



PÕLVA VALLAVALITSUS

KORRALDUS

EELNÕU

Põlva

20.10.2023 nr 2-4/456

Projekteerimistingimuste määramine üksikelamu püstitamiseks

Ahja alevikus asuva Silla tn 9 kinnistu omanik esitas 11.09.2023 projekteerimistingimuste taotluse nr 2311002/07546 Silla tn 9 katastriüksusele (katastritunnus 62201:001:1865, sihtotstarve elamumaa 100%, suurus 8778 m²) üksikelamu püstitamiseks.

Ahja Vallavolikogu 16. juuni 2010. a määrusega nr 10 kehtestatud üldplaneeringu kohaselt on Ahja alevik detailplaneeringu koostamise kohustusega ala. Silla tn 9 kinnistul puudub kehtiv detailplaneering.

Planeerimisseaduse (*edaspidi PlanS*) § 125 lõike 1 kohaselt on reeglina detailplaneering nõutav vaid ehitusloakohustuslike hoonete ehitamiseks, sh laiendamiseks. Kui kohalik omavalitsus soovib detailplaneeringu kohustusega alal anda projekteerimistingimused, siis seda erandit reguleerib PlanS § 125 lõige 5.

PlanS § 125 lõike 5 kohaselt võib kohaliku omavalitsuse üksus lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised, kui ehitis sobib mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi ning üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused, ning ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus üldplaneeringus määratud muude tingimustega. PlanS § 125 lõike 5 puhul on oluline tingimuste koosmõju. Tegemist on erinormiga ehk erisusega üldisest detailplaneeringu koostamise kohustusest.

Üldplaneeringu järgselt säilivad kõik olemasolevad elamumaad. Ehitisregistri andmete alusel on Silla tn 9 krunt hoonestatud. Praeguseks on elamu (ehr kood 120568649) lammutatud ja alles on laut-küüni (ehr kood 120568649) vundament. Taotluse alusel soovitakse püstitada ühekordne madala viilkatusega üksikelamu ehitisealuse pinnaga ca 236 m².

Projekteerimistingimused määratakse planeerimisseaduse § 125 lõikes 5 sätestatud juhul ehitusseadustiku § 26 lõikes 4 nimetatud tingimused üksikelamu püstitamiseks. Üksikelamu rajamine ei ole vastuolus üldplaneeringu suunistega. Katastriüksus asub Ahja aleviku servas väljakujunenud olemasolevate hoonestatud elamumaade vahel. Projekteerimistingimustega soovitakse püstitada üksikelamu olemasolevat eluhoonete vahele, kus avalikkuse huvi ja linnaehituslikud mõjud on väikesed. Hoonete maht ja arhitektuurne lahendus peab järgima lähipiirkonna hoonestuslaadi: mahtu, rütmi, asetust krundil, sokli, katuseharja ja -räästa kõrgust, katusekuju, viimistlusmaterjale. Parkimine lahendada oma krundil. Juurdepääs Silla tänavalt kokkuleppel Silla tn 3 kinnistu omanikuga. Liitumine ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga vastavalt AS Põlva Vesi tehnilistele tingimustele.

Projekteerimisel arvestada õigusaktidest tulenevate maakatastri kitsendustega: sideehitise kaitsevöönd, maaparandussüsteemi eesvoolu kaitsevöönd, maardla, ranna või kalda veekaitsevöönd, gaasipaigaldise kaitsevöönd. Kitsendusi põhjustavate objektid ja mõjualad kanda ehitusprojekti asendiplaanile.

EhS § 31 lõige 1 alusel tuleb projekteerimistingimuste andmine korraldada avatud menetlusena planeerimisseaduse § 125 lõikes 5 nimetatud juhul. Haldusakti eelnõu koos lisaga avalikustati ... Põlva valla veebilehel ja teade avatud menetluse kestuse kohta ... ajalehes LõunaLeht. Avalikustamise ajal eelnõu kohta ettepanekuid esitati/ei esitatud.

Vallavalitsus leiab, et detailplaneeringu koostamise kohustus Ahja alevikus Silla tn 9 kinnistule üksikelamu püstitamiseks põhjustaks ülemäärast halduskoormust ja oleks kinnistu omaniku suhtes ebamõistlik. Projekteerimistingimustega ehitusõiguse määramine ei halvenda piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi sobib mahuliselt ja otstarbalt väljakujunenud keskkonda, ei kahjusta naabrusõigusi ning ei kitsenda avaliku ruumi kasutamist. Ahja valla üldplaneeringus on määratud piisavalt projekteerimistingimuste aluseks olevaid ehitustingimusi.

Eelnevast tulenevalt, planeerimisseaduse § 125 lõike 5 punktide 1 ja 2, Põlva Vallavolikogu 13. detsembri 2017. a otsuse nr 1-3/64 "Põlva Vallavalitsusele ülesannete delegeerimine" punkti 1.16. alusel ning arvestades esitatud taotlust, annab Põlva Vallavalitsus

k o r r a l d u s e:

1. Lubada ilma detailplaneeringut koostamata üksikelamu püstitamine Ahja alevikus, Silla tn 9 katastriüksusele (katastritunnus 62201:001:1865) projekteerimistingimuste alusel ning määrata projekteerimistingimused vastavalt lisale.

2. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

3. Korralduse peale võib esitada Põlva Vallavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korraldusest teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud korraldusest teada saama, või esitada kaebuse Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud tingimustel ja korras.

/allkirjastatud digitaalselt/

Martti Rõigas
vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/

Heiki Kolk
vallasekretär