

Uue- Põltsamaa mõisa detailplaneeringu lähteseisukohad

seisuga 1.05.2019

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), Veski tn 13a (katastriüksuse tunnus 61701:001:0020), Uue-Põltsamaa mõisapargi (katastriüksuse tunnus 61801:001:0033) ala ja osaline Veski tn 5 (katastriüksuse tunnus 61701:001:0033) ala. 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 ja Jõeääre kinnistu maaüksustega, 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.

4.3. 01.12.2017 kehtestatud Jõgeva maakonnaplaneering 2030+ alusel on planeeringuala Põltsamaa toimepiirkonnas, piirkondlikus keskuses, linnalise asustusega alal, maakondliku tähtsusega väärtuslikul maastikul. Osas „Ruumilise arengu põhimõtted ja suundumused“ on nimetatud ka ujula rajamise vajadust Põltsamaa linna.

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 (registrinumber 24013), Uue-Põltsamaa mõisa peahoone (registrinumber 24012) ja Uue-Põltsamaa mõisa teenijatemaja (registrinumber 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 punktile 6.5) planeeringu koostamiseks.

6.7. Planeeringualasse ei ulatu ohtlikeks ettevõteteks klassifitseeritud objekte ja nende 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. Planeeringu eesmärgiks on naabrusesse planeeritava Põltsamaa staadioni planeeringulahenduse ja käesoleva planeeringulahenduse maksimaalse ühisosa saavutamise piirkonna parimaks kasutamiseks.

7.4. Jõgeva maakonnaplaneeringu alusel paikneb planeeringuala maakondliku tähtsusega väärtuslikul maastikul, maakondliku tähtsusega puhkealal, kus asub kultuurimälestisena mõis. Planeeringu seletuskirja punktis 1.1 on vajalikuks peetud ujula rajamise vajadust Põltsamaa linna.

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 kujad;

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. Planeeringu ruumiline illustratsioon
- 10.5. Üldplaneeringu muutmise ettepanek
- 10.6. Vajadusel Põltsamaa jõe ehituskeeluvööndi vähendamise põhjendus
- 10.7. Planeeringu koosseis peab vastama planeerimisseaduses esitatud nõuetele.
- 10.8. Detailplaneeringu planeerimispõhimõtted esitada graafilisel kujul üheselt mõistetavate tingmärkidega koos selgitava tekstilise osaga.
- 10.9. 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 10.6 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).

18. Planeeringu koostamise eeldatav ajakava on:

18.1. eskiislahendus muinsuskaitse eritingimuste taotlemiseks- mai 2019

18.2. muinsuskaitse eritingimused- august 2019

18.3. eskiislahenduse avalikustamine- november 2019/jaanuar 2020

18.4. kooskõlastamine- märts/aprill 2020

18.5. põhilahenduse vastuvõtmine ja avalikustamine- juuni/juuli 2020

18.6. heakskiitmiseks esitamine- august/september 2020

18.7. kehtestamine- oktoober/november 2020

Lähteseisukohad koostas: Anti Annus
Põltsamaa Vallavalitsuse planeeringuspetsialist