



## PÕLVA VALLAVOLIKOGU

### OTSUS

Põlva

16.04.2026 nr 1-4/21

#### **Jaama tn 71a detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine**

Põlva Vallavalitsuse 04.12.2019 korraldusega nr 2-3/601 kehtestati Jaama tn 71a detailplaneering (koostaja Marksi Maja OÜ, registrikood 11704922, planeeringu koostaja Agu Roht, kutsetunnistuse nr 117180, töö nr DP0118). Planeeringuala suurus on 0,64 ha ning see hõlmab tervikuna Jaama tn 71a katastriüksust (katastritunnus 62001:005:0212) ja Jaama tn 71b katastriüksust (katastritunnus 62001:005:0023), ulatub osaliselt Raudtee tänav T1 katastriüksusele ja Kanepi-Leevaku tugimaanteele nr 62.

Detailplaneeringu lahenduse kohaselt pole Jaama tn 71b katastriüksusele ehitustegevust planeeritud, katastriüksus kaasati detailplaneeringualasse üksnes tervikliku juurdepääsu- ja liikluskorralduse lahenduse tagamiseks. Jaama tn 71a katastriüksusel on maksimaalne lubatud ehitisealune pindala 2100 m<sup>2</sup>, hoonete suurim lubatud arv on viis, maksimaalne kõrgus maapinnast kuni 12 meetrit.

Jaama tn 71b katastriüksusele (62001:005:0023) on seatud hoonestusõigus R&R Real Estate OÜ (registrikood: 12161047) kasuks (registriosa nr 18553550).

Hoonestusõiguse omanik esitas 06.04.2026 taotluse Põlva Vallavalitsuse 04.12.2019 korraldusega nr 2-3/601 kehtestatud Jaama tn 71a detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks Jaama tn 71b katastriüksust puudutavas osas. Hoonestusõiguse omanik soovib laiendada Jaama tn 71b asuvat hoonet põhja suunas, aga kehtiv detailplaneering ei näe katastriüksusel ehitustegevust ette.

Kinnisasja (hoonestusõiguse) omanik ei soovi planeeringuga kavandatud olukorra jätkumist ning soovib katastriüksusel asuvat hoonet hinnanguliselt 30% laiendada. Planeerimisseaduse § 125 lõike 1 punkt 2 sätestab, et detailplaneeringu koostamine on nõutav linnades kui asustusüksustes olemasoleva hoone laiendamiseks üle 33 protsendi selle esialgu kavandatud mahust. Kui alal kehtiv detailplaneering puuduks, siis omaniku soovitatav laiendamine oleks võimalik detailplaneeringut koostamata.

Planeerimisseaduse § 140 lõike 1 alusel võib detailplaneeringu või selle osa tunnistada kehtetuks, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asutud ellu viima või kui planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda. Jaama tn 71a katastriüksusel ei ole detailplaneeringut ellu viima asutud ning Jaama tn 71b hoonestusõiguse omanik ei soovi detailplaneeringut sellisel kujul ellu viia.

Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisel tuleb arvestada seaduse ja üldplaneeringu nõuetega ning naabrite huviga detailplaneeringu kehtima jäämise suhtes. Põlva Vallavolikogu 27.06.2024

otsusega nr 1-3/16 kehtestatud Põlva valla üldplaneeringu järgi Raudtee ehituslikus piirkonnas segakasutusega äri- ja teeninduse maa-alal (tähis SE). Jaama tn 71b katastriüksusel detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisega ei teki vastuolu Põlva valla üldplaneeringuga ning planeeringu terviklahenduse elluviimine ei ole takistatud. Naaberkinnisasja omaniku huvi seisneb eelkõige selle, et tagatud oleks mõistlik juurdepääs tema kinnisasjale ja selles osas olukord ei muutu.

Planeerimisseaduse § 140 lõike 3 kohaselt esitatakse detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu kooskõlastamiseks valitsusasutustele, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb ja arvamuse andmiseks isikutele, kelle õigusi võib planeering puudutada. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu esitati kooskõlastamiseks Päästeameti Lõuna päästkeskusele ning arvamuse andmiseks tehnoõrkkude valdajatele, planeeringu koostamise kaasataud Keskkonnaametile ja Transpordiametile ning piirnevate kinnisasjade omanikele. Päästeameti Lõuna päästkeskus kooskõlastas otsuse eelnõu 22.05.2026, andes allkirja Põlva Vallavalitsuse kirjale. Kaasatud isikutest vastas määratud tähtjaks naaberkinnisasja – Jaama tn 71a – omanik, andes planeeringu osaliseks kehtetuks tunnistamiseks nõusoleku.

Lähtudes eeltoodust, kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 33 ja planeerimisseaduse § 140 lõike 6 alusel ning arvestades ülaltoodu ja esitatud taotlusega, Põlva Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Tunnistada kehtetuks Põlva Vallavalitsuse 04.12.2019 korraldusega nr 2-3/601 kehtestatud Jaama tn 71a detailplaneering (koostaja Marksi Maja OÜ, registrikood 11704922, planeeringu koostaja Agu Roht, kutsetunnistuse nr 117180, töö nr DP0118) Jaama tn 71b osas.
2. Põlva Vallavalitsuse ehitus- ja planeeringuosakonnal teavitada detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisest planeerimisseaduse § 127 lõigetes 1 ja 2 nimetatud isikuid ja asutusi ning teavitada ajalehes lähtudes planeerimisseaduse § 139 lõigetes 3 ja 5 sätestatud nõuetest.
3. Põlva Vallavalitsuse ehitus- ja planeeringuosakonnal esitada planeeringu kehtima jääva osa ruumikuju planeeringute menetluse infosüsteemi.
4. Otsus jõustub teatavakstegemisest.
5. Otsuse peale võib esitada Põlva Vallavolikogule vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates otsusest teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud otsusest teada saama, või esitada kaebuse Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud tingimustel ja korras.

(allkirjastatud digitaalselt)

Indrek Kāo  
volikogu esimees

## **Seletuskiri Põlva Vallavolikogu 16.04.2026 otsuse eelnõu nr 1-4/21 "Jaama tn 71a detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine" juurde**

### Sissejuhatus ja eelnõu sisu

Põlva Vallavalitsuse [04.12.2019 korraldusega nr 2-3/601](#) kehtestati [Jaama tn 71a detailplaneering](#) (koostaja Marksi Maja OÜ, registrikood 11704922, planeeringu koostaja Agu Roht, kutsetunnistuse nr 117180, töö nr DP0118). Planeeringuala suurus on 0,64 ha ning see hõlmab tervikuna Jaama tn 71a katastriüksust (katastritunnus 62001:005:0212) ja Jaama tn 71b katastriüksust (katastritunnus 62001:005:0023), ulatub osaliselt Raudtee tänav T1 katastriüksusele ja Kanepi-Leevaku tugimaanteele nr 62.

Detailplaneeringu lahenduse kohaselt pole Jaama tn 71b katastriüksusele ehitustegevust planeeritud, katastriüksus kaasati detailplaneeringualasse üksnes tervikliku juurdepääsu- ja liikluskorralduse lahenduse tagamiseks. Jaama tn 71a katastriüksusel on maksimaalne lubatud ehitisealune pindala 2100 m<sup>2</sup>, hoonete suurim lubatud arv on viis, maksimaalne kõrgus maapinnast kuni 12 meetrit.

Jaama tn 71b katastriüksusele (62001:005:0023) on seatud hoonestusõigus R&R Real Estate OÜ (registrikood: 12161047) kasuks (registriosa nr 18553550).

Hoonestusõiguse omanik esitas 06.04.2026 taotluse Põlva Vallavalitsuse 04.12.2019 korraldusega nr 2-3/601 kehtestatud Jaama tn 71a detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks Jaama tn 71b katastriüksust puudutavas osas. Hoonestusõiguse omanik soovib laiendada Jaama tn 71b asuvat hoonet põhja suunas, aga kehtiv detailplaneering ei näe katastriüksusel ehitustegevust ette.

Kinnisasja (hoonestusõiguse) omanik ei soovi planeeringuga kavandatud olukorra jätkumist ning soovib katastriüksusel asuvat hoonet hinnanguliselt 30% laiendada. Planeerimisseaduse § 125 lõike 1 punkt 2 sätestab, et detailplaneeringu koostamine on nõutav linnades kui asustusüksustes olemasoleva hoone laiendamiseks üle 33 protsendi selle esialgu kavandatud mahust. Kui alal kehtiv detailplaneering puuduks, siis omaniku soovitatav laiendamine oleks võimalik detailplaneeringut koostamata.

[Planeerimisseaduse](#) § 140 lõike 1 alusel võib detailplaneeringu või selle osa tunnistada kehtetuks, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asutud ellu viima või kui planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda. Jaama tn 71a katastriüksusel ei ole detailplaneeringut ellu viima asutud ning Jaama tn 71b hoonestusõiguse omanik ei soovi detailplaneeringut sellisel kujul ellu viia.

Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisel tuleb arvestada seaduse ja üldplaneeringu nõuetega ning naabrite huviga detailplaneeringu kehtima jäämise suhtes. [Põlva Vallavolikogu 27.06.2024 otsusega nr 1-3/16](#) kehtestatud [Põlva valla üldplaneeringu](#) järgi Raudtee ehituslikus piirkonnas segakasutusega äri- ja teeninduse maa-alal (tähis SE). Jaama tn 71b katastriüksusel detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisega ei teki vastuolu Põlva valla üldplaneeringuga ning planeeringu terviklahenduse elluviimine ei ole takistatud. Naaberkinnisasja omaniku huvi seisneb eelkõige selle, et tagatud oleks mõistlik juurdepääs tema kinnisasjale ja selles osas olukord ei muutu.

Otsusega tunnistatakse kehtetuks Põlva Vallavalitsuse 04.12.2019 korraldusega nr 2-3/601 kehtestatud Jaama tn 71a detailplaneering (koostaja Marksi Maja OÜ, registrikood 11704922, planeeringu koostaja Agu Roht, kutsetunnistuse nr 117180, töö nr DP0118) Jaama tn 71b osas.

Ehitus- ja planeeringuosakonnale tehakse ülesandeks korraldada planeeringu osaliselt kehtetuks tunnistamisest teavitamine ning uuendatud andmete esitamine planeeringute menetluse infosüsteemi.

#### Eelnõu vastavus Euroopa Liidu õigusele

Eelnõu on kooskõlas Euroopa Liidu õigusega.

#### Rakendamisega seotud tegevused, kulud/tulud

Otsuse rakendamisega kaasneb sellest teavitamise kulu (teade ajalehes Lõunaleht) ja planeeringu kehtima jääva ruumikuju loomine.

#### Eelnõu kooskõlastamine, huvirühmade kaasamine

Planeerimisseaduse § 140 lõike 3 kohaselt esitatakse detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu kooskõlastamiseks valitsusasutustele, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb ja arvamuse andmiseks isikutele, kelle õigusi võib planeering puudutada.

Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu esitati kooskõlastamiseks Päästeameti Lõuna Päästkeskusele ning arvamuse andmiseks tehnovõrkude valdajatele, planeeringu koostamise kaasataud Keskkonnaametile ja Transpordiametile ning piirnevate kinnisasjade omanikele. Päästeameti Lõuna Päästkeskus kooskõlastas otsuse eelnõu, andes allkirja Põlva Vallavalitsuse 24.04.2026 kirjale nr 7-1.2/26-12-4. Nimetatud kiri oli vastus Päästeameti Lõuna Päästkeskuse 22.04.2026 kirjale. Kaasatud isikutest vastas määratud tähtajaks naaberkinnisasja – Jaama tn 71a – omanik, andes planeeringu osaliseks kehtetuks tunnistamiseks nõusoleku.

#### Otsuse jaotuskava

Kristjan Kirsimäe, AS Terminal  
Rauno Raudsepp, R&R Real Estate OÜ  
Ants Vesioja, Osühing Periko tehnik  
Kurmet Mürsepp  
Remida Aasamäe  
Tamur Tensing  
Tiia Zuppur  
esitamiseks

[kristjan@terminalenergia.ee](mailto:kristjan@terminalenergia.ee)

[rauno@terminaloil.ee](mailto:rauno@terminaloil.ee)

[ants@periko.ee](mailto:ants@periko.ee)

Delta kaudu teadmiseks

Delta kaudu teadmiseks

Delta kaudu teadmiseks

Delta kaudu teadete koostamiseks ja andmekogusse

#### Eelnõu koostaja

Tiia Zuppur  
arhitekt-planeerija

#### Muud vajalikud andmed ja põhjendused

*Märgitakse vajadusel*