

## KORRALDUS

Põltsamaa

25. september 2006 nr 315

Detailplaneeringu algatamine ja  
lähteseisukohtade kinnitamine

Korraldus antakse “Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse” § 30 lõike 1 punkti 2, “Planeerimisseaduse” § 9, § 10 lõigete 5 ja 6, § 17 lõike 3 punkti 3, “Päästeseaduse” § 21 lõike 8, “Teeseaduse” § 13 lõike 5, “Hädaolukorraks valmisoleku seaduse” § 20 lõike 1 punkti 3, “Haldusmenetluse seaduse” § 16 lõike 1, Põltsamaa Linnavolikogu 16. juuni 2003 määruse nr 38 “Pädevuse delegeerimine” punkti 1.1.2, Põltsamaa Linnavolikogu 19. oktoobri 1998 määrusega nr 41 kehtestatud Põltsamaa linna üldplaneeringu ja Põltsamaa Linnavolikogu 22. augusti 2005 otsusega nr 136 kehtestatud Põltsamaa jõe, Silla tänava, Tartu maantee ja Kingu tänava vahelise ala detailplaneeringu alusel.

Kinnisvaravalduse aktsiaselts on saatnud 14.09.2006 Põltsamaa Linnavalitsusele avalduse nr HKE 06/22 Tartu mnt 10, 12, 18, 20 detailplaneeringu algatamiseks sooviga suurendada kehtiva detailplaneeringuga määratud Tartu mnt 12 kinnistu lubatud suurimat ehitusalust pinda ja määrata ehitusõigus Tartu mnt 18 kinnistule seoses kaupluse ehitamise kavandamisega. Kuna Tartu mnt 18 ja 20 kinnistutel puudub kehtiv detailplaneering ja Tartu mnt 10 ja 12 kinnistutel kehtib detailplaneering on otstarbekas koostada detailplaneering Tartu maanteega piirnevatele kinnistutele Välja tänavast kuni Rohelise tänavani. Kinnisvaravalduse aktsiaselts omandas 02.08.2006 Tartu mnt 12 ja 18 kinnistud, olles samal ajal teadlik nimetatud kinnistute olemasolevast ehitusõigustest, mida soovitakse täpsustada uue detailplaneeringuga.

1. Algatada Põltsamaa linnas Tartu mnt 10, 12, 18, 20 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu koostamine.
2. Kinnitada Põltsamaa linnas Tartu mnt 10, 12, 18, 20 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu lähteseisukohad nr 41-2 (lisa kolmel lehel).
3. Põltsamaa Linnavalitsusel sõlmida Kinnisvaravalduse aktsiaseltsiga leping detailplaneeringu koostamise kohta.
4. Põltsamaa Linnavalitsus teatab detailplaneeringu algatamisest ajalehtedes Vali Uudised ja Vooremaa.
5. Korraldust on võimalik vaidlustada “Halduskohtumenetluse seadustikus” sätestatud korras 30 päeva jooksul korralduse teatavakstegemisest arvates.
6. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

Jaan Aiaots  
linnapea

Tiia Vahter  
linnasekretär

Korraldus 5-s originaaleksemplaris saadetakse: Kinnisvaravalduse AS Põrguvälja tee 3  
Pildiküla Rae vald 75301

**TARTU MNT 10, 12, 18, 20 KINNISTUTE JA LÄHIALA DETAILPLANEERINGU  
LÄHTESEISUKOHAD NR 41-2**

**Detailplaneeringu algatamise ettepaneku tegija ja detailplaneeringu koostamise tellija:  
Kinnisvaravalduse AS**

**Planeeringu koostaja: vastavalt “Planeerimisseaduse” paragrahvile 13 lõige 2**

**Planeeringuala omanikud: Mare Nestra ja Ille Pukk (Tartu mnt 10), Kinnisvaravalduse AS (Tartu mnt 12 ja 18), Kaja Tamm, Aino Sillaots, Meeta Saar, Külli Kirs, Margus Susi, Aulis Kaju, Tauno Aru (Tartu mnt 20), Eesti Vabariik (maakatastrisse kandmata tänavamaad Välja tänaval, Tartu maantee ja Rohelisel tänaval)**

**1. Asukoht ja pindala:** Jõgeva maakond, Põltsamaa linn, Tartu mnt 10, 12, 18, 20, Välja tänav, Tartu maantee ja Rohelise tänav osad, mis piirnevad eelpoolnimetatud kinnistutega. Planeeringuala pindala on 1,2 hektarit.

**2. Planeeringus käsitletav maa-ala piirneb:** Tartu mnt 1A (61701:006:0160), Tartu mnt 1B (61701:006:0001), Julius Kuperjanovi 2 (61701:006:0370), Tartu mnt Bussijaamaplats (61701:004:0005), Tartu mnt 14 (61701:004:0900), Tartu mnt 16 (61701:004:0870), Roheline 2 (61701:004:0480), Tartu mnt 22 (61701:004:0080) ja Tartu mnt pos. 22 (maakatastrisse kandmata maa).

**3. Planeeritaval maa-alal paiknevad:** Tartu mnt 10 (61701:004:0940), Tartu mnt 12 (61701:004:0030), Tartu mnt 18 (61701:004:0290), Tartu mnt 20 (61701:004:0660) kinnistud, Tartu mnt 10 elamu (ehitisregistri kood 114011236), Tartu mnt 12 elamu - hävinud (ehitisregistri kood 114011237), Tartu mnt 12 kuur - hävinud (ehitisregistri kood 114011238), Tartu mnt 18 elamu (ehitisregistri kood 114011241), Tartu mnt 18 kuur (ehitisregistri kood 114011242), Tartu mnt 18 puurkaev (ehitisregistri kood 220502587), Tartu mnt 18 piirded (ehitisregistri kood 220502588), Tartu mnt 20 8-krt. elamu (ehitisregistri kood 114011730), Välja tänav, Tartu maantee ja Rohelise tänav, vee- ja kanalisatsioonirajatised, kaugküttetorustikud, elektriliinid, elektroonilise side liinirajatised, teed, haljastus.

**4. Kehtivad planeeringud ja ehitusload:** Põltsamaa Linnavolikogu 19.10.1998 määrusega nr 41 (RTL 1998, 319/320, 1319) kehtestatud Põltsamaa linna üldplaneering:

[http://www.poltsamaa.ee/index.php?lang=est&main\\_id=72,836&PHPSESSID=da886d043a2094ce7580f3a56a7919c2](http://www.poltsamaa.ee/index.php?lang=est&main_id=72,836&PHPSESSID=da886d043a2094ce7580f3a56a7919c2)

Põltsamaa Linnavolikogu 22.08.2005 otsusega nr 136 kehtestatud Põltsamaa jõe, Silla tänav, Tartu maantee ja Kingu tänav vahelise ala detailplaneering (K&H AS töö nr 04DP43, arhiivi nr A-786, [http://www.poltsamaa.ee/index.php?lang=est&main\\_id=72,1547,2605](http://www.poltsamaa.ee/index.php?lang=est&main_id=72,1547,2605)),

Rohelise tn 10 kV kaabelliini ehitusluba nr 74 (22.03.2000), Tartu mnt sademeveekanalisatsiooni ehitusluba nr 116 (25.10.2001), Tartu mnt 14 ja 16 vee- ja kanalisatsioonitorustike ehitusluba nr EL-184 (24.10.2003), Tartu mnt 20 8-krt. elamu katuse rekonstrueerimise ehitusluba nr EL-26/2004 (03.08.2004) Tartu mnt ja Rohelise tn vee- ja kanalisatsioonitrasside ehitusluba nr EL-35/2004 (15.11.2004), EDU alajaama 0,4 kV kaabelliinide ehitusluba nr EL-21/2005 (14.06.2005).

**5. Geodeetiline alusplaan:** Detailplaneeringu koostamise aluskaardiks tellida digitaalselt mõõdistatud geodeetiline alusplaan mõõtkavas M:500. Ehitusgeoloogiliste ja –geodeetiliste tööde aruanded esitada Põltsamaa Linnavalitsusele 10 päeva jooksul ehitusuuringute lõpetamise päevast alates. Ehitusgeodeetiliste tööde digitaalplaani koordinaatide süsteem peab olema L-Est 97, faili formaat dgn, dwg või dxf ja kõrgussüsteem BK 77.

**6. Kehtivad piirangud:** Tehnorajatiste (veevarustus, kanalisatsioon, kaugküte, elekter, side, kaabeltelevisioon) valdajate poolt esitatavad piirangud ja tehnilised tingimused. Tartu maantee laius 17 meetrit. Tänav kaitsevööndi laius teemaa piirist on 5 meetrit, vööndi laius näha ette detailplaneeringus. Arhitektuurimälestise J.Kuperjanovi 2 kinohoone kaitsevöönd on 50 meetrit.

### **7. Detailplaneeringu eesmärk.**

Planeeringu eesmärk on planeeringuala maakasutus- ja hoonestustingimuste määramine.

### **8. Planeeritava maa-ala maakasutuse sihtotstarbed kehtivate planeeringute alusel:**

Tartu mnt 10 – ärimaa 70%, elamumaa 30% (kehtiva detailplaneeringu alusel)

Tartu mnt 12 – ärimaa 70%, elamumaa 30% (kehtiva detailplaneeringu alusel)

Tartu mnt 18 – elamumaa (kehtiva üldplaneeringu alusel)

Tartu mnt 20 – elamumaa (kehtiva üldplaneeringu alusel)

tänavad – transpordimaa.

### **9. Nõuded koostatavale detailplaneeringule.**

9.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus.

9.2. Planeeringuala funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed ümbrusega.

9.3. Tartu mnt 10, 12, 18, 20 kinnistute ja lähiala ehitusõigus:

9.3.1. kohustuslikud maakasutuse sihtotstarbed:

Tartu mnt 10 (1814 m<sup>2</sup>) – ärimaa 70%, elamumaa 30%

Tartu mnt 12 (1840 m<sup>2</sup>) – ärimaa 70%, elamumaa 30%

Tartu mnt 18 (1622 m<sup>2</sup>) – elamumaa, ärimaa

Tartu mnt 20 (1487 m<sup>2</sup>) – elamumaa

tänavad – transpordimaa.

9.3.2. maksimaalsed kohustuslikud ehitusjooned tänavapoolsetest kinnistu piiridest:

Tartu mnt 10 – kuni 6,6 m

Tartu mnt 12 – kuni 5,0 m

Tartu mnt 18 – kuni 5,0 m

Tartu mnt 20 – olemasolev

9.3.3. hoonete suurim lubatud arv kinnistutel määrata detailplaneeringu koostamise käigus.

9.3.4. hoone suurim lubatud ehitusalune pindala määrata detailplaneeringu koostamise käigus.

9.3.5. hoonete katuseharja ja räästa suurim lubatud suhteline kõrgus ning korruselisus määrata detailplaneeringu koostamise käigus.

9.3.6. hoonete lubatud katusekallete vahemik määrata detailplaneeringu koostamise käigus.

9.3.7. hoonete lubatud katusekattematerjalid:

Tartu mnt 10 – kivi, eterniit, valtsplekk

Tartu mnt 12 – kivi, muru, eterniit, valtsplekk

Tartu mnt 18 – kivi, muru, eterniit, valtsplekk

Tartu mnt 20 – kivi, eterniit, plekk

9.3.8. ehitiste lubatud välisviimistlusmaterjalid;

Tartu mnt 10 – krohv, kivi, puit

Tartu mnt 12 – kivi(punane tellis), krohv, puit

Tartu mnt 18 – kivi(punane tellis), krohv, puit

Tartu mnt 20 – krohv, kivi, puit

9.3.9. ehitiste põhilised värvitoonid määrata detailplaneeringu koostamise käigus.

9.3.10. hoonete lubatud tulepüsivusklass määrata detailplaneeringu koostamise käigus.

9.3.11. lubatud teekattematerjalid määrata detailplaneeringu koostamise käigus.

9.3.12. lubatud piirdeaia kõrgus, materjal ja tüüp määrata detailplaneeringu koostamise käigus.

9.3.13. ehitistevahelised kujad lahendada vastavalt normatiivaktidele.

9.3.14. muude eelpoolnimetatud ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine.

9.4. Liikluskorralduse ja parkimise põhimõtted, kinnistule juurdesõidud, tänavate kõrgusarvud ning jalakäijate liikumise tsoonid vastavalt EPN normatiivile “Eesti linnatänavate projekteerimismõtted” ja Eesti standardile EVS 843:2003 “Linnatänavad”.

9.5. Tehnovõrkude ja -rajatiste paigutused.

9.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted s.h. kõrghaljastuse paiknemine:

Tartu mnt 10 kinnistu kirdeosa

Tartu mnt 12 kinnistu kirdeosa

Tartu mnt 18 kinnistu kirde- ja kaguosa

Tartu mnt 20 kinnistu loodeosa

9.7. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ja vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõtjude hindamine.

9.8. Miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine.

9.9. Servituutide vajadus.

9.10. Riigikaitsealised maa-alad: ei planeerita.

9.11. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine. Arvestada Põltsamaa linna riskianalüüsi tulemusi detailplaneeringu koostamisel.

9.12. Muud seadusest tulenevad kinnisomandi kitsendused.

9.13. Nõuded projekteerimisele planeeringualal: märkida nõutavad ehitusprojekti kooskõlastused (tehnovõrgud, riikliku järelevalve asutused), kirjeldada projekteerimiseks vajalikku ehitusuuringute ja ehitiste ekspertiiside mahtu, kirjeldada ehitamiseks vajalikku ehitusprojekti mahtu. Uute hoonete ehitusprojekti koosseisus peab olema välisviimistlusplass, liikluskorralduse lahendus, haljastusprojekt ja 3D-vaated (aksionomeetria). Hoonete ehitamiseks on keelatud kasutada korduv- ehk tüüpprojekte.

## **10. Detailplaneeringu koosseisus esitatavad kaardid ja joonised, punkti 9 graafiline lahendus.**

10.1. Olemasolev olukord koos planeeritava ala piiridega M 1:500

10.2. Põhijoonis M 1:500

10.3. Tehnovõrkude joonis M 1:500

Planeeringu koosseis peab vastama planeerimisseaduses esitatud nõuetele. Detailplaneeringus tuleb planeerimispõhimõtted esitada graafilisel kujul selgeltloetavate tingmärkidega koos selgitava tekstilise osaga. Detailplaneering peab olema pappkaantega köidetes formaadis A4 (ja CD-1).

**11. Detailplaneeringu lisad:** linnavalitsuse korraldused, koopiad planeerimise käigus toimunud kirjavahetusest, kooskõlastused, tehnovõrkude valdajate tehnilised tingimused ja teadaanded ajalehtedest lisada planeeringu kausta.

**12. Planeeringu koostaja esitab detailplaneeringu Põltsamaa Linnavalitsusele põhilahenduse ja arhitektuurse osa kooskõlastamiseks ning lähteseisukohtade vastavuse kontrollimiseks. Planeeringu koostaja kooskõlastab detailplaneeringu riigi päästeasutusega. Detailplaneeringu avaliku väljapaneku ning avaliku arutelu aeg ning koht määratakse linnavalitsuse korralduse detailplaneeringu vastuvõtmisel.**

**13. Kooskõlastatud detailplaneering esitada viies (2 jääb linnavalitsusse, 1 tellijale, 1 esitab linnavalitsus maavalitsusele ja 1 esitab linnavalitsus riigi maakatastripidajale) eksemplaris Põltsamaa Linnavolikogule kehtestamiseks.**

**14. Detailplaneeringu lähteülesanne on kehtiv kuni 25.09.2008.a.**

Väljavõte Põltsamaa linna 1998.a. üldplaneeringu maakasutuskaardist:  
- planeeringuala piir

