PÕLVA VALLAVALITSUS

KORRALDUS

EELNÕU

Põlva 04.04.2025 nr 2-4/143

Projekteerimistingimuste määramine
mitteelamu püstitamiseks

Kaitseliit esitas 21.01.2025 ehitisregistri veebikeskkonnas projekteerimistingimuste taotluse nr 2511002/00706 Põlva linn, Lao tn 21 katastriüksusele (katastritunnus 62001:006:0045, sihtotstarve riigikaitsemaa 100%) laohoone püstitamiseks. Projekteerimistingimuste taotlus saadeti taotlejale täiendamiseks 03.02.2025, kus paluti täpsustada kavandatava hoone asukoht katastriüksusel ja esitada eskiislahendus asendiplaanil, mis on vajalik avatud menetluse läbiviimiseks illustreeriva materjalina. Projekteerimistingimused on kaalutlusotsus ja seega peab kohalik omavalitsus põhjendama, miks ta väljastab just selliste tingimustega projekteerimistingimusi detailplaneeringu kohustusega alal. Taotlus esitati uuesti menetlusse 02.04.2025. Taotluses täpsustati hoone mahulist kirjeldust ja asendiplaanilist asukohta katastriüksusel. 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. Lao 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 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.

Lao tn 21 katastriüksus on avalik-õiguslikus omandis, suurusega 10498,0 m^2, riigikaitsemaa 100% ja on hoonestatud. Ehitisregistri andmetel paiknevad alal kontorihoone (ehr-kood 110018250), Atj Nr 2 hoone (ehr kood 110018252) ning telefonijaam ning garaaž (ehr-kood 120155247). Tehnorajatistest paiknevad katastriüksusel sidevõrgu kaablid (ehr-kood 291685319). Maakatastri kitsendustena on registreeritud maakaabelliinid ja kolm geodeetilist märki geodeetilise punktide andmekogu põhjal: maapealne geodeetiline märk nr 41 ja 9790 ning nr 312 Põlva, TV-antenn. Kogu maa-ala asub riigikaitselise ehitise kaitsevööndis, kus asub Põlva maleva tagalakeskus.

Katastriüksus asub tervikuna Põlva valla üldplaneeringu alusel Raudtee ehituslikus piirkonnas, kuhu on koondunud tööstus-, ehitus-, raudtee- ja laondusettevõtted, riigikaitsega seonduvad

ehitised ning väljakujunemata segahoonestusala. Põlva valla üldplaneeringu peatükis 5.1. on toodud üldised ehitustingimused projekteerimisele. Eraldi väljatooduna: hoone kõrgus lähtub piirkonna hoonestuslaadist ja üldjuhul ei tohi uue hoone kõrgus ületada piirkonnas olemasolevate hoonete kõrgust, tiheasustusalal on avatäidetega esifassaad üldjuhul tänava poole, hoone maht ja ehitisealune pind järgib piirkonnale omaseid näitajaid, hoone toimimiseks kasutatavad tehnilised seadmed paigaldatakse kohtadesse, kus need ei riku vaadet avalikust ruumist hoone fassaadile ja katusele, olemasolevat kõrghaljastust säilitatakse maksimaalselt. Peatükis 6.1.2 on määratud üldisi ehitustingimusi täiendavad nõuded segahoonestusalale ehitamisel: mitteeluhoonete suurim lubatud kõrgus on 15 m, täisehituse on 40%.

Taotluse alusel soovitakse katastriüksusele püstitada Kaitseliidu piirkondlikku allüksust teenindava hoone, kus hoone mahust suurema osa moodustavad laopinnad, väiksemal määral õppeklassid jm administratiivpinnad. Hoone ligikaudne ehitisealune pind on 1600 m^2, kõrgus kuni 10 m ja korruselisusega 1 korrus. Projekteeritav hoone hakkab paiknema olemasoleva raadiosidemasti ja seda teenindava hoone asemel. Kaitseliit demonteerib sidemasti ja seda teenindava hoone peale mastil olevate sideoperaatoritega lepinguliste kohustuste lõppemist.

Kavandatava mitteelamu (laohoone) püstitamisega ei ületata üldplaneeringus määratud krundi täisehitusprotsenti (40%) ja hoone kõrgust. Lao tn 21 asub ühiskanalisatsiooniga kaetud alal ning liitumine ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga tuleb lahendada vastavalt AS Põlva Vesi tehnilistele tingimustele. Geodeetilise märgi kaitsevööndis tegutsemiseks peab taotlema loa geodeetilise märgi omanikult. Geodeetilise märgi kaitsevöönd on geodeetilist märki ümbritsev ala, kus geodeetilise märgi kaitse ja kasutamise vajadusest tulenevalt kitsendatakse inimtegevust. Geodeetilise märgi kaitsevööndi ulatus on kehtestatud Keskkonnaministri 28.06.2013.a määruse nr 50 "Geodeetiliste tööde tegemise ja geodeetilise märgi tähistamise kord, geodeetilise märgi kaitsevööndi ulatus ning kaitsevööndis tegutsemiseks loa taotlemise kord" §-s 17. Ruumiandmete seaduse § 26 lõige 1 sätestab, et geodeetilise märgi kaitsevööndis on ilma geodeetilise märgi omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib kahjustada geodeetilist märki ja selle tähistust, mh löökmehhanismidega töötamine, pinnase tihendamine või tasandamine, transpordivahenditele ja mehhanismidele läbisõidukohtade rajamine ning künni- või mullatööde tegemine.

EhS § 31 lõige 1 alusel tuleb projekteerimistingimuste andmine korraldada avatud menetlusena PlanS § 125 lõikes 5 nimetatud juhul. Haldusakti eelnõu koos lisaga avalikustati ... kuni …. 2025 Põlva valla veebilehel ja teade avatud menetluse kestuse kohta …. 2025 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 Lao tn 21 katastriüksusele mitteelamu 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. Põlva valla üldplaneeringus on määratud piisavalt projekteerimistingimuste aluseks olevaid Raudtee ehitusliku piirkonna ehitustingimusi. Kaitseliidu piirkondlikku allüksust teenindava hoone püstitamine ei ole vastuolus üldplaneeringu suunistega. Projekteerimisel tuleb arvestada õigusaktidest ja asukohast tulenevate avalik-õiguslike kitsendustega ning tuleb säilitada piirkonnale iseloomulik keskkond. 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 Lao tn 21 katastriüksusele (katastritunnus 62001:006:0045, suurusega 10498 m^2, riigikaitsemaa100%) mitteelamu (Kaitseliidu piirkondlikku allüksust teenindava hoone) 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)
Rita Kulberg
vallasekretär