd. Vastavalt maaparandusseaduse § 47 ja § 48 tuleb tagada maaparandusehitiste ja –rajatiste korrashoid ja toimimisvõime ning lähtudes sama seaduse § 49 lg 5 tuleb tagada eesvoolu vee takistusteta läbivool. Täiendavalt tuleb lisavee juhtimine Alastvere peakraavi kooskõlastada Põllumajandusameti Ida regiooniga.

Planeeringuga tehakse ettepanek vähendada Alastvere maaparandussüsteemi eesvoolu kalda ehituskeeluvööndit Jõgeva mnt 29 ja Jõgeva mnt 31a maaüksustel olemasolevate ja planeeritavate ehitiste ulatuses 25 meetrilt 10-le meetrile, et võimaldada tootmisotstarbega kinnistul tootmise jaoks vajalike abihoonete ja manööverdusalaade rajamist, ilma et peaks loobuma puhverhaljastusest tootmisalal ning tootmis- ja äritegevuse vahel.

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte, ka ei ole kavandatud keskkonnohtlike rajatise ja tegevusi. Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Prügikonteinerite asukohad tuleb määrata hoone projektiga. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele ning olmejäätmete äravedu korraldada jäätmekäitlusluba omavate firmade kaudu. Olemasolevad jäätmekuhilad on ette nähtud likvideerida.

Riigimaantee kaitsevööndis võib planeeringualal esineda liiklusest tulenevaid häiringuid (müra, vibratsioon, õhusaaste).

Vastavalt keskkonnaministri 16.12.2016 määrusele nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ ei tohi planeeringuala läheduses paiknevate teenindushoonete osas (IV kategooria – ühiskondlike hoonete maa-alad) liiklusemüra sihtväärtus ületada päeval 60 dB ja öösel 50 dB, tehnoseadmete- ja tööstusmüra ületada päeval 55 dB ja öösel 45 dB.

Planeeringuala läheduses, planeeringualast põhjas ja idas, paiknevad mõned II kategooria alasse kuuluvad alad (elamu maa- alad), kus ei tohi planeeringualalt lähtuva tehnoseadmete ning äri- ja kaubandustegevusega tekitatava müra tase ületada päeval 50 dB ja öösel 40 dB piirväärtust (päeva- ja ööaeg on vastavalt 7.00– 23.00 ja 23.00– 7.00).

Planeeringualal paiknev tootmise maa-ala pole müratundlik ala.

Äri- ja teenindushoonete projekteerimisel tuleb arvestada sotsiaalministri määrusega nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“. Hoonete siseselt tuleb tagada müra normatiivne tase ehituslike võtetega (näiteks kolmekordsete pakettakendega). Lisaks tuleb arvestada ruumide paigutamisel külgnevalt maanteelt lähtuva müra võimalikkusega.

Kobras AS poolt 2017. aastal koostatud keskkonnamõju eelhindangu põhjal on alust arvata, et planeeringuga kavandatavast tulenev müra ei põhjusta piirkonna suure liikluse müra tõttu tõenäoliselt ka suuremaid mürahäiringuid. Uus tootmishoone on soovitatav paigutada planeeringuala idaosas paiknevatest äri- ja elamumaadest kaugemale ning rajada laohoonete ja müratundlike alade vahele puhverhaljastust. Juhul, kui läheduses paiknevatel elamu- või ärimaadel ületab tootmistegevusest põhjustatud müra seaduses toodud parameetreid, tuleb ette näha meetmed müra summutamise takistamiseks (näiteks müratõkkeseinte või -vallide rajamise või müraallika summutamise kaudu).

Lubatavat vibratsioonitaset reguleerib sotsiaalministri 17.05.2002 määrus nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“. Vibratsioonitase peab vastama antud määruse § 3 toodud nõuetele. Tootmis- ja äritegevusega seotud hoonete osas pole määruses nõudeid kehtestatud ning tõenäoliselt ka vibratsioonist tulenevaid probleeme ei teki. Uus tootmishoone on kavandatud planeeringuala põhjaosas paiknevatest elamumaadest kaugemale, mistõttu elamumaadel eeldatavalt tootmistegevusest põhjustatud vibratsiooniga probleeme ei teki. Planeeringualast idas paikneva elamu suhtes tuleb vajadusel rakendada vibratsiooni leevendavaid meetmeid (nt veokite kiirus- või raskuspiirangut).

3.11. Servituutide seadmise ettepanekud

Planeeringuala servituutide seadmise ettepanekud on esitatud graafiliselt ja tabelina joonisel 5.

3.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kvaliteetsest materjalist hooned ja piirded loovad turvalise atmosfääri. Soovitatav on piirkonnas rakendada naabrivalvet, paigaldada turvakaamerad ja territoorium korralikult valgustada.

Tootmisala tuleb turvalisuse kaalutlustel ümbritseda piirdeaiaga.

3.13. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama seda tekitanud krundi igakordne omanik.

3.14. Planeeringu elluviimise võimalused

Krundi ehitusõiguse realiseerib krundi valdaja.

Jõgeva mnt 29 ja Jõgeva mnt 31 kruntide maaomanikul tuleb tagada, et planeeringuga kavandatud tegevustega säiliks riigi poolt korras hoitava ühiseesvoolu (Alastvere peakraav) toimimine ja juurdepääs hooldustööde tegemiseks.

Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (tulenevalt EhS § 72 lg 2) enne hoone kasutusloa väljastamist. Krundi positsioon 1 juurdepääsud tuleb rajada enne krundile positsioon 1 kavandatud hoone kasutusloa väljastamist, krundi positsioon 2 juurdepääsud enne krundile positsioon 2 kavandatud hoone kasutusloa väljastamist.

Palmako tootmisala juurdepääsuni kavandatud kergliiklustee antakse valmimisel üle Maanteeametile.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitusprojekte 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 ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Maanteeamet.

Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks ja liiklusega seotud häiringute leevendusmeetmete rakendamiseks.

Planeeringu realiseerimist tuleb alustada 10 aasta jooksul.

Põltsamaa Vallavalitsus ja Palmako AS on oktoobris 2019 sõlminud Palmako tootmiskompleksi detailplaneeringu elluviimise kokkuleppe (kokkulepe on esitatud planeeringu lisades).

Kokkuleppe kohaselt kohustub huvitatud isik välja ehitama järgnevad rajatised: mahasõit riigiteelt nr 37 kinnistule Jõgeva mnt 31a, kergliiklustee bussipeatusest Jõgeva mnt 31a mahasõiduni ja avalikult kasutatava juurdepääsutee Kassi kinnistule.

4. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

Kokkuvõtte kooskõlastustest ja koostööst planeeringu ajal on esitatud tabelis 3.

Tabel 3. Kooskõlastused ja koostöö

Kuupäev	Asutuse või ettevõtte nimetus / kinnistu nimetus ja tunnus	Kooskõlastuse tingimused või seisukoht (koopia asub planeeringu lisades)	Nimi ja amet
04.06.2019	Põltsamaa Varahalduse OÜ	Nõusolek	Ain Kiis, tehnilise toe spetsialist
05.06.2019	Piirinaaber – Nõmme Valduse OÜ	Digitaalselt allkirjastatud kooskõlastustaotlus.	Arvo Kaselo, Nõmme Valduse OÜ juhatuse liige
05.06.2019	Telia Eesti AS	KOOSKÕLASTUS NR 32140158 Projekteerimise faasis teha eraldi ka sideprojekt.	Emil Villemson, Telia Eesti AS volitatud esindaja
07.06.2019	Elektrilevi OÜ	PROJEKTI KOOSKÕLASTUS NR. 3898630186. Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.	Yulia Dun, Elektrilevi OÜ
21.06.2019	Keskkonnaamet	Planeeringlahenduse kooskõlastuskiri nr 6-2/19/9418-2 koos märkustega	Ena Poltimäe, Lõuna regiooni juhataja
05.07.2019	Rahandusministeerium	Ülevaatuskiri nr 14-11/3770-2 koos märkustega.	Kaia Sarnet, regionaalvaldkonna asekancler
08.07.2019	Terviseamet	Planeeringlahendusega nõustumiskiri nr 9.3-1/19/3312-2.	Tiia Luht, Lõuna regionaalosakonna juhataja
23.07.2019	Maa-amet	Planeeringlahendusega nõustumiskiri nr 6-3/19/9533-4.	Mai Lind, maatoimingute osakonna juhataja
30.08.2019	Päästeamet	Kooskõlastus K-ML/36. Digitaalselt allkirjastatud planeeringu failid.	Margo Lempu, Lõuna päästkeskuse ohutusjärelvalve büroo nõunik
19.09.2019	Põllumajandusamet	Kooskõlastuskiri nr 14.2-1/22049.	Kristi Välbe, peaspetsialist-koordinaator
30.09.2019	Maanteeamet	Kooskõlastuskiri nr 15-2/18/14726-9.	Marek Lind, taristu teenuste osakonna juhtivspetsialist

Joonised