PÕLVA VALLAVALITSUS

KORRALDUS

EELNÕU

Põlva 27.09.2024 nr 2-4/348

Projekteerimistingimuste määramine
laohoone püstitamiseks

Marksi Maja OÜ esitas 27.08.2024 projekteerimistingimuste taotluse nr 2411002/06628 Põlva linn, Pärna tn 1 katastriüksusele (katastritunnus 62001:003:0638, sihtotstarve ärimaa 100%) laohoone püstitamiseks. Huvitatud isik ja kinnistu omanik on OÜ R. H. Autoosad.

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. Pärna tn 1 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 otstarbelt 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.

Pärna tn 1 katastriüksus suurusega 1628 m^2 on hoonestatud. Katastriüksusel paikneb olemasolev kauplus-büroohoone, abihoone, kiosk ning laohoone (aadress Pärna tn 1/1). Pärna tn 1 katastriüksus asub tervikuna Põlva valla üldplaneeringu alusel Lina-Ähnioru ehituslikus piirkonnas segakasutusega äri- ja teeninduse maa-alal SE. Pärna tn 1 katastriüksusele ulatub Orajõe ehituskeelu- ja piiranguvöönd, kus paiknevad olemasoleva hooned ning katastriüksus asub tervikuna kinnismälestis Põlva kalmistu 50 m laiuses kaitsevööndis mälestise väliskontuurist arvates. Kavandatavad tegevused kalmistu kaitsevööndis ei tohi kahjustada mälestist ja selle lähiümbrust ja vaateid piirdemüüridele ning väravatele, mis väärivad eksponeerimist. Täiendavat parkimist ja liikluskoormuse suurendamist katastriüksuse piires ette ei nähta. Hoone ehitusloa eelnõu tuleb kooskõlastada Muinsuskaitseametiga. Projekteeritavad tehnovõrgud tuleb ette näha maa-alustena. Kui töid tehes avastatakse rajatis, tarind, hooneosa vm arheoloogiline leid v kiht, mida ei ole dokumenteeritud või projekteerimistöödel arvestatud, siis on tööde teostaja kohustatud säilitama leitu muutmata kujul ja teavitama sellest Muinsuskaitseametit.

Põlva valla üldplaneeringu peatükkides 5.1. ja 6.1.3 on määratud tingimused projekteerimisele. Hoone kõrgus lähtub piirkonna hoonestuslaadist ja üldjuhul ei tohi uue hoone kõrgus ületada piirkonnas olemasolevate hoonete kõrgust. Hoone tuleb kavandada esifassaadiga tänava poole, st

tänava poole avanevad aknad ja uksed. Umbseinad ei ole tänava ääres lubatud. Täisehituse protsent on 40%.

Taotluse alusel soovitakse katastriüksusele püstitada laohoone olemasoleva laohoone (120271062) asemele ligikaudse ehitisealuse pinnaga ca 82 m^2. Kavandatava hoone püstitamisega eeldatavalt ei ületata üldplaneeringus määratud krundi täisehitusprotsenti (40%). Üldplaneeringu tingimuste kohaselt hoone maksimaalne kõrgus ei tohi ületada 15 m ja esifassaad peab olema tänava poole. Katusekalle ja hoone asukoht peavad olema kooskõlas piirkonna hoonestusega ja paigutusega tänavaruumis. Kavandatav hoone 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 kitsendused: elektripaigaldise kaitsevöönd, sidega seotud kitsendused, Orajõe ehituskeelu- ja piiranguvöönd.

EhS § 31 lõike 1 alusel tuleb projekteerimistingimuste andmine korraldada avatud menetlusena PlanS § 125 lõikes 5 nimetatud juhul. Haldusakti eelnõu koos lisaga avalikustati ... oktoober kuni ….oktoobrini 2024 Põlva valla veebilehel ja teade avatud menetluse kestuse kohta …. oktoober 2024 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 Pärna tn 1 katastriüksusele laohoone püstitamiseks detailplaneeringu koostamine otstarbekas ega vajalik, kuna eesmärki on võimalik saavutada käesolevate projekteerimistingimustega. Kavandatav laohoone püstitatakse olemasoleva hoone asemele, mis 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 Lina-Ähnioru ehitusliku piirkonna ehitustingimusi. Laohoone 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 Pärna tn 1 katastriüksusele (katastritunnus 62001:003:0638, sihtotstarve ärimaa 100%) laohoone 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