



# PÕHJA-SAKALA VALLAVALITSUS

## KORRALDUS

EELNÕU

Suure-Jaani

. veebruar 2024 nr

### Projekteerimistingimuste andmine

Kõpu PM OÜ esitas 03.01.2024 Põhja-Sakala Vallavalitsusele projekteerimistingimuste taotluse nr 2411002/00024, mille alusel soovitakse projekteerimistingimusi Kõpu alevikus Töökoja kinnistule (katastritunnus 36001:006:0039, pindala 43,1 ha, sihtotstarve on tootmismaa 100%) väetisehoidla ehitusprojekti koostamiseks.

Arendaja sooviks on ehitada kinnistule väetisehoidla ehitisealuse pinnaga kuni 2400 m<sup>2</sup> (ruumikujuga ca 30x80 m). Väetisehoidla on planeeritud ehitada lammutatava väetisehoidla (ehitisregistri kood 120268196, valmimisaasta 1978, ehitisealune pind 1513 m<sup>2</sup>) asukohale. Planeeritava väetisehoidla püstitamise kirjelduse alusel sobitub hoone nii mahuliselt kui otstarbalt tootmise maa-ala piirkonda.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus<sup>1</sup> § 7 lõike 1 alusel peab otsustaja projekteerimistingimuste väljastamisel tegema otsuse keskkonnamõju hindamise algatamise või algatamata jätmise kohta, kui kavandatav tegevus on põllumajanduse valdkonnas. Planeeritav hoidla ehitamine ei ole keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse<sup>1</sup> § 6 lõike 1 alusel olulise keskkonnamõjuga tegevus. Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“ § 9 lõike 1 alusel ei kuulu planeeritav tegevus loetellu, mille puhul peab otsustaja andma eelhindangu selle kohta, kas tegevusel on oluline keskkonnamõju.

Ehitusseadustiku § 12 lõike 2 kohaselt peab ehitatav ehitis olema kooskõlas ehitise asukohaga seonduvate kitsenduste ja planeeringuga. Ehitis kavandatakse Kõpu aleviku territooriumile, kus vastavalt planeerimisseadusele ja Põhja-Sakala Vallavolikogu 24.03.2022 otsusega nr 42 kehtestatud Põhja-Sakala valla üldplaneeringule on detailplaneeringu koostamise kohustus. Planeerimisseaduse § 125 lõike 1 punkti 1 kohaselt on alevikus ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks nõutav detailplaneeringu koostamine. Planeerimisseaduse § 125 lõike 5 alusel 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 ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi ja üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused, ning ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega. Planeeritava hoone kirjelduse alusel ning arvestades, et hoone rajatakse suures osas olemasoleva lammutatava väetisehoidla asukohale, sobitub hoone nii mahuliselt kui otstarbalt tootmise maa-ala piirkonda. Töökoja kinnistul asuvad põllumajandusliku tootmisega seotud hooned.

Põhja-Sakala Vallavolikogu algatas 26.10.2023 otsusega nr 178 asustusjaotuse muutmise Kõpu aleviku ja Supsi küla piiride muutmiseks nii, et Töökoja kinnistu, kuhu kavandatakse uut väetisehoidlat, jääks tervikuna Supsi küla territooriumile.

Ehitusseadustiku § 31 lõike 1 alusel otsustab pädev asutus projekteerimistingimuste andmise menetluse korraldamise avatud menetlusena. Projekteerimistingimuste andmine avatud menetlusena tuleb korraldada planeerimisseaduse § 125 lõikes 5 nimetatud juhul. Projekteerimistingimuste eelnõu avalikustati valla veebilehel ajavahemikul 19.01.2024 – 02.02.2024. Vallavalitsus teatas projekteerimistingimuste andmise avatud menetlusest ajalehes Sakala 18.01.2024 ja valla veebilehel. Huvitatud isikutel oli õigus esitada eelnõu kohta kirjalikke ettepanekuid ja arvamusi hiljemalt 02.02.2024. Tähtajaks ettepanekuid ja arvamusi esitati /ei esitatud

*Eelnõu täiendatakse vastavalt esitatavatele ettepanekutele*

Aluseks võttes eeltoodud ja planeerimisseaduse § 125 lõiget 5, ehitusseadustiku § 26, § 28 ja § 31, Põhja-Sakala Vallavolikogu 24.05.2018 määruse nr 42 „Ehitus- ja planeerimisvaldkonna ülesannete täitmine Põhja-Sakala vallas“ § 3 punkti 1 ja § 4 punkti 2 ning 03.01.2024 esitatud projekteerimistingimuste taotlust nr 2411002/00024,

1. Lubada Kõpu alevikus Töökoja kinnistul (katastritunnus 36001:006:0039) väetisehoidla püstitamise projekteerimistingimuste alusel.
2. Anda Kõpu alevikus Töökoja kinnistul (katastritunnus 36001:006:0039) väetisehoidla ehitusprojekti koostamiseks vajalikud projekteerimistingimused (korralduse Lisa).
2. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
3. Korraldusega mitterõustumisel võib esitada vaide Põhja-Sakala Vallavalitsusele (aadressil pohja-sakala@pohja-sakala.ee või Lembitu pst 42; 71502 Suure-Jaani linn, Põhja-Sakala vald, Viljandi maakond) või kaebuse Tartu Halduskohtule (aadressil trthktartu.menetlus@kohus.ee või Kalevi 1, 51010 Tartu linn) 30 päeva jooksul korraldusest teadasaamist arvates.

*allkirjastatud digitaalselt*  
Karel Tõlp  
vallavanem

*allkirjastatud digitaalselt*  
vallasekretär

Saata: majandusosakond Üllar Loper, Kõpu PM OÜ ,

## **PROJEKTEERIMISTINGIMUSED**

**1. Ehitustegevuse liik:** Väetisehoidla püstitamine.

**2. Projekteerimistingimuste andja:**

Põhja-Sakala Vallavalitsus  
Registrikood 77000463  
Üllar Loper, ehitusspetsialist

**3. Taotluse andmed:**

Liik: projekteerimistingimuste taotluse nr 2411002/00024  
Kuupäev 03.01.2024  
Taotleja: Kõpu PM OÜ

**4. Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed:**

Koha-aadress: Viljandi maakond, Põhja-Sakala vald, Kõpu alevik Töökoja;  
Katastritunnus: 36001:006:0039;  
Kinnistu pindala: 43,1 ha;  
Katastriüksuse sihtotstarve: tootmismaa 100 %;  
Kinnistu üldplaneeringujärgne maakasutuse juhtotstarve: tootmise maa-ala;  
Kehtiv detailplaneering: kinnistul puudub kehtiv detailplaneering;  
Ehitised: kinnistul asub Kõpu PM OÜ laudakompleks.

**5. Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused:**

Olemasoleva amortiseerunud väetisehoidla asukohale planeeritakse uut väetisehoidlat. Väetisehoidlat kavandatakse tiheasutusalal Kõpu alevikus, Töökoja kinnistul, kus on nõutav detailplaneeringu koostamise kohustus.

Planeerimisseaduse § 125 lg 5 alusel võib kohalik omavalitsus lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised, kui ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi ja üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused, ning ehitise püstitamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega.

Projekteerimistingimuste andmisel arvestatakse piirkonnas väljakujunenud keskkonda ja üldplaneeringut.

**6. Vajalikud uuringud:**

Topo-geodeetiline alusplaan, geoloogilised uuringud - vajadusel.

**7. Arhitektuur-ehituslikud tingimused:**

Lubatud hoonete ja rajatiste püstitamine järgmistel tingimustel:

7.1. Väetisehoidla on lubatud püstitada asukohaskeemil näidatud asukohale

Ehitiste projekteerimisel arvestada nõutud ehitistevahelise kujaga. Hooneid ei või projekteerida lähemale kui 4 m kinnistu/ krundi piirist. Hoonete projekteerimisel lähemale tuleb taotleda selleks naaberkinnistu omaniku nõusolek või lahendada väiksem kuja konstruktsioonide

projekteerimisel. Hoonete projekteerimisel arvestada nõutud ehitistevahelise tuleohutuskujaga (8 m).

7.2. Ehituslikud piirangud:

- tootmishoone juurdeehituse lubatav korruselisus: 1 korrus;
- tootmishoone juurdeehituse lubatav suurim ehitisealune pind: 2400 m<sup>2</sup>;
- tootmishoone juurdeehituse lubatav maksimaalne kõrgus: 7 m;
- lubatud värvitoonid fassaadide ja piirdeaedade viimistlemisel on ümbrusega kokkusobivad toonid.

7.3. Heakorra tingimused: ehitusprojektiga anda haljastuse, juurdepääsuteede, platside ja võimalike piirdeaedade lahendused.

7.4. Planeeritava väetisehoidla läheduses (ca 30 m) asub maaparandussüsteemi (Mõisa 6114090010290001) maa-ala. Projekteerimisel arvestada maaparandusehitisest tulenevate piirangutega.

7.5. Tagada ehitisel oleva kehtiva geodeetilise märgi (Maa-amet Geodeetiliste punktide andmekogu vid 7473) säilimine.

## **8. Kavandatavad ehitiste teenindamiseks vajalikud rajatised:**

- veevarustus – lahendada vajadusel lokaalselt enda kinnistul;
- reovee ärajuhtimine – lahendada vajadusel lokaalselt enda kinnistul;
- juurdesõidutee, parkimine, laadimine, liikluskorraldus – anda lahendus ehitusprojektis.
- sademevee ärajuhtimine – ehitustegevusega ei tohi halvendada naaberkiinnistute olemasolevat olukorda (sademetest tekkinud liigvee juhtimine naaberkiinnistutele), sademevesi tuleb immutada oma katastriüksuse piires;
- elektrienergiaga varustus – Elektrilevi OÜ kohalikust jaotusvõrgust vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele või oma kinnistult olemasoleva süsteemi laiendamiseks. Vajalikud tehnilised tingimused: elektrienergiavarustusele – Elektrilevi OÜ, (<https://www.elektrilevi.ee/et/tehnilised-tingimused>) - vastavalt vajadusele.

## **9. Üldised tingimused:**

9.1. Ehitusprojekti koostamise aluseks on Põhja-Sakala valla üldplaneering ja vallavalitsuse poolt kinnitatud projekteerimistingimused.

9.2. Ehitusprojekt peab vastama majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile<sup>1</sup>“, majandus- ja taristuministri 03.06.2015 määrusele nr 55 "Hoone energiatõhususe miinimumnõuded", siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 " Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded" ning sisaldama kõiki ehitise registreerimiseks vajalikke andmeid.

9.3. Vallavalitsusele esitada üks projekti eksemplar paberandjal või digitaalselt ehitisregistris.

9.4. Järgida ehitusprojekti dokumentide digitaalse vormistamise nõudeid (<https://www.pohja-sakala.ee/documents/17894261/18263132/Ehitusprojekti+failide+vormistamise+juhend.pdf/6cf209b5-d9a0-4e0f-9113-36991019287b>).

Elektroonilise menetluse korral peab projekt olema digiallkirjastatud pädeva isiku poolt.

9.5. Projekteerimistingimused kehtivad viis aastat.

Projekteerimistingimused ei anna õigust ehitamise alustamiseks. Vastavalt ehitusseadustiku § 38 lõikele 1 annab ehitisluba õiguse ehitada ehitist, mis vastab ehitusloa andmise aluseks olevale ehitusprojektile.

## Asukohaskeem projekteerimistingimuste juurde:

Kõpu alevikus Töökoja kinnistule planeeritava väetisehoidla asendiskeem:



Üllar Loper  
ehitusspetsialist  
[yllar.loper@pohja-sakala.ee](mailto:yllar.loper@pohja-sakala.ee)  
5196 6992