



PÕLVA VALLAVALITSUS

KORRALDUS

EELNÕU

Põlva

03.04.2024 nr 2-4/115

Projekteerimistingimuste määramine üksikelamu abihoone püstitamiseks

Põlva linnas, Jaama tn 45 omaniku esindaja Inseneribüroo Kulgur OÜ (14430916) esitas ehitisregistrisse 27.02.2024 projekteerimistingimuste taotluse nr 2411002/01723 Jaama tn 45 katastriüksusele (katastritunnus 62001:004:0280, sihtotstarve elamumaa 100%) üksikelamu abihoone püstitamiseks.

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. Jaama tn 45 katastriüksuse kohta 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 seletuskirja peatükis 2.3. on sätestatud, et Põlva Vallavalitsus võib lubada õigusaktides nimetatud juhtudel ja tingimustel ehitustegevust detailplaneeringu kohustusega alal ilma detailplaneeringut koostamata.

Jaama tn 45 katastriüksusel asub olemasolev elamu (110009459) ja abihoone, mille kohta puudub ehitisregistri kanne. Taotluse alusel soovitakse olemasoleva abihoone asemele püstitada uut abihoonet. Kavandatava hoone ehitisealune pind on vastavalt taotluse lisaks olevale eskiisjoonisele ca 90 m² ja kõrgus ca 5,0 m. Põlva valla üldplaneeringu seletuskirja tabelis 8 (lk 30) on määratud ehitustingimused Põlva linna Lina-Ähnioru asumi elamualal (E1). Kavandatava hoone püstitamisega eeldatavalt ei ületata üldplaneeringus määratud krundi täisehitusprotsenti (30%). Katusekalle ja hoone asukoht peavad olema kooskõlas piirkonna hoonestusega ja paigutusega tänavaruumis. Katastriüksuse maa kasutamise sihtotstarve on 100% elamumaa, katastriüksuse pindala on 583 m². Kavandatav hoone sobib mahuliselt ja otstarbekalt väljakujunenud piirkonda ning ei ületa üldplaneeringuga määratud krundi täisehitusprotsenti (30%). Projekteerimistingimused määratakse planeerimisseaduse § 125 lõikes 5 sätestatud juhul

ehitusseadustiku § 26 lõikes 4 nimetatud tingimused. Katastriüksusel asuvad maakatastri kitsendused: sideehitiste kaitsevööndid, osaliselt veekogu (Põlva järv) piiranguvöönd.

Ehitusseadustiku (edaspidi EhS) § 31 lõige 1 alusel tuleb projekteerimistingimuste andmine korraldada avatud menetlusena planeerimiseseaduse § 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.

EhS § 31 lõige 4 punkti 2 kohaselt esitatakse projekteerimistingimuste eelnõu koos eskiislahendusega tutvumiseks Jaama tn 45a ja Jaama tn 43 kinnistute omanikele.

Vallavalitsus leiab, et projekteerimistingimustega ehitusõiguse määramine ei halvenda piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi. Vallavalitsuse hinnangul ei ole Jaama tn 45 katastriüksusele elamu abihoone püstitamiseks detailplaneeringu koostamine otstarbekas ega vajalik, kuna eesmärki on võimalik saavutada käesolevate projekteerimistingimustega. Kavandatav hoone jääb olemasoleva hoonestuse vahele, sobib mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestab piirkonna hoonestuslaadiga ja ei kahjusta naabusõigusi ning ei kitsenda avaliku ruumi kasutamist.

Põlva valla üldplaneeringus on määratud piisavalt projekteerimistingimuste aluseks olevaid Lina-Ähnioru asumi ehitustingimusi. Üksikelamu abihoone püstitamine ei ole vastuolus üldplaneeringu suunistega. Projekteerimisel tuleb arvestada õigusaktidest ja asukohast tulenevate avalik-õiguslike kitsendustega ning tuleb säilitada piirkonnale iseloomulik elukeskkond.

Eelnevast tulenevalt, planeerimiseseaduse § 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 Põlva linnas, Jaama tn 45 katastriüksusele (katastritunnus 62001:004:0280, sihtotstarve elamumaa 100%) üksikelamu abihoone püstitamine 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 saada, või esitada kaebuse Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud tingimustel ja korras.

/allkirjastatud digitaalselt/
Martti Rõigas
vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/
Heiki Kolk
vallasekretär