



VALGA VALLAVALITSUS

EHITUS- JA PLANEERIMISTEENISTUS

KORRALDUS

EELNÕU

Valga

xx. oktoober 2024 nr xx

Projekteerimistingimuste määramine Petseri tn 7 ja Petseri tn 7a kinnistutele erihooldekodu püstitamiseks

Valga Vallavalitsusele esitati projekteerimistingimuste taotlus nr 2411002/05504 Valga linna Petseri tn 7 (katastritunnus 85501:001:1337) ja Petseri tn 7a (katastritunnus 85501:001:1336) kinnistutele erihooldekodu rajamiseks. Koos taotlusega esitati hoone eskiis ja asendiskeem. Taotluse riigilõiv on makstud.

Alal puudub kehtiv detailplaneering. Planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 125 lg 1 kohaselt on detailplaneeringu koostamine nõutav linnades, alevites ja alevikes ning nendega piirnevas avalikus veekogus ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks. PlanS § 125 lg 5 võimaldab kohaliku omavalitsuse üksusel lubada ilma detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised, kui ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi. Vastavalt Valga linna üldplaneeringule (kehtestatud Valga Linnavolikogu 25.05.2007.a. määrusega nr 6) on Petseri tn 7 ja Petseri tn 7a maakasutuse sihtotstarve ühiskondlike hoonete maa. Vastavalt ehitusseadustiku § 31 lg 1 korraldatakse projekteerimistingimuste andmine planeerimisseaduse § 125 lg 5 alusel avatud menetlusega. Projekteerimistingimuste eelnõuga on võimalik tutvuda Valga valla veebileheküljel www.valga.ee ajavahemikus 11.10-25.10.2024.

Valga Vallavalitsusele esitatud projekteerimistingimuste taotluse kohaselt soovib taotleja liita katastriüksused Petseri tn 7 ja Petseri tn 7A ning moodustavale katastriüksusele püstitada erihooldekande eluhoone (kasutusotstarve 11319) ehitusaluse pinnaga umbes 450 m². Kahekorruseline hoone sarnaneb korterelamule ja selle elanikeks on psüühilise erivajadusega inimesed. Loodavas elamus on neli korterit, igas korteris on kuus privaatset magamistuba, avar elutuba ühistegevusteks ning vajalikud abiruumid. Samuti on kodudes ööpäevaringne tegevusjuhendajate tugi ja juhendamine, et erivajadusega inimesed saaksid elada võimalikult tavapärasel elu.

Hetkel on Petseri tn 7 ja Petseri tn 7a kinnistute maa sihtotstarve 100% elamumaa. Kehtivas Valga linna üldplaneeringus on mõlemate kinnistute maakasutuse juhtfunktsiooniks määratud ühiskondlike ehitiste maa, kuna tegemist on endise koolieelse lasteasutuse ühe osaga. Petseri tn 7 ja Petseri tn 7a kinnistud jäävad vahetult Petseri tänava äärde, kus üle tee ja lääne poolse naabrina asuvad 5-korruseliste kortermajade piirkond. Ida osas piirneb antud ala üksikelamutega ning põhjast endise lasteaia territooriumiga ehk ühiskondlike ehitiste maaga. Petseri tn 7 ja

Petseri tn 7a krundile on plaanis projekteerida kaasaegse arhitektuuriga, nelja korteriga, kahekorruselise korterelamu-tüüpi hoone. Vastavalt majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusele nr 51 liigitub erihooldekodu (kood 11319) elamuks. Seega on antud maa-ala sobilik sotsiaalse suunitlusega korterelamu püstitamiseks ning kahekorruseline kortermaja mahuliselt ja olemuslikult olemasolevasse keskkonda sobiv.

Valga Vallavalitsus on seisukohal, et projekteerimistingimustega ehitusõiguse määramine ei halvenda piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi. Vallavalitsuse hinnangul ei ole nimetatud taotluse kohase krundi ehitusõiguse määramiseks uue detailplaneeringu koostamine otstarbekas ega vajalik, kuna eesmärki on võimalik saavutada käesolevate projekteerimistingimustega. Petseri tn 7 ja Petseri tn 7a kinnistutele ehitusõiguse andmine erihooldekodu püstitamiseks projekteerimistingimustega ei lähe vastuollu üldplaneeringuga ega Petseri tn 7 ja Petseri tn 7a piirinaabrite õiguste ja avaliku huviga. Samuti ei kaasne sellega negatiivset mõju naaberkinnisasjadele ega nende kasutajatele. Detailplaneeringu koostamisega kaasneks käesoleval juhul tarbetu ajakulu, sest kõik eeldused projekteerimistingimuste alusel projekteerimiseks ja püstitamiseks on olemas. Projekteerimistingimuste andmisel on arvestatud asukohas väljakujunenud keskkonda, et projekteerimistingimuste andmine ei ole vastuolus õigusaktidega, isikute õiguste ega üldplaneeringus määratud tingimustega. Taotluses esitatud kavandatud lahendus tagab samasuguse tasakaalustatud ja mitmekesise avaliku ruumilise lahenduse planeeritud alal. Valga linna ruumilise arengu seisukorras on sellise hoone ehitamine sobilik antud asukohta, sest ümbruskonnas asub samataolisi hoolekandeteenuse funktsiooniga hooneid. Kavandatud ehitus sobitub nii mahuliselt kui ka olemuslikult olemasolevasse elukeskkonda, seega ei ole antud juhul põhjendatud detailplaneeringu koostamine Petseri tn 7 ja Petseri tn 7a maaüksuste osas.

Ehitusseadustiku § 31 kohaselt tuleb omavalitsusel detailplaneeringu olemasolul korraldada projekteerimistingimuste andmine avatud menetlusena, mille raames ühtlasi esitatakse eelnõu arvamuse avaldamiseks ka isikutele, kelle õigusi või huve võib taotletav ehitus või ehitamine puudutada. Valga Vallavalitsus korraldas 11. oktoobrist 2024 kuni 25. oktoobrini 2024 Valga valla veebilehe kaudu projekteerimistingimuste avaliku väljapaneku. Avatud menetluse teade avaldati 10. oktoobri ajalehes Lõuna-Eesti Postimees.

Ehitusseadustiku § 31 lg 4 p 1 alusel esitab pädev asutus projekteerimistingimuste eelnõu kooskõlastamiseks asutusele, kelle õigusaktist tulenev pädevus on seotud ehitusloa taotluse esemega. AS Utilitas esitas oma tingimused läbi riikliku ehitisregistri 24.07.2024, et Valga linna kaugküttevõrguga liitumiseks peab kinnistu omanik esitama AS-ile Utilitas Eesti tehniliste tingimuste avalduse. Avalduse blankett on lisatud manusesse. Korrektselt täidetud ja allkirjastatud avaldus on vaja saata meiliaadressile liitumine@utilitas.ee.

Elektrilevi OÜ lisas oma tingimused läbi riikliku ehitisregistri 16.07.2024:

- maakaabli peale ja kaitsevööndisse ei ole lubatud ehitada hooneid.
- Maakaabli ümber tõstmiseks esitada taotlus võrgu ümberehitamiseks <https://www.elektrilevi.ee/et/teenused/vorguymberehitus>.
- Kaitsevööndis tegutsemiseks kooskõlastada Elektrilevi OÜ-ga täiendavalt töö- või põhiprojekti joonised.
- Vastavalt Ehitusseadustiku §70 lõige 2 punkt 1 on elektripaigaldise kaitsevööndis keelatud ohustada ehitist või selle korra kohast kasutamist.
- Projekt on võimalik esitada läbi Elektrilevi OÜ kodulehe: <https://www.elektrilevi.ee/et/teenused/projektide-kooskolastamine> .

Ehitusseadustiku § 31 lg 1 kohaselt otsustab kohalik omavalitsus keskkonnamõju hindamise algatamise vajaduse. Antud juhul projekteerimistingimuste taotleja kavandatud tegevus ei kuulu keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 6 lõike 1 ega ka Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu“ loendisse, mistõttu KeHJS § 3, § 6, § 11 lõike 2 alusel ei ole keskkonnamõju hindamise algatamine kohustuslik,

samuti ei ole vajalik eelhindamine ning keskkonnamõju hindamise vajalikkuse kaalumine.

Eeltoodust tulenevalt ja võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lg 1 p 2, ehitusseadustiku § 26 lg 2 p 1 ja § 28 alusel ning arvestades esitatud taotlust projekteerimistingimuste väljastamiseks, annan korralduse

1. Määrata projekteerimistingimused Valga linnas Petseri tn 7 (katastritunnus 85501:001:1337) ja Petseri tn 7a (katastritunnus 85501:001:1336) kinnistutele erihooldekodu püstitamiseks ehitusprojekti koostamiseks vastavalt lisale nr 1.
2. Korraldus jõustub selle teatavakstegemisest.
3. Korralduse peale võib esitada Valga Vallavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korraldusest teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud korraldusest teada saada või esitada kaebuse Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras ja tähtaegadel.

/allkirjastatud digitaalselt/

Urmas Möldre
juhataja

Ärakiri: mittetulundusühing Valgamaa Tugikeskus