



## PÕHJA-SAKALA VALLAVALITSUS

### EELNÕU

Suure-Jaani

. veebruar 2023 nr

#### **Projekteerimistingimuste andmine**

OÜ Agorek ja Nigula tn 18 kinnistu hoonestusõiguse omanik TMburks OÜ esitasid 20.01.2023 Põhja-Sakala Vallavalitsusele projekteerimistingimuste taotluse detailplaneeringu olemasolul nr 2311002/00613. Taotluses soovitakse täpsustada Suure-Jaani linnas Nigula tn 18 (katastritunnus 61501:001:0183) krundi detailplaneeringuga määratud haljastuse põhimõtteid vastavalt taotlusele lisatud haljasalade ja platside paiknemise eskiisile.

Nigula tn 18 kinnistul kehtib Suure-Jaani valla tööstuspargi detailplaneering (OÜ Skepast&Puhkim töö nr 2016-0216), mis kehtestati Suure-Jaani Vallavolikogu 23.03.2017 otsusega nr 131.

Taotlusele kohaselt soovitakse rajatava ärihoone parema kasutamise tagamiseks juurdepääsu hoone läänepoolsele küljele. Vastavalt kehtivale detailplaneeringule on katastriüksuse läänepoolsele küljele krundipiiri ja hoonestusala vahele kavandatud haljasala laiusena 12 m. Kavandatava hoone asukohta ei ole võimalik planeeringuga määratud hoonestusala sees nihutada Nigula tänava poole, kuna seda takistab Nigula tn 18a (61501:001:0184) krundile kavandatud reoveepumpla kuja. Vastavalt esitatud taotlusele soovitakse krundi lääneküljel vähendada haljastuse pindala kompenseerida krundi tänavapoolsele alale rajatava haljastusega. Kokku moodustaks rajatav haljastus krundi pindalast ligikaudu 15 %.

Vastavalt ehitusseadustiku § 27 lõike 1 punktile 1 võib detailplaneeringu olemasolu korral pädev asutus põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone või olulise rajatise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta.

Ehitusseadustiku § 27 lõike 4 punkti 7 alusel võib täpsustada projekteerimistingimustega asjakohasel juhul haljastuse põhimõtteid.

Suure-Jaani valla tööstuspargi detailplaneeringuga määratud Nigula tn 18 krundi haljastuse põhimõtteid täpsustavate projekteerimistingimuste andmine on põhjendatud, kuna hoone asukoha nihutamine Nigula tänava poole hoonestusala sees ei ole võimalik ja haljastuse ja platside asukoha täpsustamine võimaldab hoonestajal kinnistut otstarbekamalt hoonestada ja kasutada.

Ehitusseadustiku § 31 lõike 1 kohaselt tuleb detailplaneeringu olemasolul korraldada projekteerimistingimuste andmine avatud menetlusena.

Projekteerimistingimuste eelnõu *avalikustatakse*/avalikustati valla veebilehel ajavahemikul 30.01.2023 – 12.02.2023. Vallavalitsus teatas projekteerimistingimuste andmise avatud menetlusest ajalehes Sakala 27.01.2023, valla veebilehel ja jaanuarikuu vallalehes Leole. Teates selgitati, et juhul kui tähtjaks ettepanekuid ei laeku või on kõiki ettepanekuid võimalik arvestada, antakse projekteerimistingimused ilma avalikul istungil arutamisetähtaegselt.

Huvitatud isikutel on/oli õigus esitada eelnõu kohta kirjalikke ettepanekuid ja arvamusi hiljemalt 13.02.2023.

*Eelnõu täiendatakse vastavalt esitatavatele ettepanekutele.*

Võttes aluseks eeltoodut, ehitusseadustiku § 27, § 28, § 31, Põhja-Sakala Vallavolikogu 24.05.2018 määruse nr 42 „Ehitus- ja planeerimisvaldkonna ülesannete täitmine Põhja-Sakala vallas“ § 3 punkti 1 ning 20.01.2023 vallavalitsusele OÜ Agorek ja TMburks OÜ esitatud projekteerimistingimuste taotlust nr 2311002/00613,

1. Anda Suure-Jaani valla tööstuspargi detailplaneeringut Nigula tn 18 krundi (detailplaneeringus krunt positsioonil 2) osas täpsustavad projekteerimistingimused krundile püstitatava ärihoone ehitusprojekti koostamiseks (Lisa 1).

2. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

3. Korraldusega mittenõustumisel võib esitada vaide Põhja-Sakala Vallavalitsusele (aadressil [pohja-sakala@pohja-sakala.ee](mailto: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](mailto:trthktartu.menetlus@kohus.ee) või Kalevi 1, 51010 Tartu linn) 30 päeva jooksul korraldusest teadasaamisest arvates.

*allkirjastatud digitaalselt*  
Karel Tõlp  
vallavanem

*allkirjastatud digitaalselt*  
Veronika Ling  
vallasekretär

Saata: majandusosakond;

## **PROJEKTEERIMISTINGIMUSED**

### **Ehitustegevuse liik**

Ärihoone püstitamine

### **Projekteerimistingimuste andja**

Põhja-Sakala Vallavalitsus, registrikood 77000463

Projekteerimistingimuste koostaja: ehitusspetsialist Üllar Loper

### **Taotluse andmed**

Liik: projekteerimistingimuste taotlus detailplaneeringu olemasolul nr 2111002/04126

Kuupäev: 20.01.2023

Taotleja: TMburks OÜ; OÜ Agorek

### **Ehitustegevusega hõlmatava katastriüksuse andmed**

Koha-aadress: Viljandi maakond, Põhja-Sakala vald, Suure-Jaani linn, Nigula tn 18

Katastritunnus: 61501:001:0183

Pindala: 4236 m<sup>2</sup>

### **Projekteerimistingimuste sisu**

Projekteerimistingimustega täpsustatakse Suure-Jaani valla tööstuspargi detailplaneeringut Nigula tn 18 (detailplaneeringus krunt nr 2) krundi haljastuse ja heakorra põhimõtete osas.

### **Ehituslikud ja arhitektuursed nõuded**

1. Haljastuse ja heakorra põhimõtted:

1.1 krundi haljastuse ja platside asukoht vastavalt alltoodud skeemile. Haljastuse (puude ja põõsaste) liigid ja asukoht täpsustada hoone ehitusprojektiga;

1.2. vajadusel rajada 1,2 - 2 m kõrgune läbipaistev piire.

2. Kõikide teiste ehituslike ja arhitektuursete nõuete ja näitajate osas peab ehitusprojekt vastama alal kehtivale Suure-Jaani valla tööstuspargi detailplaneeringule.

### **Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja esitamiseks**

1. Ehitusprojekti koostamise aluseks on Suure-Jaani valla tööstuspargi detailplaneering (OÜ Skepast&Puhkim töö nr 2016-0216) ja käesolevad projekteerimistingimused.

2. Ehitusprojekt peab vastama majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrusele nr 97 Nõuded ehitusprojektile<sup>1</sup>, siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 " Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele " ning sisaldama kõiki ehitise registreerimiseks vajalikke andmeid.

3. Vallavalitsusele esitada üks projekti eksemplar andmekandjal või digitaalselt ehitisregistris.

4. Ehitusloa elektroonilisel taotlemisel järgida juhendmaterjali ehitusprojekti dokumentide digitaalse vormistamise nõuded ehitusloa elektroonilisel taotlemisel <https://www.mkm.ee/ehitus-ja-elamumajandus/juhendid#ehitusprojekti-dokum>.

Elektroonilise menetluse korral peab projekt olema digiallkirjastatud pädeva isiku poolt.

## Haljastuse, platside ja piirdeaia paiknemise skeem

