



PÕHJA-SAKALA VALLAVALITSUS

EELNÕU

Suure-Jaani

aprill 2021 nr

Projekteerimistingimuste andmine

Aktsiaselts ESPAK Viljandi esindaja esitas 25.03.2021 Põhja-Sakala Vallavalitsusele projekteerimistingimuste taotluse detailplaneeringu olemasolul nr 2111002/04126. Taotluses soovitakse täpsustada Suure-Jaani linnas Nigula tn 3 (katastritunnus 61501:001:0167) ja Nigula tn 5 (katastritunnus 61501:001:0169) kruntide detailplaneeringuga määratud hoonestusala vastavalt taotlusele lisatud hoonestusala muutmise skeemile.

Põhja-Sakala Vallavolikogu 28.11.2019 otsusega nr 157 seati hoonestusõigus Nigula tn 3 kinnistule aktsiaselts ESPAK Viljandi kasuks. Põhja-Sakala Vallavolikogu 25.02.2021 otsusega nr 237 seati otsustuskorras hoonestusõigus Nigula tn 5 kinnistule aktsiaselts ESPAK Viljandi kasuks.

Nigula tn 3 ja Nigula tn 5 kinnistute hoonestusõiguse omanik soovib muuta detailplaneeringuga määratud krundijaotust ning liita eelnimetatud kinnistud. Nõusolek Nigula tn 3 ja Nigula tn 5 kinnistute liitmiseks anti Põhja-Sakala Vallavolikogu 25.02.2021 otsusega nr 237.

Nigula tn 3 ja Nigula tn 5 krundidel kehtib Suure-Jaani valla tööstuspargi detailplaneering (OÜ Skepast&Puhkim töö nr 2016-0216), mis kehtestati Suure-Jaani Vallavolikogu 23.03.2017 otsusega nr 131. Detailplaneeringuga lubatud hoonestusala suurus on Nigula tn 3 krundil 1500 m² ja Nigula tn 5 krundil 1400 m².

Ehitusseadustiku § 27 lõike 1 punkti 2 alusel võib detailplaneeringu olemasolu korral pädev asutus põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone või olulise rajatise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui detailplaneeringu kehtestamise järel on ilmnunud olulisi uusi asjaolusid või on oluliselt muutunud planeeringuala või selle mõjuala, mille tõttu ei ole enam võimalik detailplaneeringut täielikult ellu viia.

Ehitusseadustiku § 27 lõike 4 punkti 2 alusel täpsustatakse projekteerimistingimustega asjakohasel juhul hoone või olulise rajatise detailplaneeringus käsitletud hoonestusala tingimusi, sealhulgas hoonestusala suurendamist, vähendamist, keeramist või nihutamist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgselt lahendusest.

Ehitusseadustiku § 27 lõike 4 punkti 8 alusel täpsustatakse projekteerimistingimustega asjakohasel juhul hoone või olulise rajatise detailplaneeringus käsitletud planeeringuala krundijaotust, kui see on seotud ehitusliku kompleksi ehitamisega, tingimisel et ei muutu planeeringualale esialgselt antud ehitusõigus (krundi kasutamise sihtotstarve, hoonete arv, ehitisealune pind, hoonete kõrgus).

Suure-Jaani valla tööstuspargi detailplaneeringuga määratud Nigula tn 3 ja Nigula tn 5 kruntide hoonestusala ja krundijaotust täpsustavate projekteerimistingimuste andmine on põhjendatud, kuna kruntide liitmine ja hoonestusala täpsutamine võimaldab hoonestajal lähtudes kavandatavast äritegevusest kinnistuid otstarbekamalt hoonestada ja kasutada.

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

Projekteerimistingimuste eelnõu avalikustatakse (avalikustati) valla veebilehel ajavahemikul 31.03.2021 – 14.04.2021. Vallavalitsus teatas projekteerimistingimuste andmise avatud menetlusest ajalehes Sakala 30.03.2021, valla veebilehel ja aprillikuu vallalehes Leole.

Huvitatud isikutel on (oli) õigus esitada eelnõu kohta kirjalikke ettepanekuid ja arvamusi hiljemalt 15.04.2021.

Eelnõu täiendatakse vastavalt esitatud ettepanekutele.

Võttes aluseks eeltoodud, kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõike 1 punkti 2, ehitusseadustiku § 27 lõike 1 punkti 2, lõike 4 punkte 2 ja 8 ja § 28, Põhja-Sakala Vallavolikogu 21.12.2017 määruse nr 9 „Küsimuste lahendamise volitamise“ § 1 punkti 1, Põhja-Sakala Vallavolikogu 24.05.2018 määruse nr 42 „Ehitus- ja planeerimisvaldkonna ülesannete täitmine Põhja-Sakala vallas“ § 3 punkti 1 ning 25.03.2021 vallavalitsusele esitatud projekteerimistingimuste taotlust detailplaneeringu olemasolul nr 2111002/04126,

1. Anda Suure-Jaani valla tööstuspargi detailplaneeringut Nigula tn 3 ja Nigula tn 5 kruntide osas täpsustavad projekteerimistingimused (Lisa 1) ärihoone püstitamiseks.

2. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

3. Korraldusega mittenõustumisel 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 teadasaamisest arvates.

allkirjastatud digitaalselt

Jaanus Rahula
vallavanem

allkirjastatud digitaalselt

Veronika Ling
vallasekretär

Saata: majandusosakond; aktsiaselts ESPAK Viljandi

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

Ehitustegevuse liik

Ärihoone püstitamine

Projekteerimistingimuste andja

Põhja-Sakala Vallavalitsus, registrikood 77000463

Projekteerimistingimuste koostaja: ehitusspetsialist Avo Pöder

Taotluse andmed

Liik: projekteerimistingimuste taotlus detailplaneeringu olemasolul nr 2111002/04126

Kuupäev: 25.03.2021

Taotleja: aktsiaselts ESPAK Viljandi

Ehitustegevusega hõlmatavate katastriüksuste andmed

1. Koha-aadress: Viljandi maakond, Põhja-Sakala vald, Suure-Jaani linn, Nigula tn 3
Katastritunnus: 61501:001:0167
Sihtotstarve: ärimaa 55% tootmismaa 45%
Pindala: 5189 m²
2. Koha-aadress: Viljandi maakond, Põhja-Sakala vald, Suure-Jaani linn, Nigula tn 5
Katastritunnus: 61501:001:0169
Sihtotstarve: tootmismaa 55% ärimaa 45%
Pindala: 5041 m²

Projekteerimistingimuste sisu

Projekteerimistingimustega täpsustatakse Suure-Jaani valla tööstuspargi detailplaneeringut Nigula tn 3 (detailplaneeringus krunt nr 13) ja Nigula tn 5 (detailplaneeringus krunt nr 12) kruntide hoonestusala ja krundijaotuse osas. Projekteerimistingimustega ei täpsustata detailplaneeringut teiste planeeringualal olevate kruntide osas.

Ehituslikud ja arhitektuursed nõuded

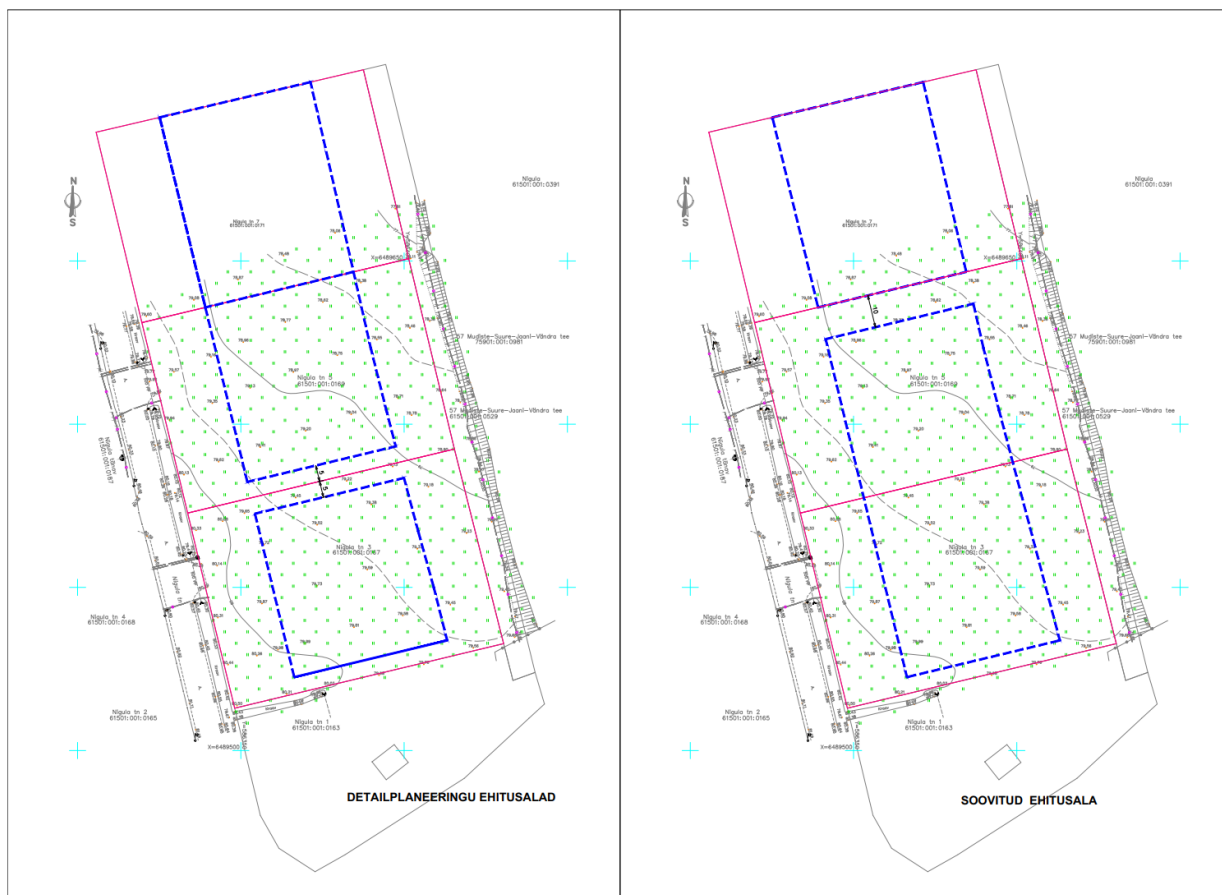
1. Hoone projekteerida hoonestusala muutmise skeemil sinise katkendjoonega märgitud soovitud ehitusalale. Lubatud hoonestusala suurus on kokku 2900 m².
2. Krundi kasutamise sihtotstarvete osatähtsus kruntide liitmisel täpsustada ehitusprojektiga.
3. Krundile juurdepääsu asukohad, parkimiskohtade arv, haljastuse asukoht täpsustada ehitusprojektiga.
4. Kõikide teiste nõuete ja näitajate osas peab ehitusprojekt vastama alal kehtivale detailplaneeringule.
5. Enne hoonele kasutusloa taotlemist tuleb moodustada Nigula tn 3 ja Nigula tn 5 kinnistute liitmise teel üks kinnistu.

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 ehitusprojektile¹, 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 paberandjal või digitaalselt ehitisregistris.
4. Ehitusloa elektroonilisel taotlemisel järgida juhendmaterjali ehitusprojekti dokumentide digitaalse vormistamise nõuded ehitusloa elektroonilisel taotlemisel

(https://www.mkm.ee/sites/default/files/juhend_-_ehitusprojekti_digivormistamine_ehitusloa_taotlemisel_10.02.2015.pdf).
Elektronilise menetluse korral peab projekt olema digiallkirjastatud pädeva isiku poolt.

HOONESTUSALA MUUTMISE SKHEEM



Avo Põder
ehitusspetsialist
avo.poder@pohja-sakala.ee
5148685