



PÕLVA VALLAVALITSUS

KORRALDUS

EELNÕU

Põlva

17.12.2024 nr 2-4/447

Projekteerimistingimuste määramine üksikelamu püstitamiseks

Ehitisregistri veebikeskkonnas esitati 6. novembril 2024 projekteerimistingimuste taotlus nr 2411002/08442 Põlva linn, Oru tn 2 katastriüksusele (katastritunnus 62201:001:0373, sihtotstarve sihtotstarbeta maa 100%) üksikelamu püstitamiseks. Projekteerimistingimuste taotlus saadeti taotlejale täiendamiseks 19. novembril 2024, kus paluti täpsustada kavandatava hoone asukoht katastriüksusel ja esitada eskiislahendus asendiplaanil. Projekteerimistingimused on kaalutusotsus ja seega peab kohalik omavalitsus põhjendama, miks ta väljastab just selliste tingimustega projekteerimistingimusi detailplaneeringu kohustusega alal. Taotlus esitati uuesti menetlusse 5. detsembril 2024. Detailplaneeringu koostamise kohustuse asendamisel antakse projekteerimistingimused avatud menetlusena.

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. Oru tn 2 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.

Oru tn 2 katastriüksus suurusega 2091 m², sihtotstarbeta maa, on hoonestamata. Oru tn 2 katastriüksusele ulatub avalikult kasutatava maantee (Ringtee 87) kaitsevöönd (ulatus 999,36 m²) ja tee avalik kasutus tänavana (110,80 m²) maakatastri kitsenduste kaardirakenduse alusel.

Katastriüksus asub tervikuna Põlva valla üldplaneeringu alusel Lina-Ähniaru ehituslikus piirkonnas väljakujunenud väikeelamute maa-alal EV1 ja haljasala maa-alal PH. Katastriüksusele ulatuv juhtotstarve PH ala on üldplaneeringus kokkuleppeline ja ei lähtu katastriüksuse piirist, vaid eelkõige säilitatav looduslik maa-ala, mis vähendab riigimaanteest tulenevat kahjulikku mõju ning ühildub selle kaitsevööndiga. Põlva valla üldplaneeringu peatükis 5.1. ja 6.1.3 on määratud tingimused projekteerimisele väikeelamute maa-alal EV1. Hoone kõrgus lähtub piirkonna hoonestuslaadist ja üldjuhul ei tohi uue hoone kõrgus ületada piirkonnas olemasolevate hoonete kõrgust. Hoone tuleb kavandada üldjuhul esifassaadiga tänava poole, st tänava poole avanavad

aknad ja ukсед. Umbseinad ei ole tänava ääres lubatud. Täisehituse protsent on 30%. Suurim lubatud kõrgus on 9 m. Piirde kõrgus avalikult kasutatava alaga piirnevas osas kuni 1,2 m.

Taotluse lisaks oleva eskiisi alusel soovitakse katastriüksusele püstitada ühekordne üksikelamu ehitisealuse pinnaga ca 200 m² ja kõrgusega kuni 5 m, katusekaldega 15°. Hoone asukoht jääb katastriüksuse laiemasse ossa Rähni tn 20 ja Rähni tn 22 poole. Juurdepääs kavandatakse Oru tänavalt. Riigimaantee poolsele külge rajatakse täiendav haljastus (kuusehekk) ja puidust müratõkkesein ning Oru tn poolsele külge piirdead.

Kavandatava üksikelamu püstitamisega ei ületata üldplaneeringus määratud krundi täisehitusprotsenti (30%) ja hoone kõrgust. Piirde kõrgus Oru tn poolses osas peab olema 1,2 m. Riigimaantee poolses osas võib lubada müratõkke kõrguseks 1,8 m, mis tõkestab oluliselt paremini teelt kostvat häiringut. Ristumisel Oru tänavaga tagada normide kohased nähtavuskaugused ja külgnähtavus. Oru tn 2 katastriüksus asub ühiskanalisisatsiooniga kaetud alal ning liitumine ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga tuleb lahendada vastavalt aktsiaseltsi PÕLVA VESI tehnilistele tingimustele. Perspektiivne maakasutuse sihtotstarve määratakse vastavalt maakatastriseaduse § 18 sätete alusel elamumaa 100%.

EhS § 31 lõige 1 alusel tuleb projekteerimistingimuste andmine korraldada avatud menetlusena PlanS § 125 lõikes 5 nimetatud juhul. Haldusakti eelnõu koos lisaga avalikustati ... kuni 2024 Põlva valla veebilehel ja teade avatud menetluse kestuse kohta 2024 ajalehes LõunaLeht. Avalikustamise ajal eelnõu kohta ettepanekuid esitati/ei esitatud. Täidetud on eeldused projekteerimistingimuste andmiseks, seejuures on avalikkusele antud võimalus kaasa rääkida avatud menetluses.

Vallavalitsuse hinnangul Oru tn 2 katastriüksusele üksikelamu püstitamine on võimalik saavutada käesolevate projekteerimistingimustega ning detailplaneeringu koostamine ei ole vajalik. Olukorras, kus projekteerimistingimuste andmine on kooskõlas planeerimiseseaduse § 125 lõike 5 eesmärgiga ning täidetud on kõik sätte eeldused, oleks vaid formaalsetel kaalutlustel detailplaneeringu kohustuse järgimine isikule ebaproportsionaalselt koormav ning aeganõudev. Ehitusõiguse määramine projekteerimistingimustega ei halvenda piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi ning kavandatav hoone sobib mahuliselt ja otstarbekalt väljakujunenud piirkonda. Põlva valla üldplaneeringus on määratud piisavalt projekteerimistingimuste aluseks olevaid Lina-Ähnioru ehitusliku piirkonna ehitistingimusi. Üksikelamu püstitamine ei ole vastuolus üldplaneeringu suunistega. Projekteerimisel tuleb arvestada õigusaktidest ja asukohast tulenevate avalik-õiguslike kitsendustega ning tuleb säilitada piirkonnale iseloomulik elukeskkond. Projekteerimistingimused määratakse planeerimiseseaduse § 125 lõikes 5 sätestatud juhul ehitusseadustiku § 26 lõikes 4 nimetatud tingimused.

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 Oru tn 2 katastriüksusele (katastritunnus 62201:001:0373, suurusega 2091 m², sihtotstarve sihtotstarbema maa 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