



PÕHJA-SAKALA VALLAVALITSUS

KORRALDUS

EELNÕU

Suure-Jaani

2023 nr

Projekteerimistingimuste andmine

OÜ Teskatel esindaja Risto Valdmaa esitas 25.08.2023 Põhja-Sakala Vallavalitsusele projekteerimistingimuste taotluse nr 2311002/07123, mille alusel soovitakse projekteerimistingimusi Suure-Jaani linnas J. Köleri tn 33 kinnistul (katastritunnus 76001:006:0018) kõrvalhoone (ehr kood 112008121) laiendamise ehitusprojekti koostamiseks. Taotlusele lisatud asendiplaani järgi soovitakse olemasolevat kõrvalhoonet 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 paragrahvi 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.

Planeeritava hoone kirjelduse alusel sobitub hoone nii mahuliselt kui otstarbalt väljakujunenud keskkonda ning ehitise püstitamine ei ole vastuolus üldplaneeringus määratud tingimustega.

J. Köleri tn 33 katastriüksuse sihtotstarbeks on elamumaa. Oja tänaval asuvate naaberkinnistute sihtotstarbeks on äri- või tootmismaa, 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.

Projekteerimistingimuste eelnõu avalikustatakse /avalikustati valla veebilehel ajavahemikul 04.09.2023 – 18.09.2023. Vallavalitsus teatas projekteerimistingimuste andmise avatud menetlusest ajalehes Sakala 31.08.2023 ja valla veebilehel. Huvitatud isikutel on/oli õigus esitada eelnõu kohta kirjalikke ettepanekuid ja arvamusi hiljemalt 19.09.2023.

Eelnõu täiendatakse vastavalt esitatavatele arvamustele.

Arvestades eeltoodut ja võttes aluseks 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 OÜ Teskatel esindaja Risto Valdmaa 25.08.2023 esitatud projekteerimistingimuste taotlust nr 2311002/07123,

1. Lubada Suure-Jaani linnas J. Köleri tn 33 kinnistul (katastritunnus 76001:006:0018) kõrvalhoone (ehr kood 112008121) laiendamine projekteerimistingimuste alusel.

2. Anda Suure-Jaani linnas J. Köleri tn 33 kinnistul (katastritunnus 76001:006:0018) kõrvalhoone (ehr kood 112008121) laiendamise ehitusprojekti koostamiseks vajalikud projekteerimistingimused (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 Avo Pöder; OÜ Teskatel esindaja Risto Valdmaa, e-post:

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

1. Ehitustegevuse liik: Kõrvalhoone laiendamine.

2. Projekteerimistingimuste andja:

Põhja-Sakala Vallavalitsus
Registrikood 77000463
Avo Põder, ehitusspetsialist

3. Taotluse andmed:

Liik: projekteerimistingimuste taotlus nr 2311002/07123
Kuupäev: 25.08.2023
Taotleja: OÜ Teskatel esindaja Risto Valdmaa

4. Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed:

Koha-aadress: Viljandi maakond, Põhja-Sakala vald, Suure-Jaani linn, J. Köleri tn 33;
Katastritunnus: 76001:006:0018;
Kinnistu pindala: 1298 m²;
Katastriüksuse sihtotstarve: elamumaa 100 %;
Kinnistu üldplaneeringujärgne maakasutuse juhtotstarve: elamu maa-ala (lubatud kõrvalotstarbed: äri maa-ala, ühiskondlike ehitiste maa-ala, puhke- ja virgestustegevuse maa-ala, haljasala ja parkmetsa maa-ala ning transpordi maa-ala);
Kehtiv detailplaneering: kinnistul puudub kehtiv detailplaneering;
Ehitised: kinnistul asuvad elamu (ehr kood 112008120) ja kõrvalhoone (ehr kood 112008121).

5. Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused:

J. Köleri tn 33 kinnistu asub Suure-Jaani linnas, kus olemasoleva hoone laiendamiseks üle 33 protsendi selle esialgu kavandatud mahust on nõutav detailplaneeringu koostamine. Kinnistul soovitakse laiendada olemasolevat kõrvalhoonet. 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: 250 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 (Oja tänavale);
- parkimine tuleb lahendada oma katastriüksusel vastavalt EVS standardile;
- 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 ehitusprojektile¹“, 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 paber kandjal või digitaalselt ehitisregistris.

9.4. Järgida ehitusprojekti dokumentide digitaalse vormistamise nõudeid (<https://www.mkm.ee/ehitus-ja-elamumajandus/juhendid#ehitusprojekti-dokum>).

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 ehitusluba õiguse ehitada ehitist, mis vastab ehitusloa andmise aluseks olevale ehitusprojektile.

Asukohaskeem projekteerimistingimuste juurde:

Planeeritud kõrvalhoone laiendus



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