



PÕLVA VALLAVALITSUS

KORRALDUS

EELNÕU

Põlva

07.01.2026 nr 2-4/4

Projekteerimistingimuste määramine üksikelamu püstitamiseks

Põlva linnas Põllu tn 4 kinnistu omanik esitas ehtisregistrisse 26.11.2025 projekteerimistingimuste taotluse nr 2511002/16943 Põllu tn 4 katastriüksusel (katastritunnus 62001:001:0387, sihtotstarve elamumaa 100%) üksikelamu püstitamiseks. Olemasolevad hooned lammutatakse.

Põlva Vallavolikogu 27.06.2024. a otsusega nr 1-3/16 "Põlva valla üldplaneeringu kehtestamine" kehtestatud üldplaneeringu kohaselt on Põlva linn detailplaneeringu koostamise kohustusega ala. Põllu tn 4 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 ehtis 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.

Põllu tn 4 katastriüksus, suurusega 1181 m², sihtotstarbega elamumaa, on hoonestatud elu- ja abihoonetega, mis lammutatakse. Katastriüksus asub Põlva valla üldplaneeringu alusel Käisi-Piiri ehituslikus piirkonnas väljakujunenud väikeelamute (EV1) maa-alal, kus asuvad üksikelamud, kaksikelamud, ridaelamud jms, elamute vaheline väliruum ning elamuid teenindav maakasutus, sh teenindusettevõtted, vabaaja veetmise ja elustiili ettevõtted, rohealad, puhke- ja mänguväljakud. Väljakujunenud väikeelamupiirkond on miljööala, kus hoonete ehituslikud mahud ja paiknemine, hoonete välisviimistlus ja värvilahendus, arhitektuurne ühetaolisus või eriilmelisus, haljastuse iseloom ja reljeef, piirete kõrgused ja tüübid loovad piirkonnale väärtuse. Põlva valla üldplaneeringu ptk-des 5.1 ja 5.2 on määratud üldised tingimused projekteerimisele. Oluline on, et uute hoonete kavandamisel tuleb järgida ehitusjoont, kus see on välja kujunenud. Uute hoonete kavandamisel säilitatakse hoonete maht ja rütm, asetus tänavaruumis ning piirkonna parkimiskorraldus. Hoone välisviimistluses, uste-akende paigutuse ja suuruse, katusekalde ja -harja suuna juures ning katuse kuju ja materjali valikul järgitakse olemasolevat. Kasutatakse iseloomulikke detaile, nt akende ja uste paiknemine fassaadil, nende suurus, akende ruudujaotus, varikatused, piirdelauad ja -vööd, katusekalded, vintskappide kujud ja suurused jne. Välditakse

erinevaid katusekaldeid, katuseräästa- ja harja kõrgusi on lubatud muuta vaid juhul, kui see on kooskõlas lähiümbruse miljööga. Elektrikilbid, antennid, juhtmed, päikesepaneelid, õhksoojuspumbad ja muud tehnilised seadmed paigaldatakse kohtadesse, kus need ei riku vaadet avalikust ruumist hoone fassaadile ja katusele. Järgitakse piirkonnas olemasolevate piirete kõrgust ja tüüpi või nende puudumist, kui piiretena kasutatakse hekke, siis nende likvideerimine ei ole lubatud. Kavandatav hoone jääb Põlva kaugküttepiirkonda (Põlva Vallavolikogu 27.06.2024 otsusega nr 1-3/16 kehtestatud Põlva valla üldplaneering). Kaugküttepiirkonnas on esimeseks eelistuseks kaugküte, v.a juhul kui kaugküttetorustiku rajamine on ebamõistlikult kulukas või rajataval hoonel on väike energiatarve (passiivmaja nõuetele vastav eramu vms). Eelprojekti koostamisel teha vajadusel tasuvusarvutus erinevate küttekiikide võrdlusena 10 a ajaperioodil.

Taotluse lisaks oleva eskiisi alusel soovitakse katastriüksusele püstitada ühekorruseline viilkatusega üksikelamu ehitisealuse pinnaga 201,0 m², kõrgusega 7,4 m maapinnast. Elamu põhiosa, esifassaadiga Põllu tn poole, kavandatakse viilkatusega (ca 32°) ja kinnistu tagumisele küljele jääv osa lamekatusega. Kavandatav hoone järgib Põllu tänaval asuvate eluhoonete (Põllu tn 2 ja Põllu tn 6) väljakujunenud ehitusjoont. Püstitatava hoone asukoht katastriüksusel arvestab kehtiva tuleohutuskaja minimaalse nõudega, mis on 8 m naaberkinnistu hoonetest. Olemasolev elamu ja kõrvalhooned lammutatakse. Vee- ja kanalisatsiooniühendused kavandatakse linna ühisveevärgi ja -kanalisatsioonivõrgust. Hoone küte lahendatakse varasemalt paigaldatud maakütte kollektori baasil.

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.

Põlva Vallavalitsuse hinnangul Põllu tn 4 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 ebaoproportsionaalselt koormav ning aeganõudev. Ehitusõiguse määramine projekteerimistingimustega ei halvenda piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi ning kavandatav hoone sobib mahuliselt ja otstarbekalt väljakujunenud piirkonda, ei kahjusta naabusõigusi ning ei kitsenda avaliku ruumi kasutamist. Olulised linnaehituslikud mõjud puuduvad. Põlva valla üldplaneeringus on määratud piisavalt projekteerimistingimuste aluseks olevaid Käisi-Piiri väljakujunenud väikeelamute (EV1) maa-ala ehitusliku piirkonna tingimusi. Üksikelamu püstitamine ei ole vastuolus üldplaneeringu suunistega, st järgitakse väljakujunenud ehitusjoont, hoone kõrgus ei ületa naaberhoonete kõrgusi ja arhitektuurne lahendus järgib Põllu tänava ääres olevate 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 planeerimisseaduse § 125 lõikes 5 sätestatud juhul ehitusseadustiku § 26 lõikes 4 nimetatud tingimused.

Võttes arvesse PlanS § 125 lõikes 5 sätestatud, loobub Põlva Vallavalitsus detailplaneeringu koostamise kohustusest Põllu tn 4 katastriüksusel.

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 Põllu tn 4 katastriüksusel (katastritunnus 62001:001:0387, 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)

Maris Neeno
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Liine Leetberg
vallasekretär