



PÕLVA VALLAVALITSUS

KORRALDUS

EELNÕU

Põlva

25.04.2023 nr 2-4/194

Projekteerimistingimuste määramine üksikelamu püstitamiseks

Ahja alevikus asuva Rahu tn 9a kinnistu omaniku esindaja Lätte Ehitus OÜ (registrikood 12435200) esitas 03.04.2023 projekteerimistingimuste taotluse nr 2311002/03141 Rahu tn 9a katastriüksusele (katastritunnus 11701:003:0066, sihtotstarve elamumaa 100%, suurus 4977 m²) üksikelamu ja abihoonete püstitamiseks.

Ahja Vallavolikogu 16. juuni 2010. a määrusega nr 10 kehtestatud üldplaneeringu kohaselt on Ahja alevik detailplaneeringu koostamise kohustusega ala. Rahu tn 9a kinnistul 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 ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega. *PlanS* § 125 lõike 5 puhul on oluline tingimuste koostmõju. Tegemist on erinormiga ehk erisusega üldisest detailplaneeringu koostamise kohustusest.

Üldplaneeringu järgselt säilivad kõik olemasolevad elamumaad. Ehitisregistri andmete alusel on Rahu tn 9a krunt hoonestamata. Taotluse alusel soovitakse püstitada üksikelamu ehitisealuse pinnaga kuni 120 m² ja elamu abihooneid.

Projekteerimistingimused määratakse planeerimisseaduse § 125 lõikes 5 sätestatud juhul ehitusseadustiku § 26 lõikes 4 nimetatud tingimused üksikelamu püstitamiseks. Üksikelamu abihoonete kavandamise kohta projekteerimistingimusi ei anta vastavalt *PlanS* § 125 lõikele 5. Üksikelamu rajamine ei ole vastuolus üldplaneeringu suunistega. Katastriüksus asub Ahja aleviku servas väljakujunenud olemasolevate hoonestatud elamumaade vahel. Visuaalselt on tegemist nn tühniku täitmisega väljakujunenud hoonestuse vahel ja sarnase ehitise kavandamisega sarnaste ehitiste vahele, kus avalikkuse huvi ja linnaehituslikud mõjud on väikesed. Üldplaneeringu alusel on Ahja alevikus pereelamu krundi minimaalne suurus 2000 m². Hoonete suurim lubatud kõrgus on kuni 8 m maapinnast ja korruselisus kaks korrust. Hoonete maht ja arhitektuurne lahendus peab järgima lähipiirkonna hoonestuslaadi: mahtu, rütmi, asetust krundil, sokli, katuseharja ja -räästa kõrgust, katusekaju, viimistlusmaterjale. Parkimine lahendada oma krundil. Ühisveevärk ja -

kanalisatsioon vastavalt reoveekogumisala piiridele. Kuni ühiskanalisatsiooni väljaarendamiseni lubatud kasutada lekkekindlaid kogumismahuteid.

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.

Vallavalitsus leiab, et detailplaneeringu koostamise kohustus Ahja alevikus Rahu tn 9a kinnistule üksikelamu püstitamiseks põhjustaks ülemäära halduskoormust ja oleks kinnistu omaniku suhtes ebamõistlik. Projekteerimistingimustega ehitusõiguse määramine ei halvenda piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi, sobib mahuliselt ja otstarbalt väljakujunenud keskkonda, ei kahjusta naabrusõigusi ning ei kitsenda avaliku ruumi kasutamist. Ahja valla üldplaneeringus on määratud piisavalt projekteerimistingimuste aluseks olevaid ehitustingimusi.

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 üksikelamu püstitamine Ahja alevikus, Rahu tn 9a katastriüksusele (katastritunnus 11701:003:0066) 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