



PÕLVA VALLAVALITSUS

KORRALDUS

EELNÕU

Põlva

29.08.2024 nr 2-4/305

Projekteerimistingimuste määramine üksikelamu abihoone püstitamiseks

Põlva linnas Lao tn 8 kinnisasja omaniku esindaja osaühing RAAMPROJEKT (registrikood 10945894) esitas 30.07.2024 projekteerimistingimuste taotluse nr 2411002/05931 Lao tn 8 katastriüksusele (katastritunnus 62001:006:0285, sihtotstarve elamumaa 100%) üksikelamu abihoone püstitamiseks.

Põlva Vallavolikogu 27. juuni 2024. a otsusega nr 1-3/16 "Põlva valla üldplaneeringu kehtestamine" kehtestatud üldplaneeringu kohaselt on Põlva linn detailplaneeringu koostamise kohustusega ala. Lao tn 8 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 e erisusega üldisest detailplaneeringu koostamise kohustusest.

Lao tn 8 katastriüksus suurusega 1208 m² on hoonestatud. Lao tn 8 katastriüksus asub Põlva valla üldplaneeringu alusel Raudtee ehituslikus piirkonnas väljakujunenud väikeelamupiirkonnas EV1. Põlva valla üldplaneeringu peatükis 5.1., 5.2. ja 6.1.2. on määratud tingimused projekteerimisele.

Väljakujunenud väikeelamupiirkond on miljööala, kus hoonete ehituslikud mahud ja paiknemine, hoonete välisviimistlus ja värvilahendus, arhitektuurne ühetaolisus või eriilmelisus, haljastuse iseloom ja reljeef, piirete kõrgused ja tüübid loovad piirkonnale väärtuse.

Taotluse alusel soovitakse katastriüksusele püstitada uus üksikelamu abihoone (12744) ehitisealuse pinnaga ca 118 m² lammutatava abihoone (110009596) asemele. Kavandatava abihoone maht on suurem, kuid hoone püstitamisega eeldatavalt ei ületata üldplaneeringus määratud krundi täisehitusprotsenti (30%). Hoone maksimaalne kõrgus ei tohi ületada 9 m.

Üldplaneeringu tingimuste kohaselt vähemalt 10% katastriüksusest peab olema kõrghaljastatud ning kõvakattega pind ei tohi olla suurem kui haljastatav ala. Katusekalle, hoone asukoht peavad olema kooskõlas piirkonna hoonestusega ja paigutusega tänavaruumis.

Välisviimistluses, uste-akende paigutuse ja suuruse katusekalde ja -harja suuna juures, katuse kuju ja materjalide valikul järgitakse piirkonnale iseloomulikke materjale. Abihoone sobib mahuliselt ja otstarbekalt väljakujunenud piirkonda.

Projekteerimistingimused määratakse planeerimisseaduse § 125 lõikes 5 sätestatud juhul ehitusseadustiku (edaspidi EhS) § 26 lõikes 4 nimetatud tingimused. Katastriüksusel asub maakatastri kitsendus: elektripaigaldise kaitsevöönd, sidega seotud kaitsevöönd.

EhS § 31 lõige 1 alusel tuleb projekteerimistingimuste andmine korraldada avatud menetlusena PlanS § 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 projekteerimistingimustega ehitusõiguse määramine ei halvenda piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi. Vallavalitsuse hinnangul ei ole Lao tn 8 katastriüksusele üksikelamu abihoone püstitamiseks detailplaneeringu koostamine otstarbekas ega vajalik, kuna eesmärki on võimalik saavutada käesolevate projekteerimistingimustega. Kavandatav hoone jääb olemasoleva hoonestuse vahele, sobib mahuliselt ja otstarbelt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestab piirkonna hoonestuslaadiga ja ei kahjusta naabrusõigusi ning ei kitsenda avaliku ruumi kasutamist.

Põlva valla üldplaneeringus on määratud piisavalt projekteerimistingimuste aluseks olevaid Raudtee ehitusliku piirkonna 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, 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 Põlva linnas Lao tn 8 katastriüksusele (katastritunnus 62001:006:0285, 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