



PÕLTSAMAA VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Põltsamaa

21.10.2019 nr 2-3/2019/494

Põltsamaa linnas Viljandi mnt 1 ja Tallinna mnt 4a ning lähiala detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Vabariigi Valitsuse 6. jaanuari 2017 määrus nr 5 „Pajusi valla, Puurmani valla, Põltsamaa linna ja Põltsamaa valla osas haldusterritoriaalse korralduse ja Vabariigi Valitsuse 3. aprilli 1995 määruse nr 159 „Eesti territooriumi haldusüksuste nimistu kinnitamine” muutmise” jõustus 11. jaanuaril 2017. Määruse alusel moodustus 21. oktoobril 2017 Põltsamaa linna, Põltsamaa valla, Pajusi valla ja Puurmani valla ühinemise teel uus omavalitsusüksus – Põltsamaa vald, mis on ühinenud omavalitsusüksuste üldõigusjärglane.

Ühinenud kohaliku omavalitsuse üksuste õigusaktid kehtivad kuni haldusterritoriaalse korralduse muutmise tulemusena moodustunud Põltsamaa valla õigusaktide kehtestamiseni selle kohaliku omavalitsusüksuse territooriumil, kus need valdade ühinemiseni kehtisid.

RRLektus AS (edaspidi Huvitatud isik) esitas 8. oktoobril 2019 Põltsamaa Vallavalitsusele taotluse (registreeritud dokumendiregistris nr 7-1/2019/60-1) detailplaneeringu algatamiseks Põltsamaa linnas kinnistutele Viljandi mnt 1 (katastritunnus 61801:001:0169) ja Tallinna mnt 4a (katastritunnus 61801:001:0171).

Lisaks taotluses soovitud kinnistutele tuleb juurdepääsude ja liikluskorralduse terviklahenduse andmiseks planeeringualasse haarata osaliselt ka Viljandi mnt 3 kinnistu (katastritunnus 61801:001:0170). Planeeringuala suurus on ligikaudu 1,26 hektarit (skeem korralduse lisa 1).

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kaubandushoonete ning nende teenindamiseks vajalike rajatiste ja maakasutuse planeerimine. Planeeringuga määratakse maakasutus, hoonestusala, ehitusõigus, juurdepääs avalikule teele, liikluskorraldus avalikul tänaval, tehnovõrkude asukohad, moodustatakse vajadusel uued krundid ja määratakse servituudialad.

Planeeringualal kehtib Põltsamaa Linnavolikogu 19. oktoobri 1998 määrusega nr 41 kehtestatud Põltsamaa linna üldplaneering. Üldplaneering ei määra juhtotstarbeid, vaid maa- ning veetalade kasutamise sihtotstarbed. Detailplaneeringu alal on üldplaneering määranud väikeelamumaa ja üldkasutatavate hoonete maa üldplaneeringu koostamise ajal olnud olemasoleva olukorra alusel.

Planeerimisseaduse § 6 punkti 14 alusel on planeeringu põhilahendus planeeringu oluline osa, mis tagab planeeringuga kavandatu elluviimisel lahenduse tervikliku toimimise. Põltsamaa linna üldplaneeringu põhilahenduse järgi paikneb planeeringuala suures osas (ca 1,16 ha) väikeelamumaa sihtotstarbeks määratud kvartalis (kinnistud Tallinna mnt 2, Tallinna mnt 4a ja Viljandi mnt 1).

Väikeelamumaa kvartalid moodustab planeeringuala ligikaudu 0,52 ha, millest osa planeeritakse avaliku otstarbega ja mõjualas oleva elamumaa kasutusfunktsiooni toetavaks parkimisalaks. Parkimisala avalik kasutus on kokku lepitud huvitatud isiku ja Põltsamaa Vallavalitsuse vahel sõlmitud kokkuleppega. Üldplaneeringuga ei ole kehtestatud tingimusi, millega käesoleva planeeringu koostamisel on võimalik vastuollu minna. Kavandatav ärimaa kaupluse ja parkla näol ei vähenda põhilahenduse terviklikku toimimist, vaid rikastab seda. Põltsamaa linna üldplaneeringu kehtestamisest kuni käesoleva ajani ei ole teada huvi planeeringuala arendamiseks väikeelamumaana. Tõenäoliselt on olnud segavaks asjaolu, et piirkond jääb riigimaantee nr 38 Põltsamaa-Võhma koosseisu kuuluvate transiitnäivate, Viljandi maantee ja Tallinna maantee vahelisele alale, kus on pidev müra ning mõjualas toimuvad tihti rahvarohked sündmused, mistõttu on koht elamiseks ebasobiv.

Planeerimisseaduse § 142 lõike 1 alusel on üldplaneeringu põhilahenduse muutmise esimeseks kriteeriumiks üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine. Põltsamaa linna üldplaneeringuga ei ole määratud juhtotstarvet, vaid määratud väikeelamumaa ja üldkasutatavate hoonete maa sihtotstarbed üldplaneeringu koostamise ajal olnud olemasoleva olukorra alusel. Käesoleva planeeringu eesmärgist ja eelnevatest põhjendustest lähtuvalt ei muudeta selles kvartalis ulatuslikult elamumaa juhtotstarvet.

Teiseks kriteeriumiks on üldplaneeringuga määratud hoonestuse kõrguspiirangu ületamine, krundi minimaalsuuruse vähendamine, detailplaneeringu kohustuslike alade ja juhtude muutmine. Üldplaneeringuga ei ole kehtestatud kõrguspiiranguid ega krundi minimaalsuuruseid. Detailplaneeringu kohustusega alade ja juhtude muutmine käesoleval juhul ei kohaldu.

Kolmandaks kriteeriumiks on muu kohaliku omavalitsuse üksuse hinnangul oluline või ulatuslik üldplaneeringu muutmine. Käesoleva planeeringu korral ei ole teada Põltsamaa Vallavolikogu kui kohaliku omavalitsuse üksuse hinnangut üldplaneeringu ulatusliku muutmise kohta.

Kokkuvõttes võib eespool toodud põhjenduste alusel järeldada, et algatav detailplaneering ei ole Põltsamaa linna üldplaneeringu põhilahendust muutev.

Planeeringualal kehtib Põltsamaa Linnavolikogu 20. detsembri 2005 otsusega nr 17 kehtestatud Ajaloolise Vana-Põltsamaa lossiansambli detailplaneering. Kehtiv detailplaneering näeb kinnistul Viljandi mnt 1 ette kuni 8 m kõrguse elamu. Kinnistule Tallinna mnt 4a on planeeritud parkla. Tallinna mnt 2 kinnistule Tallinna mnt 4a kinnistu poolsele küljele on määratud hoonestusala ärihoone ehitamiseks. Planeeritud lahendus on ellu rakendunud osaliselt võimaldades parkimist Tallinna mnt 4a kinnistul vaatamata asjaolule, et planeeritud parkla ei ole välja ehitatud. Planeeritud hoonestus ei ole seni realiseerunud, mis võib viidata asjaolule, et kavandatud lahendus ei arvesta tegelikke vajadusi antud piirkonnas, sh ei ole lahendatud liikluskorraldust planeeringualalt Viljandi mnt-le.

Planeeringuala piirneb ja/või selle mõjualas on järgmised mälestised: kinnismälestis nr 24010 (Vana-Põltsamaa mõisa kuur), kinnismälestis nr 24009 (Vana-Põltsamaa mõisa teenijatemaja), kinnismälestis nr 24011 (Vana-Põltsamaa mõisa aia piirdemüür), kinnismälestis nr 24002 (Põltsamaa linnuse varemed vallikraaviga) ja kinnismälestis nr 9334 (Linnuse kultuurkiht). Mälestiste kaitsevööndid ulatuvad planeeringualale. Kui planeeritaval maa-alal asub muinsuskaitseala, kinnismälestis või nende kaitsevöönd, tuleb planeerimisseaduse § 124 lõike 8 kohaselt detailplaneeringu koostamisel arvestada detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimustega ja lähtuda muinsuskaitse seaduses sätestatust.

Planeeringu algatamiseks tuleb selgitada keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) koostamise vajadus vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadusele (KeHJS). Käesoleva planeeringuga kavandatav tegevus, kaubandushoonete ja selle juurde kuuluva infrastruktuuri rajamine ei kuulu KeHJS § 33 lõike 2 punkti 4, Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005 määruse nr 224

„Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu“ tegevuste loetelusse. Planeeritava tegevusega ei ole ette näha negatiivset mõju piirkonna elu-, loodus- ja kultuurikeskkonnale. Planeeringuruumis tekkivad keskkonnaküsimused on võimalik lahendada planeeringu koostamise ja avaliku menetluse käigus. Tähelepanu tuleb pöörata valgusreostuse ohu vältimisele.

Planeeringuala piirneb kinnistutega Vesivärava tn 2, Vesivärava tänav, Lossi tn 1, Tallinna mnt 2, Viljandi mnt 4, Viljandi mnt 6, Viljandi mnt 8, Viljandi mnt 10, Viljandi mnt 5, Eha tn 4 ja Tallinna tn 4.

Detailplaneeringu algataja ja korraldaja on Põltsamaa Vallavalitsus (Lossi tn 9, Põltsamaa linn, Põltsamaa vald, 48104 Jõgeva maakond, e-post: info@poltsamaa.ee, telefon 776 8550, kontaktisik planeeringuspetsialist Anti Annus, e-post anti.annus@poltsamaa.ee, telefon 776 8567).

Detailplaneeringust huvitatud isik on RRLektus AS (registrikood 10072791, Mõisa tee 3, Kostivere alevik, Jõelähtme vald, 74204 Harju maakond, e-post: toomas.pold@meietoidukaubad.ee, telefon 506 6364).

Detailplaneeringu koostaja on OÜ Hendrikson & Ko (registrikood 10269950, Raekoja plats 8, 51004 Tartu linn, e-post: jaana@hendrikson.ee, telefon 5698 3956).

Detailplaneeringu kehtestaja on Põltsamaa Vallavalitsus (Lossi tn 9, Põltsamaa linn, Põltsamaa vald, 48104 Jõgeva maakond, e-post: info@poltsamaa.ee, telefon 776 8550).

Otsus antakse kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1, planeerimisseaduse § 124 lõike 1, § 126, § 127 lõigete 1 ja 2 ja § 128 lõike 1, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 35 lõike 3, Põltsamaa Linnavolikogu 19. oktoobri 1998 määrusega nr 41 kehtestatud Põltsamaa linna üldplaneeringu ja Põltsamaa Vallavolikogu 15. veebruari 2018 otsuse nr 1-3/2018/10 alusel ja kooskõlas.

1. Algatada Põltsamaa linnas Viljandi mnt 1 ja Tallinna mnt 4a ning lähiala detailplaneering.
2. Jätta algatamata detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine.
3. Planeeringu koostamisel planeeritakse rajatise avalikuks kasutuseks, mille ehitamine on kokku lepitud huvitatud isiku ja Põltsamaa Vallavalitsuse vahelise kirjaliku kokkuleppega.
4. Planeeringu koostamise algatamisest ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmisest teavitatakse Rahandusministeeriumi, Muinsuskaitseametit, Maa-ametit, Terviseametit, Päästeametit ja planeeringuala piirinaabreid.
5. Detailplaneeringu algatamisest ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamisest teatada ajalehtedes Vooremaa, Põltsamaa Teataja ja Põltsamaa Vallaleht, Põltsamaa valla veebilehel www.poltsamaa.ee ning Ametlikes Teadaannetes.
6. Käesoleva korraldusega on võimalik tutvuda tööpäevadel Põltsamaa Vallavalitsuses (Lossi tn 9, Põltsamaa linn, Põltsamaa vald) ja Põltsamaa valla veebilehel www.poltsamaa.ee.
7. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

8. Korraldust on õigus vaidlustada 30 päeva jooksul, arvates päevast, millal vaiet esitama õigustatud isik otsusest teada sai või oleks pidanud teada saama, esitades vaide Põltsamaa Vallavalitsusele haldusmenetluse seadusega vaidemenetlusele kehtestatud korras. Korralduse peale on kaebeõigusega isikul õigus esitada kaebus Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustiku §-s 46 sätestatud tähtaegadel ja halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.

(allkirjastatud digitaalselt)
Margus Möldri
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)
Janne Veski
vallasekretär

Korraldus saadetakse:

1. RRLeht AS, toomas.pold@meietoidukaubad.ee; ilmar.raap@meietoidukaubad.ee;
2. OÜ Hendrikson & Ko, jaana@hendrikson.ee;
3. Kristi Klaos, kristi.klaos@poltsamaa.ee;
4. Anti Annus, anti.annus@poltsamaa.ee.