



PÕLVA VALLAVALITSUS

KORRALDUS

EELNÕU

Põlva

24.07.2025 nr 2-4/315

Projekteerimistingimuste määramine üksikelamu püstitamiseks

Põlva linnas Kesk tn 31 kinnistu omanik esitas ehtisregistrisse 12.06.2025 projekteerimistingimuste taotluse nr 2511002/12399 Kesk tn 31 katastriüksusel (katastritunnus 62001:002:0020, sihtotstarve elamumaa 100%) üksikelamu püstitamiseks. Olemasolevad hooned 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. Kesk tn 31 katastriüksuse kohta puudub kehtiv detailplaneering.

Planeerimiseseaduse (*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 e erisusega üldisest detailplaneeringu koostamise kohustusest.

Kesk tn 31 katastriüksus, suurusega 983 m², sihtotstarbega elamumaa, on hoonestatud elu- ja abihoonetega, mis lammutatakse. Katastriüksus asub Põlva valla üldplaneeringu alusel Käisi-Piiri ehituslikus piirkonnas keskuse (K) maa-alal, kus on tihedalt põimunud elamud, ameti- ja valitsusasutused, haridus-, kaubandus-, teenindusettevõtted, büroohooned, kultuuri- ja spordiasutused, vabaaja veetmise ja elustiili ettevõtted, pargid, puhkealad ja mänguväljakud. Piirkonna mitmekesine funktsionaalsus on mõjutanud keskuse nihkumist Kesk tänava ümbrusse. Keskuse alal (K) on katastriüksuse täisehituse protsent 40%. Hoone suurim lubatud kõrgus kuni 15 m tulenevalt hoonete erinevatest kasutusotstarvetest. 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. 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 üksikelamu ehitisealuse pinnaga 187,0 m², kõrgusega 7,50 m maapinnast. Kavandatav hoone järgib Kesk tänaval asuvate eluhoonete (Kesk tn 27, 29 ja 35) väljakujunenud ehitusjoont. Püstitatava hoone asukoht katastriüksusel arvestab kehtiva tuleohutuskujaga nõudega, mis on 8 m naaberkinnistu hoonetest. Kesk tn 29 asuv 20 m² ehitisealuse pinnaga abihoonet teiseldatakse vastavalt kokkuleppele piirinaabriga. Olemasolev elamu ja kõrvalhooned on lammutamisjärgus. Eluhoone (reg-kood 110009282) lammutamiseks antud ehitusluba nr 2512271/12276 kuupäevaga 18.07.2025.

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 Kesk tn 31 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 formaalsel 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 keskuseala (K) tingimusi. Üksikelamu püstitamine ei ole vastuolus üldplaneeringu suunistega, st järgitakse väljakujunenud ehitusjoont, hoone kõrgus ei ületa naaberhoonete kõrgusi ja arhitektuurne lahendus järgib Kesk tänavaga ääres olevate eluhoonete stiili, täisehituse protsent on 20,7%. Säilib olemasolev juurdepääs katastriüksusele ja parkimine lahendatakse kinnistul. Projekteerimisel tuleb arvestada õigusaktide 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 Kesk tn 31 katastriüksusel (katastritunnus 62001:002:0020, 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 saada, 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: 2511002/12399

Kuupäev: 12.06.2025

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

Aadress – Kesk tn 31, Põlva linn, Põlva vald;

Katastritunnus – 62001:002:0020;

Pindala – 983 m²;

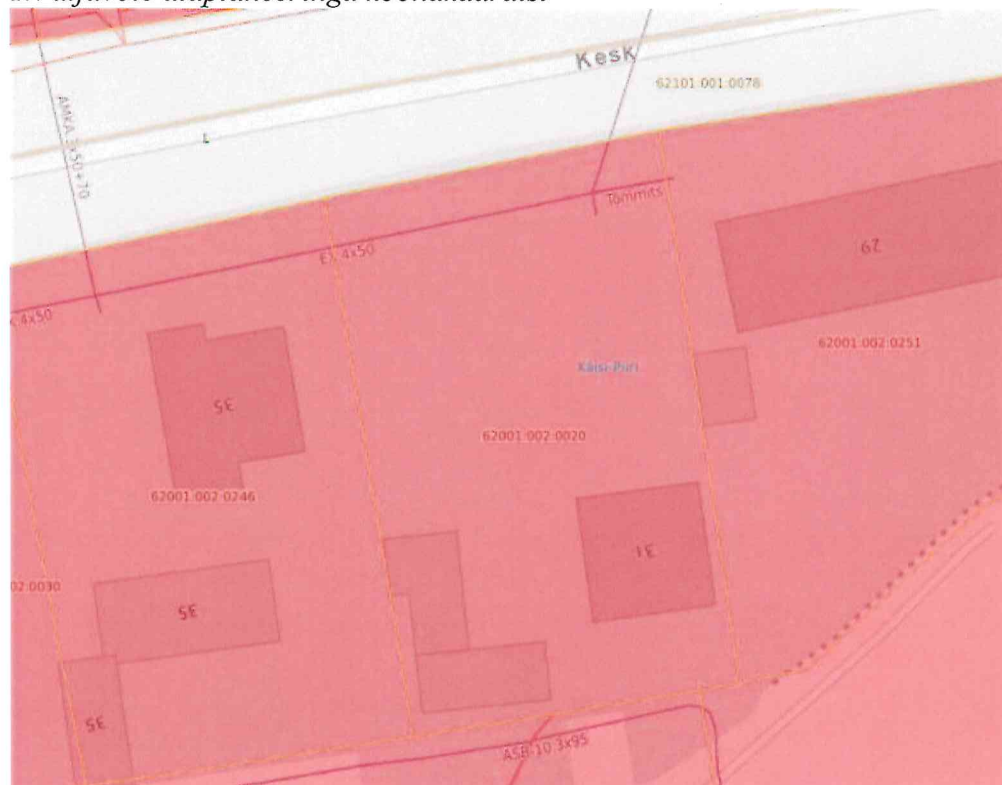
Maakasutuse sihtotstarve – elamumaa 100%;

Kinnistul asuvad hooned on lammutamisjärgus. Eluhoone 110009282 lammutamiseks antud ehitusluba nr 2512271/12276 kuupäevaga 18.07.2025.

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

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



tiheasustusalala

detailplaneeringu koostamise kohustusega ala

ehituslik piirkond
maakasutuse juhtotsarve

keskuse maa-ala

1. PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE SISU

Väljavõtte eskiislahenduse plaanist



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).

3.2. Keskkonnanõuded: jäätmete ladustamine ja sorteerimine lahendada krundi piires ja näidata asendiplaanil.

3.3. Ehitus- ja lammutusjäätmed käidelda Põlva valla jäätmehoolduseeskirja § 33 ja § 34 nõuetele.

4. ARHITEKTUURSED JA EHITUSLIKUD TINGIMUSED

4.1. Krundi planeerimine lahendada asendiplaaniliselt.

4.2. Projekteeritavad mahud peavad olema sobilikud ja sulanduma piirkonnas olevasse miljöösse ja järgima planeerimispõhimõtteid. 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. 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. Kooskõlas Kesk tn 27,29, ja 35 põhihoonega, tagada nõutud tuleohutuskuja 8 m naaberkindistust hoonetega;

4.2.4. püstitatav hoone – 1;

4.2.5. suurim ehitisealune pind – kuni 190 m², täpsem ehitisealune pind projekteerimise käigus;

4.2.6. lubatud korruste arv – kuni 2 korrust;

4.2.7. hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast katuseharjani – kuni 8 m;

4.2.8. katusekalle ja harjajoon – kooskõlas piirkonna hoonetega, paralleelne Kesk tänavaga;

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 – säilib olemasolev juurdepääs Kesk tänavalt, parkimine kinnistul.

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. Tuleohutusunõuded: vastavalt kehtivatele seadustele/määrustele ning normidele.

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.