



PÕLTSAMAA VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Põltsamaa

02.10.2023 nr 2-3/2023/222

Tõrukese kvartali detailplaneeringu vastuvõtmine ja avaliku väljapaneku korraldamine

Põltsamaa Vallavalitsus on 17.10.2022 otsusega nr 2-3/2022/253 algatanud Tõrukese kvartali detailplaneeringu koostamise. Planeeringu koostamise eesmärk on elamumaa kruntide moodustamine ja selle juurde kuuluva infrastruktuuri planeerimine. Planeeringuga määratakse maakasutus, hoonestusalad, ehitusõigus, juurdepääs avaliku kasutusega tänavalt, liikluskorraldus, tehnovõrkude asukohad ja servituutide seadmise vajadus.

Detailplaneeringu algataja, korraldaja ja kehtestaja on Põltsamaa Vallavalitsus. Planeerija on Ruumi Grupp OÜ (reg.kood 12042771).

Planeeringuala suurus on ca 40 481 m². Lembitu tn 1 ja Tõrukese parkmetsa katastriüksused on Põltsamaa valla munitsipaalomandis. Planeeringualal kehtib Põltsamaa Linnavolikogu 19.10.1998 määrusega nr 41 kehtestatud Põltsamaa linna üldplaneering. Lembitu tn 1 katastriüksus on kehtivas üldplaneeringus määratletud üldplaneeringu koostamise aegse olukorra alusel üldkasutatavate hoonete maana. Lembitu tn 1 asunud lasteaed on tänaseks lammutatud. Tõrukese parkmetsa katastriüksuse sihtotstarve on üldkasutatav maa ning see piirneb tänavaga, millega paralleelselt kulgevana saab planeerida hea ligipääsuga elamukrundid. Eelnevast tulenevalt ja arvestades, et Põltsamaa vallas on puudus elamumaa areduseks sobivatest kruntidest, on otstarbekas planeerida Lembitu tänav 1 ja Tõrukese parkmetsa katastriüksustele elamumaa sihtotstarbega krundid.

Kehtiva üldplaneeringuga ei ole kehtestatud tingimusi, millega käesoleva planeeringu koostamisel on võimalik vastuollu minna. Kavandatav maakasutuse sihtotstarbe muutmine ei vähenda üldplaneeringu põhilahenduse terviklikku toimimist, vaid pigem toetab seda. Planeeritavas piirkonnas on nii olemasolev kui üldplaneeringuga planeeritud maakasutamise sihtotstarve elamumaa ning seetõttu ei saa kavandatud muudatust pidada planeerimisseaduse § 142 lõike 1 kohaseks üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslikuks muutmiseks. Kuivõrd kehtivas üldplaneeringus ei ole määratud kõrguspiiranguid ega krundi minimaalsuuruseid, siis ei ole algatava detailplaneeringu puhul vajadust hinnata üldplaneeringuga määratud hoonestuse kõrguspiirangu ületamise, krundi minimaalsuuruse vähendamise, detailplaneeringu kohustuslike alade ja juhtude muutmise temaatikat. Ka ei ole teada muid asjaolusid, mida võiks pidada oluliseks või ulatuslikuks kehtiva üldplaneeringu muutmiseks. Eelpool toodust tulenevalt ei ole antud detailplaneering kehtivat Põltsamaa linna üldplaneeringut muutev. Samuti ei ole antud detailplaneering vastuolus käesoleval ajal menetletava uue Põltsamaa valla üldplaneeringuga.

Planeeringuala on jagatud 25 krundiks. Moodustatud on 22 üksikelamumaa krunti ning kolm tee ja tänava maa krunti. Juurdepääs kruntidele POS 12-22 on planeeritud Metsa tänavalt (61801:001:0320).

Metsa tänava äärde on planeeritud teemaa koridori laiendamiseks krunt POS 25. Kruntidele POS 1-11 juurdepääsuks on planeeritud teemaa krundid POS 23 ja POS 24. Lembitu tänava liiklus on planeeritud muuta kahe-suunaliseks. Olemasolev hoonestuse ja kõvakatte alt välja jääv kõrghaljastus tuleb säilitada. Krundi piirid võivad olla kuni 1,5 m kõrgused, seejuures ei tohi rajada avausteta müüre ja plekkaedu. Piire peab sobituma hoone arhitektuuri ja ümbritseva keskkonnaga. Lubatud on hekkide rajamine.

Planeeringuga ei ole ette nähtud olulist maapinna tõstmist. Lubatud on reljeefi ühtlustamine ehitustingimuste parandamiseks ning parkimisaladelt sadevee ärajuhtimiseks. Vertikaalplaneerimisel on oluline juhtida sademeveed hoonest eemale ning kindlustada vee mittevalgumine naaberkiinnistutele. Täpne maapinna muutumine pannakse paika ehitusprojekti koostamise käigus.

Planeeringuga on antud tehnovõrkude ja -rajatiste võimalikud asukohad ja ehitustingimused, mis täpsustatakse projekteerimise staadiumides. Veevarustuse planeerimisel on aluseks Põltsamaa Vesi OÜ 16.06.2023 väljastatud tehnilised tingimused. Veevarustus on lahendatud Lembitu tänaval asuvast 110PE veetorustikust, Metsa tänaval kuni Aasa ristmikuni asuvast 110PE veetorustikust ning Metsa tänaval Aasa ristmikust kuni Metsa tn 15 juures asuva tupiktänavani asuvast veetorustikust 63PE ning sealt edasi planeeringuala lõpuni asuvast veetorustikust 50PE. Reoveekanaliseerimise planeerimisel on aluseks Põltsamaa Vesi OÜ 16.06.2023 väljastatud tehnilised tingimused. Liitumispunktid (kontrollkaevud) kanalisatsiooniga on planeeritud kruntide piiridele. Planeeringuala ühendus ühiskanalisatsiooniga on planeeritud Lembitu tänava isevoolest 160 PVC kanalisatsioonitorustikust ning Metsa tänava isevoolest 160 PVC kanalisatsioonitorustikust.

Elektrivarustuse aluseks on Elektrilevi OÜ poolt 19.06.2023 koostatud tehnilised tingimused nr 450959. Planeeringuala elektrienergiaga varustamine on ette nähtud olemasolevate Plangu:(Põltsamaa) ja Aasa:(Põltsamaa) alajaamade baasil.

Soojavarustus on lahendatud lokaalselt. Lubatud on kõik lokaalse kütmise viisid ja kütused, mille kasutamine on keskkonnanormidega kooskõlas. Soojuspumpade puhul ei ole lubatud välisagregaatide paigaldamine tänavapoolsele fassaadile. Lubatud on päikesepaneelide kasutamine.

Üldised arhitektuurinõuded ehitistele, millega tuleb arvestada hoonete edasise projekteerimise käigus on toodud detailplaneeringus lk 12. Suurim lubatud hoonete suhteline kõrgus põhihoonel on kuni 9m, abihoonel kuni 5m; põhihoonetel võib korruseid olla kuni 2, abihoonetel 1 (täielik ülevaade detailplaneeringu tabelis nr 2).

Servituutide määramise vajadus puudub.

Detailplaneering vastab planeerimisseaduses kehtestatud, huvitatud isikute arenduse vajadustele ja Põltsamaa valla ruumilise arengu eesmärkidele.

Planeering on kooskõlastatud Terviseametiga (23.08.2023 nr 7-1/2023/51-3) ja Päästeametiga (20.08.2023 nr 7-1/2023/51-2). Vastavalt planeerimisseaduse § 127 lg 2 kaasati planeeringu koostamisel piirinaabreid ja teisi huvitatud isikuid. Esitatud arvamustega saab tutvuda Põltsamaa Vallavalitsuse kodulehel: <https://www.poltsamaa.ee/torukese-kvartal> (fail „Tõrukese kvartali DP arvamused“). Esitatud arvamustele ja ettepanekutele kujundatakse seisukoht ja saadetakse vastused avaliku väljapaneku järgselt enne avaliku arutelu toimumist.

Korraldus antakse kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1, planeerimisseaduse § 124 lõike 1, § 126, § 127 lõigete 1 ja 2 ja § 128 lõike 1, Põltsamaa Linnavolikogu 19.10.1998 määrusega nr 41 „Põltsamaa linna üldplaneeringu kehtestamine“ ja Põltsamaa Vallavolikogu 15.02.2018 otsuse nr 1-3/2018/10 „Ehitusseadustikust, planeerimisseadusest ning ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seadusest tulenevate ülesannete delegeerimine“ alusel.

1. Vastu võtta Ruumi Grupp OÜ koostatud Tõrukese kvartali detailplaneering, töö nr DP-27/10-2022.
2. Detailplaneeringu avalik väljapanek toimub ajavahemikus 23. oktoober kuni 5. november 2023 Põltsamaa Vallavalitsuses, Põltsamaa Raamatukogus ja Põltsamaa valla veebilehel www.poltsamaa.ee.
3. Detailplaneeringu vastuvõtmisest ja avaliku väljapaneku korraldamisest teavitatakse Terviseametit, Päästeametit ja planeeringuala piirinaabreid.
4. Detailplaneeringu vastuvõtmisest ja avaliku väljapaneku korraldamisest teatada ajalehtedes Vooremaa ja Põltsamaa Valla Sõnumid, Põltsamaa Vallaleht ja Põltsamaa valla veebilehel www.poltsamaa.ee.
5. Käesoleva korralduse ja Tõrukese kvartali detailplaneeringuga on võimalik tutvuda tööpäevadel Põltsamaa Vallavalitsuses (Lossi tn 9, 48104 Põltsamaa, info@poltsamaa.ee, tel 776 8550) ja Põltsamaa valla veebilehel <https://www.poltsamaa.ee/torukese-kvartal>.
6. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

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)

Karro Külanurm
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Merike Sumla
vallasekretär

Korraldus saadetakse:

1. kaasatavad ja piirinaabrid vastavalt nimekirjale
2. Päästeamet
3. Terviseamet
4. Ruumi Grupp OÜ
5. planeeringuspetsialist Kertu Anni