



PÕLVA VALLAVALITSUS

KORRALDUS

EELNÕU

Põlva

08.12.2023 nr 2-4/540

Projekteerimistingimuste määramine üksikelamu laiendamiseks

Põlva linnas, Võru tn 7 // 7a kinnistu omanik esitas ehitisregistri veebikeskkonnas 15.11.2023 projekteerimistingimuste taotluse nr 2311002/09180 Võru tn 7 // 7a katastriüksusel (katastritunnus 62001:002:0016, sihtotstarve elamumaa 100%) üksikelamu aadressiga Võru tn 7a laiendamiseks üle 33%.

Põlva Vallavolikogu 20. detsembri 2018. a otsusega nr 1-3/60 "Põlva valla üldplaneeringu 2029+ osaline kehtestamine" kehtestatud üldplaneeringu kohaselt on Põlva linn detailplaneeringu koostamise kohustusega ala. Võru tn 7 // 7a 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 e erisusega üldisest detailplaneeringu koostamise kohustusest.

Üldplaneeringu seletuskirja peatükis 2.3. on sätestatud, et Põlva Vallavalitsus võib lubada õigusaktides nimetatud juhtudel ja tingimustel ehitustegevust detailplaneeringu kohustusega alal ilma detailplaneeringut koostamata.

Võru tn 7 // 7a katastriüksusel asuvad kaks elamut (Võru 7a ehr kood 110009321 ja Võru tn 7 ehr kood 110009320). Taotluse alusel soovitakse olemasolevat elamut, Võru tn 7a, laiendada kinnistu kirde suunas ca 50 m², elamu kõrgus jääb samaks. Hoonet laiendatakse ca 53% ja hoone kõrgust ei suurendata. Põlva valla üldplaneeringu seletuskirja tabelis 8 (lk 30) on määratud ehitustingimused Põlva linna Kesklinna asumi elamualal (E1). Kavandatava laiendusega eeldatavalt ei ületata üldplaneeringus määratud krundi täisehitusprotsenti (40%). Katusekalle ja hoone laienduse paigutus arvestada vastavalt olemasolevale hoonestusele ja paigutusele tänavaruumis. Katastriüksuse maa kasutamise sihtotstarve on 100% elamumaa, katastriüksuse pindala on 2645 m². Kavandatav hoone laiendus sobib mahuliselt ja otstarbekalt väljakujunenud piirkonda ning ei ületa üldplaneeringuga määratud krundi täisehitusprotsenti (40%). Projekteerimistingimused määratakse planeerimisseaduse § 125 lõikes 5 sätestatud juhul ehitusseadustiku § 26 lõikes 4 nimetatud tingimused. Katastriüksusel asuvad maakatastri

kitsendused: riigikaitse ehitise piiranguvöönd (Kaitseliidu Põlva maleva staap), sideehitiste kaitsevööndid, elektripaigaldiste kaitsevööndid, veekogu (allikas VEE4618500) veekaitsevöönd, ehituskeelu- ja piiranguvöönd. Tulenevalt ehitusseadustiku (edaspidi *EhS*) § 120 lõikest 1 punktist 2 tuleb ehitise laiendamiseks antavad projekteerimistingimused kooskõlastada Kaitseministeeriumiga. Üldjuhul on looduskaitseaduse (edaspidi *LkS*) § 38 lõike 3 alusel ranna või kalda ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. *LkS* § 38 lõike 4 punkti 1¹ alusel ehituskeeld ei laiene tiheasustusalal ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele. Erandi rakendamise eeltingimuseks on olemasolev tiheasustusalal, väljakujunenud ehitusjoon ja asjaolu, et lähiümbruses ja külgnevatel kinnistutel asuvad olemasolevad õiguslikul alusel püstitatud ehitised, mis on põhikaardile kantud veekogu piirist sarnasel kaugusel.

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 Põlva linnas Võru tn 7 // 7a kinnistul asuva elamu (Võru tn 7a) laiendamiseks põhjustaks ülemäärast halduskoormust ja on kinnistu omaniku suhtes ebamõistlik. Laiendatav hoone jääb olemasoleva hoonestuse vahele, sobib mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestab piirkonna hoonestuslaadiga ja ei kahjusta naabrusõigusi ning ei kitsenda avaliku ruumi kasutamist. Kavandatav ehitustegevus ei ole uue ehitise püstitamine, vaid olemasoleva üksiklamu laiendamine Põlva linna tiheasutusalal väljakujunenud Põlva kesklinna elumupiirkonnas. Külgnevatel katastriüksustel asuvad ehituskeeluvööndis olemasolevate elamute abihooned, kus on väljakujunenud ehitusjoon veekogu piirist sarnasel kaugusel.

Põlva valla üldplaneeringus on määratud piisavalt projekteerimistingimuste aluseks olevaid Kesklinna asumid ehitustingimusi. Põlva kesklinna piirkonnas üksiklamu laiendamine ei ole vastuolus üldplaneeringu suunistega. Projekteerimisel tuleb arvestada õigusaktidest ja asukohast tulenevate avalik-õiguslike kitsendustega ning tuleb säilitada piirkonnale iseloomulik elukeskkond.

Eelnevast tulenevalt, planeerimisseaduse § 125 lõike 5 punktidele 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 Põlva linnas, Võru tn 7 // 7a katastriüksusel (katastritunnus 62001:002:0016, sihtotstarve elamumaa 100%) asuva üksiklamu, aadressiga Võru tn 7a, laiendamine üle 33% olemasolevast mahust 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 teada saamise 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