



PÕHJA-SAKALA VALLAVALITSUS

KORRALDUS

EELNÕU

Suure-Jaani

. november 2025 nr

Projekteerimistingimuste andmine

Risto Valdmaa ja Sulev Ilves esitasid 01.09.2025 Põhja-Sakala Vallavalitsusele projekteerimistingimuste taotluse nr 2511002/14491, mille alusel soovitakse projekteerimistingimusi Suure-Jaani linnas J. Köleri tn 44 kinnistul (katastritunnus 76001:006:0040) garaaž (ehitisregistri kood 120579662) laiendamise ehitusprojekti koostamiseks. Taotlusele lisatud asendiplaani järgi soovitakse olemasolevat garaaži laiendada üle 33 protsendi selle esialgu kavandatud mahust.

Vastavalt planeerimisseaduse § 125 lõike 1 punktile 2 on linnas olemasoleva hoone laiendamiseks üle 33 protsendi selle esialgu kavandatud mahust 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 ehitise 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 sobitub hoone nii mahuliselt kui otstarbalt väljakujunenud keskkonda ning ehitise püstitamine ei ole vastuolus üldplaneeringus määratud tingimustega.

J. Köleri tn 44 katastriüksuse sihtotstarbeks on elamumaa. J. Köleri tänaval asuvad lähipiirkonnas elamumaad.

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.

Aluseks võttes eeltoodut 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 Risto Valdmaa ja Sulev Ilvese 01.09.2025 esitatud projekteerimistingimuste taotlust nr 2511002/14491,

1. Lubada Suure-Jaani linnas J. Köleri tn 44 kinnistul (katastritunnus 76001:006:0040) kõrvalhoone (ehitisregistri kood 120579662) laiendamine projekteerimistingimuste alusel.

2. Anda Suure-Jaani linnas J. Köleri tn 44 kinnistul (katastritunnus 76001:006:0040) kõrvalhoone (ehitisregistri kood 120579662) laiendamise ehitusprojekti koostamiseks vajalikud projekteerimistingimused (korralduse Lisa).

3. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

4. 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 teadasaamist arvates.

allkirjastatud digitaalselt
Karel Tõlp
vallavanem

allkirjastatud digitaalselt
Veronika Ling
vallasekretär

Saata: majandusosakond Üllar Loper; Risto Valdmaa, e-post;; Sulev Ilves, e-post:

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

1. Ehitustegevuse liik: Garaaži laiendamine.

2. Projekteerimistingimuste andja:

Põhja-Sakala Vallavalitsus
Registrikood 77000463
Üllar Loper, ehitusspetsialist

3. Taotluse andmed:

Liik: projekteerimistingimuste taotlus nr 2511002/14491
Kuupäev: 01.09.2025
Taotlejad: Risto Valdmaa
Sulev Ilves

4. Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed:

Koha-aadress: Viljandi maakond, Põhja-Sakala vald, Suure-Jaani linn, J. Köleri tn 44;
Katastritunnus: 76001:006:0040;
Kinnistu pindala: 10585 m²;
Katastriüksuse sihtotstarve: elamumaa 100 %;
Kinnistu üldplaneeringujärgne maakasutuse juhtotstarve: elamu maa-ala;
Kehtiv detailplaneering: kinnistul puudub kehtiv detailplaneering;
Ehitised: kinnistul asuvad elamu (ehitisregistri kood 112030487), kõrvalhoone (ehitisregistri kood 112030494), abihoone (ehitisregistri kood 121396927) ja varjualune (ehitisregistri kood 221437235)

5. Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused:

J. Köleri tn 44 kinnistu asub Suure-Jaani linnas, kus olemasoleva hoone laiendamiseks üle 33 protsendi selle esialgu kavandatud mahust on nõutav detailplaneeringu koostamine. Kinnistul soovitakse laiendada olemasolevat garaaži.

Planeerimisseaduse § 125 lg 5 alusel võib kohalik omavalitsus lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised, kui ehitise 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.

Projekteerimistingimuste andmisel arvestatakse väljakujunenud keskkonda ja üldplaneeringut.

6. Vajalikud uuringud:

Topo-geodeetiline alusplaan, geoloogilised uuringud - vajadusel.

7. Arhitektuurilised, ehituslikud, heakorra tingimused:

Lubatud hoonete ja rajatiste püstitamine järgmistel tingimustel:

7.1. Kõrvalhoone juurdeehitus 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:

- kõrvalhoone lubatav korruselisus: 1 korrus;
- kõrvalhoone lubatav suurim ehitisealune pind: 150 m²;
- lubatud värvitoonid fassaadide ja piirdeaedade viimistlemisel on ümbrusega kokkusobivad toonid.

7.3. Heakorra tingimused:

Ehitusprojektiga anda haljastuse, juurdepääsuteede, platside ja võimalike piirdeaedade ja hekkide lahendused.

8. Kavandatavad ehitiste teenindamiseks vajalikud rajatised:

- veevarustus – lahendada vajadusel linna ÜVK võrgust;
- reovee ärajuhtimine – lahendada vajadusel linna ÜVK võrgust;
- sademevee ärajuhtimine – ehitustegevusega ei tohi halvendada naaberkinnistute olemasolevat olukorda (sademetest tekkinud liigvee juhtimine naaberkinnistutele), sademevesi tuleb immutada oma katastriüksuse piires;
- juurdesõidutee – anda lahendus ehitusprojektis selliselt, et oleks tagatud juurdepääs avalikult kasutatavale teele (J. Köleri tänavale);
- parkimine tuleb lahendada oma katastriüksusel vastavalt EVS standardile;
- elektrienergiaga varustatus – Elektrilevi OÜ kohalikust jaotusvõrgust vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele või oma kinnistult olemasoleva süsteemi laiendamisega.

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 ehitusprojektile¹“, siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 " Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded" ning sisaldama kõiki ehitise registreerimiseks vajalikke andmeid.

9.3. Ehitusloa taotlemiseks esitada ehitusprojekt digitaalselt ehitisregistrisse;

9.4. Projekteerimistingimused kehtivad viis aastat.

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

Asukohaskeem projekteerimistingimuste juurde:

Planeeritud garaaži laiendus



Üllar Loper
ehitusspetsialist
yllar.loper@pohja-sakala.ee
51966992