



PÕLTSAMAA LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Põltsamaa

09. jaanuar 2012 nr 9

Põltsamaa linnas Tallinna mnt 1 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu lähteseisukohtade kinnitamine, lepingu sõlmimine ja detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendusi tutvustava avaliku arutelu korraldamine

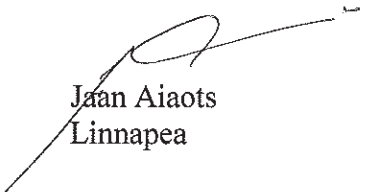
Põltsamaa Felix aktsiaseltsi juhataja Anti Orav tegi 02.05.2011-04.11.2011 detailplaneeringu algatamise ettepaneku Põltsamaa linnas Tallinna mnt 1 kinnistul seoses sooviga jagada olemasolev tootmismaa sihtotstarbega kinnistu kruntideks, muuta ehitusõigust, parendada ettevõtte kinnisvara haldamist ning luua võimalused tootmistegevuse laiendamiseks. Arhitektuuribüroo Harmin OÜ arhitekt Katrin Oidjärv koostas 01.11.2011-17.11.2011 detailplaneeringu eskiisi, töö nr 457/07. Põltsamaa Linnavalitsuse linnaehituskomisjon vaatas 23.11.2011-01.12.2011 Põltsamaa linnas Tallinna mnt 1 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu eskiisi läbi. Keskkonnamõju strateegilise hindamise vajadus selgitatakse detailplaneeringu koostamise käigus.

Korraldus antakse kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõike 1 punkti 2, planeerimisseaduse § 9, § 10 lõike 5, § 17 lõike 3 punkti 3, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõike 1 punkti 3, päästeseaduse § 5 lõike 1 punkti 7, kemikaaliseaduse § 14, teeseaduse § 13 lõike 5 ja § 29 lõike 3, Põltsamaa Linnavolikogu 27. novembri 2007 määruse nr 59 «Põltsamaa linna ehitusmäärus» § 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», Põltsamaa Linnavolikogu 17. juuni 2008 otsuse nr 113 «Põltsamaa jõeääre detailplaneeringu koostamise algatamine», Põltsamaa Linnavolikogu 13. detsembri 2011 otsuse nr 105 «Põltsamaa linnas Tallinna mnt 1 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine» alusel ning kooskõlas.

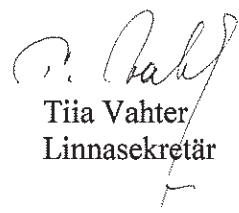
1. Kinnitada Põltsamaa linnas Tallinna mnt 1 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu lähteseisukohad nr 50-1 (lisa kolmel leheküljel).
2. Põltsamaa Linnavalitsusel sõlmida Põltsamaa Felix aktsiaseltsiga leping detailplaneeringu koostamise kohta.
3. Korraldada Põltsamaa linnas Tallinna mnt 1 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduste tutvustamiseks avalik arutelu 25.01.2012 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 õigus vaidlustada 30 päeva jooksul, arvates päevast, millal vaiet esitama õigustatud isik korraldusest teada sai või oleks pidanud teada saama, esitades vaide Põltsamaa Linnavalitsusele haldusmenetluse seadusega vaidmenetlusele kehtestatud korras. Korralduse peale on kaebõigusega isikul õigus esitada kaebus

Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustiku §-s 46 sätestatud tähtaegadel ja halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.

5. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.



Jaan Aiaots
Linnapea



Tiia Vahter
Linnasekretär

Korraldus saadetakse (e-postiga):

1. Põltsamaa Felix AS
2. Arhitektuuribüroo Harmin OÜ
3. Jõgeva maavanem
4. Keskkonnaamet
5. Maa-amet
6. Muinsuskaitseamet
7. Margi Ein, linnavolikogu esimees
8. Sven Lass, abilinnapea
9. Ville Tamm, ehitusnõunik
10. Tõnu Tootsi, maanõunik

**Põltsamaa linnas Tallinna mnt 1 kinnistu
ja lähiala detailplaneeringu lähteseisukohad nr 50-1**

Detailplaneeringu koostamise korraldaja: Põltsamaa Linnavalitsus

Detailplaneeringu algatamise ettepaneku tegija: Põltsamaa Felix AS

Planeeringu koostaja: arhitekt Katrin Oidjärv, Arhitektuuribüroo Harmin OÜ

Planeeringuala omanikud: Põltsamaa Felix AS (Tallinna mnt 1), Põltsamaa Lossi Arendus SA (Lossi tn 1), Põltsamaa linn (Jõeääre) ja Eesti Vabariik (Tallinna maantee, endine planeeritud Piiri tänav). Tallinna mnt 1 kinnistu tehnovõrkude või rajatiste isiklikud kasutusõigused: Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ, Eesti Lairiba Arenduse SA, Elion Ettevõtted AS.

Planeeringuala naaberkinnisasjade omanikud: Põltsamaa linn (Jõeääre), Põltsamaa vald (Viljandi mnt 3), Eesti Vabariik (Tallinna maantee, Eha tänav, Õne tänav, Põltsamaa-Võhma tugimaantee nr 38), Põltsamaa Lossi Arendus SA (Lossi tn 1), Eesti Kristliku Nelipühi Kiriku Põltsamaa Jordani Kogudus (Lossi tn 2a), füüsilised isikud (Tallinna mnt 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 24, 26, 28, 30, 32, 34, Koidu tee 9, Teedu ja Pātu kinnistud).

1. Asukoht ja pindala: Jõgeva maakond, Põltsamaa linn, Tallinna mnt 1 kinnistu ja lähiala. Planeeringuala pindala on 15 hektarit.

2. Planeeringus käsitletav maa-ala piirneb: Põltsamaa jõega Tallinna maanteega, Eha tänavaga, Õne tänavaga, Põltsamaa-Võhma tugimaanteega nr 38 ning Jõeääre, Lossi tn 1, 2a, Viljandi mnt 3, Tallinna mnt 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 24, 26, 28, 30, 32, 34, Koidu tee 9, Teedu ja Pātu kinnistutega.

3. Planeeritaval maa-alal paiknevad: Tallinna mnt 1 kinnistu ja ehitised, Tallinna maantee, endine planeeritud Piiri tänav, osaliselt Jõeääre ja Lossi tn 1 kinnistud, vee- ja kanalisatsioonirajatised, elektriliinid, elektroonilise side liinirajatised, teed, platsid, haljasalad ja osaliselt arheoloogiamälestis nr 9334 linnuse kultuurkiht.

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).

Põltsamaa Linnavolikogu 20.12.2005 otsusega nr 17 kehtestatud Ajaloolise Vana-Põltsamaa lossiansambli detailplaneeringu (K&H AS töö nr 04DP42, arhiivi nr A-785).

5. Olemasolevad uuringud ja ekspertiisid:

REIB OÜ, töö nr TT-2328T 2008

«Muinsuskaitse eritingimused Põltsamaa jõeääre detailplaneeringu koostamiseks», Juhan Maiste, Karin Bachmann (Tartu, 2008).

«Muinsuskaitse eritingimused Ajaloolise Vana-Põltsamaa lossiansambli detailplaneeringu koostamiseks». Raivo Mändmaa (Viljandi, 2005).

«Põltsamaa linnaehituslikud väärtused», Lilian Hansar (2001).

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

Linnuse kultuurkiht Lossi 1, 1a, 1b (arheoloogiamälestise reg nr 9334), Põltsamaa linnuse varemed vallikraaviga Lossi 1, 1a, 1b (ehitismälestise reg nr 24002), Vana-Põltsamaa mõisa õllevabrik Lossi 2a (ehitismälestise reg nr 24006), hiiekoht ja asulakoht Tallinna mnt ja jõe vahelisel alal (arheoloogiamälestise reg nr 9332).

Põltsamaa jõgi ja kaldad (keskkonnaregistri registrikood VEE1030000).

7. Detailplaneeringu eesmärgid ja ülesanded.

Detailplaneeringu eesmärgiks on täiendada ehitusõiguse saamine Põltsamaa linnas Tallinna mnt 1 kinnistule.

Detailplaneeringuga määratakse planeeringuala maakasutus- ja ehitustingimused planeeringualal.

Detailplaneeringuga ei ole kavatsust muuta kehtivat Põltsamaa linna üldplaneeringut.

8. Planeeritava maa-ala maakasutuse sihtotstarve kehtiva üldplaneeringu ja detailplaneeringu alusel:

tootmismaa/tootmishoonete maa (T), üldmaa (Üm), parkide ja haljasalade maa (HM), ühiskondlike hoonete maa (Üh), transpordimaa (L)

9. Nõuded koostatavale detailplaneeringule.

9.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus.

9.2. Planeeringuala funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed ümbrusega.

9.3. Planeeringuala kruntideks jagamine.

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

9.4.1. määrata maakasutuse sihtotstarve;

9.4.2. määrata suurim lubatud hoonete arv;

9.4.3. määrata hoone suurim lubatud ehitusalune pindala;

9.4.4. määrata hoone 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 ehitistevahelised 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. planeerida miljööväärtusega hoonestusala.

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

9.12.1. hoone lubatud katusekallete vahemik;

9.12.2. hoone lubatud katusekattematerjalid;

- 9.12.3. ehitiste lubatud välisviimistlusmaterjalid;
- 9.12.4. ehitiste põhilised värvitoonid;
- 9.12.5. hoone lubatud tulepüsivusklass;
- 9.12.6. lubatud teekattematerjalid;
- 9.12.7. lubatud piirdeaia kõrgus, materjal ja tüüp;
- 9.12.8. muud eelpoolnimetatud ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded.
- 9.13. Määrata servituutide vajadus.
- 9.14. Riigikaitselised 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 välisviimistluspass, liikluskorralduse plaan, tänavakivi paigaldusmusteri kirjeldus, haljastusprojekt ja 3D-vaadete (aksionomeetria) plaan.

10. Detailplaneeringu koosseisus esitatavad 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 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 ja Maa-ametiga. 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»

