

**PÕLVA VALLAVALITSUS****KORRALDUS**

EELNÕU

Põlva

28.05.2025 nr 2-4/215

**Projekteerimistingimuste määramine
üldhooldekodu püstitamiseks**

OÜ Valgemetsa Puhkeküla esindaja Imperial Project OÜ (registrikood 12543622) esitas 17.04.2025 ehtisregistri veebikeskkonnas projekteerimistingimuste taotluse nr 2511002/10379 Valgemetsa külas Puhkemetsa katastriüksusele (katastritunnus 87202:002:1061, sihtotstarve maatulundusmaa 55% ja ärimaa 45%) kahe üldhooldekodu hoone püstitamiseks. Projekteerimistingimused on kaalutlusotsus ja seega peab kohalik omavalitsus põhjendama, miks ta väljastab just selliste tingimustega projekteerimistingimused.

Põlva Vallavolikogu 27. juuni 2024. a otsusega nr 1-3/16 "Põlva valla üldplaneeringu kehtestamine" kehtestatud üldplaneeringu kohaselt Valgemetsa küla alal detailplaneeringu kohustus puudub. Puhkemetsa katastriüksusele ei ole kehtestatud detailplaneeringut.

Puhkemetsa katastriüksus suurusega 106821,0 m² on hoonestatud ning kasutuses lastelaagrina, kus asuvad magalad (7 hoonet), ning neid teenindavad muud abihooned/rajatised. Hooned paiknevad katastriüksusel kogu ala ulatuses kuni raudteeni. Puhkemetsa katastriüksus asub kogu ulatuses Ahja jõe ürgoru maastikukaitsealal. Muude kitsendustena on registreeritud elektri maakaabelliinid, sidekaabliga seotud kitsendused, riigimaantee 18161 Valgemetsa tee kaitsevöönd, puurkaevu sanitaarkaitseala ning osaliselt Ahja jõe veekaitselised ja looduskaitsekitseendused.

Põlva valla üldplaneeringu alusel on katastriüksus liigendatud haljasala maa-aladega (PH) ja segakasutusega äri- ja teeninduse aladega (SE) tulenevalt magalate ja laagri abihoonete asukohtadest. Haljasala maa on looduslik maa, park, parkmets, mets vm suunatud peamiselt puhkamisele, kuhu on lubatud ehitada väiksemaid puhkeotstarbelisi rajatisi, kuid üldjuhul hooneid ei ole lubatud püstitada. Segakasutusega äri- ja teeninduse maa-alale on lubatud muuhulgas püstitada sotsiaalhoolekande teenuseid osutavaid hooneid.

Esitatud taotluse alusel soovitakse püstitada kaks hoonet kasutusotstarbega üldhooldekodu (11316) maa-ala põhjapoolsesse ossa. Olemasolevad kolm magalahoonet lammutatakse (ehr kood 110020571, 110020572, 110020573). Ühe hoone ligikaudne ehitisealune pind on 800 m², kõrgus kuni 6 m, korruselisus 1 korrus. Kahe hoone arhitektuurne ja funktsionaalne lahendus on ühesugune: konstruktsioon kivi või puit, välisviimistlus puitlaudis, katusekate plekk, katusekalle 15–20°. Küttesüsteemiks kavandatakse gaasikatla süsteemil kütet eraldi mahutiga. Vee- ja kanalisatsiooni lahendus olemasoleva taristu baasil ja elektriliitumine on kinnistul olemas.

Vastavalt üldplaneeringu p 5.1.12. järgib hoone maht ja ehitise alune pind üldjuhul piirkonnas väljakujunenud näitajaid. Arvestatakse ehitise arhitektuurilist sobivust nii lähiümbruses, kui kogu vaateväljas. Üldplaneeringus nimetatud Valgemetsa piirkonna ehituslike tingimuste alusel lähtutakse põhimõttest, et olemasolev elukeskkond ei tohi halveneda, vaikne, puhas ja metsarohke elukeskkond peab säilima. Segakasutusega äri- ja teeninduse maa-alal tuleb järgida traditsioonilisi ehitusmahtusid ja arhitektuurseid lahendusi. Puhkemetsa katastriüksusel on

käesoleval ajal suurima ehitisealuse pinnaga ja mahuga hoone söökla (ehr kood 110020575). Uute hoonete mahu määramisel on lähtutud söökla ehitisealusest pinnast ja mahust. Kolme lammutatava magalahoone asemele püstitatakse kaks hoonet ning hoonestuse tihendamist ette ei nähta.

Kavandatavate hoonete püstitamisega ei ületata üldplaneeringus määratud krundi täisehitusprotsenti (10%) ja hoone kõrgust (9 m). Metsamaa osatähtsus ei tohi langeda alla 30% kü pindalast.

EhS § 31 lõike 1 alusel otsustab vallavalitsus projekteerimistingimuste andmine korraldada avatud menetlusena. Projekteerimistingimuste eelnõu koos lisaga avalikustati ... kuni ... Põlva valla veebilehel ja teade avatud menetluse kestuse kohta ... ajalehes LõunaLeht. Projekteerimistingimuste eelnõu kohta arvamusi/ettepanekuid esitati/ei esitatud.

Arvamuse andmiseks tähtaega ei pikendatud. Täidetud on eeldused projekteerimistingimuste andmiseks, seejuures on avalikkusele antud võimalus kaasa rääkida avatud menetluses.

Vallavalitsuse hinnangul Puhkemetsa katastriüksusele kavandatav üldhooldekodu (2 hoonet) ei halvenda piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi ning kavandatav hoone sobib mahuliselt ja otstarbekalt väljakujunenud piirkonda, hoonestuse tihendamist katastriüksuse põhjapoolses osas ette ei nähta. Säilivad olemasolevad puhkeotstarbega haljastatud metsaga alad. Põlva valla üldplaneeringus on määratud piisavalt projekteerimistingimuste aluseks olevaid Valgemetsa ehitusliku piirkonna ehitustingimusi ja püstitamine ei ole vastuolus üldplaneeringu suunistega. Projekteerimisel tuleb arvestada õigusaktidest ja asukohast tulenevate avalik-õiguslike kitsendustega ning tuleb säilitada piirkonnale iseloomulik keskkond. Korraldusega määratakse ehitusseadustiku § 26 lõikes 4 nimetatud tingimused.

Eelnevast tulenevalt, ehitusseadustiku § 26 lõike 1 ja lõike 2 punkti 1, 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. Määrata projekteerimistingimused Valgemetsa külas Puhkemetsa katastriüksusele (katastritunnus 87202:002:1061), üldhooldekodu (2 hoonet) püstitamiseks 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)
Rita Kulberg
vallasekretär

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

Ehitustegevuse liigi täpsustus: üldhooldekodu (11316) püstitamine (2 hoonet)

Taotluse andmed

Liik: projekteerimistingimuste taotlus

Number: 2511002/10379

Kuupäev: 17.04.2025

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

Aadress – Puhkemetsa, Valgemetsa küla, Põlva vald;

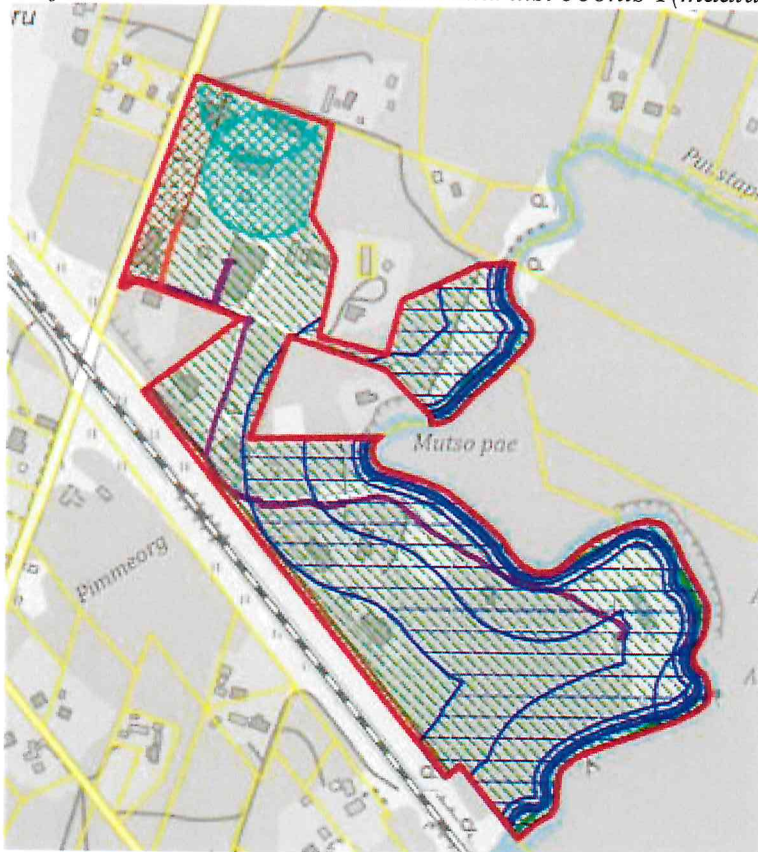
Katastritunnus – 87202:002:1061;

Pindala – 106821,0 m²;

Maakasutuse sihtotstarve – maatulundusmaa 55% ja ärimaa 45%.

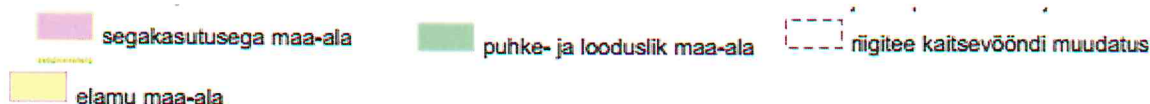
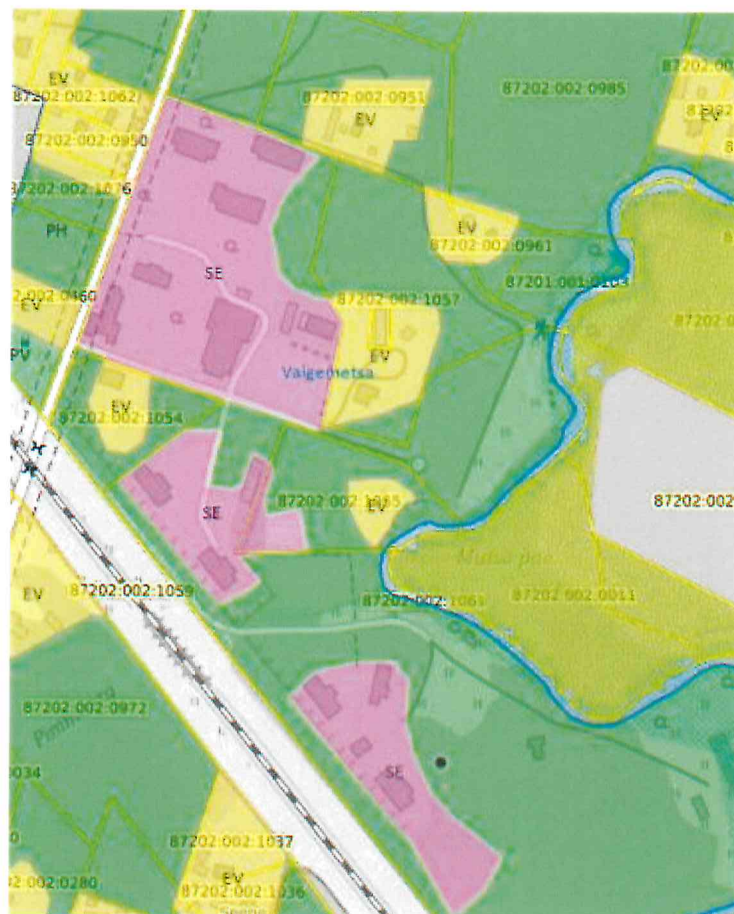
Ehitisregistri andmetel asuvad katastriüksusel magalad (7 hoonet), ning neid teenindavad muud abihooned/rajasid. Puhkemetsa katastriüksus asub kogu ulatuses Ahja jõe ürgoru maastikukaitsealal. Muude kitsendustena on registreeritud elektri maakaabelliinid, sidekaabliga seotud kitsendused, riigimaantee 18161 Valgemetsa tee kaitsevöönd, puurkaevu sanitaarkaitseala ning osaliselt Ahja jõe veekaitsealised ja looduskaitsealised kitsendused.

Väljavõte maakatastri kitsenduste kaardist Joonis 1 (maatüki väljavõte)



- | | | | | |
|-------------------------------|---------------------------|---------------------|---------------------|------------------------|
| elektripaigaldise kaitsevöönd | sideehitise kaitsevöönd | raudtee kaitsevöönd | veehaarde piirangud | teega seotud piirangud |
| loodusobjekti piirangud | ranna või kalda piirangud | | | |

Kehtiv planeering: Põlva Vallavolikogu 27. juuni 2024. a otsusega nr 1-3/16 "Põlva valla üldplaneeringu kehtestamine": <https://www.polva.ee/kehtestatud-uldplaneering>
Väljavõte üldplaneeringu koondkaardist Joonis 2



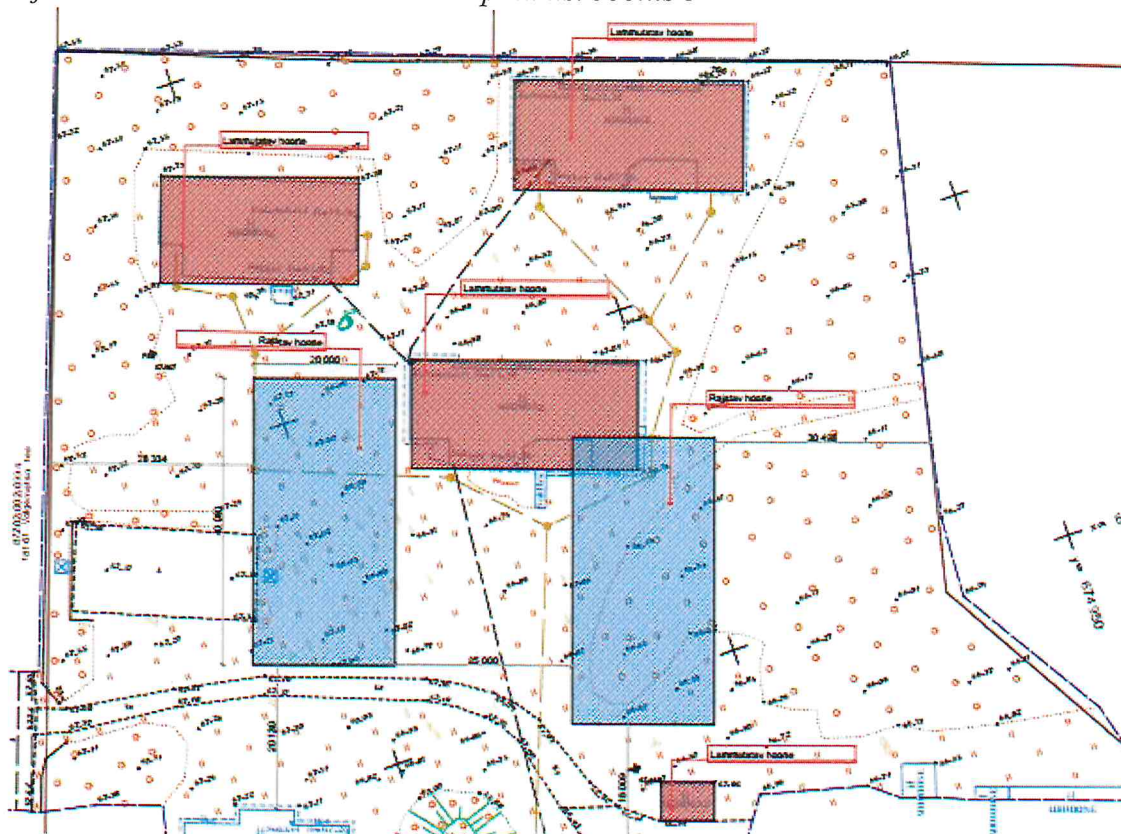
Põlva valla üldplaneeringu alusel on katastriüksus liigendatud haljasala maa-aladega (PH) ja segakasutusega äri- ja teeninduse aladega (SE) tulenevalt magalate ja laagri abihoonete asukohtadest. Haljasala maa on looduslik maa, park, parkmets, mets vm suunatud peamiselt puhkamisele, kuhu on lubatud ehitada väiksemaid puhkeotstarbelisi rajatisi. Üldjuhul hooneid ei ole lubatud püstitada. Segakasutusega äri- ja teeninduse maa-alale on lubatud muuhulgas püstitada sotsiaalhoolekande teenuseid osutavaid hooneid.

Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused:

1. PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE SISU

Projekteerimistingimused määratakse ehitusseadustiku § 26 lõikes 4 nimetatud tingimused. Esitatud taotluse alusel soovitakse püstitada kaks hoonet kasutusotstarbega üldhooldekodu (11316) maa-ala põhjapoolsesse ossa. Olemasolevad kolm magalahoonet lammutatakse (ehr kood 110020571, 110020572, 110020573). Ühe hoone ligikaudne ehitisealune pind on 800 m², kõrgus kuni 6 m, korruselisus 1 korrus. Kahe hoone arhitektuurne ja funktsionaalne lahendus on ühesugune: konstruktsioon kivi või puit, välisviimistlus puitlaudis, katusekate plekk, katusekalle 15–20°. Küttesüsteemiks kavandatakse gaasikatla süsteemil kütet eraldi mahutiga. Vee- ja kanalisatsiooni lahendus olemasoleva taristu baasil ja elektriliitumine on kinnistul olemas. Projekteerimistingimused kehtivad 5 aastat.

Väljavõtte taotluse lisaks olevas asendiplaanist Joonis 3



Punase viirutusega lammutatavad hooned ja sinise viirutusega kavandatavad hooned.

2. VAJALIKUD UURIMIS- JA MÕÕDISTUSTÖÖD

- 2.1. Vajalikud ehituslikud uuringud otsustab projekterija kooskõlastatult tellijaga.
- 2.2. Vajalikud ehitusgeoloogilised uuringud otsustab projekterija kooskõlastatult tellijaga.
- 2.3. Ehitusprojekti alusplaani kasutada ajakohast geodeetilist alusplaani (majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määruse nr 97 "Nõuded ehitusprojektile" § 15). Alusplaani 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, vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele (Elektrilevi OÜ) ning küttele (gaasiküte), ventilatsioonile, sidevarustusele. Gaasmahuti ehitusprojekt esitada eraldi menetluses.
- 3.2. Keskkonnanõuded: jäätmete ladustamine ja sorteerimine lahendada krundi piires ja näidata asendiplaanil.
- 3.3. Ehitus- ja lammutusjäätmekäitluse käidelda Põlva valla jäätmehoolduseeskirja § 33 ja 34 nõuetele.
- 3.4. Olemasolevate hoonete lammutamiseks ja rajatiste demonteerimiseks esitada ehitusseadustiku Lisas 1 nõutud loataotlused.

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 planeerimispõhimõtteid.
 - 4.2.1. maakasutuse sihtotstarve ei muutu: maatulundusmaa 55% ja ärimaa 45%;
 - 4.2.2. hoonete kasutamise otstarve – üldhooldekodu (11316) – 2 eraldiseisvat hoonet;
 - 4.2.3. krundi täisehitusprotsent – kuni 10%;
 - 4.2.4. hoonete asukoht – vastavalt taotlusele (Joonisel 3 näidatud võimalik asukoht);
 - 4.2.5. püstitatavad hooned – 2;
 - 4.2.6. suurim ehitisealune pind – 1 hoone ligikaudu 800 m² (kaks hoonet kokku 1600 m²), täpsem ehitisealune pind selgub projekteerimise käigus;
 - 4.2.7. lubatud korruste arv – 1 korrus;

- 4.2.8. hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast katuseharjani – ligikaudu 6,0 m, täpsem kõrgus selgub projekteerimise käigus;
- 4.2.9. katusekalle ja harjajoon – sobivalt piirkonna hoonestusega, viilkatus 15–30°, täpsustub projekteerimise käigus;
- 4.2.10. katusekate – lahendada piirkonda sobivalt (soovitav kivi, plekk jms);
- 4.2.11. konstruktsioon – lahendada piirkonda sobivalt (kivi, puit);
- 4.2.12. välisviimistlus – lahendada piirkonda sobivalt kasutades naturaalseid materjale (soovitavalt puit, kivi, krohv jms), matkivaid materjale mitte kasutada.
- 4.2.13. Esifassaadil umbseinad ilma avadeta ei ole lubatud. Elektrikilbid, antennid, juhtmed, päikesepaneelid, õhksoojuspumbad ja muud tehnilised seadmed paigaldatakse kohtadesse, kus need ei riku vaadet avalikust ruumist hoone fassaadile ja katusele.
- 4.3. Vertikaalplaneerimine – sademevesi ei tohi valguda naaberkruntidele, lahendada omal kinnistul, esitada sademevee juhtimise lahendus.
- 4.4. Krundi heakorranõuded ja piirded (teed, platsid, haljastus): lahendada projekti asendiplaanilises mahus. Prügi sorteerimine paigutada eelistatavalt tänavalt vaadatuna mittenähtavasse kohta. Projektis kajastada ehitusele ette jäävad maha võetavad puud (vajadusel).
- 4.5. Juurdepääs – säilib olemasolev juurdepääs riigimaanteelt ning liikluskorraldus lahendada ehitusprojektis. Tagada normide kohased nähtavuskaugused ja külgnähtavus. Nähtavuskolmnurgas ja külgnähtavusalas ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Projektis kirjeldada ehitustööde käigus rikutud maapinna heakorrastamist. Parkimine omal kinnistul.
- 4.6. Kui esineb kõrge radoonisisaldusega pinnaseid või on teadaolevalt tegemist kõrge radooniriskiga alaga tuleb koostatavas ehitusprojektis käsitleda radooniohu vältimise meetmeid.
- 4.7. Tuleohutustnõuded: vastavalt kehtivatele seadustele/määrustele ning normidele.
- 4.8. Hoone, kus osutatakse avalikkusele teenust, peab vastama puudega inimeste erivajadustest tulenevatele nõuetele: ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 29.05.2018 määrus nr 28 "Puudega inimeste erivajadustest tulenevad nõuded ehitisele".
- 4.9. Uute hoonete rajamisel tuleb ehitusloa saamiseks täita kehtivaid energiatõhususe miinimumnõudeid, esitada energiamärgis.
- 4.10. Haljastustuse säilitamine – metsamaa osatähtsus ei tohi langeda alla 30% kü pindalast.

5. PROJEKTDOKUMENTATSIOONI KOOSTAMINE JA ESITAMINE

- 5.1. Ehitusprojekt koostada vastavalt ehitusseadustiku § 13 nõuetele, Eestis kehtivatele projekteerimismäärustele 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.