



## PÕLTSAMAA LINNAVALITSUS

### KORRALDUS

Põltsamaa

17. mai 2010 nr 157

Põltsamaa linnas Linnu tn 2 kinnistu detailplaneeringu lähteseisukohtade kinnitamine, lepingu sõlmimine ja detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendusi tutvustava avaliku arutelu korraldamine

Kitzinger-Progress aktsiaseltsi juhataja Ulvi Punapart on 12.04.2010-11.05.2010 esitanud detailplaneeringu algatamise taotluse koos asendiplaani eskiisiga (Kuressaare Ehitus aktsiaselts, 16.03.2010, töö nr 03-10), kavatsuste kirjeldustega detailplaneeringu koostamise lepingu projektiga ja detailplaneeringu eskiisiga (Kuressaare Kommunaalprojekt osatühing, 14.05.2010, töö nr 023-10-DP).

Korraldus antakse kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõike 1 punkti 2, planeerimisseaduse § 9, § 10 lõike 5, § 16 lõike 3 ja § 17 lõike 3 punkti 3, muinsuskaitse seaduse § 9 lõike 1 punkti 2 ja § 43, looduskaitse seaduse § 14 lõike 1 punkti 5, § 37, § 38, § 39 ja § 44 lõike 2, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõike 1 punkti 3, veeseaduse § 38 lõike 1, päästeseaduse § 21 lõike 8, kemikaaliseaduse § 14, teeseaduse § 13 lõike 5 ja § 29 lõike 3, haldusmenetluse seaduse § 11 lõike 1 ja § 16 lõike 1, Põltsamaa Linnavolikogu 27. novembri 2007 määruse nr 59 «Põltsamaa linna ehitusmäärus» § 4 lõike 2 punkti 2, § 4 lõike 4 punkti 3, § 6 lõigete 3, 5 ja 8, § 9 lõigete 4 ja 6, Põltsamaa Linnavolikogu 19. oktoobri 1998 määrusega nr 41 kehtestatud Põltsamaa linna üldplaneeringu (Entec AS, 1998), Põltsamaa Linnavolikogu 25. aprilli 2006 otsuse nr 29 «Kehtestatud üldplaneeringu ülevaatamine» ja Põltsamaa Linnavolikogu 20. aprilli 2010 otsuse nr 32 «Põltsamaa linnas Linnu tn 2 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine» alusel ning kooskõlas.

1. Kinnitada Põltsamaa linnas Linnu tn 2 kinnistu detailplaneeringu lähteseisukohad nr 47-1 (lisatud) ja kiita heaks detailplaneeringu eskiislahendus.
2. Põltsamaa Linnavalitsusel sõlmida Kitzinger-Progress aktsiaseltsiga leping detailplaneeringu koostamise kohta.
3. Korraldada Põltsamaa linnas Linnu tn 2 kinnistu detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduste tutvustamiseks avalik arutelu 21. mail 2010 algusega kell 11:00 Lossi tn 9 Põltsamaa Linnavalitsuses nõupidamiste ruumis nr 107. Käesoleval hetkel täiendavat avalikku väljapanekut ei korraldata lisaks Põltsamaa linna koduleheküljel avaldatule.
4. Korraldust on võimalik vaidlustada halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul korralduse teatavakstegemisest arvates.
5. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

Jaán Aiaots  
Linnapea

Tiia Vahter  
Linnasekretär

Korraldus saadetakse:

1. Kitzinger-Progress AS, Linnu tn 2, Põltsamaa 48106
2. Kuressaare Kommunaalprojekt OÜ, Pikk tn 25, Kuressaare 93812
3. Ville Tamm, ehitusnõunik

## PÕLTSAMAA LINNAS LINNU TN 2 KINNISTU DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD NR 47-1

**Detailplaneeringu koostamise korraldaja:** Põltsamaa Linnavalitsus

**Planeeringu koostaja:** ehitusinsener Ants Rand, Kuressaare Kommunaalprojekt OÜ

**Planeeringuala omanik:** Kitzinger-Progress AS (Linnu tn 2)

**Planeeringuala naaberkinnisasjade omanikud:** Kitzinger-Progress AS (Linnu tn 2a), Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ (Linnu tänav, Progressi alajaam), Estonia Maja OÜ (Veski tn 15), Põltsamaa linn (Linnu tänav, Veski tänav ja Metsa tänav).

**1. Asukoht ja pindala:** Jõgeva maakond, Põltsamaa linn, Linnu tn 2 kinnistu. Planeeringuala pindala on 21055 m<sup>2</sup>.

**2. Planeeringus käsitletav maa-ala piirneb:** Linnu tänav, Veski tänav, Metsa tänav, Linnu tn 2 (katastritunnus puudub), Linnu tänava Progressi alajaam (61701:001:0540) ja Veski tn 15 (61701:001:0003).

**3. Planeeritaval maa-alal paiknevad:** Linnu tn 2 (61701:001:0080) maaüksus, Linnu tn 2 töökoda-kontor-katlamaja (ehitisregistri kood 114011324), töökoda (ehitisregistri kood 114011325), ladu (ehitisregistri kood 114011326), masuudihoidla (ehitisregistri kood 114011327), kuur (ehitisregistri kood 114011328), ladu (ehitisregistri kood 114011329), kuur (ehitisregistri kood 114011330), kuur (ehitisregistri kood 114011331), vee- ja kanalisatsioonirajatised, elektriliinid, elektroonilise side liinirajatised, teed, platsid, haljastus.

#### **4. Kehtivad planeeringud:**

Jõgeva maakonnaplaneering, Jõgeva Maavalitsus 1998, kehtestatud 23.04.1999.

Jõgeva maakonnaplaneeringu teemaplaneering. Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused. Jõgeva Maavalitsus 2000, kehtestatud 19.11.2004 Jõgeva maavanema korraldusega nr 731. Planeeringuga on Põltsamaa linn (v.a. Jõgeva mnt 27-lõpuni paaritud ja Pajusi mnt 28-lõpuni paaris) maakondliku tähtsusega väärtuslik maastik.

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

#### **5. Olemasolevad uuringud ja ekspertiisid:**

AS Kitzinger-Progress tootmishoonete maa-ala mõõdistus. Geotar OÜ, töö nr Gpr, mai 2010. Ehitusgeoloogilised uurimistööd AS Kitzinger-Progress tootmishoone laienduse alla Põltsamaal Linnu tn 2. Alus-Geoloogia OÜ, aprill 2003.

**6. Kehtivad piirangud:** Tehnorajatiste valdajate poolt esitatavad piirangud ja tehnilised tingimused.

Kirikuase ja kalmistu Veski tänava ja Metsa tänava ristmikul (arheoloogiamälestise nr 9333), asulakoht Lepa tänava ja jõe vahelisel alal (arheoloogiamälestise nr 9331), Põltsamaa vana kiriku varemed Linnu tn 2 (arhitektuurimälestise nr 9334).

Uue-Põltsamaa mõisa park (arhitektuurimälestise nr 24013 ja keskkonnaregistri registrikood KLO1200489).

Põltsamaa jõgi ja kaldad (keskkonnaregistri registrikood VEE1030000).

**7. Detailplaneeringu eesmärgid ja ülesanded.**

Detailplaneeringu eesmärgiks on täiendava ehitusõiguse saamine Linnu tn 2 kinnistule, seoses Kitsinger-Progress aktsiaseltsi poolt kavandatava tootmishoone ja olmeruumide laiendamisega.

Detailplaneeringuga määratakse planeeringuala maakasutus- ja ehitustingimused Linnu tn 2 kinnistul.

Detailplaneeringuga ei ole kavatsust muuta kehtivat Põltsamaa linna üldplaneeringut ja planeerida uusi hooned (välja arvatud olemasolevate hoonete laiendamised).

## **8. Planeeritava maa-ala maakasutuse sihtotstarve kehtiva üldplaneeringu alusel:**

Linnu tn 2 – tootmishoonete maa 100%

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

9.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus.

9.2. Planeeringuala funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed ümbrusega.

9.3. Planeeringualal on olemasolev Linnu tn 2 kinnistu, täiendavat kruntideks jagamist ei toimu.

9.4. Planeeringuala ehitusõigus määrata detailplaneeringu koostamise käigus lähtudes kehtivatest planeeringutest:

9.4.1. määrata maakasutuse sihtotstarve;

9.4.2. määrata hoonete suurim lubatud arv krundil;

9.4.3. määrata hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala;

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

9.5. Määrata hoonestusalad maksimaalsed kohustuslikud ehitusjooned tänavapoolsetest krundi piiridest.

9.6. Määrata liikluskorralduse ja parkimise põhimõtted, kinnistule juurdesõidud, tänavate kõrgusarvud ning jalakäijate liikumise tsoonid. Määrata tänava kaitsevööndi laius teemaa piirist.

9.7. Määrata haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted (sealhulgas kõrghaljastuse paiknemine).

9.8. Määrata ehitisteevahelised kujad.

9.9. Määrata tehnovõrkude ja -rajatiste paigutused.

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

9.11. Määrata kogu planeeringuala miljööväertusega hoonestusalana ning seada kaitse- ja kasutustingimused vastavalt Põltsamaa linna ehitusmäärusele ja tööle "Põltsamaa linnaehituslikud väärtused" (Lilian Hansar, 2001).

9.12. Määrata ehitiste olulisemad arhitektuuri-, ehitus- ja kujundusnõuded:

9.12.1. määrata hoonete lubatud katusekallete vahemik;

9.12.2. määrata hoonete lubatud katusekattematerjalid;

9.12.3. määrata ehitiste lubatud välisviimistlusmaterjalid;

9.12.4. määrata ehitiste põhilised värvitoonid;

9.12.5. määrata hoonete lubatud tulepüsivusklass;

9.12.6. määrata lubatud teekattematerjalid;

9.12.7. määrata lubatud piirdeaia kõrgus, materjal ja tüüp;

9.12.8. määrata muud eelpoolnimetatud ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded.

9.13. Määrata servituutide vajadus.

9.14. Riigikaitsealised maa-alasid ei planeerita.

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

9.16. Muud seadusest tulenevad kinnisomandi kitsendused

9.17. Nõuded projekteerimisele planeeringualal: märkida nõutavad ehitusprojekti kooskõlastused (tehnovõrgud, riikliku järelevalve asutused), kirjeldada projekteerimiseks vajalikku ehitusuuringute ja ehitiste ekspertiiside mahtu, kirjeldada ehitamiseks vajalikku ehitusprojekti mahtu. Ehitiste ehitusprojektide koosseisus peab olema välisviimistlusplass, liikluskorralduse plaan, tänavakivi paigaldusmustrit kirjeldus, haljastusprojekt ja 3D-vaadete (aksionomeetria) plaan või makett. Ehitamiseks on keelatud kasutada korduv- ehk tüüpprojekte.

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

10.1 Situatsiooniskeem

10.2. Olemasoleva olukorra joonis M 1:500

10.3. Põhijoonis, tehnovõrkude joonis, liikluskorralduse joonis, planeeringulahenduse illustratsioon 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 vormistatud arhiveerimise nõuetele vastaval paberil ja säilitamiseks sobivasse pappkaantega ümbrisesse köidetuna formaadis A4 ning elektrooniliselt *dgn*-, *dwg*- ja *pdf*-vormingus.

**11. Detailplaneeringu lisad:** linnavolikogu otsused, linnavalitsuse korraldused, koopiad planeerimise käigus toimunud kirjavahetusest, kooskõlastused, tehnovõrkude valdajate tehnilised tingimused, teadaanded ajalehtedest, kaitstava loodusobjekti valitseja nõusolek detailplaneeringu kehtestamiseks ja muud detailplaneeringuga kaasnevad dokumendid lisada planeeringu kausta.

**12.** Planeeringu koostaja esitab kooskõlastusteta detailplaneeringu Põltsamaa Linnavalitsusele põhilahenduse ja arhitektuurse osa kooskõlastamiseks, lähteseisukohtade vastavuse kontrollimiseks ning avaliku arutelu korraldamiseks. Planeeringu koostaja kooskõlastab detailplaneeringu riigi päästeasutusega, Keskkonnaametiga ja Muinsuskaitseametiga. Käesolevad lähteseisukohad ja detailplaneeringu vaatab läbi linnaehituskomisjon. Detailplaneeringu avaliku väljapaneku ning avaliku arutelu aeg ning koht määratakse linnavalitsuse korraldusega detailplaneeringu vastuvõtmisel.

**13.** Kooskõlastatud detailplaneering esitada viies (3 jääb linnavalitsusse, 1 esitab linnavalitsus maavanemale ja 1 esitab linnavalitsus riigi maakatastripidajale) eksemplaris Põltsamaa Linnavolikogule kehtestamiseks.

Teave detailplaneeringu kohta on Põltsamaa linna koduleheküljel <http://www.poltsamaa.ee> “Detailplaneeringud”