

VÕRU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Võru

18.08.2026 nr 2-6/LV-K-448

**Jaama tn 7 kinnistule abihoone laiendamiseks
projekteerimistingimuste andmine**

Kinnistuomaniku esindaja esitas 10. augustil 2026 projekteerimistingimuste taotluse Jaama tn 7 kinnistule abihoone laiendamiseks üle 33% selle esialgu kavandatud mahust.

Alal puudub kehtiv detailplaneering. Planeerimisseaduse (*PlanS*) § 125 lõike 1 kohaselt on detailplaneeringu koostamine nõutav linnades kui asustusüksustes, alevites ja alevikes ning nendega piirnevas avalikus veekogus ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks või olemasoleva hoone laiendamiseks üle 33% selle esialgselt kavandatud mahust.

Tulenevalt Ehitusseadustiku (*EhS*) § 31 lõikest 1, tuleb *PlanS* § 125 lõikes 5 nimetatud juhul korraldada projekteerimistingimuste andmine avatud menetlusena. Avatud menetluse läbiviimisel lähtutakse "Haldusmenetluse seadus" 3. peatüki regulatsioonist.

Projekteerimistingimuste andmiseks algatati Võru Linnavalitsuse 9. septembri 2026 korraldusega nr 472 avatud menetlus. Võru Linnavalitsus korraldas ... septembrist kuni ... septembrini 2026 Võru linna veebilehel projekteerimistingimuste avaliku väljapaneku. Avatud menetluse teade avaldati ... septembri 2026 ajalehes Lõunaleht. Projekteerimistingimuste eelnõu saadeti ...septembri 2026 kirjadega arvamuse avaldamiseks Jaama tn 7 naaberkinnistu omanikele. Arvamusi projekteerimistingimuste eelnõu kohta ei esitatud.

PlanS § 125 lõige 5 võimaldab kohaliku omavalitsuse üksusel lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele või selle vahetusse lähedusse jäävale hoonestatud või hoonestamata kinnisasjale hoone ja seda teenindavad ehitised, kui üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused ning ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega. Projekteerimistingimusi võib anda ka juhul, kui üldplaneeringus puuduvad piisavad ehitustingimused, kuid ehitise sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi ning üldplaneeringus määratud kasutus- ja muid tingimusi.

Jaama tn 7 kinnistu asub hoonestatud elamupiirkonnas, kus Võru linna üldplaneeringu kohaselt on

maa-ala juhtotstarbeks elamumaa ning projekteerimisel tuleb lähtuda piirkonna miljöösse sobivusest. Projekteerimistingimused on kooskõlas kehtiva Võru linna üldplaneeringuga.

Võttes arvesse PlanS § 125 lõikes 5 sätestatud ning hinnates taotluses esitatud asjaolusid, leiab Võru Linnavalitsus, et Jaama tn 7 kinnistule abihoone laiendamiseks üle 33% selle esialgu kavandatud mahust ei ole detailplaneeringu koostamine vajalik ega otstarbekas.

PlanS § 125 lõike 6 kohaselt määrab kohaliku omavalitsuse üksus eelnimetatud juhtumitel EhS § 26 lõikes 4 nimetatud tingimused. EhS § 26 lõike 2 punkti 2 alusel annab pädev asutus projekteerimistingimused hoone laiendamiseks üle 33% esialgu kavandatud mahust. Tingimuste koostamise aluseks on taotlusega esitatud eskiisprojekt. Projekteerimistingimuste asjakohane sisu määratakse EhS § 26 lõikes 4 sätestatuga.

Korraldus antakse lähtudes eeltoodust ning "Kohaliku omavalitsuse korralduse seadus" § 30 lõike 1 punkti 2, "Planeerimisseadus" § 125 lõike 5, "Ehitusseadustik" § 26 lõike 2 punkti 2 ning § 28 lõike 1, Võru Linnavolikogu 12. juuni 2015 määruse nr 9 "Planeerimisseaduses ja maakorraldusseaduses sätestatud ülesannete delegeerimine" § 1 lõike 1, Võru Linnavolikogu 12. juuni 2015 määruse nr 10 "Ehitusseadustikus sätestatud ülesannete delegeerimine" § 1 lõike 1 ja Võru Linnavolikogu 11. märtsi 2009 määruse nr 98 "Võru linna üldplaneeringu kehtestamine" alusel ning arvestades 10. augustil 2026 esitatud taotlust.

1. Nõustuda Jaama tn 7 kinnistule (katastritunnus 91901:013:1410) abihoone laiendamisega üle 33% selle esialgu kavandatud mahust ilma detailplaneeringut koostamata.
2. Kinnitada projekteerimistingimused Jaama tn 7 kinnistule abihoone laiendamiseks (lisad 1 ja 2).
3. Projekteerimistingimused kehtivad ehitusprojekti koostamiseks ja ehitusloa taotlemiseks viis aastat.
4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
5. Korralduse peale võib esitada Võru Linnavalitsusele 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 "Haldusmenetluse seadustikus" sätestatud tingimustel ja korras.

Linnapea

Linnasekretär

Lisa: 1. Projekteerimistingimused
2. Ehitusala skeem

Ettekandja:

Rain Raitar

Kooskõlastamine

14.09.2026 11:57 - Ülle Mürsepp/VoruLinnavalitsus - Dokument on heaks kiidetud: Juurdepääs Lubja tänavalt?

14.09.2026 10:07 - Jüri Kaver/VoruLinnavalitsus - Dokument on heaks kiidetud

11.09.2026 14:04 - Helle Palok/VoruLinnavalitsus - Dokument on heaks kiidetud

11.09.2026 10:43 - Diana Vene/VoruLinnavalitsus - Dokument on heaks kiidetud

09.09.2026 13:32 - Rain Raitar/VoruLinnavalitsus - Dokument on heaks kiidetud

31.08.2026 13:32 - Diana Vene/VoruLinnavalitsus - Lisa kooskõlastaja: Rain Raitar - • EhS § 31 lg 1: avatud menetluse nõue.

- Asendada „loobub detailplaneeringu koostamise kohustusest“ sõnastusega „lubab detailplaneeringut koostamata abihoonet laiendada“.

- Kontrollida seletuskirjas riigilõivu kuupäeva 10.08.2025 → 10.08.2026.

21.08.2026 09:59 - Tauno Asi/VoruLinnavalitsus - Dokument on heaks kiidetud

18.08.2026 11:34 - Rain Raitar/VoruLinnavalitsus - Alustatud

Dokument on kooskõlastamisel!

Seletuskiri
Võru Linnavalitsuse korralduse "Jaama tn 7 kinnistule abihoone
laiendamiseks projekteerimistingimuste andmine" juurde

Kinnistuomaniku esindaja esitas 10. augustil 2026 nõuetekohase projekteerimistingimuste taotluse Jaama tn 7 kinnistule abihoone laiendamiseks üle 33% selle esialgu kavandatud mahust. 📎

Alal puudub kehtiv detailplaneering. Planeerimisseaduse (PlanS) § 125 lõike 1 kohaselt on detailplaneeringu koostamine nõutav linnades, alevites ja alevikes ning nendega piirnevas avalikus veekogus ehitusloakohustusliku:

- 1) hoone püstitamiseks;
- 2) olemasoleva hoone laiendamiseks üle 33% selle esialgselt kavandatud mahust;
- 3) olulise avaliku huviga rajatise, näiteks staadioni, golfiväljaku, laululava, motoringraja või muu olulise avaliku huviga rajatise püstitamiseks.

Tulenevalt EhS § 31 lõikest 1, tuleb PlanS § 125 lõike 5 nimetatud juhul korraldada projekteerimistingimuste andmine avatud menetlusena. Avatud menetluse läbiviimisel lähtutakse "Haldusmenetluse seadus" 3. peatüki regulatsioonist.

Projekteerimistingimuste andmiseks algatati Võru Linnavalitsuse 9. septembri 2026 korraldusega nr 472 avatud menetlus 📎. Võru Linnavalitsus korraldas ... septembrist kuni ... septembrini 2026 Võru linna veebilehel projekteerimistingimuste avaliku väljapaneku. Avatud menetluse teade avaldati ... septembri 2026 ajalehes Lõunaleht. Projekteerimistingimuste eelnõu saadeti ...septembri 2026 kirjadega arvamuse avaldamiseks Jaama tn 7 naaberkinnistu omanikele. Arvamusi projekteerimistingimuste eelnõu kohta ei esitatud.

PlanS § 125 lõige 5 võimaldab kohaliku omavalitsuse üksusel lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele või selle vahetusse lähedusse jäävale hoonestatud või hoonestamata kinnisasjale hoone ja seda teenindavad ehitised, kui üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused ning ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega. Projekteerimistingimusi võib anda ka juhul, kui üldplaneeringus puuduvad piisavad ehitustingimused, kuid ehitise sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi ning üldplaneeringus määratud kasutus- ja muid tingimusi. Jaama tn 7 kinnistu ei asu riikliku kaitse alla võetud maa-alal ja sinna ei ulatu vee- ja keskkonnapiirangud ning muud seadustega sätestatud maakasutuspiirangud.

Esitatud taotluses soovitakse amortiseerunud abihoone laiendada uueks abihooneks ehitisealuse pinnaga kuni 130 m², kõrgusega kuni 7,0 m.

Projekteerimistingimuste asjakohane sisu määratakse EhS § 26 lõike 4 kohaselt. Võttes arvesse PlanS § 125 lõikes 5 sätestatud, lubab Võru Linnavalitsus detailplaneeringut koostamata laiendada abihoonet Jaama tn 7 kinnistul. Taotluse kohaseks ehitamiseks ei ole detailplaneeringu koostamine põhjendatud ega otstarbekas.

Eelnõu sisu

Korraldusega kinnitatakse projekteerimistingimused Jaama tn 7 kinnistule abihoone laiendamiseks üle 33% selle esialgu kavandatud mahust ilma detailplaneeringut koostamata.

Eelnõu võrdlev analüüs

Eelnõu on kooskõlas Eesti Vabariigi siseriikliku seadusandlusega ning Võru Linnavolikogu 11. märtsi 2009 määrusega nr 98 kehtestatud Võru linna üldplaneeringuga.

Korralduse mõjud

Linna eelarvesse laekus 10.08.2026 riigilõiv 25 eurot Estnord Projekt OÜ-lt.
Eelnõu ei too kaasa rahalisi kulutusi ega rahaliselt hinnatavaid kohustusi linnale.

Korralduse jõustumine

Eelnõu koostaja teeb ettepaneku korraldus jõustada üldistel alustel.

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

Ehitustegevuse liigi täpsustus: abihoone üle 33% selle esialgu kavandatud mahust laiendamine

Projekteerimistingimuste andja

Asutus: Võru Linnavalitsus

Asutuse registrikood: 75019980

Taotluse andmed

Liik: projekteerimistingimuste taotlus detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel

Number: 26-1113-VLV/1

Kuupäev: 18.08.2026

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

Koha-aadress – Jaama tn 7;

Katastriüksuse tunnus – 91901:013:1410;

Pindala – 763 m²;

Maakasutuse sihtotstarve – elamumaa 100%;

Kinnistu andmed – kinnisturaamatu registriosa nr 1028341.

Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused:

1. PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE SISU

Ehitusseadustiku § 26 lõike 2 punkti 2 alusel annab pädev asutus projekteerimistingimused hoone laiendamiseks üle 33% selle esialgu kavandatud mahust. Tingimuste koostamise aluseks on taotlusega esitatud projekt. Projekteerimistingimuste asjakohane sisu määratakse EhS § 26 lõikes 4 sätestatuga.

2. KAVANDATAV TEGEVUS

Projekteerimistingimustega lubatakse kinnistul laiendada abihoone üle 33% selle esialgu kavandatud mahust.

3. PROJEKTEERIMISEL ARVESTATAVAD ALUSED JA LÄHTEMATERJALID

3.1. Projekteerimistingimused kehtivad 5 aastat.

3.2. Kehtivad planeeringud:

Võru linna üldplaneering, kehtestatud Võru Linnavolikogu 11. märtsi 2009 määrusega nr 98 „Võru linna üldplaneeringu kehtestamine“.

4. VAJALIKUD UURIMIS- JA MÕÕDISTUSTÖÖD

4.1. Vajalikud ehituslikud uuringud otsustab projekteerija kooskõlastatult tellijaga.

4.2. Vajalikud ehitusgeoloogilised uuringud otsustab projekteerija kooskõlastatult tellijaga.

4.3. Projekti koostamise aluskaardiks kasutada aktualiseeritud (olemasolevat situatsiooni tõeselt kajastav, sh tehnovõrgud) digitaalselt mõõdistatud geodeetiliselt plaani täpsusega M 1:500, mis on kooskõlastatud insenervõrkude valdajatega ning linnavalitsuse linnamajanduse osakonna juhatajaga enne projekteerimistöödega alustamist (kontakttelefon 5307 4315).

5. TEHNOVARUSTUS JA KESKKONNAALASED NÕUDED

- 5.1. Insenertehniliste eriosade (vee-, kanalisatsiooni- ja elektrivarustus, küte ja ventilatsioon) võimsuste muutumisel taotleda tehnilised tingimused ja kooskõlastada projekt vastavate võrguvaldajatega. Kinnistul asuvate kaablitrasside ümbertõstmise vajadusel taotleda tehnilised tingimused võrguvaldajalt.
 - 5.2. Keskkonnanõuded: jäätmete ladustamine ja sorteerimine lahendada krundi piires ja näidata asendiplaanil.
 - 5.3. Projekti koosseisus esitada ehitusjäätmete käitlemine juhindudes Võru Linnavolikogu 25. augusti 2021 määruse nr 14 "Jäätmehoolduseeskiri" peatükist 8 "Ehitus- ja lammutusjäätmete käitlemise kord".
6. LINNAEHITUSLIKUD, ARHITEKTUURSED JA EHITUSLIKUD TINGIMUSED
- 6.1. Krundi maakasutuse sihtotstarve: sihtotstarvet ei muudeta (elamumaa 100%);
 - 6.2. Kasutamise otstarve: abihoone (12744);
 - 6.3. Ehitusala: vastavalt korralduse lisale 2;
 - 6.4. Maksimaalne hoonete arv krundil: 1;
 - 6.5. Lubatud suurim ehitisealune pind: kuni 130 m²;
 - 6.6. Lubatud korruste arv: kuni 1;
 - 6.7. Lubatud maksimaalne hoone kõrgus: kuni 7,0 m planeeritud maapinnast (kuni katuse harjani);
 - 6.8. Piirded: piirkonda sobivalt, ehitusprojekti koosseisus, lahendus kooskõlastada peaarhitektiga;
 - 6.9. Katuse kaldenurk: 30°–45°;
 - 6.10. Katusekate: plekk-kate;
 - 6.11. Konstruktsioon: lahendada piirkonda sobivalt;
 - 6.12. Välisviimistlus: krohv;
 - 6.13. Aknad, ukSED, väravad: plastik, puit, metall jms lahendada ehitusprojekti koosseisus;
 - 6.14. Arhitektuur lahendada piirkonda sobivalt;
 - 6.15. Lumetõke, vihmaveesüsteemid ja sademevee käitlemine: lahendada ehitusprojekti koosseisus, sademevesi immutada oma krundi pinnasesse;
 - 6.16. Juurdepääs, kinnistusesed teed/parkimine/liiklusskeem, sealhulgas vertikaalplaneering, heakorra põhimõtted lahendada ehitusprojekti koosseisus. Juurdepääs Lubja tänavalt. Parkimine lahendada oma kinnistul. Ehitusprojektis määrata kõvakattega alad ja nende suurus, esitada katendiga alade profiil-lõiked. Vertikaalplaneerimisega tagada, et kinnistul tekivad sademeveed ei valguks naaberkinnistule või tänavamaale;
 - 6.17. Eriosad (vesivarustus, kanalisatsioon, küte, jahutus, ventilatsioon, elekter, nõrkvool) lahendada ehitusprojekti koosseisus, vastavalt tehnilistele tingimustele;
 - 6.18. Tuleohutus: tagada vastavus tuleohutusnõuetele;
 - 6.19. Mitte piirata naaberkinnistute ehitus- ja kasutusõigust.
7. PROJEKTDOKUMENTATSIOONI KOOSTAMINE, KOOSKÕLASTAMINE JA ESITAMINE
- 7.1. Ehitusprojekt koostada vastavalt Ehitusseadustik § 13 nõuetele, Eestis kehtivatele projekteerimismuudule ja Majandus- ja taristuministri 17. juuli 2015 määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“ ja heale projekteerimistavale.
 - 7.2. Ehitusprojekti lisada katastriüksuse geodeetiline alusplaan, projekteerimistingimused ja tehnoõrkude omanike projekteerimiseks väljastatud tehnilised tingimused.
 - 7.3. Ehitusprojekt esitada Võru Linnavalitsusele digitaalselt.
 - 7.4. Ehitusprojekti digitaalsel esitamisel juhendada ehitisregistri veebilehel avaldatud juhiseid.

Ülle Mürsepp
linnasekretär

EHITUSALA SKEEM



