

KORRALDUS

Põltsamaa

30. oktoober 2006 nr 353

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, “Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse” § 33 lõike 1 punkti 3, “Päästeseaduse” § 21 lõike 8, “Teeseaduse” § 13 lõike 5, “Hädaolukorraks valmisoleku seaduse” § 20 lõike 1 punkti 3, “Haldusmenetluse seaduse” § 16 lõike 1, Põltsamaa Linnavalikogu 16. juuni 2003 määruse nr 38 “Pädevuse delegeerimine” punkti 1.1.2, Põltsamaa Linnavalikogu 19. oktoobri 1998 määrusega nr 41 kehtestatud Põltsamaa linna üldplaneeringu ja Põltsamaa Linnavalikogu 22. augusti 2005 otsusega nr 136 kehtestatud Põltsamaa jõe, Silla tänava, Tartu maantee ja Kingu tänava vahelise ala detailplaneeringu alusel.

Põltsamaa Majandusühistu juhataja Jüri Männiksaar on saatnud 29. septembril 2006 Põltsamaa Linnavalitsusele avalduse nr 1-7/42 Kesk 5, 5A ja J. Kuperjanovi 2A detailplaneeringu algatamiseks sooviga ehitada nendele kinnistutele ärihoone. Põltsamaa Majandusühistu omab Kesk 5 ja 5A kinnistuid ja kavatseb omandada J. Kuperjanovi 2A kinnistu, olles samal ajal teadlik nimetatud kinnistute olemasolevast ehitusõigustest, mida soovib täpsustada uue detailplaneeringuga. Lähtudes eelpooltoodust on mõistlik Kesk 5 (591 m²), 5A (675 m²) ja J. Kuperjanovi 2A (3004 m²) kruntidest moodustada koostatava detailplaneeringuga uus krunt pindalaga kokku 4 270 m² – Kesk 5.

1. Algatada Põltsamaa linnas Kesk 5 krundi ja lähiala detailplaneeringu koostamine.
2. Kinnitada Põltsamaa linnas Kesk 5 krundi ja lähiala detailplaneeringu lähteseisukohad nr 42-3 (lisa neljal lehel).
3. Põltsamaa Linnavalitsusel sõlmida Põltsamaa Majandusühistuga 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.

Sille Epro
linnavalitsuse liige
linnapea ülesannetes

Tiia Vahter
linnasekretär

Korraldus 5-s originaaleksemplaris saadetakse:

1. Jüri Männiksaar, Põltsamaa Majandusühistu Kesk 2 Põltsamaa 48105

KESK 5 KRUNDI JA LÄHIALA DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD NR 42-3

Detailplaneeringu algatamise ettepaneku tegija ja detailplaneeringu koostamise tellija:
Põltsamaa Majandusühistu

Planeeringu koostaja: vastavalt “Planeerimisseaduse” paragrahvi 13 lõikele 2

Planeeringuala omanikud: Põltsamaa Majandusühistu (Kesk 5 ja 5A), Sihtasutus Põltsamaa Lossi Arendus (J. Kuperjanovi 2A), Eesti Vabariik (maakatastrisse kandmata tänavamaad J. Kuperjanovi tänaval, Kesk tänaval ja Tartu maanteel)

1. Asukoht ja pindala: Jõgeva maakond, Põltsamaa linn, Kesk 5, 5A, J. Kuperjanovi 2A, J. Kuperjanovi tänav, Kesk tänav ja Tartu maantee osad, mis piirnevad eelpoolnimetatud kinnistutega. Planeeringuala pindala on 0,8 hektarit.

2. Planeeringus käsitletav maa-ala piirneb: J. Kuperjanovi 1 (maakatastrisse kandmata maa), Kesk 3 (61701:006:0290), Kesk 6 (61701:006:0010), Tartu mnt Bussijaamaplats (61701:004:0005) ja J. Kuperjanovi 2 (61701:006:0370).

3. Planeeritaval maa-alal paiknevad: Kesk 5 (61701:006:0240), Kesk 5A (61701:006:0250), J. Kuperjanovi 2A (61701:006:0380) kinnistud, Kesk 5 kauplus (ehitisregistri kood 114017848), Kesk 5A kauplus (ehitisregistri kood 114017849), Kesk 5A kuur (ehitisregistri kood 114017850), J. Kuperjanovi 2A kahel tugijalal reklaamstend (ehitisregistri kood 220244188), Kesk tänav, J. Kuperjanovi tänav, Tartu maantee, vee- ja kanalisatsioonirajatised, kaugküttetorustikud, elektriliinid, tänavavalgustus, elektroonilise side liinirajatised, teed, platsid, haljastus.

4. Kehtivad planeeringud ja ehitusload: Põltsamaa Linnavolikogu 19. oktoobri 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

Põltsamaa Linnavolikogu 22. augusti 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), Tartu maanteel Pärna tänav sademeveekanalisatsiooni ehitusluba nr 33 (02.02.1998), J. Kuperjanovi 2A kinnistul kahel tugijalal reklaamstendi “Falck” ehitusluba nr EL-166-8 (16.06.2003), Kesk tänaval kaupluse tehnorajatiste ehitusluba nr EL-3/2006 (31.03.2006), Kesk tänaval teed, platsid ja heakord ehitusluba nr EL-4/2006 (31.03.2006), Kesk tänaval ja Tartu maanteel (J. Kuperjanovi 2A) kaugküttetorustiku ehitusluba nr EL-9/2006 (12.06.2006).

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. Kesk tänav laius on 16-22 meetrit, Tartu maantee laius 18-19 meetrit, J. Kuperjanovi tänav laius on 11-13 meetrit. Tänav kaitsevööndi laius teemaa piirist on Kesk tänaval on 0 meetrit, Tartu maanteel 3 meetrit ja J. Kuperjanovi tänaval 2,5-8,5 meetrit. Põltsamaa kino (arhitektuurimälestise reg nr 27437) kaitsevöönd on hoone juurde kuuluva kinnistu ulatuses.

7. Detailplaneeringu eesmärk.

Planeeringu eesmärk on planeeringuala maakasutus- ja hoonestustingimuste määramine.

8. Planeeritava maa-ala maakasutuse sihtotstarbed kehtiva detailplaneeringu alusel:

Kesk 5 – ärimaa 100%

Kesk 5A – ärimaa 100%

J. Kuperjanovi 2A – ärimaa 100%

Kesk tänav, J. Kuperjanovi tänav, Tartu maantee – transpordimaa 100%.

9. Nõuded koostatavale detailplaneeringule.

9.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus.

9.2. Planeeringuala funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed ümbrusega.

9.3. Kesk 5 krundi ja lähiala ehitusõigus määrata detailplaneeringu koostamise käigus lähtudes kehtivast detailplaneeringust:

9.3.1. määrata kohustuslikud maakasutuse sihtotstarbed:

Kesk 5 (4 270 m²) – ärimaa 100%

Kesk tänav, J. Kuperjanovi tänav, Tartu maantee – transpordimaa 100%.

9.3.2. määrata maksimaalsed kohustuslikud ehitusjooned tänavapoolsetest krundi piiridest.

9.3.3. määrata hoonete suurim lubatud arv krundil.

9.3.4. määrata hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala.

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

9.3.6. määrata hoonete lubatud katusekallete vahemik.

9.3.7. määrata hoonete lubatud katusekattematerjalid: kivi, muru, eterniit, valtsplekk.

9.3.8. määrata ehitiste lubatud välisviimistlusmaterjalid: puit, looduslik kivi, tellis, betoon, krohv, puit.

9.3.9. määrata ehitiste põhilised värvitoonid.

9.3.10. määrata hoonete lubatud tulepüsivusklass.

9.3.11. määrata lubatud teekattematerjalid.

9.3.12. määrata lubatud piirdeaia kõrgus, materjal ja tüüp.

9.3.13. määrata ehitistevahelised kujad vastavalt normatiividele.

9.3.14. määrata muud eelpoolnimetatamata ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded.

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

9.5. Tehnovõrkude ja -rajatiste paigutused.

9.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted sh kõrghaljastuse paiknemine lahendada detailplaneeringu koostamise käigus lähtudes kehtivast detailplaneeringust.

9.7. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ja vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõtjude hindamine. Keskkonnamõtju strateegilise hindamise vajadus selgitada detailplaneeringu koostamise käigus lähtudes kehtivast detailplaneeringust.

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

9.9. Servituutide vajadus.

9.10. Riigikaitsealised maa-alamad: 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 välisviimistluspass, 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, teadaanded ajalehtedest ja muud detailplaneeringuga kaasnevad dokumendid lisada planeeringu kausta.

12. Planeeringu koostaja esitab detailplaneeringu eskiislahenduse 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 eksemplaris (kaks jääb linnavalitsusse, üks tellijale, ühe esitab linnavalitsus maavanemale ja ühe esitab linnavalitsus riigi maakatastripidajale) Põltsamaa Linnavolikogule kehtestamiseks.

14. Detailplaneeringu lähteülesanne on kehtiv kuni 30. oktoober 2008.

Väljavõte Maa-ameti ortofotost, <http://www.maaamet.ee>:

_____ planeeringuala piir

_____ olemasolevate kinnistute piirid

