



PÕLVA VALLAVALITSUS

KORRALDUS

EELNÕU

Põlva

08.09.2022 nr 2-4/406

Projekteerimistingimuste andmine hoone püstitamiseks ja hoonestusala suurendamiseks

Ehitisregistri veebikeskkonda laekus 22.08.2022 projekteerimistingimuste andmiseks taotlus nr 2211002/10014 Põlva linnas asuvate Tööstuse tn 9 (62001:006:0063) ja Tööstuse tn 5 (62001:006:0049) katastriüksustele kehtestatud detailplaneeringuga määratud hoonestusala suurendamiseks ja Pärnaõie tn 27 katastriüksusele (62001:006:0302) uue hoone püstitamiseks. Tellijaks on osaühing PEETRI PUIT (registrikood 10626249).

Põlva Vallavolikogu 20. detsembri 2018. a otsusega nr 1-3/60 "Põlva valla üldplaneeringu 2029+ osaline kehtestamine" kehtestatud üldplaneeringu kohaselt on Põlva linn tiheasustusala ja detailplaneeringu koostamise kohustusega ala. Tööstuse tn 5 ja Tööstuse tn 9 katastriüksustel on kehtestatud Põlva Linnavolikogu 10.11.2010 otsusega "Põlva linnas Lao tn 5 ja Lao tn 15 kinnistute detailplaneering". Pärnaõie tn 27 katastriüksusel puudub kehtiv detailplaneering.

Planeerimisseaduse § 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 ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega.

Ehitusseadustiku (*edaspidi EhS*) § 27 lõike 1 kohaselt võib detailplaneeringu olemasolu korral pädev asutus põhjendatult juhul anda ehitusloakohustusliku hoone ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui detailplaneeringu koostamisest on möödas üle viie aasta. Sama paragrahvi lõike 4 punkt 2 kohaselt täpsustatakse projekteerimistingimustega hoonestusala tingimusi, sh hoonestusala suurendamist mitte rohkem kui 10% ulatuses esialgsest lahendist.

Üldplaneeringu seletuskirja peatükis 2.3. on sätestatud, et Põlva Vallavalitsus võib õigusaktides nimetatud juhtudel ja tingimustel lubada ehitustegevust detailplaneeringu kohustusega alal ilma detailplaneeringut koostamata. Pärna tn 27 katastriüksus asub Põlva linna tiheasustusala ehituslikus piirkonnas nr 6, kus on sobilik arendada tootmist ja ettevõtlust. Peamine juhtotstarve on tootmisala T2, kus on lubatud tootmis/ärimaa sihtotstarve.

Tööstuse tn 5 (*detailplaneeringus Pos.20*) ja Tööstuse tn 9 (*detailplaneeringus Pos.10, Pos.14 ja Pos.15*) katastriüksustele on kehtivas detailplaneeringus määratud hoonestusõigusega ala pindalad järgmiselt:

- 1) Tööstuse tn 5 (*Pos.20*) 7197 m²;
- 2) Tööstuse tn 9 (*Pos.10, Pos.14 ja Pos.15*) kokku 22 265 m².

Planeeringuga on lubatud püstitada kerge-, puidu- ja masinatööstuse hooneid. Detailplaneering on ellu viimata Tööstuse tn 9 katastriüksusel, kus planeeringujärgsed krundid on moodustamata positsioonidel 10, 14 ja 15.

Esitatud taotluse alusel soovitakse Pärnaõie tn 27, Tööstuse 5 ja Tööstuse 9 katastriüksustele püstitada hoone, mis põhimahus (ca 62%) jääb Pärnaõie tn 27 krundile ja osa hoonest jääb kehtiva detailplaneeringu alale hõlmates Tööstuse tn 5 ja Tööstuse tn 9 krunte.

Taotletakse Pos.10, Pos.14 ja Pos.20 määratud hoonestusalade suurendamist ca 2% võrra selliselt, et planeeringus olevad positsioonide hoonestusalad suurendatakse Pärna tn 27 krundi piirini. Detailplaneeringuga määratud ülejäänud ehitusõigust ja muid tingimusi ei soovita täpsustada. Pärnaõie tn 27 katastriüksusel olemasolevad kasutuseta hooned lammutatakse ning uue hoone püstitamiseks soovitakse projekteerimistingimusi ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks.

Detailplaneeringus on kavandatud hoonestusalad seotud krundipiiridega ja asuvad üldjuhul 4 m kaugusel krundipiirist. Sellega on tagatud minimaalselt 8 m ulatusega tuleohutuskuja kõrvalkruntide hoonete vahel. Positsioonidel 15 ja 20 on hoonestusalad viidud krundipiiridele lähemale kui 4 m, sest neil asuvad olemasolevad hooned. Planeeringuga on määratud täiendav hoonestusala juhul, kui ühe omaniku poolt omandatakse kaks või enam kõrvuti asetsevat krunti ning soovitakse hoonestust siduda. See võimalus on antud positsioonide 20 (Tööstuse 5 katastriüksuse) ja 10 hoonestusala vahel ning positsioonide 10, 14 ja 15 (Tööstuse 9 katastriüksus) hoonestusala vahel. Projekteerimistingimuste taotluses soovitakse hoonestusalasid positsioonidel 10, 14, ja 20 suurendada krundi piirini Pärnaõie tn 27 katastriüksuse suunas. Pärnaõie tn 27 katastriüksuse ei ole haaratud planeeringulahendusse ja kavandatav hoone maht ulatub üle krundipiiride.

Projekteerimistingimused antakse Pärnaõie tn 27 katastriüksusele uue hoone püstitamiseks EhS § 26 lõike 1 ja lõike 2 punkti 1 alusel ning ühtlasi täpsustatakse § 27 lõike 1 punkti 1 alusel lõike 4 punktis 2 lubatud hoonestusala tingimusi ehk suurendamist 10% ulatuses esialgsest lahendusest. Hoone arhitektuurinõuded ja muud asjakohased tingimused antakse kehtestatud detailplaneeringu alusel.

EhS § 31 lõike 1 alusel tuleb projekteerimistingimuste andmine korraldada avatud menetlusena Ehs § 27 planeerimisseaduse § 125 lõikes 5 nimetatud juhul.

Projekteerimistingimuste eelnõu tuleb kooskõlastada Kaitseministeeriumiga tulenevalt EhS § 120 lg 1 p 2 alusel, kuna kavandatav ehitis asub riigikaitse ehitise piiranguvööndis.

Projekteerimistingimuste eelnõu koos teatega avaldati Põlva valla veebilehel ja avatud menetluse teade ajalehes Lõunaleht. Kirjalikke ettepanekuid ja vastuväiteid projekteerimistingimuste eelnõu kohta sai esitada kuni __.__.2022 Põlva Vallavalitsuse e-postile või kirja teel. Projekteerimistingimuste eelnõu kohta ettepanekuid ja vastuväiteid ei esitatud / esitati.

Vallavalitsus on seisukohal, et projekteerimistingimustega ehitusõiguse määramine ja hoonestusala suurendamine kuni 10% ulatuses ei halvenda piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi, sobib mahuliselt ja otstarbelt väljakujunenud keskkonda, ei kahjusta naabrusõigusi ning ei kitsenda avaliku ruumi kasutamist. Projekteerimistingimused täiendavad kehtivat detailplaneeringut ning võimaldavad arendaja soovidega arvestada ja ehitustegevust suunata. Muus osas jääb detailplaneering kehtima muutmata kujul.

Eelnevast tulenevalt, planeerimisseaduse § 125 lõike 5 punktide 1 ja 2, ehitusseadustiku § 27 lõike 1, Põlva Vallavolikogu 13. detsembri 2017. a otsuse nr 1-3/64 "Põlva Vallavalitsusele ülesannete delegerimine" punkti 1.16. alusel ning arvestades esitatud taotlust, annab Põlva Vallavalitsus

korralduse:

1. Anda projekteerimistingimused Põlva linnas, Pärnaõie tn 27 katastriüksusele (katastritunnus 62001:006:0302) uue hoone püstitamiseks ja Tööstuse tn 5 (62001:006:0049) ja Tööstuse tn 9 (62001:006:0063) katastriüksuste hoonestusala suurendamiseks 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