



PÕLVA VALLAVALITSUS

KORRALDUS

EELNÕU

Põlva

12.06.2025 nr 2-4/256

Projekteerimistingimuste määramine üksikelamu abihoone püstitamiseks

Ahja alevikus Tartu mnt 40 kinnistu omanik esitas ehitisregistri veebikeskkonnas 14.05.2025 projekteerimistingimuste taotluse nr 2511002/11483 katastriüksusel (katastritunnus 11701:001:0060, sihtotstarve elumumaa 100%) üksikelamu abihoone püstitamiseks. Olemasolevad abihooned lammutatakse.

Põlva Vallavolikogu 27. juuni 2024. a otsusega nr 1-3/16 "Põlva valla üldplaneeringu kehtestamine" kehtestatud üldplaneeringu kohaselt on Ahja alevik detailplaneeringu koostamise kohustusega ala. Tartu mnt 40 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.

Tartu mnt 40 katastriüksus suurusega 20775,0 m², sihtotstarbega elumumaa on hoonestatud elu- ja abihoonetega. Katastriüksusele ulatub osaliselt Ahja (Ahja-Lutsu, Vanamõisa) turbamaardla ala, maaparandussüsteemi maa-ala, elektri keskpingeliini (1-20 kV) kaitsevöönd. Tartu mnt ääres sideehitise, elektripaigaldise kaitsevööndid.

Tartu mnt 40 katastriüksus asub Põlva valla üldplaneeringu alusel Ahja alevikus väljakujunenud väikeelamute maa-alal (EV1), kus asuvad valdavalt üksikelamud ja nende abihooned. Alal tuleb säilitada hoonete maht, asetus tänavaruumis. Välisviimistluses, akende-uste paigutus/suurus, katusekalde ja katuseharja suund peab järgima piirkonna hoonestuslaadi. Põlva valla üldplaneeringu peatükis 5.2 on määratud tingimused projekteerimisele väikeelamute maa-alal EV1. Abihoonete ehitamisel võetakse eeskujuga piirkonna abihoonete ehitusviisist. Abihooned ei domineeri tänavalt vaadatuna. 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 katastriüksusele püstitada üksikelamu abihoone ehitisealuse pinnaga ligikaudu 70 m², kõrgusega kuni 5 m maapinnast. Kavandatav hoone planeeritakse 4 m kaugusele Tartu mnt 42 ja Tartu mnt 40 ühisest piirist olemasolevate abihoonete taha ning välisviimistlusena kasutatakse voodrilauda. Katusekuju - viilkatus kaldega 25 kraadi.

EhS § 31 lõige 1 alusel tuleb projekteerimistingimuste andmine korraldada avatud menetlusena planeerimiseseaduse § 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 Ahja alevikus Tartu mnt 40 katastriüksusele üksikelamu abihoone 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, ei kahjusta naabrusõigusi ning ei kitsenda avaliku ruumi kasutamist, linnaehituslikud mõjud puuduvad. Kavandatav abihoone ei ulatu Tartu mnt 40 asuvate maakatastri kitsenduste alale: turbamaardla ja elektri keskpingeliini alale. Põlva valla üldplaneeringus on määratud piisavalt projekteerimistingimuste aluseks olevaid Ahja aleviku ehitusklikke 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 planeerimiseseaduse § 125 lõikes 5 sätestatud juhul ehitusseadustiku § 26 lõikes 4 nimetatud tingimused.

Eelnevast tulenevalt, planeerimiseseaduse § 125 lõige 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 Ahja alevikus Tartu mnt 40 katastriüksusel (katastritunnus 11701:001:0060, 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)
Liine Leetberg
vallasekretär