

Kindralihaua ja Kindrali kinnistute ning nende lähiala detailplaneeringu lähteseisukohad 31.07.2020

Detailplaneeringu koostamise korraldaja: Põltsamaa Vallavalitsus

Detailplaneeringu huvitatud isik: Toomas Kaur

Detailplaneeringu koostaja: OÜ Casa Planeeringud

1. Planeeringuala koht ja pindala: Jõgeva maakond, Põltsamaa vald, Mällikvere küla, kinnistu Kindralihaua (katastritunnus 61601:001:0126), kinnistu Kindrali (katastritunnus 61601:001:0127) ja selle lähiala. Planeeringuala suurus on ca 3,4 hektarit.

2. Planeeringus käsitletav maa-ala piirneb Keldremäe, Kasesalu, Lombi, RMK Põltsamaa metskond 42 ja Tibu kinnistutega Mõhküla ja Mällikvere külades.

3. Planeeritaval maa-alal paikneb: Kindralihaua kinnistu elamu ja Põltsamaa jõe kaldale rajatud ujumiskoht, terrass ja saun.

4. Kehtivad planeeringud:

Põltsamaa Vallavolikogu 17.12.1998 määrusega nr 35 kehtestatud Põltsamaa valla üldplaneering

5. Geodeetiline alusplaan- Mai 2019, Kobras AS poolt koostatud topoalus nr 2019-082.

6. Kehtivad piirangud:

6.1. Pärandkultuuri objekt: Planeeringualast põhja suunas jääb pärandkultuuriobjekt, „kuivendatud Põltsamaa jõe luht“ Tegemist on hästi säilinud, kraavidega kuivendatud rohumaaga (reg. nr 573:MPO:001).

6.2 Planeeringualas asuvad Mällikvere I maaparandusehitiste (MS 2103000010950/ehitis 001) ja (MS 2103000010960/ehitis 001) reguleerivad kuivendusvõrgud (lahtine kraavitus), mis suubuvad planeeringuala loode- ja põhjaosas Põltsamaa jõkke. Planeeringulahendusega tuleb tagada kuivendusvõrkudele rajatud truupide vee läbilaskvus ja võrkude toimimine vastavalt maaparandusseaduse § 47-le.

6.3. Kindralihaua ja Kindrali katastriüksuste kruntide moodustamisel on vajalik koostöö tegemine Põllumajandusameti Ida regiooni Jõgeva esindusega, et maaparandussüsteemi maa-ala sihtotstarbed oleks kooskõlas maaparandusseadusega.

6.4. Looduskaitsetised objektid, Natura-ala ja veekaitse:

- * planeeringualaga piirnev Põltsamaa jõgi on lõheliste elupaigana kaitstav veekogu;
- * lähim Natura-ala on 9 km lõunasuunas asuv Alam- Pedja linnu- ja loodusala;
- * planeeringuala on Põltsamaa jõe ehituskeeluvööndis;
- * planeeringuala paikneb Pandivere ja Adavere- Põltsamaa nitraaditundlikul alal.

6.5. Planeeringuala idaossa jääb elektriliitumisega seotud paigaldis ja selle kaitsevöönd, mis ei kitsenda planeeringu koostamist.

6.6. Planeeringu koostamisel arvestada ametite arvamuste ja ettepanekutega.

6.7. 01.12.2017 kehtestatud Jõgeva maakonnaplaneeringus, osas „Elukeskkonna väärtused“ on märgitud, et puhkeotstarbel kasutatakse Põltsamaa jõge täies ulatuses.

6.8. Planeeringualas ei ole Põltsamaa jõgi prognoositava üleujutusega piirkond ja sinna ei ulatu ohtlikeks ettevõteteks klassifitseeritud objektide mõjualasid.

7. Detailplaneeringu eesmärgid

7.1. Detailplaneeringu eesmärgiks on Kindralihaua kinnistule (katastritunnus 61601:001:0126) ja Kindrali kinnistule (katastritunnus 61601:001:0127) Põltsamaa jõe ehituskeeluvööndisse rajatud rajatiste paiknemise seadustamine ja jõe 50-meetrise ehituskeeluvööndi vähendamine. Põltsamaa valla 17.12.1998. a. kehtestatud üldplaneeringuga ei ole alगतatavale planeeringualale määratud ranna-ala ja seetõttu ei ole tegemist avaliku rannaga vaid eraomandis rannaga. Täiendavalt on planeeringu eesmärgiks Kindralihaua kinnistu maa-ala planeerimine tulevikuks, sh. kruntideks jagamine ja jõe kallasrajale ülepääsu planeerimine kinnistu lõunapiiril olevast kraavist. Kindrali kinnistu maa-ala planeeritakse perspektiivseteks kruntideks, määratakse rajatiste asukohad ja kinnistu koosseisus oleva jõe saare kasutamine.

7.2. Planeeringuga taotletakse Põltsamaa jõe ehituskeeluvööndi vähendamist.

7.3. Planeeringuga tehakse ettepanek Põltsamaa valla 17.12.1998. aastal kehtestatud üldplaneeringu muutmiseks seoses jõe ehituskeeluvööndi vähendamisega.

8. Planeeritava maa-ala maakasutuse sihtotstarve kehtiva üldplaneeringu alusel on puhkeotstarbeline maa.

9. Nõuded koostatavale detailplaneeringule.

9.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus.

9.2. Planeeringuala funktsionaalsed seosed ümbrusega.

9.3. Ala maakasutustingimuste määramine, sealhulgas:

9.3.1. maakasutuse sihtotstarbed;

9.3.2. kruntide hoonestusalad (vajadusel);

9.3.3. kruntide ehitusõigus (vajadusel);

9.3.4. rajatiste, sh. tehnovõrkude asukohad;

9.3.5. väljapääsud avalikule teele ja nende asukohad.

9.4. Planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon

9.5. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

9.6. Servituutide vajaduse määramine.

9.7. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine.

9.8. Muud seadusest tulenevad kinnisomandi kitsendused.

9.9. Sundvõõrandamise või sundvalduse seadmise vajaduse märkimine.

9.10. Orienteeruv ajakava planeeringu elluviimiseks.

9.11. Planeeringu koostamise käigus korraldatakse eskiisi avalikustamine ja avalik arutelu. Planeering on kavandatud kehtestada jaanuaris 2021. Planeeringu koostamise eeldatav ajakava on punktis 16

9.12. Täiendavate uuringute tegemise vajadus selgub planeeringu koostamise käigus.

10. Detailplaneeringu koosseisus esitatavad joonised, nõuded ja vormistamine:

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

10.2. Planeeringujoonis M 1:500, millel on planeeringulahendus ja alaga seotud kitsendused.

- 10.3. Üldplaneeringu muutmise ettepanek
- 10.4. Planeeringulahenduse ruumilised vaated
- 10.5. Põltsamaa jõe ehituskeeluvööndi vähendamise põhjendus
- 10.6. Planeeringu koosseis peab vastama planeerimisseaduses kehtestatud nõuetele.
- 10.7. Detailplaneeringu planeerimispehõhimõtted esitada graafilisel kujul üheselt mõistetavate tingmärkidega 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.
- 10.9. Planeeringust parema arusaadavuse eesmärgil võib see sisaldada täiendavaid jooniseid võrreldes loeteluga käesolevas punktis.
- 10.10. Planeeringu koostamisel tuleb arvestada 1.12.2017 Jõgeva maakonnaplaneering 2030+ kehtestatud pehõhimõtete ja tingimustega ning kajastada ühisosa planeeringuala kohta.

11. Detailplaneeringu koosseis:

- 11.1. seletuskiri;
- 11.2. lähteseisukohtade punktides 10.1 kuni 10.5 nimetatud osad;
- 11.3. koopiad menetlemise otsustest, töökoosolekute- ja avalike koosolekute protokollidest, planeeringu kooskõlastustest, avalikustamised ajalehtedes ja muud detailplaneeringuga kaasnevad dokumendid.

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

13. Planeering kooskõlastatakse Keskkonnametiga, Põllumajandusametiga, Päästeametiga, RMK-ga ja Rahandusministeeriumi Regionaalhalduse osakonnaga.

14. Planeeringu koostamisse kaasatakse planeeringuala piirinaabrid, kinnistute Kasesalu (tunnus 61601:002:1170), Keldremäe (tunnus 61601:002:0452), Lombi (tunnus 61605:001:001) ja Tibu (tunnus 61601:001:0128) omanikud, Keskkonnaamet, RMK, Keskkonnainspektsioon, Põllumajandusamet ja Rahandusministeerium.

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

16. Planeeringu koostamise eeldatav ajakava:

- 16.1. Algatamine- august 2019
- 16.2. Eskiislahenduse avalik väljapanek- juuni/juuli 2020
- 16.3. Eskiislahenduse avalik arutelu- juuli 2020
- 16.4. Põhilahenduse kooskõlastamine- august 2020
- 16.5. Põhilahenduse vastuvõtmine ja avalik väljapanek- september/oktoober 2020
- 16.6. Põhilahendus Keskkonnaametile jõe ehituskeeluvööndi vähendamise taotlemiseks- oktoober/november 2020
- 16.7. Põhilahenduse avalik arutelu (vajadusel)- november 2020
- 16.8. Põhilahendus heakskiitmiseks Rahandusministeeriumile- november/detsember 2020
- 16.9. Põhilahenduse kehtestamine- jaanuar 2021.

17. Rahandusministeeriumi poolt heakskiidu saanud detailplaneering esitada Põltsamaa Vallavalitsusele kehtestamiseks ühes eksemplaris paber kandjal ja ühes eksemplaris CD-l (dwg ja pdf vormingus).

Lähteseisukohad koostas: Anti Annus
Põltsamaa Vallavalitsuse planeeringuspetsialist