



PÕLVA VALLAVALITSUS

KORRALDUS

EELNÕU

Põlva

05.04.2024 nr 2-4/119

Projekteerimistingimuste määramine üksikelamu püstitamiseks

Põlva linnas, J. Käisi tn 24 omaniku esindaja OÜ Mapri Ehitus (10131080) esitas ehtisregistrisse 08.03.2024 projekteerimistingimuste taotluse nr 2411002/02067 J. Käisi tn 24 katastriüksusele (katastritunnus 62001:001:0409, sihtotstarve elamumaa 100%) üksikelamu püstitamiseks. Katastriüksuse maa kasutamise sihtotstarve on 100% elamumaa, katastriüksuse pindala on 1307 m².

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 J. Käisi 24 katastriüksuse kohta puudub kehtiv detailplaneering. Lisaks tuleb arvestada Põlva Vallavolikogu 29.06.2023 otsusega nr 1-3/22 vastuvõetud Põlva valla üldplaneeringus väljakujunenud üldiseid ja väikeelamute piirkonna (EV1) ehitustingimusi:

- säilitatakse hoonete maht ja rütm, asetus tänavaruumis;
- hoone välisviimistluses, uste-akende paigutuse ja suuruse, katusekalde ja -harja suuna juures ning katuse kuju ja materjali valikul järgitakse olemasolevat. Kasutatakse iseloomulikke detaile, nt akende ja uste paiknemine fassaadil, nende suurus, akende ruudujaotus, varikatused, piirdelauad ja -vööd, katusekalded, vintskappide kujud ja suurused jne;
- järgitakse piirkonnas olemasolevate piirete kõrgust ja tüüpi või nende puudumist, kui piiretena kasutatakse hekke, siis nende likvideerimine ei ole lubatud;
- täisehituse % 30;
- hoone suurim lubatud kõrgus 9 m;
- piirde kõrgus avalikult kasutatava alaga piirnevas osas kuni 1,2 m;
- hoone kõrgus lähtub piirkonna hoonestuslaadist ja üldjuhul ei tohi uue hoone kõrgus ületada piirkonnas olemasolevate hoonete kõrgust. Hoone kõrguse juures on oluline järgida naaberhoonete katuseharja, räästa, sokli ja akende paiknemiskõrgust;
- tiheasustusalal on põhihoone esifassaad üldjuhul tänava poole, st tänava poole avanevad aknad ja ukсед. Umbseinad ei ole tänava ääres lubatud ning katusekalle ja -harja suund järgib üldjuhul piirkonnale omaseid näitajaid;
- elektrikilbid, antennid, juhtmed, päikesepaneelid, õhksoojuspumbad ja muud tehnilised seadmed paigaldatakse kohtadesse, kus need ei riku vaadet avalikust ruumist hoone fassaadile ja katusele.

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 ehitised sobivad 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, erisusega üldisest detailplaneeringu koostamise kohustusest.

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

J. Käisi tn 24 katastriüksusel asub olemasolev elamu (ehr kood 110009840) ja kõrvalhoone (ehr kood 110009841). Taotluse alusel soovitakse olemasolev eluhoone lammutada püstitada uus üksikelamu. Üksikelamu soovitakse paigutada krundi sügavusse olemasolevast J. Käisi tn hoonete väljakujunenud ehitusjoonest tahapoole. Hoone ehitisealune pind on vastavalt taotluse lisaks olevale eskiisjoonisele kuni 100 m² ja kõrgus kuni 10 m, korruste arv kuni 2.

Põlva valla üldplaneeringu seletuskirja tabelis 8 (lk 30) on määratud ehitustingimused Põlva linna Käisi-Piiri asumi väikeelamute elamualal (E1). Katusekalle ja hoone asukoht peavad olema kooskõlas piirkonna hoonestusega ja paigutusega tänavaruumis. Kavandatava hoone maht paigutada ehitusjoonele (kooskõlas J. Käisi 22 oleva hoone asukohaga). Hoone kõrgus kavandada kuni 9 m ja kuni kahekorruselisena. Tänavapoolne hoone fassaad liigendada avadega (aknad/üksed), tehnilised seadmed paigaldada kohtadesse, kus need ei riku vaadet avalikust ruumist hoone fassaadile ja katusele. Hoone sobib mahuliselt ja otstarbekalt väljakujunenud piirkonda ning ei ületa eeldatavalt üldplaneeringuga määratud krundi täisehitusprotsenti (30%). Hoonestusala on krundi piiridest 4 m kaugusel. Projekteerimistingimused määratakse planeerimisseaduse § 125 lõikes 5 sätestatud juhul ehitusseadustiku § 26 lõikes 4 nimetatud tingimused.

EhS § 31 lõike 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.

Ehitusseadustiku § 31 lõike 4 punkti 2 kohaselt esitati projekteerimistingimuste eelnõu koos eskiislahendusega tutvumiseks J. Käisi tn 22, Põllu põik 4 ja Põllu tn 13 kinnistute omanikele.

Põlva Vallavalitsus leiab, et projekteerimistingimustega ehitusõiguse määramine ei halvenda piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi. Vallavalitsuse hinnangul ei ole J. Käisi tn 24 katastriüksusele üksikelamu 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 naabrusõigusi ning ei kitsenda avaliku ruumi kasutamist.

Põlva valla kehtivas üldplaneeringus on määratud piisavalt projekteerimistingimuste aluseks olevaid Käisi-Piiri asumi ehitustingimusi. Lisaks tuleb arvestada vastuvõetud üldplaneeringu tingimustega. Üksikelamu püstitamine ei ole vastuolus üldplaneeringu suunistega. Projekteerimisel tuleb arvestada õigusaktidest ja asukohast tulenevate avalik-õiguslike kitsendustega ning tuleb säilitada piirkonnale iseloomulik elukeskkond.

Eelnevalt 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 J. Käisi tn 24 katastriüksusele (katastritunnus 62001:001:0409, sihtotstarve elamumaa 100%) üksikelamu 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 saama, või esitada kaebuse Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud tingimustel ja korras.

/allkirjastatud digitaalselt/

Martti Rõigas

vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/

Heiki Kolk

vallasekretär