



PÕLVA VALLAVALITSUS

KORRALDUS

EELNÕU

Põlva

10.12.2024 nr 2-4/436

Projekteerimistingimuste määramine puhkemaja püstitamiseks Järveotsa katastriüksusele Tilsis külas

Ehitisregistri veebikeskkonnas esitati 11.09.2024 projekteerimistingimuste taotlus nr 2411002/06747 Põlva maakond, Põlva vald, Tilsis küla, Järveotsa katastriüksusele (katastritunnus 38501:003:0754, sihtotstarve maatulundusmaa 100%) puhkemaja püstitamiseks. Huvitatud isik ja kinnistu omanik on Landholding OÜ (registrikood 14905561).

13.11.2024–26.11.2024 toimus arhitekti Maie Tammessoniga elektrooniline kirjavahetus ja telefonivestlused, mille sisuks oli projekteerimistingimuste lähteandmete täpsustamine ja lähipiirkonna elanike naabrusõigused. Kirjavahetuses 18.11.2024 selgus, et kavandatavasse puhkemajja on planeeritud 7 kahekohalist magamistuba, kokku 14 majutuskohta. Välitegevust praeguse seisuga planeeritud ei ole. Eelnevalt ei ole naabritega suheldud.

Põlva Vallavolikogu 27. juuni 2024. a otsusega nr 1-3/16 "Põlva valla üldplaneeringu kehtestamine" kehtestatud üldplaneeringu kohaselt paikneb nimetatud maaüksus Tilsis küla tiheasustusalas, mis on detailplaneeringu koostamise kohustusega ala. Järveotsa 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 ehitistingimused, 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.

Järveotsa katastriüksus suurusega 34988,0 m² on hoonestatud ning hoonestus asub Tilsis Pikkjärve ja Tilsis oja ehituskeelu- ja piiranguvööndites. Katastriüksusel paiknevad kaks elamut ehk kood 120832718 Järveotsa/1 ja 120832716 Järveotsa. Olemasolevate kõrvalhoonete kohta ehitisregistris andmed puuduvad. Juurdepääs katastriüksuse õuealale on 18159 Tilsis-Tsolgo teelt. Järveotsa katastriüksus asub tervikuna Põlva valla üldplaneeringu alusel Tilsis ehituslikus piirkonnas väljakujunenud väikeelamute juhtotstarbega maa-alal (EV), kus üldplaneering võimaldab rajada üksikelamud, kaksikelamud, ridaelamud jms, elamute vaheline väliruum ning elamuid teenindav maakasutus, sh teenindusettevõtted, vabaaja veetmise ja elustiili ettevõtted, rohealad, puhke- ja mänguväljakud jm. Üldplaneeringu muud ehituslikud tingimused: täisehituse % on 15% ja hoone

maksimaalne kõrgus 9 m. Järveotsa katastriüksusel on põhjavesi suhteliselt kaitstud ja reostuse ohtlikkuse tase on madal. Salv- ja puurkaev kavandatakse võimalikult reostusallikast põhjaveevoolu suunas ülesvoolu ja heitvee pinnasesse juhtimise kohast õigusaktides nõutud kaugusele. Reoveekäitlus kinnisasja piirides ning selle tagamine on kinnisasja omaniku ülesanne.

Üldplaneeringuga vähendati Tilsa Pikkjärve ehituskeeluvööndi ulatust Järveotsa katastriüksusel 10–30 m, et kujundada selge ehitusjoon ja võimaldada ehitusjoonest maismaa poole ehitiste ehitamist (üldplaneeringu koondkaardil tähistatud viirutatud ala).

Põlva valla üldplaneeringu peatükis 5.1. ja 6.5. on määratud tingimused projekteerimisele. Hoone maht ja ehitise alune pind järgib üldjuhul piirkonnas väljakujunenud näitajaid. Arvestatakse ehitise arhitektuurilist sobivust nii lähiümbruses, kui kogu vaateväljas. Hoone katuse kalle ja katuseharja suund järgib üldjuhul piirkonnale omaseid näitajaid, abihooned ei domineeri katastriüksusel. Projekteeritavad tehnovõrgud tuleb ette näha maa-alustena.

Taotluse alusel soovitakse katastriüksusele püstitada puhkemaja ligikaudse ehitisealuse pinnaga ca 350 m² ja kõrgusega 10 m olemasolevate abihoonete asemele eluhoonetest põhjasuunas. Kavandatavasse puhkemajja on planeeritud 7 kahekohalist magamistuba, kokku 14 majutusk kohta ning teenindavad ruumid. Välitegevust praeguse seisuga planeeritud ei ole.

Kavandatava hoone püstitamisega ei ületata üldplaneeringus määratud krundi täisehitusprotsenti (15%). Üldplaneeringu tingimuste kohaselt hoone maksimaalne kõrgus ei tohi ületada 9 m. Katusekalle ja hoone asukoht peavad olema kooskõlas piirkonna hoonestusega ja paigutusega olemasolevast ehitusjoonest veekogu suhtes maismaa suunas. Kavandatav hoone peab olema väärikas, sobima mahuliselt ja otstarbekalt väljakujunenud piirkonda. Katastriüksuse perspektiivne sihtotstarve määratakse vastavalt maakastriseaduses § 18 sätestatule tulenevalt ehitiste kasutusotstarbest. Järveotsa katastriüksuse sihtotstarve on maatulundusmaa, kuid tulenevalt kavandatava hoone kasutusotstarbest muudetakse katastriüksuse sihtotstarve osaliselt ärimaaks. Näha ette müra ja muu puhkemajanduse tegevusega seotud mõjude tõkestamise meetmed, mis puudutab mõjude kandumist naaberkinnistutele.

Projekteerimistingimused määratakse planeerimisseaduse § 125 lõikes 5 sätestatud juhul ehitusseadustiku (*edaspidi EhS*) § 26 lõikes 4 nimetatud tingimused. Katastriüksusel asub maakatastri kitsendused: elektripaigaldise kaitsevöönd, sidega seotud kitsendused, Tilsa oja ja Tilsa Pikkjärve ehituskeelu- ja piiranguvöönd.

EhS § 31 lõige 1 alusel tuleb projekteerimistingimuste andmine korraldada avatud menetlusena PlanS § 125 lõikes 5 nimetatud juhul. Haldusakti eelnõu koos lisaga avalikustati 17. detsember kuni 31. detsember 2024 Põlva valla veebilehel ja teade avatud menetluse kestuse kohta 12. detsember 2024 ajalehes LõunaLeht. Avalikustamise ajal eelnõu kohta ettepanekuid ei esitatud.

6. jaanuaril 2025 laekus vallavalitsusele piirinaabrite poolt kiri, milles juhitakse tähelepanu, et projekteerimistingimuste eelnõu avalikustamise tähtaeg oli liiga lühike ning oli ajastatud pühadeaegsesse aega. Samas tuuakse välja asjaolu, naaberkinnistute omanikke protsessist ei teavitatud. Arvestades nimetatud asjaolusid, leiti, et on vajadus haldusakti eelnõu koos lisaga avalikustada täiendavalt jaanuar kuniveebruar 2025 Põlva valla veebilehel ja teade avatud menetluse kestuse kohta jaanuar 2025 ajalehes LõunaLeht ning samas kaasati menetlusse piirneva kinnisasja omanikud.

(kirjalikult laekunud ettepanekud, koosoleku tulemused jms)

Vallavalitsus leiab, et projekteerimistingimustega ehitusõiguse määramine ei halvenda piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi. Vallavalitsuse hinnangul ei ole Järveotsa katastriüksusele puhkemaja püstitamiseks detailplaneeringu koostamine otstarbekas ega vajalik, kuna eesmärki on võimalik saavutada käesolevate projekteerimistingimustega. Kavandatav puhkemaja püstitatakse

osaliselt olemasoleva abihoone ja lammutatud abihoonete asemele, mis 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 Tilsi ehitusliku piirkonna ehitustingimusi. Puhkemaja 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 Tilsi külas katastriüksusele (katastritunnus 38501:003:0754, sihtotstarve maatulundusmaa 100%) puhkemaja 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