

VÕRU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Võru

26.08.2026 nr 2-6/LV-K-461

**Tiigi tn 5 kinnistule üksikelamu laiendamiseks
projekteerimistingimuste andmine**

Tiigi tn 5 kinnistule on väljastatud projekteerimistingimused üksikelamu püstitamiseks Võru Linnavalitsuse 29. juuni 2022 korraldusega nr 305 "Tiigi tn 5 kinnistule üksikelamu püstitamiseks projekteerimistingimuste andmine". Tingimused koostati võttes aluseks esitatud eskiisjoonist ja asendiskeemi, mille kohaselt soovis taotleja püstitada kinnistule üksikelamu ehitisealuse pindalaga kuni 235 m² ja kõrgusega kuni 6,5 m ning nihutada detailplaneeringu kohast ehitusala kuni 10 %.

Projekteerija esitas 29. juulil 2026 projekteerimistingimuste taotluse Tiigi tn 5 kinnistule üksikelamu laiendamiseks alla 33% selle esialgu kavandatud mahust.

Tiigi tn 5 kinnistul kehtib "Räpina mnt ja planeeritava Tiigi tn ja kruntide 1-7 maa-ala detailplaneering" Võru Linnavolikogu 14. märtsi 2001 otsuse nr 190 alusel. Detailplaneeringu koostamise aegne eesmärk ei kata tänase hetke vajadusi, mistõttu on tarvis projekteerimistingimustega täpsustada ehitise arhitektuurseid ja ehituslikke tingimusi.

Projekteerimistinguste andmiseks algatati Võru Linnavalitsuse 26. augusti 2026 korraldusega nr 445 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 kirjaga arvamuse avaldamiseks Tiigi tn 5 naaberkinnistu omanikule. Arvamusi projekteerimistingimuste eelnõu kohta ei esitatud.

Ehitusseadustiku (edaspidi *EhS*) § 27 lõike 1 punktide 1 ja 2 kohaselt võib pädev asutus põhjendatud juhul anda detailplaneeringus käsitletud ehitise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta, detailplaneeringu kehtestamise järel on ilmnunud uusi asjaolusid või on toimunud oluline muudatus planeeringualal või selle mõjualal, mille tõttu ei ole enam võimalik detailplaneeringut täielikult ellu viia.

Tiigi tn 5 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.

Projekteerimistingimustega täpsustatakse EhS § 27 lõike 4 punktide 2 ja 4 kohaselt hoonestusala nihutamist kuni 15% ulatuses ning hoone arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi. Hoone paremaks paigutamiseks kinnistul on otstarbekas hoonestusala nihutada kuni 15% ulatuses.

Linnavalitsuse hinnangul ei ole Tiigi tn 5 kinnistule üksikelamu laiendamiseks alla 33% selle esialgu kavandatud mahust uue detailplaneeringu koostamine otstarbekas ega vajalik, kuna eesmärki on võimalik saavutada projekteerimistingimustega.

Korraldus antakse lähtudes eeltoodust ning "Kohaliku omavalitsuse korralduse seadus" § 30 lõike 1 punkti 2, "Ehitusseadustik" § 27 lõike 1, lõike 4 punktide 2 ja 4 ning § 28 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 29. juulil 2026 esitatud taotlust.

1. Nõustuda Tiigi tn 5 kinnistule (katastritunnus 91901:001:0953) üksikelamu laiendamisega alla 33% selle esialgu kavandatud mahust ilma detailplaneeringut koostamata.
2. Anda projekteerimistingimused (lisad 1 ja 2) Tiigi tn 5 kinnistule üksikelamu laiendamiseks ja kinnistu hoonestusala nihutamiseks kuni 15% ulatuses esialgsest lahendusest.
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

11.09.2026 13:07 - Ülle Müürsepp/VoruLinnavalitsus - Dokument on heaks kiidetud
11.09.2026 11:48 - Jüri Kaver/VoruLinnavalitsus - Dokument on heaks kiidetud
09.09.2026 11:09 - Helle Palok/VoruLinnavalitsus - Dokument on heaks kiidetud
08.09.2026 13:37 - Diana Vene/VoruLinnavalitsus - Dokument on heaks kiidetud
01.09.2026 14:01 - Tauno Asi/VoruLinnavalitsus - Dokument on heaks kiidetud
26.08.2026 15:41 - Rain Raitar/VoruLinnavalitsus - Alustatud

Dokument on kooskõlastamisel!

Seletuskiri

Võru Linnavalitsuse korralduse "Tiigi tn 5 kinnistule üksikelamu laiendamiseks projekteerimistingimuste andmine" juurde

Tiigi tn 5 kinnistule on väljastatud projekteerimistingimused Võru Linnavalitsuse 29. juuni 2022 korraldusega nr 305 "Tiigi tn 5 kinnistule üksikelamu püstitamiseks projekteerimistingimuste andmine" . Kinnistule on püstitatud üksikelamu ehitisealuse pinnaga 232 m².

Projekteerija esitas 29. juulil 2026 projekteerimistingimuste taotluse Tiigi tn 5 kinnistule üksikelamu laiendamiseks alla 33% selle esialgu kavandatud mahust. 

Tiigi tn 5 kinnistul kehtib "Räpina mnt ja planeeritava Tiigi tn ja kruntide 1-7 maa-ala detailplaneering" Võru Linnavolikogu 14. märtsi 2001 otsuse nr 190 alusel. Detailplaneeringu koostamise aegne eesmärk ei kata tänase hetke vajadusi, mistõttu on tarvis projekteerimistingimustega täpsustada ehitise arhitektuurseid ja ehituslikke tingimusi.

Projekteerimistinguste andmiseks algatati Võru Linnavalitsuse 26. augusti 2026 korraldusega nr 445 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 kirjaga arvamuse avaldamiseks Tiigi tn 5 naaberkinnistu omanikule. Arvamusi projekteerimistingimuste eelnõu kohta ei esitatud.

Ehitusseadustiku (edaspidi *EhS*) § 27 lõike 1 punktide 1 ja 2 kohaselt võib pädev asutus põhjendatud juhul anda detailplaneeringus käsitletud ehitise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta, detailplaneeringu kehtestamise järel on ilmnunud uusi asjaolusid või on toimunud oluline muudatus planeeringualal või selle mõjualal, mille tõttu ei ole enam võimalik detailplaneeringut täielikult ellu viia.

Kui kooskõlastaja või arvamuse andja ole kümne päeva jooksul projekteerimistingimuste eelnõu saamisest arvates kooskõlastamisest keeldunud või arvamust avaldanud ega ole taotlenud tähtaja pikendamist, loetakse projekteerimistingimuste eelnõu kooskõlastaja poolt vaikimisi kooskõlastatuks või eeldatakse, et arvamuse andja ei soovi eelnõu kohta arvamust avaldada, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti (arvamuse andmine ja eelnõu kooskõlastamine EhS § 31 lõiked 4 ja 6).

Projekteerimistingimustega täpsustatakse EhS § 27 lõike 4 punktide 2 ja 4 kohaselt hoonestusala nihutamist kuni 15% ulatuses ning hoone arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi. Tingimuste koostamise aluseks on esitatud eskiisprojekt hoone laiendamiseks. Esitatud taotluses soovitakse laiendada kuni 300 m² ehitisealuse pinnani üksikelamut (sellest laiendus kuni 65 m²), kõrgusega kuni 6,5 m.

Linnavalitsuse hinnangul ei mõjuta üksikelamu laiendamine naaberkinnistute ehitusõigust ega muid naabrusõigusi ning taotluse kohaseks ehitamiseks ei ole uue detailplaneeringu koostamine otstarbekas.

Eelnõu sisu

Korraldusega antakse projekteerimistingimused Tiigi tn 5 kinnistule üksikelamu laiendamiseks alla 33% selle esialgu kavandatud mahust ja kinnistu hoonestusala nihutamiseks kuni 15% ulatuses esialgsest lahendusest.

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 29. juulil 2026 riigilõiv 25 eurot Jüri Kommer-lt.

Eelnõuga kaasneb teate avaldamise kulu.

Korralduse jõustumine

Eelnõu koostaja teeb ettepaneku korraldus jõustada üldistel alustel.

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

Ehitustegevuse liigi täpsustus: üksikelamu alla 33% selle esialgu kavandatud mahust laiendamine

Projekteerimistingimuste andja

Asutus: Võru Linnavalitsus

Asutuse registrikood: 75019980

Taotluse andmed

Liik: projekteerimistingimuste taotlus detailplaneeringu olemasolul

Number: 26-1112-VLV/1

Kuupäev: 18.08.2026

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

Koha-aadress – Tiigi tn 5;

Katastriüksuse tunnus – 91901:001:0953;

Pindala – 1 739 m²;

Maakasutuse sihtotstarve – elamumaa 100%;

Kinnistu andmed – kinnisturaamatu registriosa nr 2055941.

Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused:

1. PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE SISU

Ehitusseadustiku § 27 lõike 1 punktide 1 ja 2 alusel annab pädev asutus põhjendatud juhul detailplaneeringus käsitletud ehitise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimused, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta, detailplaneeringu kehtestamise järel on ilmnenud uusi asjaolusid või on toimunud oluline muudatus planeeringualal või selle mõjualal. Tingimuste koostamise aluseks on taotlusega esitatud asendiskeem ja 3D joonis. Projekteerimistingimuste asjakohane sisu määratakse EhS § 27 lõike 4 punktides 2 ja 4 sätestatuga.

2. KAVANDATAV TEGEVUS

Projekteerimistingimustega lubatakse kinnistul laiendada üksikelamu alla 33% selle esialgu kavandatud mahust ja nihutatakse detailplaneeringu järgset hoonestusala kuni 15% ulatuses esialgsest lahendusest.

3. PROJEKTEERIMISEL ARVESTATAVAD ALUSED JA LÄHTEMATERJALID

3.1. Projekteerimistingimused kehtivad 5 aastat.

3.2. Kehtivad planeeringud:

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

3.2.2. „Räpina mnt ja planeeritava Tiigi tn ja kruntide 1-7 maa-alade detailplaneering“ Võru Linnavolikogu 14. märtsi 2001 otsuse nr 190 alusel.

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 geodeetilist 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. Inseneritehniliste 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: üksikelamu (11101);
- 6.3. Ehitusala: vastavalt korralduse lisale 2;
- 6.4. Maksimaalne hoonete arv krundil: 1;
- 6.5. Lubatud suurim ehitisealune pind: kuni 300 m²;
- 6.6. Lubatud korruste arv: kuni 1;
- 6.7. Lubatud maksimaalne hoone kõrgus: kuni 6,5 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: laudis;
- 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 Tiigi tänavalt. Parkimine lahendada oma kinnistul. Ehitusprojekti määrata kõvakattega alad ja nende suurus, esitada katendiga alade profiil-lõiked. Vertikaalplaneerimisega tagada, et kinnistul tekkivad 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 projekteerimismääradele ja Majandus- ja taristuministri 17. juuli 2015 määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“ ja heale projekteerimistavale.
- 7.2. Ehitusprojekti lisada katastriüksuse geodeetiline alusplaan, projekteerimistingimused ja tehnovõrkude omanike projekteerimiseks väljastatud tehnilised tingimused.
- 7.3. Ehitusprojekt esitada Võru Linnavalitsusele digitaalselt.
- 7.4. Ehitusprojekti digitaalsel esitamisel juhendada ehitisregistri veebilehel avaldatud juhiseid.

EHITUSALA SKEEM



