



PÕLTSAMAA VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Põltsamaa

08.06.2020 nr 2-3/2020/183

Põltsamaa linnas Viljandi mnt 1 ja Tallinna mnt 4a ning lähiala detailplaneeringu kehtestamine

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.

Põltsamaa Vallavalitsuse 21.10.2019 korraldusega nr 2-3/2019/494 algatati Põltsamaa linnas Viljandi mnt 1 ja Tallinna mnt 4a ning lähiala detailplaneering ja jäeti algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine. 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 hektarit. Planeeringust huvitatud isik on RRLeht AS, kes on Põltsamaa Vallavalitsusega sõlminud hoonestusõiguse seadmise lepingu ja asjaõiguslepingu kinnistute Viljandi mnt 1 ja Tallinna mnt 4a hoonestamiseks.

Planeeringu algatamisest teavitati ajalehtedes Põltsamaa Teataja, Vooremaa ja Põltsamaa Vallaleht, Põltsamaa valla veebilehel www.poltsamaa.ee, samuti planeeringuala piirinaabreid, Muinsuskaitseametit, Päästeametit, Maa-ametit ning Terviseametit (kirjavahetus registreeritud dokumendiregistris nr 7-1/2019/64-1).

Planeeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise koostamise mittealgatamise vajadus selgus keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõike 2 punkti 4 alusel kehtestatud Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määrusest nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu“ ja Põltsamaa Vallavalitsuse kaalutlusest. Planeeringuga kavandatav tegevus, kaubandushoonete ja selle juurde kuuluva infrastruktuuri rajamine, ei kuulu määruses nimetatud tegevuste loetelusse. Planeeritavate tegevustega ei ole ette näha negatiivset mõju piirkonna elu-, loodus- ja kultuurikeskkonnale, planeeringuala mõjuruumis tekkivad küsimused on võimalik lahendada planeeringu koostamise ja avaliku menetluse käigus.

Planeeringu eesmärgiks on kaubandushoonete, selleks vajalike rajatiste ning maakasutuse planeerimine. Planeeringuga määratakse hoonestusalad, ehitusõigus, juurdepääs avaliku kasutusega teelt, 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 maaks, sealhulgas kinnistud Tallinna mnt 2, Tallinna mnt 4a ja Viljandi mnt 1 paiknevad suures osas väikeelamumaa sihtotstarbeks määratud kvartalis. Väikeelamumaast on ligikaudu pool planeeritud avaliku kasutusega ja elamumaa kasutusfunktsiooni toetavaks parkimisalaks. Planeeringuala parklad planeeritakse avaliku kasutusega vastavalt huvitatud isiku ja Põltsamaa Vallavalitsuse vahel 16.10.2019 sõlmitud kokkuleppele. Põltsamaa linna 1998. aasta üldplaneeringu kehtestamisest alates ei ole teada huvi planeeringuala arendamiseks väikeelamumaana. Tõenäoliselt on olnud segavaks asjaolu, et piirkond jääb riigimaantee nr 38 Põltsamaa-Võhma koosseisu kuuluvate transiitnavate, Viljandi maantee ja Tallinna maantee vahelisele alale, kus on pidev müra ning mõjualas, Põltsamaa lossihoovis, toimuvad rahvarohked üritused.

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 minimaalsuursi. 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. 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.

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

Planeeringualale ulatub ja kehtib Põltsamaa Linnavolikogu 20.12.2005 otsusega nr 17 kehtestatud „Ajaloalise Vana-Põltsamaa lossiansambli detailplaneering“, mille alusel on kinnistule Viljandi mnt 1 planeeritud kuni 8 m kõrgune elamu ja kinnistule Tallinna mnt 4a parkla. Seda planeeringulahendust ei ole ellu viidud.

Planeeringuala piirneb ja selle mõjualas paiknevad järgmised kinnismälestised: 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 ja planeeringu koostamiseks oli vaja tellida muinsuskaitse eritingimused. Eritingimused koostas OÜ Hendrikson & Ko vastutav spetsialist Merlin Kalle ja need on kinnitatud Muinsuskaitseametis (kooskõlastus nr 36783 kultuurimälestiste registris). Eritingimustega on planeeringu koostamisel arvestatud.

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

Planeeringu koostaja, OÜ Hendrikson & Ko ruumilise keskkonna planeerija Jaana Veskimester ja planeeringust huvitatud isik 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).

Põltsamaa Vallavalitsuse 16.03.2020 korraldusega nr 2-3/2020/95 võeti detailplaneering vastu ja korraldati planeeringu avalik väljapanek ajavahemikus 03.-22.04.2020. Seoses Vabariigi Valitsuse 12.03.2020 korraldusega nr 76 „Eriolukorra väljakuulutamise Eesti Vabariigi haldusterritooriumil“ ja koroonaviiruse leviku piiramisega toimus detailplaneeringu avalik väljapanek ainult Põltsamaa Vallavalitsuses ja Põltsamaa valla veebilehel www.poltsamaa.ee.

Planeeringualale on planeeritud kaks krunti, hoonestusalad kuni 550 m² ja 900 m² kaubandushoonete ehitamiseks, parkimis- ja liikluskorraldus ning juurdepääs Tallinna ja Viljandi maantee tänavatelt, liitumised ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga ning elektrivõrguga. Kinnistule Viljandi mnt 3 on planeeritud juurdepääsutee kruntidele 1 ja 2. Planeeringulahendus sisaldab planeeringu elluviimise tingimusi, kus on täpsustatud kohaliku omavalitsuse ja huvitatud isiku kohustused juurdepääsuteede ja parklate ehitamiseks. Kruntide maakasutamise sihtotstarveteks on kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone ning kontori- ja büroohoonete kasutus. Muinsuskaitse eritingimuste alusel on määratud uushoonestuse arhitektuursed nõuded, meetmed vibratsiooni ning valgusreostusest vältimiseks. Vastavalt Põltsamaa Vallavalitsuse ja RRLeht AS vahel sõlmitud ja notar Rita Dimitrijevi poolt tõestatud hoonestusõiguse seadmise lepingule ja asjaõiguslepingule nr 972 võib lepingu kehtivuse ajal ehitada planeeringualale ühe hoone ja rajatised hoone teenindamiseks.

Planeeringu vastuvõtmisest ja avaliku väljapaneku korraldamisest teavitati planeeringuala piirinaabreid ja planeeringuga seotud Muinsuskaitseametit, Päästeametit, Maa-ametit ning Terviseametit (kirjavahetus registreeritud dokumendiregistris nr 7-1/2020/22-1 ja 7-1/2020/23-1), samuti ajalehtedes Põltsamaa Teataja ja Vooremaa ning Põltsamaa valla veebilehel.

Avaliku väljapaneku jooksul tekkinud arvamusi detailplaneeringu kohta oli võimalik esitada kuni 23.04.2020 kirjalikult e-posti aadressil info@poltsamaa.ee või paberil Lossi tn 9, Põltsamaa linn. Tähtajaks esitati üks arvamus, mis sisaldas küsimusi planeeritava arendusega kaasneva müra, vibratsiooni ja naaberkiinnistu hoonete vastupidavuse kohta. Tunti huvi parkla saastekoormuse vähendamise, planeeringuala sademevee lahenduse kohta ja planeeringualalt läbisõidu vajalikkuses Tallinna maanteelt Viljandi maanteele, samuti valgusreostuse kohta. Arvamuse esitajale saadeti vastus selgituste ja täpsustustega planeeringusse (registreeritud dokumendiregistris nr 7-1/2020/27-2), arvamuse esitaja nõustus vastustega planeeringu kohta (e-kiri 22.05.2020).

Detailplaneeringu avaliku väljapaneku ajal esitatud arvamuste tõttu korraldati 28.05.2020 kell 17 Põltsamaa linnas Viljandi mnt 3 saalis planeeringu avalik arutelu. Arutelust teavitati ajalehtedes Põltsamaa Vallaleht ja Vooremaa, Põltsamaa valla veebilehel, planeeringuala piirinaabreid, Muinsuskaitseametit, Päästeametit, Maa-ametit ning Terviseametit (registreeritud dokumendiregistris nr 7-1/2020/33-1). Arutelul tehti täiendavad ettepanekud Viljandi mnt 3 ja Eha tn 4 kinnistute vahelise piirde rajamiseks ja läbipääsu planeerimiseks väikeloomadele Vana-Põltsamaa mõisa aia rekonstrueeritavasse piirdemüüri. Planeeringulahendust täiendati ettepanekutega. Detailplaneeringu avalikul väljapanekul ja avalikul arutelul tehtud ettepanekud ei muuda planeeringu põhilahendust, vaid täpsustavad seda ja seetõttu ei vaja planeering täiendavat kooskõlastamist ja avalikku väljapaneku korraldamist.

Detailplaneeringu avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste kohta avaldati informatsioon ajalehtedes Põltsamaa Teataja, Vooremaa ja Põltsamaa Vallaleht.

Planeeringu kehtestamisega muutub kehtetuks Põltsamaa Linnavolikogu 20.12.2005 otsusega nr 17 kehtestatud „Ajaloolise Vana-Põltsamaa lossiansambli detailplaneering“ osas, mis kattub Viljandi mnt 1 ja Tallinna mnt 4a ning lähiala detailplaneeringu alaga.

Detailplaneeringu koostamise käigus on selgunud, et planeeritava tegevusega ei ole ette näha negatiivset mõju piirkonna elu-, loodus- ja kultuurikeskkonnale.

Kehtestatud detailplaneeringu koosseisu kuulub planeeringu seletuskiri, joonised (olemasolev olukord, tehnovõrkude joonis ja põhijoonis) ja detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused.

Korraldus antakse kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 4, planeerimisseaduse § 9 lõike 1, § 11 lõike 1, § 12 lõike 1, § 136 lõike 1, § 137 lõike 1 ja 2, § 139 lõike 1, Põltsamaa Linnavolikogu 19.10.1998 määrusega nr 41 kehtestatud Põltsamaa linna üldplaneeringu ja Põltsamaa Vallavolikogu 15.02.2018 otsuse nr 1-3/2018/10 „Ehitusseadustikust, planeerimisseadusest ning ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seadusest tulenevate ülesannete delegeerimine alusel ja kooskõlas.

1. Kehtestada Põltsamaa linnas Viljandi mnt 1 ja Tallinna mnt 4a ning lähiala detailplaneering, töö nr 19003467 (lisatud).

2. Korraldusega on võimalik tutvuda Põltsamaa valla veebilehe lingil www.poltsamaa.ee/detailplaneeringud.

3. Planeeringu kehtestamisest teavitatakse ajalehes Vooremaa, Põltsamaa valla veebilehel www.poltsamaa.ee ja Ametlikes Teadaannetes.

4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

5. 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 Vallavolikogule haldusmenetluse seadusega vaidemenetlusele kehtestatud korras. Otsuse peale on kaebeõigusega isikul õigus esitada kaebus Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustiku §-s 46 sätestatud tähtaegadel ja halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.

(allkirjastatud digitaalselt)

Andres Vään
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. ehituspetsialist Margi Ein;
5. planeeringuspetsialist Anti Annus.