



# PÕLVA VALLAVALITSUS

## KORRALDUS

EELNÕU

Põlva

07.11.2025 nr 2-4/438

### **Projekteerimistingimuste määramine tootmis- ja laohoone püstitamiseks**

Põlva linnas Energia tn 8a kinnistu omanik esitas ehitisregistrisse 10.10.2025 projekteerimistingimuste taotluse nr 2511002/15616 Energia tn 8a katastriüksusele (katastritunnus 62201:001:0952, sihtotstarve sihtotstarbeta maa 100%) tootmis- ja laohoone püstitamiseks. Katastriüksus on hoonestamata.

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. Energia tn 8a katastriüksuse kohta puudub kehtiv detailplaneering.

Planeerimisseaduse § 125 lõike 1 kohaselt on detailplaneering nõutav ehitusloakohustuslike hoonete ehitamiseks, sh laiendamiseks. Planeerimisseaduse § 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 ehitistingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused, ning ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus üldplaneeringus määratud muude tingimustega. Planeerimisseaduse § 125 lõike 5 puhul on oluline tingimuste koosmõju. Tegemist on erinormiga ehk erisusega üldisest detailplaneeringu koostamise kohustusest.

Energia tn 8a katastriüksus, suurusega 2802,0 m<sup>2</sup>, sihtotstarbega sihtotstarbeta maa, on hoonestamata. Katastriüksus asub Põlva valla üldplaneeringu alusel Raudtee ehituslikus piirkonnas segakasutusega äri- ja tootmisettevõtte (SÄ) maa-alal, kus asuvad äri- ja teenindusettevõtted, bürood, haljasalad, laopinnad, tanklad, tootmisettevõtted ja neid teenindav maakasutus. Tihti on maa-ala osaliselt või täielikult välja arendamata. Üldplaneeringus toodud maakasutuse juhtotstarbe piirid on kokkuleppelised ja ei lähtu katastriüksuse piirist. SÄ maa-alal on katastriüksuse täisehituse protsent 60%. Hoone suurim lubatud kõrgus kuni 15 m. Lubatud on ühised parkimisalad. Vähemalt 10% peab olema kõrghaljastusega. Põlva valla üldplaneeringu [ptk 5.1.](#), [5.3.](#) ja [6.1.2.](#) on määratud üldised tingimused projekteerimisele. Raudtee piirkonnas on oluline vältida tootmisaladelt ja raudteetaristust lähtuvaid negatiivseid mõjusid, vajadusel tuleb neid leevendada. 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. Tootmishoone või -ala kavandamisel arvestatakse, et tootmistegevusest tulenevad kahjulikud mõjutused peavad jääma tootmisala piiridesse, ka vajalik puhervöönd (sh kaitsehaljastus) peab jääma tootmisala piiridesse. 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 tootmis- ja laohoone kontoriruumidega ehitisealuse pinnaga ligikaudu 1491m<sup>2</sup>, kõrgusega kuni 9 m maapinnast. Täisehituse protsent 53,2 %, haljastuse osakaal 10%. Transpordi manööverduseks, parkimiseks ja ladustamiseks kavandatakse kasutada Energia tn 8 katastriüksust. Juurdepääs ja mahasõit Energia tänavale kavandatakse Energia tn 8 kaudu ja läbi Energia tn 6 katastriüksuse.

Ehitusseadustiku § 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.

Energia tn 8 katastriüksus piirneb põhja-ida-lõuna küljest hoonestusega, st tegemist on olemasoleva hoonestuse vahele jääva kinnisasjaga. Vallavalitsuse hinnangul Energia tn 8a katastriüksusele tootmis- ja laohoone 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 koostamise 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 Raudtee tootmispiirkonnas asuva katastriüksusega, kus asuvad äri- ja teenindusettevõtted, bürood, haljasalad, laopinnad, tanklad, tootmisettevõtted ja neid teenindav maakasutus. Lubatud on ühised parkimisalad. Parkimiseks, transpordivahendite manööverduseks, juurdepääsuks kasutatakse Energia tn 6 ja 8 katastriüksusi ning selleks tuleb sõlmida vastavad notariaalsed lepingud. Energia tn 8 katastriüksuselt mahasõidu lahendus Energia tänavale tuleb anda ehitusprojektis koos liiklusskeemiga ning tagada tuleb ohutus ja nähtavuskaugus. Katastriüksuse sihtotstarbed tuleb määrata vastavalt maakatastriseaduse § 18 ja § 19 nõuetele. Põlva valla üldplaneeringus on määratud piisavalt projekteerimistingimuste aluseks olevaid Raudtee ehitusliku piirkonna ehitustingimusi. Tootmis- ja laohoone püstitamine ei ole vastuolus üldplaneeringu suunistega, st järgitakse väljakujunenud hoonestuslaadi, hoone kõrgusi. Projekteerimisel tuleb arvestada õigusaktidest ja asukohast tulenevate avalik-õiguslike kitsendustega. 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, Energia tn 8a katastriüksusel (katastritunnus 62201:001:0952, sihtotstarve sihtotstarbeta maa 100%) tootmis- ja laohoone 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