

# PÕLTSAMAA VALLAVALITSUS

## KORRALDUS

Põltsamaa

## EELNÕU

28.03.2024 nr 2-4.2/2024/98

### **Projekteerimistingimuste andmine kaubandushoone püstitamiseks ja kehtiva Kesk tn 5 krundi ja lähiala detailplaneeringu täpsustamine**

Põltsamaa Vallavalitsusele on 29.02.2024 esitatud projekteerimistingimuste taotlus (ehitisregistri taotluse nr 2411002/01817, menetluse nr 418487) Jõgeva maakonnas Põltsamaa linnas Kesk tn 5 (katastritunnus 61701:006:0240), Kesk tn 5a (katastritunnus 61701:006:0250), Kesk tn 5b (katastritunnus 61701:006:0024) ja J. Kuperjanovi tn 2a (katastritunnus 61701:006:0021) kinnistutele kaubandushoone ehitusprojekti koostamiseks.

Nimetatud katastriüksustele kehtib Põltsamaa Vallavolikogu 23.10.2007 otsusega nr 87 kehtestatud Kesk 5 krundi ja lähiala detailplaneering (<https://www.poltsamaa.ee/kesk-5-krundi-ja-lahiala-detailplaneering-2006-2007>). Detailplaneeringuga on kavandatud kuni kahekorruseline kaubandushoone kõrgusega kuni 8 m, ehitusalase pindalaga kuni 2600 m<sup>2</sup> rajamine. Olemasolev lillepoe hoone on ette nähtud säilitada uue hoone mahus selliselt, et selle fassaad jääb tänavalt vaadeldavaks. Kesk tänav 5A krundil olev kauplus on ette nähtud lammutada, sest ebasobiv asukoht nii uue hoone kui tänava suhtes välistab vana hoone säilitamist uue hoone mahus. Kavandatava hoone ca 28 m laiune põhimaht on paigutatud planeeringuga määratud hoonestusalale, krundi loodepiirile. Hoone ulatub loodepiiril J. Kuperjanovi tänavast Tartu maantee. Hoone kirdefassaad on projekteeritud Tartu maantee suunal. Hoone põhimahuga liitub lõunas laadimistsooni ja pakenditaara kokkuostu väiksem maht. Projekteerimistingimuste taotluse kohaselt soovitakse Kesk tn 5 hoone lammutada kuna tehnoloogilistel, konstruktiivsetel ja ehitusfüüsikalistel, energiatõhususe nõuetest tulenevatel põhjustel ei ole võimalik hoonet säilitada. Esitatud eskiisiga on tehtud ettepanek markeerida Kesk tn 5 hoone olemasolev fassaad kujunduslikult uue hoone fassaadil.

Ehitusseadustiku (edaspidi EhS) § 27 lg 1 p 1 kohaselt võib pädev asutus detailplaneeringu olemasolu korral põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone või olulise rajatise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta. EhS § 27 lg 2 kohaselt arvestatakse projekteerimistingimuste andmisel hoone asukohas väljakujunenud keskkonda, sealhulgas hoonestuslaadi, et projekteerimistingimuste andmine ei oleks vastuolus õigusaktide, isikute õiguste või avaliku huviga ja üldplaneeringus määratud tingimusi. EhS § 27 lg 4 p 4 kohaselt täpsustatakse projekteerimistingimustega asjakohasel juhul detailplaneeringuga määratud arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi. EhS § 31 lg 1 kohaselt tuleb korraldada projekteerimistingimuste andmine avatud menetlusena, kui projekteerimistingimusi antakse detailplaneeringu olemasolul. Projekteerimistingimusi ei anta detailplaneeringus kehtestatud planeeringulahenduse olemuslikuks muutmiseks.

Tuginedes esitatud projekteerimistingimuste taotluse ja eskiisprojektis toodud põhjendustele on Põltsamaa Vallavalitsus seisukohal, et Kesk tn 5 olemasoleva hoonega seotud arhitektuurilisi nõudeid on võimalik läbi projekteerimistingimuste täpsustada ja võimaldada Kesk tn 5 hoone lammutada tingimusel, et lammutatava kaupluse fassaad eksponeeritakse uue kaupluse fassaadil. Vallavalitsuse hinnangul ei ole tegemist detailplaneeringu olemusliku muutmisega. Lammutatav hoone ei ole ajaloolise alguspärase välimusega. Kesk tn 5 hoonel on vastavalt vajadusele suurendatud aknaid ja lisatud ukсед, vintskapid ning korstnad. Kesk 5 krundi ja lähiala detailplaneeringu juurde kuuluva analüüsi kohaselt on Kesk tn 5 ja 5a hoonetel linnaruumis väärtus eelkõige läbi inimeste harjumuse, kodulinna armastuse ja äratundmise, ehk siis rohkem sentimentaalne ja vähem ajalooline vallavalitsuse hinnangul on võimalik lillekaupluse markeerimisega kauplusehoone fassaadil ajaloolist mälu säilitada.

Vastavalt haldusmenetluse seaduse §-dele 47-50 korraldas Põltsamaa Vallavalitsus projekteerimistingimuste eelnõu avaliku väljapaneku Põltsamaa valla veebilehel ajavahemikul **1.04.2024–14.04.2024**. Avalikust väljapanekust informeeriti Põltsamaa valla veebilehel ja sotsiaalmeedias. Avaliku väljapaneku jooksul said huvitatud isikud ja isikud, kelle õigusi võib avatud menetluse korras antav õigusakt puudutada, esitada kirjalikke ettepanekuid ning põhjendatud vastuväiteid. **Tähtajaks esitasid arvamused ... (täiendatakse peale avalikku väljapaneku).**

**Kui avaliku väljapaneku jooksul ettepanekuid või vastuväiteid ei laeku või on kõiki laekuvaid ettepanekuid võimalik arvestada, otsustatakse projekteerimistingimuste andmine ilma avalikul istungil arutamisetähtaegadel.**

Otsus antakse kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõike 1 punkti 2, ehitusseadustiku § 27 lõike 1 ja lõike 4 punkti 4 ja § 28 alusel.

1. Anda projekteerimistingimused Jõgeva maakonnas Põltsamaa vallas linnas Kesk tn 5 (katastritunnus 61701:006:0240), Kesk tn 5a (katastritunnus 61701:006:0250), Kesk tn 5b (katastritunnus 61701:006:0024) ja J. Kuperjanovi tn 2a (katastritunnus 61701:006:0021) kinnistutele kaubandushoone ehitusprojekti koostamiseks vastavalt korralduse lisale.
2. Ehitusprojekti koostamisel tuleb lähtuda ehitusseadustikust, teistest ehitusvaldkonda reguleerivatest õigusaktidest ja antud projekteerimistingimustest.
3. Põltsamaa Vallavalitsusele esitada vormikohane ehitusloa taotlus ehitisregistri kaudu koos ehitusprojektiga.
4. Käesolev otsus ei anna õigust ehitustöödega alustamiseks. Projekteerimisel arvestada, et kavandatav ehitus ei rikuks kolmandate isikute asjaõigusi.
5. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

Otsust 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 vaidmenetlusele 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)

Karro Külanurm

vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Merike Sumla

vallasekretär

Koostas: majandusosakonna juhataja Kersti Paas

Kooskõlastas: jurist Eva Panksepp, vallasekretär Merike Sumla

Ettekandja: majandusosakonna juhataja Kersti Paas

Korraldus saadetakse:

1. majandusosakonna juhataja Kersti Paas