

## **Uue- Põltsamaa mõisa detailplaneeringu lähteseisukohtade väljatöötamise kavatsus seisuga 24.05.2018**

**Detailplaneeringu koostamise korraldaja:** Põltsamaa Vallavalitsus

**Detailplaneeringu huvitatud isik:** OÜ Uue- Põltsamaa mõis

**Detailplaneeringu koostaja:** OÜ Klotoid

**1. Planeeringuala koht ja pindala:** Jõgeva maakond, Põltsamaa vald, Põltsamaa linn, kinnistutel Veski tn 7 (katastriüksuse tunnus 61701:001:0610), Veski tn 11 (katastriüksuse tunnus 61701:001:0010) ja Veski tn 13 (katastriüksuse tunnus 61701:001:0044) ning Uue-Põltsamaa Mõisapargi (katastriüksuse tunnus 61801:001:0033) alal. Planeeringualasse kuulub ka alaga piirnev Veski- ja Linnu tänav. Planeeringuala suurus on ca 6 hektarit.

**2. Planeeringus käsitletav maa-ala piirneb:** Linnu tn 2, Linnu tn 6, Veski tn 10 ja Veski tn 5 maaüksustega Põltsamaa linnas, lisaks reformimata riigimaad planeeringualast kirde- ja loodesuunas. Planeeringualast kirdesuunas, reformimata riigimaale, planeeritakse Põltsamaa staadion.

**3. Planeeritaval maa-alal paikneb:** Uue- Põltsamaa mõisa peahoone, Uue- Põltsamaa mõisa teenijatemaja, mis on ehitismälestised. Lisaks Veski tn 13 kinnistu hooned, Veski tn 13a hoone ja Veski tn 5 kinnistul paiknev kelder.

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

4.1. Põltsamaa Linnavolikogu 19.10.1998 määrusega nr 41 kehtestatud Põltsamaa linna üldplaneering

4.2. Planeeringuala läänepiiril, 29.06.2010 otsusega nr 41 kehtestatud Linnu tn 2 kinnistu detailplaneering.

**5. Geodeetiline alusplaan:** Planeeringualale koostada geoalus Amsterdami kõrgussüsteemis, mahus mis tagab vertikaalplaneerimise teostuse.

**6. Kehtivad piirangud:** Planeeritavatele ja olemasolevatele rajatistele valdajate poolt esitatavad piirangud ja tehnilised tingimused.

6.1. Kultuurimälestised: muinsuskaitsealused ehitismälestised Uue-Põltsamaa mõisa park (registri number 24013), Uue-Põltsamaa mõisa peahoone (registri number 24012) ja Uue-Põltsamaa mõisa teenijatemaja (registri number 24014).

6.2 Looduskaitse objektid, Natura-ala ja veekaitse:

Lähim Natura-ala on 7,5 km kaugusel edelasuunas asuv Alam- Pedja linnu- ja loodusala.

Planeeringualale jääb kaitsealune Uue-Põltsamaa mõisa park (reg. nr KLO1200489).

Planeeringuala lõunaosasse ulatub Põltsamaa jõe ehituskeeluvöönd.

6.3. Maanteed- planeeringualasse ei jää.

6.4. Planeeringualasse jääb mitmeid liinirajatisi ja kaitsevööndeid, nende tsoonidesse planeerimisel tuleb taotleda liinivaldajatelt tehnilised tingimused.

6.5. Planeeringu koostamisel arvestada ametite arvamuste ja ettepanekutega keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu kohta.

6.6. Planeeringu koostamisel arvestada ametite tehniliste tingimustega, (täiendavalt punktidele 6.5) planeeringu koostamiseks.

6.7. 01.12.2017 kehtestatud Jõgeva maakonnaplaneeringus, osas „Elukeskkonna väärtused“ on Põltsamaa linn ja planeeringuala maakondliku tähtsusega puhkeala.

6.8. Planeeringualasse ei ulatu ohtlikeks ettevõteteks klassifitseeritud objektide, mõjualasid.

## **7. Detailplaneeringu eesmärgid ja ülesanded.**

7.1. Detailplaneeringu eesmärgiks on planeeringualale loodus-SPA ja ujula paigutamine, hoonestusala ja ehitusõiguse seadmine, juurdepääsuteede, tehnovõrkude, parkimiskohtade, ja haljastuse lahendamine. Vajadusel moodustatakse täiendavaid krunte ja lahendatakse teede avalikku kasutusse määramise vajadus. Planeeringuga muudetakse üldplaneeringuga kehtestatud maa sihtotstarbeid ja seoses sellega tehakse ettepanek kehtiva Põltsamaa linna 1998. aastal kehtestatud üldplaneeringu muutmiseks.

7.2. Maksimaalne hoonestusala planeeringus selgub peale muinsuskaitse eritingimuste koostamist alale.

7.3. Planeeringuga kaalutakse vajadusel Põltsamaa jõe ehituskeeluvööndi vähendamise vajadust.

7.4. Planeeringu eesmärgiks on naabrusesse planeeritava Põltsamaa staadioni planeeringulahenduse ja käesoleva planeeringulahenduse maksimaalse ühisosa saavutamine piirkonna parimaks kasutamiseks.

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

- \* looduskaitsemaa, ca 75% plan-alast;
- \* üldkasutatavate hoonete maa, ca 15% alast;
- \* tootmishoonete maa, ca 10% alast.

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

9.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus.

9.2. Planeeringuala funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed ümbrusega.

9.3. Ala maakasutus- ja ehitustingimuste määramine, sealhulgas:

9.3.1. maakasutuse sihtotstarbed;

9.3.2. kruntide hoonestusalad;

9.3.3. kruntide ehitusõigus;

9.3.4. rajatiste, sh. tehnovõrkude asukohad;

9.3.5. väljapääsud avalikule teele ja nende asukohad;

9.3.6. ehitiste lubatud kõrgused, arhitektuur ja kujundus;

9.3.7. rajatiste vahelised kujud;

9.4. Vertikaalplaneeringu ja sadeveelahenduse koostamine

9.5. Liikluskorralduse määramine.

9.6. Pargi kõnniteede gabariitide ja katenditüüpide määramine

9.7. Pargivalgustuse arhitektuurilahenduse andmine

9.8. Planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon

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

9.10. Servituutide vajaduse määramine

9.11. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine.

9.12. Muud seadusest tulenevad kinnisomandi kitsendused

9.13. Vajadusel avalikku kasutusse planeeritud teede avalikku kasutusse üleandmise määramine

9.14. Sundvõõrandamise või sundvalduse seadmise vajaduse märkimine.

9.15. Orienteeruv ajakava planeeringu elluviimiseks.

9.16. Planeeringu koostamise käigus korraldatakse eskiisi avalikustamine ja avalik arutelu. Planeering on kavandatud kehtestada hiljemalt mais 2021.

9.17. Täiendavate uuringute tegemise vajadus selgub planeeringu koostamise käigus ja muinsuskaitse eritingimustest.

## **10. Detailplaneeringu koosseisus esitatavad joonised, nõuded, vormistamine:**

10.1. Joonis olemasoleva olukorra kohta planeeringualal, M 1:500

10.2. Põhijoonis M 1:500, millel on planeeringulahendus ja alaga seotud piirangutsoonid.

10.3. Tehnovõrkude joonis M 1:500

10.4. Üldplaneeringu muutmise ettepanek

10.5. Vajadusel Põltsamaa jõe ehituskeeluvööndi vähendamise põhjendus

10.6. Planeeringu koosseis peab vastama planeerimisseaduses esitatud nõuetele.

10.7. Detailplaneeringu planeerimis põhimõtted esitada graafilisel kujul üheselt mõistetavate tingimärkidega koos selgitava tekstilise osaga.

10.8. Planeering peab olema vormistatud nõuetele, mis vastavad üldistele arhiveerimise ja kasutamise nõuetele paber kandjal ja elektrooniliselt dwg- ja pdf vormingus.

## **11. Detailplaneeringu koosseis:**

11.1. seletuskiri;

11.2. lähteseisukohtade punktides 10.1 kuni 10.7 nimetatud osad;

11.3. koopiad volikogu otsustest, planeeringu töökoosolekutest ja avalike koosolekute protokollidest, kooskõlastustest, tehnovõrkude valdajate tehnilistest tingimustest; avalikustamised ajalehtedes ja muud detailplaneeringuga kaasnevad dokumendid.

12. Planeeringu koostaja esitab detailplaneeringu PlanS § 133 lg 1 kohaseks kooskõlastamiseks Põltsamaa Vallavalitsusele.

13. Planeering kooskõlastatakse Muinsuskaitseametiga, Keskkonnametiga, Maa-ametiga, Päästeametiga, Terviseametiga, Rahandusministeeriumiga.

14. Planeeringu koostamisse kaasatakse planeeringuala piirinaabrid, kinnistute Linnu tn 2, Linnu tn 6, Veski tn 10 omanikud, samuti Põltsamaa Ühisgümnaasium.

15. Planeering on valmis vastuvõtmiseks kui selle sisu vastab PlanS § 126 lg. 1 ülesannetele, käesolevatele lähteseisukohtadele ja planeeringu kooskõlastustele.

16. Detailplaneeringu avalike väljapanekute ja arutelude aeg ning koht määratakse vallavalitsuse korraldusega.

17. Kooskõlastatud detailplaneering esitada Põltsamaa Vallavalitsusele kehtestamiseks kahes eksemplaris paberkandjal ja ühes eksemplaris CD-l (dwg ja pdf vormingus).

Lähteseisukohad koostas: Anti Annus  
Põltsamaa Vallavalitsuse planeeringuspetsialist