



PÕLTSAMAA VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Põltsamaa

16.03.2020 nr 2-3/2020/95

Põltsamaa linnas Viljandi mnt 1 ja Tallinna mnt 4a ning lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avaliku väljapaneku korraldamine

Vabariigi Valitsuse 06.01.2017 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 11.01.2017. Määruse alusel moodustus 21.10.2017 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.

Planeeringu koostaja OÜ Hendrikson & Ko ja planeeringust huvitatud isik RRLektus AS esitasid 06.03.2020 Põltsamaa Vallavalitsusele vastuvõtmiseks Põltsamaa linnas Viljandi mnt 1 ja Tallinna mnt 4a ning lähiala detailplaneeringu (registreeritud dokumendiregistris nr 7-1/2020/21-1).

Detailplaneering algatati ja keskkonnamõju strateegiline hindamine jäeti algatamata Põltsamaa Vallavalitsuse 21.10.2019 korraldusega nr 2-3/2019/494. Planeeringuala asub Põltsamaa linnas kinnistutel Viljandi mnt 1 (katastritunnus 61801:001:0169), Tallinna mnt 4a (katastritunnus 61801:001:0171) ja Viljandi mnt 3 (katastritunnus 61801:001:0170). Planeeringuala suurus on ligikaudu 1,26 ha.

Planeeringu eesmärgiks on kaubandushoonete ja vajalike rajatiste ning maakasutuse planeerimine. Planeeringuga määratakse maakasutus, hoonestusala, ehitusõigus, juurdepääs avaliku kasutusega teele, servituudialad ja moodustatakse krundid.

Planeeringualal kehtib Põltsamaa Linnavolikogu 19.10.1998 määrusega nr 41 kehtestatud Põltsamaa linna üldplaneering. Üldplaneeringus ei ole määratud juhtotstarbeid, vaid põhilahendusena maa- ning veealade kasutamise sihtotstarbed. Põhilahenduses on planeeringuala määratud väikeelamu ja üldkasutatavate hoonete jaoks, sealhulgas kinnistud Tallinna mnt 2, Tallinna mnt 4a ja Viljandi mnt 1 paiknevad suures osas väikeelamumaa sihtotstarbeks määratud kvartalis. Väikeelamumaa on ligikaudu pool planeeritud avaliku kasutusega ja elamumaa kasutusfunktsiooni toetavaks parkimisalaks. Planeeringuala 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 täiendab seda.

Planeerimisseaduse § 142 lõike 1 alusel on üldplaneeringu põhilahenduse muutmise üheks kriteeriumiks üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine. Põltsamaa linna üldplaneeringuga ei ole määratud juhtotstarvet, vaid määratud väikeelamumaa ja üldkasutatavate hoonete maa sihtotstarbed üldplaneeringu koostamisel olnud olukorra alusel. 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. Kolmandaks kriteeriumiks on muu kohaliku omavalitsuse üksuse hinnangul oluline või ulatuslik üldplaneeringu muutmine. Käesolevas planeeringus ei ole teada asjaolusid üldplaneeringu olulise või ulatusliku muutmise kohta.

Eelnevast selgub, et detailplaneering ei ole Põltsamaa linna üldplaneeringu põhilahendust muutev.

Planeeringualal kehtib Põltsamaa Linnavolikogu 20.12.2005 otsusega nr 17 kehtestatud Ajaloolise Vana-Põltsamaa lossiansambli detailplaneering. Kehtiv detailplaneering näeb kinnistul Viljandi mnt 1 ette kuni 8 m kõrguse elamu ja kinnistule Tallinna mnt 4a parkla.

Vastuvõetavas detailplaneeringus on alale moodustatud kaks krunti, millele on määratud maksimaalne hoonete kõrgus 7,5 m, mõlemale krundile on lubatud ehitada üks hoone, kruntidele on planeeritud 37 parkimiskohta.

Kuna planeeringuala piirneb ja selle mõjualas paiknevad kinnismälestised, telliti planeeringu koostamiseks muinsuskaitse eritingimused. Eritingimused on koostanud OÜ Hendrikson & Ko vastutav spetsialist Merlin Kalle, need on kinnitatud Muinsuskaitseametis ja tingimustega on planeeringu koostamisel arvestatud.

Vastuvõetav detailplaneering koosneb planeeringuala mõjuala kirjeldusest, planeeringulahendusest ja joonistest (olemasolev olukord, põhijoonis, tehnovõrgud ja planeeringu ruumilised illustratsioonid). Planeeringulahendusena on alale planeeritud kaks krunti, millel on hoonestusalad kaubandushoonete ehitamiseks, parkimis- ja liikluskorraldus ning juurdepääs Tallinna ja Viljandi maanteedelt. Kinnistule Viljandi mnt 3 on planeeritud juurdepääsutee planeeringuala krundile nr 2. Kruntide maakasutamise sihtotstarveteks on kaubandus- toitlustus- ja teenindushoone ning kontori- ja büroohoonete kasutus. Muinsuskaitse eritingimuste alusel on määratud uushoonestuse arhitektuursed nõuded, kehtestatud meetmed vibratsiooni ning valgusreostusest vältimiseks, planeeritud sadeveelahendus, haljastus ning liitumised ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga ning elektrivõrguga. Planeeringulahendus sisaldab ka planeeringu elluviimise tingimusi.

Huvitatud isik ja Põltsamaa Vallavalitsus on kokku leppinud, et avalikuks kasutuseks planeeritud rajatised, sh juurdepääsuteed ja parklad kaubandushoonete juurde ehitab huvitatud isik.

Planeering on kooskõlastatud Muinsuskaitseametiga, Terviseametiga, Päästeametiga, Maa-ametiga, Elektrilevi OÜ-ga, Telia Eesti AS-ga ja Põltsamaa Varahalduse OÜ-ga.

Seoses planeeringu eeldatava avaliku huviga, on selle väljapaneku aeg 19 päeva. Seoses Vabariigi Valitsuse 12.03.2020 korraldusega nr 76 „Eriolukorra väljakuulutamise Eesti Vabariigi haldusterritooriumil“ ja koroonaviiruse leviku piiramisega toimub detailplaneeringu avalik väljapanek ainult Põltsamaa Vallavalitsuses ja Põltsamaa valla veebilehel.

Planeeringu on koostanud OÜ Hendrikson & Ko ruumilise keskkonna planeerija Jaana Veskimeister.

Planeering vastab planeerimisseadusega kehtestatud, RRLektus AS arenguvajadustele ja Põltsamaa valla ruumilise arengu eesmärkidele.

Korraldus antakse kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1, planeerimisseaduse § 134 ja § 135 lõigete 1 ja 5, Põltsamaa Linnavolikogu 19.10.1998 määrusega nr 41 kehtestatud Põltsamaa linna üldplaneeringu ja Põltsamaa Vallavolikogu 15.02.2018 otsuse nr 1-3/2018/10 alusel ja kooskõlas.

1. Võtta vastu OÜ Hendrikson & Ko koostatud Põltsamaa linnas, Viljandi mnt 1 ja Tallinna mnt 4a ning lähiala detailplaneering, töö nr 19003467.
2. Detailplaneeringu avalik väljapanek toimub ajavahemikus 03.04-22.04.2020 Põltsamaa Vallavalitsuses ja Põltsamaa valla veebilehel www.poltsamaa.ee.
3. Planeeringu vastuvõtmisest ja avalikust väljapanekust teavitatakse ajalehtedes Põltsamaa Teataja, Vooremaa ja Põltsamaa valla veebilehel www.poltsamaa.ee.
4. Käesoleva korraldusega on võimalik tutvuda Põltsamaa valla veebilehel www.poltsamaa.ee.
5. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
6. Korraldust on õigus vaidlustada 30 päeva jooksul, arvates päevast, millal vaiet esitama õigustatud isik korraldusest 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. RRLektus AS, toomas.pold@meietoidukaubad.ee; ilmar.raap@meietoidukaubad.ee;
2. OÜ Hendrikson & Ko, jaana@hendrikson.ee;
3. arengu- ja planeerimisosakonna juhataja Kristi Klaos;
4. planeeringuspetsialist Anti Annus.