



PÕLVA VALLAVALITSUS

KORRALDUS

EELNÕU

Põlva

16.01.2025 nr 2-4/22

Projekteerimistingimuste määramine üksikelamu abihoone püstitamiseks

Põlva linnas, Võru tn 21 kinnistu omanik esitas ehitisregistri veebikeskkonnas 28.11.2024 projekteerimistingimuste taotluse nr 2411002/09017 Võru tn 21 katastriüksusel (katastritunnus 62001:003:0636, sihtotstarve elamumaa 100%) üksikelamu abihoone püstitamiseks olemasoleva lammutatava kõrvalhoone (ehitisregistri kood 110009469) asemele.

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. Võru tn 21 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 ehitise 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.

Võru tn 21 on katastriüksus suurusega 1471 m², sihtotstarbega elamumaa on hoonestatud elu- ja abihoonetega. Katastriüksusele ulatub Võru tn ääres sideehitise, gaasipaigaldise, elektripaigaldise kaitsevööndid, Orajõe piiranguvöönd ja Järvsuu oja veekaitse-, ehituskeelu- ja piiranguvöönd maakatastri kitsenduste kaardirakenduse alusel. Üldjuhul on looduskaitseaduse (edaspidi LkS) § 38 lõike 3 alusel ranna või kalda ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. LkS § 38 lõike 4 punkti 1¹ alusel ehituskeeld ei laiene tiheasustusalale ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele. Erandi rakendamise eeltingimuseks on olemasolev tiheasustusalale, väljakujunenud ehitusjoon ja asjaolu, et lähiümbruses ja külgnevatel kinnistutel asuvad olemasolevad õiguslikul alusel püstitatud ehitised, mis on põhikaardile kantud veekogu piirist sarnasel kaugusel. Võru tn 21 katastriüksusel asuvad hooned on püstitatud 20. sajandi 60ndatel aastatel Järvsuu oja äärde ning piirkonna elamualal asuvatel abihoonetel on väljakujunenud ehitusjoon.

Võru tn 21 katastriüksus asub Põlva valla üldplaneeringu alusel Salu-Intsikurmu ehituslikus piirkonnas segakasutusega SE äri- ja teeninduse maa-alal, kus asub nii elamualasid, äriettevõtteid, puhkealasid. Põlva valla üldplaneeringu peatükis 5.1., 5.2. ja 6.1.4. on määratud tingimused projekteerimisele. Segakasutusega alal SE katastriüksuse täisehituse protsent on 40, abihoonete

suurim lubatud kõrgus kuni 9 m. Piirde kõrgus elamumaal avalikult kasutatava alaga piirnevas osas võib olla kuni 1,2 m. Abihooned ei domineeri tänavalt vaadatuna, katusekalle ja katuse harjajoone suund peab järgima piirkonnale omased näitajaid. Elektrikilbid, antennid, juhtmed, päikesepaneelid, õhksoojuspumbad ja muud tehnilised seadmed paigaldatakse kohtadesse, kus need ei riku vaadet avalikust ruumist hoone fassaadile ja katusele.

Taotluse lisaks oleva eskiisi alusel soovitakse olemasoleva amortiseerunud kõrvalhoone (110009469) asemele püstitada mahult suurem abihoone ehitisealuse pinnaga 150 m², kõrgusega 6 m maapinnast, elamust 8 m kaugusele. Olemasolev kõrvalhoone on varasemalt ehitatud Järvsuu oja ehituskeeluvööndisse 20. sajandi 60ndatel aastatel, st tegemist on väljakujunenud elamualaga Võru tänava ääres.

EhS § 31 lõige 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.

Täidetud on eeldused projekteerimistingimuste andmiseks, seejuures on avalikkusele antud võimalus kaasa rääkida avatud menetluses.

Vallavalitsuse hinnangul Võru tn 21 katastriüksusele üksikelamu abihoone püstitamine on võimalik saavutada käesolevate projekteerimistingimustega ning detailplaneeringu koostamine ei ole vajalik. Olukorras, kus projekteerimistingimuste andmine on kooskõlas planeerimisseaduse § 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, ei kahjusta naabrusõigusi ning ei kitsenda avaliku ruumi kasutamist, linnaehituslikud mõjud puuduvad. Põlva valla üldplaneeringus on määratud piisavalt projekteerimistingimuste aluseks olevaid Salu-Intsikurmu ehitusliku piirkonna tingimusi. Üksikelamu abihoone püstitamine ei ole vastuolus üldplaneeringu suunistega. Projekteerimisel tuleb arvestada õigusaktidest ja asukohast tulenevate avalik-õiguslike kitsendustega ning tuleb säilitada piirkonnale iseloomulik elukeskkond. Projekteerimistingimused määratakse planeerimisseaduse § 125 lõikes 5 sätestatud juhul ehitusseadustiku § 26 lõikes 4 nimetatud tingimused.

Eelnevast 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, Võru tn 21 katastriüksusel (katastritunnus 62001:003:0636, 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 saama, või esitada kaebuse Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud tingimustel ja korras.

/allkirjastatud digitaalselt/
Martti Rõigas
vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/
Heiki Kolk
vallasekretär