

Põltsamaa valla Mällikvere küla Kullerkupu tee 1 ja Kullerkupu tee 3 katastriüksuste detailplaneeringu lähteseisukohad

Detailplaneeringu koostamise algataja on Põltsamaa Vallavolikogu.
Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Põltsamaa Vallavalitsus.
Detailplaneeringu koostaja on Tarvaprojekt OÜ.
Detailplaneeringu kehtestaja on Põltsamaa Vallavolikogu.
Huvitatud isikud on Ellar Sügiste ja Svetlana Sügiste.

Kullerkupu tee 1 ja Kullerkupu tee 3 katastriüksuste detailplaneering algatati Põltsamaa Vallavolikogu 20.04.2017.a otsusega nr 291.

Planeeritavad katastriüksused asuvad alal, kus Põltsamaa Vallavolikogu 19. detsembri 2014 otsusega nr 97 on kehtestatud „Mällikvere külas Jõeääre katastriüksuse vasakkalda ja lähiala detailplaneering“ (Tarvaprojekt OÜ, töö nr 70/2010). Üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga moodustati elamukrundid Kullerkupu tee 1 ja Kullerkupu tee 3.

Pärast detailplaneeringu kehtestamist selgus, et vaatamata katastriüksustele Kullerkupu tee 1 ja Kullerkupu tee 3 määratud elamumaa sihtotstarbest, ei ole võimalik sinna ehitada, sest kruntide hoonestusalad paiknevad Põltsamaa jõe ja planeeringuala jõesopi 50 m ehituskeeluvööndis.

1. Planeeringuala asukoht ja pindala

Planeeringuala asub Põltsamaa vallas Mällikvere külas, Kullerkupu tee 1 (katastritunnus 61601:001:0280), Kullerkupu tee 3 (katastritunnus 61601:001:0284) kinnistute ja Mõhu tee tänava maa-alal. Planeeringuala on näidatud käesoleva korralduse Lisas 2.

Piirkond asub Pandivere ja Adavere- Põltsamaa nitraaditundlikul alal. Planeeringuala suurus on orienteeruvalt 0,7 ha. Ala piirneb Kullerkupu tee (61601:001:0279), Kullerkupu tee 5 (61601:001:0286), Aiamaa (61603:001:0510), Mõhu tee (61601:001:0257; 61601:001:0205) maaüksustega.

2. Planeeringuala maakasutuse sihtotstarbeks on Mällikvere küla Jõeääre katastriüksuse vasakkalda ja lähiala detailplaneeringu alusel elamumaa.

3. Planeeringuala katastriüksused kuuluvad Ellar Sügistele ja Svetlana Sügistele.

4. Planeeringualal kehtivad planeeringud ja ehitusprojektid.

4.1. Põltsamaa Vallavolikogu 17. detsembri 1998. a määrusega nr 35 kehtestatud Põltsamaa valla üldplaneering.

4.2. Põltsamaa Vallavolikogu 19. detsembri 2014. a otsusega nr 97 kehtestatud „Mällikvere külas Jõeääre katastriüksuse vasakkalda ja lähiala detailplaneering“ (Tarvaprojekt OÜ, töö nr 70/2010).

4.3. OÜ GPK Partnerid teostusjoonis 2013. aastal Mõhu teele ehitatud ühisvee- ja ühiskanaliseerimisvõrgustike kohta.

4.4. Mällikvere külas, Jõeääre planeeringualale ehitatud vee- ja kanalisatsioonivõrgustiku teostusjoonis, OÜ Metricus, veebruar 2018.

5. Planeeringuga lahendada PlanS § 126 lõikes 1 punktides 1 kuni 5 loetletud ülesanded, lisaks lahendada täiendavalt.

- 5.2. Põltsamaa jõe ehituskeeluvööndi vähendamise ettepaneku tegemine 25 meetrile koos põhjendusega.
- 5.3. Planeeringuala kruntide ehitusõiguse ja hoonestusala määramine.
- 5.4. Hoonestuse maksimaalse kõrguse määramine, arvestades Jõeääre planeeringulahendust.
- 5.5. Liikluskorralduse põhimõtted, sh. pääs avalikule teele.
- 5.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.
- 5.7. Ehitiste ja rajatistega seotud kujade määramine.
- 5.8. Jõe kallasrajale, sh. jõesopile, avaliku juurdepääsu tagamine.
- 5.9. Servituutide seadmise vajaduse ja asukohtade määramine.
- 5.10. Põltsamaa jõega seotud piirangute esitlemine ja kirjeldamine.
- 5.11. Seoses planeeringualal levivate lammi- gleimuldadega seada piirangud ehitiste ja rajatiste rajamiseks.
- 5.12. Võimaliku ülejutusala näitamine põhikaardil ja meetmed ülejutusest tulenevate riskide vältimiseks planeeringu elluviimisel.
6. Erinõuded detailplaneeringu koostamisel.
- 6.2. Detailplaneering peab sisaldama üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut ja põhjendust Keskkonnaametile esitamiseks, seoses jõe ehituskeeluvööndi vähendamisega 25 meetrile.
- 6.3. Seoses piirkonna arheoloogiapärandi rohkusega, näha ette arheoloogilise leiu ilmnemisel ehitustööde katkestamise võimalus.
7. Detailplaneeringu koostamisel on planeerijal vajalik planeeringualaga tutvuda kohapeal, teha koostööd planeeringust huvitatud isikutega ja tehnovõrkude valdajatega, sh. Elektrilevi OÜ ja Telia AS ning vajadusel OÜ-ga Põltsamaa Varahaldus.
8. Käesolevate lähteseisukohtade lahutamatuks osaks on OÜ Adepte Ekspert poolt aprillis 2017 koostatud keskkonnamõju strateegiline eelhindang, milles toodud ettepanekuid tuleb planeeringu koostamisel arvestada.
9. Detailplaneeringu koosseisus esitatavad joonised ja nende vormistamine.
- 9.2. Seoses ehitus- planeerimistöödega planeeringualal (Jõeääre planeeringu alusel), on vajalik uue geaaluse tegemine.
- 9.3. Joonis planeeringueelse olukorra kohta (M 1:500).
- 9.4. Põhijoonis M 1:500, millel on planeeringulahendus ja piirangualad.
- 9.5. Põltsamaa jõe ehituskeelu vähendamine.
- 9.6. Kõigil joonistel peavad olema kasutatavate tingmärkide seletused.
- 9.7. Planeering vormistada üldistele arhiveerimise ja kasutamise nõuetele paberkandjal ja elektroonselt dwg ja pdf vormingus.
10. Detailplaneeringu esitamine ja kooskõlastamine.
- 10.2. Planeering esitatakse koosseisus, seletuskiri ja lähteseisukohtade punktis 9 loetletud osad, kooskõlastamiseks Põltsamaa Vallavalitsusele.
- 10.3. Planeering kooskõlastatakse Keskkonnaametiga, Muinsuskaitseametiga, Päästeametiga, Põltsamaa Varahaldus OÜ-ga ja Elektrilevi OÜ-ga.
- 10.4. Pärast planeeringu vastuvõtmist ja avalikku arutelu esitatakse planeering heakskiitmiseks Rahandusministeeriumi Jõgeva talitusele.
- 10.5. Kooskõlastatud ja heakskiidetud planeering esitada Põltsamaa Vallavalitsusele kehtestamiseks kahes eksemplaris paberkandjal ja CD-l (dwg ja pdf vormingus).