



PÕLTSAMAA VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Põltsamaa

02.09.2024 nr 2-3/2024/175

Tõrukese kvartali detailplaneeringu koostamise lõpetamine

Põltsamaa Vallavalitsuse 17.10.2022 korraldusega nr 2-3/2022/253 „Tõrukese kvartali detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“ algatati detailplaneering Põltsamaa linnas katastriüksuste Lembitu tänav 1 (katastritunnus 61701:002:0016), Tõrukese parkmets (katastritunnus 61801:001:0603) ja nende lähialale (edaspidi Tõrukese kvartal). Planeeringu koostamise eesmärk on elumumaa kruntide moodustamine ja selle juurde kuuluva infrastruktuuri planeerimine.

Detailplaneering algatati üldplaneeringu (Põltsamaa Linnavolikogu 19.10.1998 määrus nr 41 „Põltsamaa linna üldplaneeringu kehtestamine“) kohasena ning seda põhjendati asjaoluga, et kavandatav maakasutuse sihtotstarbe muutmine ei vähenda üldplaneeringu põhilahenduse terviklikku toimimist, pigem toetab seda - planeeritavas piirkonnas on nii olemasolev kui üldplaneeringuga planeeritud maakasutamise sihtotstarve elumumaa ning seetõttu ei peetud kavandatud muudatust planeerimisseaduse (PlanS) § 142 lõike 1 kohaseks üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslikuks muutmiseks. Kuivõrd kehtivas üldplaneeringus ei ole määratud kõrguspiiranguid ega krundi minimaalsuuruseid, siis ei olnud algatatava detailplaneeringu puhul vajadust hinnata ka üldplaneeringuga määratud hoonestuse kõrguspiirangu ületamise, krundi minimaalsuuruse vähendamise, detailplaneeringu kohustuslike alade ja juhtude muutmise temaatikat. Lähtuti üldisest põhimõttest, et kohalikul omavalitsusel on õigus vaadata piirkonda tervikuna ning lai kaalutlusruum ruumilist arengut suunavate otsuste tegemisel.

Tõrukese kvartali detailplaneeringu algatamise ajal oli ja on käesoleva ajani paralleelselt töös ka Põltsamaa valla uue üldplaneeringu koostamine. Detailplaneeringu algatamise ajaks oli uus üldplaneering vastu võetud Põltsamaa Vallavolikogu 17.02.2022 otsusega nr 1-3/2022/7 „Põltsamaa valla üldplaneeringu vastuvõtmine, keskkonnamõju strateegilise hindamise nõuetele vastavaks tunnistamine ja üldplaneeringu avalikule väljapanekule suunamine“. Tõrukese kvartali detailplaneeringu algatamisel leiti, et planeering ei lähe vastuollu koostamisel oleva uue üldplaneeringuga. Kuna uue üldplaneeringu kehtestamine Tõrukese kvartali detailplaneeringu senise koostamise ajal võis tunduda kaugem tulevik ning detailplaneeringu algatamiseks ettevalmistamise ja ka hilisema koostamisega on tegelenud erinevad ametnikud, siis ilmselt pöörati uue üldplaneeringu sisule vähe tähelepanu ega osatud ette näha edaspidi tekkivat probleemi, mis senist Tõrukese kvartali detailplaneeringu menetlust mõjutama hakkab ja mille tõttu Tõrukese kvartali detailplaneering on uue üldplaneeringuga siiski vastuolus: *Üldplaneeringuga määratav maakasutuse juhtotstarve on territooriumi kasutamise valdav otstarve, mis annab piirkonnale edaspidise maakasutuse põhisuuna. Valdav otstarve tähendab, et kavandatu elluviimisel peab vähemalt 60% maa-alast terviklikult käsitletava ala ulatuses vastama või sobituma kasutusotstarbelt üldplaneeringus esitatud juhtotstarbele.* Tõrukese kvartali detailplaneeringu planeeringualasse jääb Lembitu tn 1 kinnistu, mille maakasutuse juhtotstarve uue üldplaneeringu kohaselt on üldkasutatavate hoonete maa.

Detailplaneeringuga nähakse ette juhtotstarbe muutmine üle 60% (100% elamumaaks) st uue üldplaneeringu kohaselt on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.

Kuna tänaseks on Põltsamaa valla uue üldplaneeringu kehtestamine aktuaalne, siis on mõistlik senine Tõrukese kvartali detailplaneeringu koostamine lõpetada ning algatada sisult sama detailplaneering uuesti üldplaneeringut muutvana võttes aluseks algatamise hetkeks kehtiva uue Põltsamaa valla üldplaneeringu.

Arvestades seni nimetatud asjaolusid lõpetab Põltsamaa Vallavalitsus Tõrukese kvartali detailplaneeringu koostamise PlanS § 129 lg 1 punkti 2 alusel.

Korraldus antakse kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1, § 127 lõigete 1 ja 2, § 129 lõike 1 alusel ja kooskõlas Põltsamaa Linnavolikogu 19.10.1998 määrusega nr 41 „Põltsamaa linna üldplaneeringu kehtestamine“.

1. Lõpetada Tõrukese kvartali detailplaneeringu koostamine.
2. Detailplaneeringu koostamise lõpetamisest teavitada ajalehtedes Vooremaa, Põltsamaa Valla Sõnumid, Põltsamaa Vallaleht, Põltsamaa valla veebilehel www.poltsamaa.ee ning Ametlikes Teadaannetes.
3. Korraldusega on võimalik tutvuda tööpäevadel Põltsamaa Vallavalitsuses (Lossi tn 9, 48104 Põltsamaa) ja Põltsamaa valla veebilehel www.poltsamaa.ee.
4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

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)

Karro Külanurm
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Merike Sumla
vallasekretär

Korraldus saadetakse:

1. Ruumi Grupp OÜ
2. Regionaal- ja Põllumajandusministeerium
3. Keskkonnaõiguse Keskus SA