



# PÕHJA-SAKALA VALLAVALITSUS

## KORRALDUS

### EELNÕU

Suure-Jaani

. juuli 2023 nr

### Projekteerimistingimuste andmine

Suure-Jaani linnas asuva Ringpuiestee 3a omanik esitas 11.06.2023 Põhja-Sakala Vallavalitsusele projekteerimistingimuste taotluse nr 2311002/05266, mille alusel soovitakse projekteerimistingimusi Suure-Jaani linnas Ringpuiestee 3a kinnistule (katastritunnus 61501:001:0106, pindala 1465 m<sup>2</sup>, elumumaa) üksikelamu ehitusprojekti koostamiseks. Vastavalt taotlusele soovitakse krundile püstitada üksikelamu ehitisealuse pinnaga 100-120 m<sup>2</sup>.

Vastavalt planeerimisseaduse § 125 lõike 1 punktile 1 on linnas ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks 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 ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbelt 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.

Vastavalt Põhja-Sakala Vallavolikogu 24.03.2022 otsusega nr 42 kehtestatud Põhja-Sakala valla üldplaneeringule asub Ringpuiestee 3a katastriüksus elamu maa-alal ning lähipiirkonnas asuvad üksikelamud. Planeeritava üksikelamu püstitamise kirjelduse alusel sobitub hoone nii mahuliselt kui otstarbel elamu maa-ala piirkonda ning ehitise püstitamine ei ole vastuolus üldplaneeringus määratud tingimustega.

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 **19.06.2023 – 03.07.2023**. Vallavalitsus teatas projekteerimistingimuste andmise avatud menetlusest ajalehes Sakala 15.06.2023 ja valla veebilehel. Huvitatud isikutel on/oli õigus esitada eelnõu kohta kirjalikke ettepanekuid ja arvamusi hiljemalt **04.07.2023**.

*Eelnõu täiendatakse vastavalt esitatavatele arvamustele.*

Arvestades eeltoodut ja aluseks võttes planeerimisseaduse §125 lõiget 5, ehitusseadustiku § 26, § 28 lõiget 1 ja § 31, Põhja-Sakala Vallavolikogu 24.05.2018 määruse nr 42 „Ehitus- ja planeerimisvaldkonna ülesannete täitmine Põhja-Sakala vallas“ § 3 punkti 1 ning vallavalitsusele 11.06.2023 esitatud projekteerimistingimuste taotlust nr 2311002/05266,

1. Lubada Suure-Jaani linnas Ringpuiestee 3a (katastritunnus 61501:001:0106) katastriüksusele üksikelamu (ehitisregistri kood 121405927) püstitamine projekteerimistingimuste alusel.
2. Anda Suure-Jaani linnas Ringpuiestee 3a (katastritunnus 61501:001:0106) üksikelamu ehitusprojekti koostamiseks vajalikud projekteerimistingimused (Lisa 1) ja väljastada need taotlejale.
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; Ringpuiestee 3a omanik, e-post:

## **PROJEKTEERIMISTINGIMUSED**

**Ehitustegevuse liik:** Üksikelamu püstitamine.

**Projekteerimistingimuste andja:**

Põhja-Sakala Vallavalitsus  
Registrikood 77000463  
Üllar Loper, ehitusspetsialist

**Taotluse andmed:**

Liik: projekteerimistingimuste taotlus nr 2311002/05266  
Kuupäev 11.06.2023  
Taotleja: Ringpuiestee 3a omanik

**Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed:**

Suure-Jaani linn Ringpuiestee 3a (katastritunnus 61501:001:0106)

**Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused:**

**Vajalikud uuringud:**

Topo-geodeetiline alusplaan, geoloogilised uuringud - vajadusel.

**Arhitektuur-ehituslikud tingimused:**

Lubatud hoonete ja rajatiste püstitamine järgmistel tingimustel:

1. Ehitiste projekteerimisel arvestada nõutud ehitistevahelise kujaga. Hooned 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).

2. Ehituslikud piirangud:

- Hoonete korruselisus on 1-2 korrust;
- Lubatud värvitoonid fassaadide ja piirdeaedade viimistlemisel on ümbrusega kokkusobivad toonid.
- Igasuguste ehitiste (sh ka piirete) rajamisel, juurdeehituste ja abihoonete kavandamisel tuleb lähtuda ümbritseva keskkonna arhitektuurilisest struktuurist (ehitusjoon, kõrgused, mahud, materjalid, piirdeaiad, katusekalded, aknad jne), esteetilisest sobivusest ümbritsevaga. Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel eelistada naturaalseid materjale (puit, kivi, betoon, metall, katusekivi, valtsplekk katus).

3. Kavandatavad ehitiste teenindamiseks vajalikud rajatised:

- veevarustus – lahendada linna ÜVK võrgust;
- reovee ärajuhtimine – lahendada linna ÜVK võrgust;

- juurdesõidutee – anda lahendus ehitusprojektis selliselt, et oleks tagatud juurdepääs avalikult kasutatava teeni (Ringpuiestee tänavale);
- parkimine tuleb lahendada oma katastriüksusel vastavalt EVS standardile;
- prügikonteinerid tuleb paigutada oma katastriüksusele ning tagada hea ligipääsetavus;
- elektrienergiaga varustus – Elektrilevi OÜ kohalikust jaotusvõrgust vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele või oma kinnistult olemasoleva süsteemi laiendamisega.

4. Vajalikud tehnilised tingimused: elektrienergiavarustusele – Elektrilevi OÜ, (<https://www.elektrilevi.ee/et/tehnilised-tingimused>) - vastavalt vajadusele.

5. Heakorra tingimused: ehitusprojektiga anda haljastuse, juurdepääsuteede, platside ja võimalike piirdeaedade ja hekkide lahendused. Vastavalt Põhja-Sakala valla üldplaneeringule on elamuualal tänavapoolses osas lubatud rajada katastriüksusele kuni 1,5 m, soovituslikult kuni 1,2 m kõrguseid piirdeaedu ja hekke).

6. Üldised tingimused:

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

6.2. Ehitusprojekt peab vastama majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile<sup>1</sup>“, majandus- ja taristuministri 03. juuni 2015 määrusele nr 55 "Hoone energiatõhususe miinimumnõuded", siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 " Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele " ning sisaldama kõiki ehitise registreerimiseks vajalikke andmeid.

6.3. Vallavalitsusele esitada üks projekti eksemplar paber kandjal või digitaalselt ehitisregistris.

6.4. 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.

6.5. 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



Üllar Loper  
ehitusspetsialist  
yllar.loper@pohja-sakala.ee  
5196 6992