



PÕHJA-SAKALA VALLAVALITSUS

KORRALDUS

EELNÕU

Suure-Jaani

. juuni 2026 nr

Projekteerimistingimuste andmine

Võhma linn Soo tn 2 kinnisasja omanik ja OÜ Alces Projekt esindaja esitasid 14.05.2026 Põhja-Sakala Vallavalitsusele projekteerimistingimuste taotluse nr 2611002/04341, mille alusel soovitakse projekteerimistingimusi Võhma linnas Soo tn 2 kinnisasjale (katastritunnus 91201:001:0184, elamumaa) abihoone ehitusprojekti koostamiseks. Taotlusele lisatud asendiplaani ja kirjelduse järgi soovitakse püstitada Soo tn 2 kinnisasjale abihoone maksimaalse ehitisealuse pinnaga 150 m² ja kõrgusega kuni 5 m.

Vastavalt planeerimisseaduse § 125 lõike 1 punktile 1 on linnas 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 ehitise sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi ja üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitistingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused, ning ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega.

Põhja-Sakala valla üldplaneeringu kohaselt asub Soo tn 2 kinnisasi elamu maa-alal. Soo tn 2 kinnisasi asub juba väljakujunenud hoonestusega üksikelanute piirkonnas ja kinnisasja on võimalik käsitleda olemasoleva hoonestuse vahele jääva kinnisasjana, millele võib planeerimisseaduse § 125 lõikest 5 tulenevalt detailplaneeringut koostamata lubada ehitusloakohustusliku hoone püstitamist projekteerimistingimuste alusel.

Planeeritava abihoone kirjelduse järgi ning arvestades, et lagunenud abihooned lammutatakse, sobitub hoone nii mahuliselt kui otstarbalt lähialal väljakujunenud keskkonda. Üldplaneeringus on määratud suunised, millest projekteerimistingimuste andmisel lähtutakse.

Soo tn 2 kinnisasja omanikele kuulub ka Soo tn 2 naaberkinnisasi Pärna tn 25, millel asub elamu-majandushoone. Soo tn 2 kinnisasja omanik on projekteerimistingimuste taotluses selgitanud, et Pärna tn 25 ja Soo tn 2 kinnisasjad on plaanis liita.

Vallavalitsus on seisukohal, et käesoleval juhul on abihoone ehitusprojekti koostamine lubatav projekteerimistingimuste alusel ilma detailplaneeringut koostamata, kuna kõik eeldused projekteerimistingimuste alusel abihoone projekteerimiseks on olemas.

Projekteerimistingimuste andmine detailplaneeringu koostamise asemel võimaldab menetluse läbi viia haldusmenetluse seaduse § 5 lõike 2 kohaselt: *eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulusi ja ebameeldivusi isikutele.*

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 andmine avatud menetluses ei halvenda võrreldes detailplaneeringu menetlusega puudutatud isikute võimalusi oma õiguste ja huvide kaitsmisel.

Projekteerimistingimuste eelnõu avalikustatakse/avalikustati valla veebilehel ajavahemikul 20.05.2026 – 03.06.2026. Vallavalitsus teatas projekteerimistingimuste andmise avatud menetlusest ajalehes Sakala 19.05.2026 ja valla veebilehel.

Huvitatud isikutel on/oli õigus esitada vallavalitsusele eelnõu kohta kirjalikke arvamusi hiljemalt 03.06.2026. Tähtjaks arvamusi **esitati/ ei esitatud**

Eelnõu täiendatakse esitatud arvamuste alusel

Tulenevalt eeltoodust ja aluseks võttes planeerimisseaduse § 125 lõiget 5, ehitusseadustiku § 26, § 28 lõige 1 ja § 31, Põhja-Sakala Vallavolikogu 24.05.2018 määruse nr 42 „Ehitus- ja planeerimisvaldkonna ülesannete täitmine Põhja-Sakala vallas“ § 3 punkti 1 ning esitatud projekteerimistingimuste taotlust:

1. Lubada Võhma linnas Soo tn 2 kinnisasjale (katastritunnus 91201:001:0184) abihoone (kasutamise otstarbe kood on 12744 – elamu, kooli vms abihoone) püstitamine projekteerimistingimuste alusel.

2. Anda Võhma linnas Soo tn 2 kinnisasjale (katastritunnus 91201:001:0184) abihoone (kasutamise otstarbe kood on 12744 – elamu, kooli vms abihoone) ehitusprojekti koostamiseks vajalikud projekteerimistingimused (Lisa 1).

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 teadasaamisest arvates.

allkirjastatud digitaalselt
Tiiu Nõmmik
vallavanem

allkirjastatud digitaalselt
Veronika Ling
vallasekretär

Saata: majandusosakond Üllar Loper; Soo tn 2 kinnisasja omanik, e-post:: OÜ Alces Projekt esindaja, , e-post: alcesprojekt@gmail.com

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

1. Ehitustegevuse liik: Abihoone püstitamine.

2. Projekteerimistingimuste andja:

Põhja-Sakala Vallavalitsus
Registrikood 77000463
Üllar Loper, ehitusspetsialist

3. Taotluse andmed:

Liik: projekteerimistingimuste taotlus nr 2611002/04341;
Kuupäev 14.05.2026;
Taotleja: Võhma linn Soo tn 2 kinnisasja omanik.

4. Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed:

Koha-aadress: Viljandi maakond, Põhja-Sakala vald, Võhma linn Soo tn 2;
Katastritunnus: 91201:001:0184;
Katastriüksuse pindala: 841 m²;
Katastriüksuse sihtotstarve: elamumaa 100 %;
Katastriüksuse üldplaneeringujärgne maakasutuse juhtotstarve: elamu maa-ala;
Kehtiv detailplaneering: kinnisasjal puudub kehtiv detailplaneering;
Ehitised: kinnisasjal puuduvad hooned;

5. Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused:

Kinnisasjale soovitakse ehitada kuni 150 m² ehitisealuse pinnaga abihoone;
Projekteerimistingimuste andmisel arvestatakse piirkonna 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. Ehitiste projekteerimisel arvestada nõutud ehitistevahelise kujaga. Hooneid ei või projekteerida lähemale kui 4 m kinnisasja/ krundi piirist. Hoonete projekteerimisel lähemale tuleb taotleda selleks naaberkinnisasja omaniku nõusolek või lahendada väiksem kuja konstruktsioonide projekteerimisel. Hoonete projekteerimisel arvestada nõutud ehitistevahelise tuleohutuskujaga (8 m).

7.2. Ehituslikud piirangud:

- Hoone lubatud korruselisus on 1 korrus;
- Hoone maksimaalne ehitisealune pind 150 m²;
- Hoone maksimaalne ehituslik kõrgus 5 m;

- Lubatud värvitoonid fassaadide ja piirdeaedade viimistlemisel on ümbrusega kokkusobivad toonid.

7.3. Kavandatavad ehitiste teenindamiseks vajalikud rajatised:

- veevarustus – anda lahendus ehitusprojektis;
- reovee ärajuhtimine – anda lahendus ehitusprojektis;
- sademevee ärajuhtimine – ehitustegevusega ei tohi halvendada naaberkinnisasjade olemasolevat olukorda (sademetest tekkinud liigvee juhtimine naaberkinnisasjadele), sademevesi tuleb immutada oma katastriüksuse piires;
- juurdesõidutee – anda lahendus ehitusprojektis;
- elektrienergiaga varustus – Elektrilevi OÜ kohalikust jaotusvõrgust vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele või oma kinnisasjalt olemasoleva süsteemi laiendamisega. Vajalikud tehnilised tingimused: elektrienergiavarustusele – Elektrilevi OÜ, (<https://www.elektrilevi.ee/et/tehnilised-tingimused>).

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

8. Üldised tingimused:

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

8.2. Ehitusprojekt peab vastama kehtivatele tervisekaitse, tuletõrje ja teistele õigusaktidele ning valla üldplaneeringule. Projekt peab vastama majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määruse nr 97 „Nõuded ehitusprojektile¹“ nõuetele ning sisaldama kõiki ehitise registreerimiseks vajalikke andmeid.

8.3. Ehitusloa taotlemiseks esitada ehitusprojekt digitaalselt ehitisregistrisse.

8.4. Kui kinnisasja omanik ei koosta ehitusprojekti ise, peab projekt olema digiallkirjastatud pädeva isiku poolt.

8.5. 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.

Lisa 1.1. Asukohaskeem projekteerimistingimuste juurde:

Planeeritud abihoone Võhma linnas Soo tn 2 kinnisasjal



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