



ASUTUSESISESEKS KASUTAMISEKS

Märge tehtud: 26.09.2025

Juurdepääsupiirang kehtib kuni: 26.09.2030

Alus: AvTS § 35 lg 2 p 1

PÕLVA VALLAVALITSUS

KORRALDUS

EELNÕU

Põlva

26.09.2025 nr 2-4/376

Projekteerimistingimuste määramine üksikelamu püstitamiseks

Põlva linnas, F. Tuglase tn 7a kinnisasja omaniku esindaja Marksi Maja OÜ (11704922) esitas ehitisregistrisse 15.08.2025 projekteerimistingimuste taotluse nr 2511002/14060 F. Tuglase tn 7a katastriüksusele (katastritunnus 62001:001:0330, sihtotstarve elamumaa 100%) üksikelamu püstitamiseks.

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. F. Tuglase tn 7a 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 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 üldplaneeringus määratud muude tingimustega. *PlanS* § 125 lõike 5 puhul on oluline tingimuste koosmõju. Tegemist on erinormiga ehk erisusega üldisest detailplaneeringu koostamise kohustusest.

F. Tuglase tn 7a katastriüksus suurusega 1629 m², sihtotstarbega elamumaa ja idapooles osas asub keldrihoone. Katastriüksus asub Põlva valla üldplaneeringu alusel Käisi - Piiri ehituslikus piirkonnas väikeelamute (EV) maa-alal, kus on tihedalt põimunud üksikelamud, korterelamud, teenindusettevõtted, vabaaja veetmise ja elustiili ettevõtted, puhkealad ja mänguväljakud. Väikeemaute alal (EV) on katastriüksuse täisehituse protsent 30%. Hoone suurim lubatud kõrgus kuni 9 m. Põlva valla üldplaneeringu [ptk 5.1](#) ja [ptk 6.1.5](#) on määratud üldised tingimused projekteerimisele. Oluline on, et uute hoonete kavandamisel tuleb järgida ehitusjoont, kus see on välja kujunenud ja põhihoone esifassaad tänava poole. Hoone kõrgus lähtub naaberhoonete kõrgusest, katuseharja, räästa, sokli, akende paiknemise kõrgusest, et tagada piirkonnale iseloomulik ilme. Piirde kõrgus elamumaal avalikult kasutatava alaga piirnevas osas võib olla kuni 1,2 m ning tuleb järgida väljakujunenud stiili ja kõrgust. Hoonete katusekalle ja katuse harjajoone suund peab järgima piirkonnale omased näitajaid ja avatäidetega põhihoone esifassaad peab olema tänava poole. Elektrikilbid, antennid, juhtmed, päikesepaneelid, õhksoojuspumbad ja muud tehnilised seadmed paigaldatakse kohtadesse, kus need ei riku vaadet avalikust ruumist hoone fassaadile ja katusele.

Taotluse lisaks oleva eskiisi alusel soovitakse katastriüksusele püstitada kahekorruseline üksikelamu ehitisealuse pinnaga kuni 200 m². Krunt on tugeva maapinna langusega ida suunas (F. Tuglase tänav T2 suunas). Kõrguste vahe kogu maa-ala ulatuses on ligikaudu 6,5 m. Kavandatav hoone maht projekteeritakse osaliselt perve sisse krundi läänepoolsesse ossa Niidu tn 3 asuva ridaelamuga ühele joonele. Juurdepääs on F. Tuglase tänava T2 sõidutee osalt Niidu tn 3 poolsest nurgast ning tänava kergliiklustee osa autoga juurdepääsuks ei kasutata. Katastriüksust läbivad kasutusest maas soojatrass ja veetrass. Uued trassid on paigaldatud F. Tuglase tn T2 tänavaalasse. Ehitise alla jääv mittetöötav torustik likvideeritakse. Kavandatav hoone projekteritakse Columbia plokkidest, soojustatakse, nähtav osa viimistletakse krohvi või kaldlaudisega. Idapoolne puitkarkassil kaldsein soojustatakse mineraalvillaga ja kaetakse väljastpoolt valtsprofiilplekiga. Ida poole rajatakse astmeline puidust terrass. Lääne poole rajatakse puidust sõrestikkonstruksiooniga auto varjualune. Hoone põhiosa katusekattaks paigaldatakse rullmaterjal ja auto varjualune kaetakse ühepoolse kaldega valtsplekk-katusega.

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.

Täidetud on eeldused projekteerimistingimuste andmiseks, seejuures on avalikkusele antud võimalus kaasa rääkida avatud menetluses.

Vallavalitsuse hinnangul F. Tuglase tn 7a katastriüksusele üksikelamu 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, ei kahjusta naabrusõigusi ning ei kitsenda avaliku ruumi kasutamist, olulised linnaehituslikud mõjud puuduvad. Põlva valla üldplaneeringus on määratud piisavalt projekteerimistingimuste aluseks olevaid Käisi-Piiri ehitusliku piirkonna väikeelamute (EV) tingimusi. Üksikelamu püstitamine ei ole vastuolus üldplaneeringu suunistega. Kavandatav hoone on kaasaaegse arhitektuuriga ja arvestab maa-ala reljeefiga. Projekteerimisel tuleb arvestada õigusaktidest ja asukohast tulenevate avalik-õiguslike kitsendustega ning tuleb säilitada piirkonnale iseloomulik elukeskkond. 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, F. Tuglase tn 7a katastriüksusel (katastritunnus 62001:001:0330, sihtotstarve elamumaa 100%) üksikelamu 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)
Liine Leetberg
vallasekretär

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

Ehitustegevuse liigi täpsustus: üksikelamu (11101) püstitamine

Taotluse andmed

Liik: projekteerimistingimuste taotlus

Number: 2511002/14060

Kuupäev: 15.08.2025

Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed, sh katastritunnus ja koha-aadress:

Aadress – F. Tuglase 7a, Põlva linn, Põlva vald;

Katastritunnus – 62001:001:0330;

Pindala – 1629 m²;

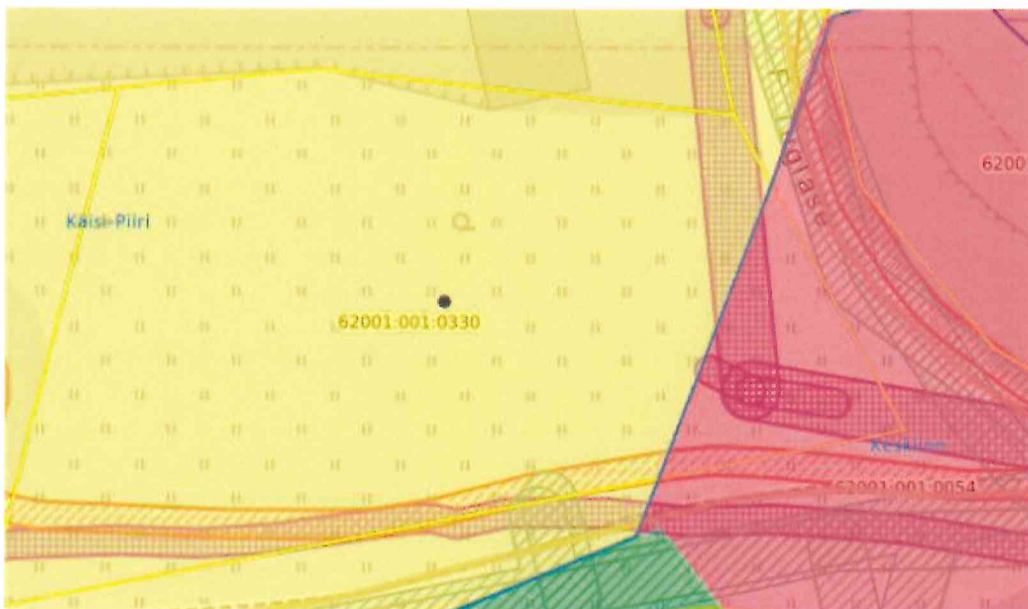
Maakasutuse sihtotstarve – elamumaa 100%;

Kinnistu idapoolses osas asub kelder.

Kinnistut koormavad kitsendused: maa-alune elektripaigaldise kaitsevöönd (0,4 kV) ja maa-alune sideehitise kaitsevöönd.

Kehtivad planeeringud: Põlva Vallavolikogu 27. juuni 2024. a otsus nr 1-3/16 "Põlva valla üldplaneeringu kehtestamine" <https://www.polva.ee/kehtestatud-uldplaneering>

1. Väljavõtte üldplaneeringu koondkaardist



 tiheasustusala

 detailplaneeringu koostamise kohustusega ala  elamu maa-ala  kaugkütte piirkond

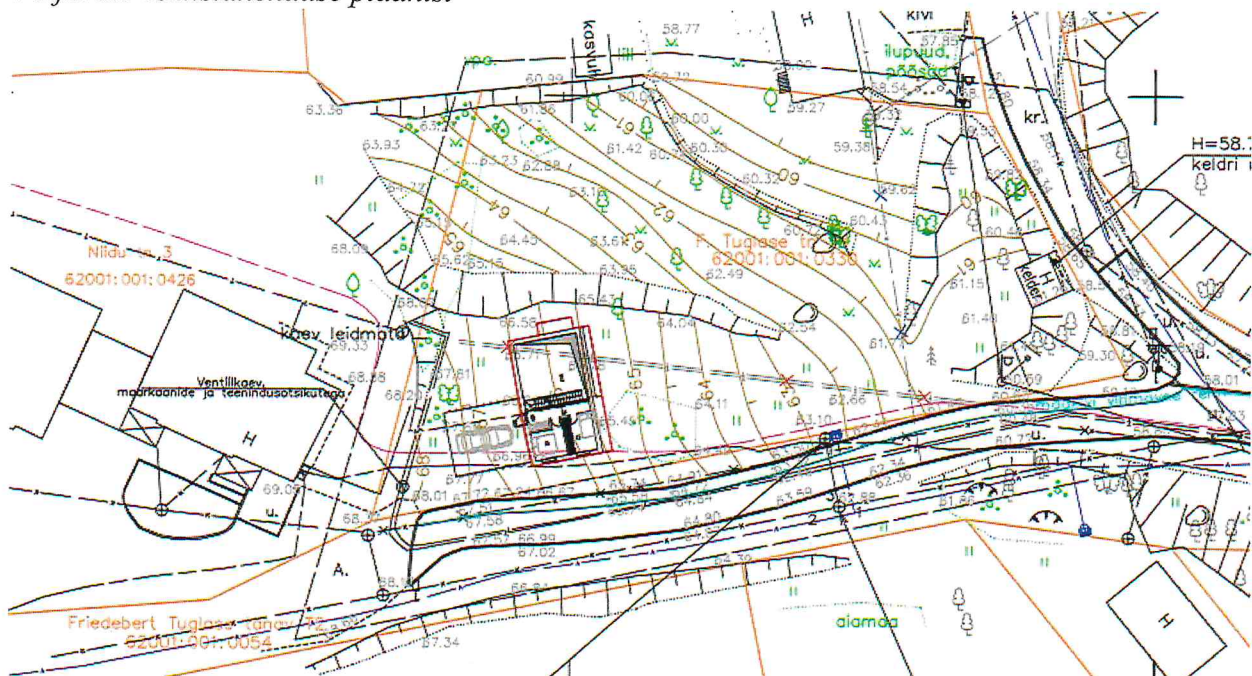
Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused:

1. PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE SISU

Taotluse lisaks oleva eskiisi alusel soovitakse katastriüksusele püstitada kahekorruline üksikelamu ehitisealuse pinnaga kuni 200 m². Krunt on tugeva maapinna langusega ida suunas (F. Tuglase tänav T2 suunas). Kõrguste vahe kogu maa-ala ulatuses on ligikaudu 6,5 m. Kavandatav hoone maht projekteeritakse osaliselt perve sisse krundi läänepoolsesse ossa Niidu tn

3 asuva ridaelamuga ühele joonele. Juurdepääs on F. Tuglase tänava T2 sõidutee osalt Niidu tn 3 poolsest nurgast ning tänava kergliiklustee osa autoga juurdepääsuks ei kasutata. Katastriüksust läbivad kasutusest maas soojatrans ja veetrans. Uued transsid on paigaldatud F. Tuglase tn T2 tänavaalasse. Ehitise alla jääv mittetöötav torustik likvideeritakse. Kavandatav hoone projekteritakse Columbia plokkidest, soojustatakse, nähtav osa viimistletakse krohvi või kaldlaudisega. Idapoolne puitkarkassil kaldsein soojustatakse mineraalvillaga ja kaetakse väljastpoolt valtsprofiilplekiga. Ida poole rajatakse astmeline puidust terrass. Lääne poole rajatakse puidust sõrestikkonstruksiooniga auto varjualune. Hoone põhiosa katusekattaks paigaldatakse rullmaterjal ja auto varjualune kaetakse ühepoolse kaldega valtsplekk-katusega. Projekteerimistingimused kehtivad viis aastat.

Väljavõte eskiislahenduse plaanist



2. VAJALIKUD UURIMIS- JA MÕÖDISTUSTÖÖD

- 2.1. Vajalikud ehituslikud uuringud otsustab projekteerija kooskõlastatult tellijaga.
- 2.2. Vajalikud ehitusgeoloogilised uuringud otsustab projekteerija kooskõlastatult tellijaga.
- 2.3. Ehitusprojekti alusplaanina kasutada ajakohast geodeetilist alusplaani (majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määruse nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“ § 15). Alusplaan tuleb koostada mahus, mis võimaldab ära näidata naaberhoonete ja rajatiste kaugused planeeritavast hoonest ja liikluskorralduse jms lahendused. Asendiplaanil näidata avalik-õiguslikud kitsendused.
- 2.4. Projektis anda lahendus pinnaseerosiooni tõkestamiseks ning vajadusel tellida ehitusgeoloogilised uuringud ja lisada ehitusloa taotluse lisadokumentidesse.

3. TEHNOVARUSTUS JA KESKKONNAALASED NÕUDED

- 3.1. Ehitusprojekti koosseisus esitada insenertehniline projektlahendus vee-, kanalisatsiooni- ja elektrivarustusele ning küttele ja ventilatsioonile võrguvaldajate tehniliste tingimuste alusel (AS Põlva Vesi, Elektrilevi OÜ, AS Põlva Soojus, sidevarustus).
- 3.2. Keskkonnanõuded: jäätmete ladustamine ja sorteerimine lahendada krundi piires ja näidata asendiplaanil.
- 3.3. Ehitus- ja lammutusjäätmed käidelda „Põlva valla jäätmehoolduseeskiri“ § 33 ja 34 nõuetele nõuetele.
- 3.4. Kehtiva valla üldplaneeringu alusel on Käisi-Piiri ehituslikus piirkonnas esimeseks eelistuseks hoonetel kaugküte. Mitteliitumine on põhjendatud kui soojusettevõtte ei suuda liitumist tagada. Muu kütelliigi kasutamisel ei tohi õhukvaliteet halveneda.

4. ARHITEKTUURSED JA EHTUSLIKUD TINGIMUSED

4.1. Krundi planeerimine lahendada asendiplaaniliselt.

4.2. Projekteeritavad mahud peavad olema sobilikud ja sulanduma piirkonnas olevasse miljöösse ja järgima planeerimis põhimõtteid. Oluline on, et uute hoonete kavandamisel tuleb järgida ehitusjoont, kus see on välja kujunenud. Antud juhul tuleb hoone maht paigutada Niidu tn 3 asuva hoonega enam-vähem ühele joonele. Hoone kõrgus lähtub naaberhoonete kõrgusest, katuseharja, räästa, sokli, akende paiknemise kõrgusest, et tagada piirkonnale iseloomulik ilme. Sealhulgas järgida järgimisi tingimusi:

4.2.1. krundi maakasutuse sihtotstarve: elamumaa 100%;

4.2.2. kasutamise otstarve – üksikelamu (11101);

4.2.3. hoone asukoht – vastavalt esitatud taotlusele, järgida asukohas väljakujunenud ehitusjoont. tagada nõutud tuleohutuskujuga naaberkinnistu hoonetega;

4.2.4. püstitav hoone – 1;

4.2.5. suurim ehitisealune pind – kuni 200 m², täpsem ehitisealune pind projekteerimise käigus;

4.2.6. lubatud korruste arv – kuni 2 korrust;

4.2.7. hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast katuseharjani – lahendada ehitusprojekti (taotluses kuni 7 m);

4.2.8. katusekalle ja harjajoon – lahendada projektiga, (taotluses 0° kaldega);

4.2.9. katusekate – lahendada piirkonda sobivalt ja kooskõlas piirkonna hoonestusega (soovitav kivi, plekk, bituumensindel jms);

4.2.10. konstruktsioon – lahendada piirkonda sobivalt ja kooskõlas piirkonna hoonestusega (kivi, puit);

4.2.11. välisviimistlus – lahendada piirkonda sobivalt kasutades naturaalseid materjale (soovitavalt puit, kivi, krohv jms), matkivaid materjale mitte kasutada.

4.3. Sademevesi ei tohi valguda naaberkruntidele, lahendada omal kinnistul, esitada sademevee juhtimise lahendus.

4.4. Krundi vertikaalplaneerimine ja heakorranõuded ja piirded (teed, platsid, haljastus): lahendada projekti mahus. Piirde kõrgus elamumaal avalikult kasutatava alaga piirnevas osas võib olla kuni 1,2 m ning tuleb järgida väljakujunenud stiili ja kõrgust.

4.5. Juurdepääs – parkimine kinnistul, juurdepääs on F. Tuglase tänava T2 sõidutee osalt Niidu tn 3 poolsest nurgast ning tänava kergliiklustee osa autoga juurdepääsuks ei kasutata..

4.6. Elektrikilbid, antennid, juhtmed, päikesepaneelid, õhksoojuspumbad ja muud tehnilised seadmed paigaldatakse kohtadesse, kus need ei riku vaadet avalikust ruumist hoone fassaadile ja katusele.

4.7. Kui esineb kõrge radoonisisaldusega pinnaseid või on teadaolevalt tegemist kõrge radooniriskiga alaga tuleb koostatavas ehitusprojekti käsitleda radooniohu vältimise meetmeid.

4.8. Tuleohutusnõuded: vastavalt kehtivatele seadustele/määrustele ning normidele.

5. PROJEKTDOKUMENTATSIOONI KOOSTAMINE JA ESITAMINE

5.1. Ehitusprojekt koostada vastavalt ehitusseadustiku § 13 nõuetele, Eestis kehtivatele projekteerimisnormidele ja majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrusele nr 97 "Nõuded ehitusprojektile" ja heale projekteerimistavale.

5.2. Projekteerija on pädev isik, kelle kvalifikatsioon peab olema tõendatud (EhS § 24 lg 2 ja 4).

5.3. Ehitusprojekti koosseisus peavad olema lisatud projekteerimistingimused.

5.4. Ehitusprojekt esitatakse ehitusseadustiku ja planeerimiseseaduse rakendamise seaduse § 26 lõike 5 kohaselt omavalitsusele digitaalselt allkirjastatuna ehitisregistri <https://www.ehr.ee/> kaudu koos ehitusloa taotlusega.