

**PÕLVA VALLAVALITSUS****KORRALDUS**

EELNÕU

Põlva

26.09.2025 nr 2-4/377

**Projekteerimistingimuste määramine
üksikelamu püstitamiseks**

Põlva linnas, Vabriku tn 29 kinnistu omaniku esindaja Kesk Projekt OÜ (12972777) esitas ehitisregistrisse 19.08.2025 projekteerimistingimuste taotluse nr 2511002/14127 Vabriku tn 29 katastriüksusele (katastritunnus 62001:006:0023, sihtotstarve elamumaa 100%) üksikelamu püstitamiseks. Olemasolev elamu (110009560) lammutatakse.

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. Vabriku tn 29 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.

Vabriku tn 29 katastriüksus suurusega 2191 m², sihtotstarbega elamumaa on hoonestatud elu- ja abihoonetega, eluhoone lammutatakse. Katastriüksus asub Põlva valla üldplaneeringu alusel Raudtee ehituslikus piirkonnas segakasutusega (SE) maa-alal, kus asuvad üksikud elamud, valitsus-, tervishoiu-, sotsiaalhoolekande-, kultuuri- ja spordiasutuste, koguduste ja riigikaitse maa, elamud ja neid teenindav maakasutus (sh puhke- ja haljasalad), äri- ja teenindus, laod, tanklad, turud ja olulise keskkonnamõjuta tootmisettevõtted. Üldplaneeringus toodud segakasutusega ala (SE) ja väikeelamute (EV) ala, aianduse ala (AA) juhtotstarbe piir on kokkuleppeline ja ei lähtu katastriüksuse piirist. Segakasutusega (SE) maa-alal on katastriüksuse täisehituse protsent 40%. Hoone suurim lubatud kõrgus elamu- ja abihoonetel kuni 9 m. Põlva valla üldplaneeringu [ptk 5.1](#) ja [6.1.2](#) on määratud üldised tingimused projekteerimisele. Esimeseks eelistuseks hoonetel on kaugküte. Mitteliitumine on põhjendatud kui soojusettevõtte ei suuda liitumist tagada. Muu kütteliigi kasutamisel ei tohi õhukvaliteet halveneda. Oluline on, et uute hoonete kavandamisel tuleb järgida ehitusjoont, kus see on välja kujunenud. 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 üldjuhul 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 ühekordne üksikelamu ehitisealuse pinnaga ligikaudu 190,0 m², kõrgusega 6,0 m maapinnast. Kavandatav hoone asukoht on lammutatava eluhoone asemel.

EhS § 31 lõige 1 alusel tuleb projekteerimistingimuste andmine korraldada avatud menetlusena planeerimiseseaduse § 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 Vabriku tn 29 katastriüksusele üksikelamu püstitamine on võimalik saavutada käesolevate projekteerimistingimustega ning detailplaneeringu koostamine ei ole vajalik. Olukorras, kus projekteerimistingimuste andmine on kooskõlas planeerimiseseaduse § 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. Tegemist on olemasoleva elamumaa krundiga, kus asuvad elukondlikud hooned ja olemasolev üksikelamu lammutatakse. Asemele püstitatakse kaasaegne ja nõuetele vastav ühepereelamu. Üldplaneeringus toodud segakasutusega ala (SE), väikeelamute (EV) ja aianduse (AA) ala juhtotstarbe piir on kokkuleppeline ja ei lähtu katastriüksuse piirist. Põlva valla üldplaneeringus on määratud piisavalt projekteerimistingimuste aluseks olevaid Raudtee ehitusliku piirkonna ehitustingimusi. Üksikelamu püstitamine ei ole vastuolus üldplaneeringu suunistega, st järgitakse väljakujunenud ehitusjoont, hoone kõrgus ei ületa naaberhoonete kõrgusi ja arhitektuurne lahendus järgib piirkonna eluhoonete stiili. Säilib olemasolev juurdepääs katastriüksusele ja parkimine lahendatakse kinnistul. Projekteerimisel tuleb arvestada õigusaktidest ja asukohast tulenevate avalik-õiguslike kitsendustega ning tuleb säilitada piirkonnale iseloomulik elukeskkond. Projekteerimistingimused määratakse planeerimiseseaduse § 125 lõikes 5 sätestatud juhul ehitusseadustiku § 26 lõikes 4 nimetatud tingimused.

Eelnevast tulenevalt, planeerimiseseaduse § 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, Vabriku tn 29 katastriüksusel (katastritunnus 62001:006:0023, 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: 2511002/14127

Kuupäev: 19.08.2025

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

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

Katastritunnus – 62001:006:0023;

Pindala – 2191 m²;

Maakasutuse sihtotstarve – elamumaa 100%;

Kinnistu on hoonestatud eluhoone ja abihoonetega.

Kinnistut koormavad kitsendused: puuduvad.

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

1. Väljavõte üldplaneeringu koondkaardist



 tiheasustusala

 detailplaneeringu koostamise kohustusega ala

 kaugkütte piirkond

 aianduse maa-ala

 elamu maa-ala

 segakasutusega maa-ala

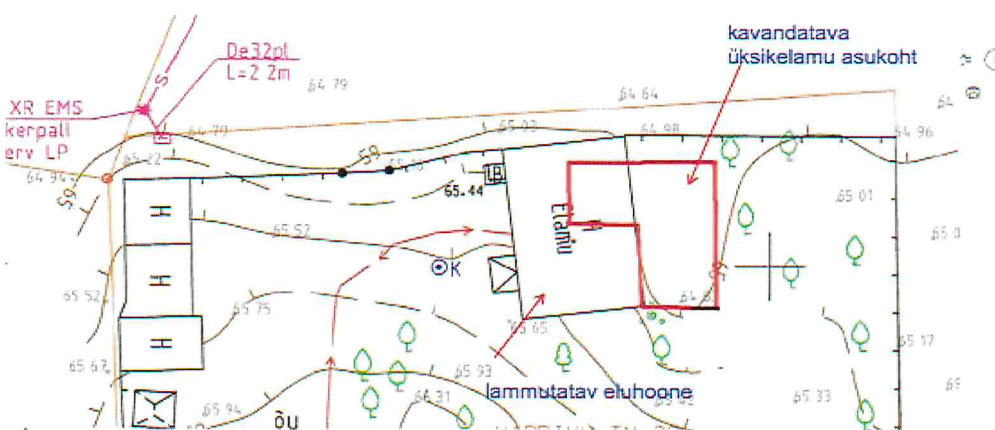
Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused:

1. PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE SISU

Taotluse lisaks oleva eskiisi alusel soovitakse katastriüksusele püstitada ühekordne üksikelamu ehitisealuse pinnaga ligikaudu 190,0 m², kõrgusega 6,0 m maapinnast. Kavandatav hoone asukoht on lammutatava eluhoone asemel.

Projekteerimistingimused kehtivad viis aastat.

Väljavõte eskiisilahenduse plaanist



2. VAJALIKUD UURIMIS- JA MÕÕDISTUSTÖÖD

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.

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 Raudtee ehituslikus piirkonnas esimeseks eelistuseks hoonetel kaugküte. Mitteliitumine on põhjendatud kui soojusettevõtte ei suuda liitumist tagada. Muu kütteviisi 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 miljösse ja järgima planeerimispõhimõtteid. 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 (vajadusel), tagada nõutud tuleohutuskujaja naaberkinnistu hoonetega;
- 4.2.4. püstitatav hoone – 1;
- 4.2.5. suurim ehitisealune pind – kuni 190,0 m², täpsem ehitisealune pind projekteerimise käigus;
- 4.2.6. lubatud korruste arv – kuni 1 korrust;
- 4.2.7. hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast katuseharjani – lahendada ehitusprojekti (taotluses kuni 6 m);
- 4.2.8. katusekalle ja harjajoon – lahendada projektiga, (taotluses viilkatus);
- 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 Vabriku tänavalt.
- 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.
- 4.9. Olemasoleva üksikelamu (110009560) lammutamiseks koostada lammutusprojekt ja taotleda ehitusluba.

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 planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 26 lõike 5 kohaselt omavalitsusele digitaalselt allkirjastatuna ehitisregistri <https://www.ehr.ee/> kaudu koos ehitusloa taotlusega.