



PÕLVA VALLAVALITSUS

KORRALDUS

EELNÕU

Põlva

28.04.2026 nr 2-4/165

Projekteerimistingimuste määramine elamu abihoone püstitamiseks

Põlva vallas Himmaste külas Keskuse tee 5 kinnistu omanik esitas ehtisregistrisse 21.04.2026 projekteerimistingimuste taotluse nr 2611002/03636 katastriüksusele (katastritunnus 61902:003:0738, sihtotstarve maatulundusmaa 100%) elamu abihoone püstitamiseks.

Põlva Vallavolikogu 27.06.2024. a otsusega nr 1-3/16 "Põlva valla üldplaneeringu kehtestamine" kehtestatud üldplaneeringu kohaselt on Himmaste küla tiheasustuselal detailplaneeringu koostamise kohustusega ala. Keskuse tee 5 katastriüksuse kohta puudub kehtiv detailplaneering.

Planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 125 lõike 1 kohaselt on reeglina detailplaneering nõutav 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 otstarbelt 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.

Keskuse tee 5 katastriüksus suurusega 28731,0 m², sihtotstarbega maatulundusmaa on hoonestatud elukondlike hoonetega: elamu (120803595) ja garaaž-kuur (120803598). Katastriüksus asub Põlva valla üldplaneeringu alusel Himmaste küla tiheasustuselal ehituslikus piirkonnas detailplaneeringu koostamise kohustusega alal, segakasutusega äri- ja teeninduse (SE) maa-alal, kus asuvad 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. Põlva valla üldplaneeringu ptk-des [6.7](#) ja [5.1](#). on määratud üldised tingimused projekteerimisele. Uute hoonete kavandamisel säilitatakse hoonete maht ja rütm, asetus tänavaruumis ning piirkonna parkimiskorraldus. Hoone kõrgus lähtub piirkonna hoonestuslaadist ja üldjuhul ei tohi uue hoone kõrgus ületada piirkonnas olemasolevate hoonete kõrgust. Hoone kõrguse juures on oluline järgida naaberhoonete katuseharja, räästa, sokli ja akende paiknemise kõrgust. Üldplaneeringu kohaselt on elamu abihoonetel lubatud maksimaalne kõrgus 9 meetrit. 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. Katastriüksusel kehtivad kitsendused:

maaparandussüsteemi maa-ala, riigimaantee kaitsevöönd, maa-alune sidekaabel, maa-alune A ja B kategooria gaasitorustik, kõrgepingeliini õhuliin, alla 1 kv elektriõhuliin. Ehitiste kavandamisel arvestada nimetatud seadusjärgsete kitsendustega. Elamu abihoone tuleb projekteerida väljapoole eelpoolnimetatud kaitsevööndeid.

Taotluse alusel soovitakse katastriüksusele püstitada 1-kordne elamu abihoone: hoone ehitisealune pind on kuni 115 m², kõrgusega kuni 5,6 m. Hoone kavandatakse viilkatusega. Hoonesse planeeritakse lokaalne vee- ja kanalisatsiooniühendus ning küttelehendusena maaküte (kollektor). Juurdepääs avalikult teelt on olemasolev.

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 Keskuse tee 5 katastriüksusele elamu abihoone 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 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. Põlva valla üldplaneeringus on määratud piisavalt projekteerimistingimuste aluseks olevaid Himmaste küla tiheasustusala segakasutusega äri- ja teeninduse (SE) maa-ala ehitusliku piirkonna tingimusi. Elamu abihoone kõrgus jääb üldplaneeringuga lubatud piiridesse ja puudub vastuolu üldplaneeringu suunistega, st hoone kõrgus arvestab naaberhoonete kõrgusi ja arhitektuurne lahendus sobitub keskkonda. Säilib olemasolev juurdepääs katastriüksusele ja parkimine lahendatakse kinnistul. Projekteerimisel tuleb arvestada õigusaktidest ja asukohast tulenevate avalik-õiguslike kitsendustega. 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 Keskuse tee 5 katastriüksusel.

Eelnevast tulenevalt, planeerimisseaduse § 125 lõike 5 punktide 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 Himmaste külas Keskuse tee 5 katastriüksusel (katastritunnus, sihtotstarve maatulundusmaa 100%) elamu abihoone 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