

Tallinna tn 24 katastriüksuse ja lähiala detailplaneeringu eelnõu kohta antud kooskõlastused ja arvamused

1. Transpordiamet 14.05.2025 nr 7.2-2/25/25855-9 (reg nr 7-1/14-19)

Olete taotlenud Transpordiametilt kooskõlastust Suure-Jaani linnas, Tallinna tn 24 katastriüksuse (katastritunnus 76001:001:0009) detailplaneeringule (edaspidi planeering).

Planeeringu eesmärgiks on praegu kehtiva detailplaneeringu muutmine, ehitusõiguse määramine olemasoleva koolimaja laiendamiseks, sh ehitisealuse pindala suurendamine.

Võttes aluseks ehitusseadustiku (EhS) ja planeerimisseaduse (PlanS) kooskõlastame planeeringu. Palume planeeringu elluviimisel arvestada järgnevaga.

1. Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Ristumiskoha puhul tuleb taotleda EhS § 99 lg 3 alusel Transpordiametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks.
2. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel või kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis palume kaasata Transpordiametit menetlusse.

Kooskõlastus kehtib kaks aastat kirja välja andmise kuupäevast. Kui planeering ei ole selleks ajaks kehtestatud, siis palume esitada planeering Transpordiametile lähteseisukohtade uuendamiseks.

2. Terviseamet 13.06.2025 nr 9.3-1/25/4111-2 (reg nr 7-1/14-22)

Esitasite Terviseametile (edaspidi amet) kooskõlastamiseks Suure-Jaani linnas Tallinna tn 24 katastriüksuse ja lähiala detailplaneeringu (edaspidi DP).

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kaaluda võimalusi Tallinna tn 24 katastriüksusel asuva vana koolimaja laiendamiseks/rekonstrueerimiseks kaasaegset õpikeskkonda pakkuvaks tänapäevaseks õppehooneks/hooneteks ja planeeringualal turvalise keskkonna loomiseks. Planeeringuala pindala on ligikaudu 17 000 m². Planeeringu on koostanud AB Artes Terrae OÜ – töö nr 24104DP3.

Amet on olnud kaasatud Põhja-Sakala vallas Suure-Jaani linnas Tallinna tn 24 katastriüksuse ja lähiala detailplaneeringu koostamise varasemates etappides ning edastanud 02.12.2024 kirjaga nr 9.3-4/24/11208-2 oma seisukohad.

Amet tutvus DP materjalidega valla kodulehel <https://www.pohjasakala.ee/detailplaneering> ning juhib tähelepanu:

1. Seletuskirja punktis 2.9 „Müra-, vibratsiooni- ja muud keskkonnatingimused“ juures lisada, et müratasemed peavad vastama keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 ”Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisas 1 kehtestatud müra normtasemetele ning vibratsiooni tasemed peavad vastama sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 kehtestatud piirväärtustele.
2. Lisada seletuskirja, et siseruumides tuleb tagada radooniohtu keskkond vastavalt EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule. Vajadusel teostada radoonitaseme mõõtmised.
3. Planeeritud hoone ehitamiseks on plaanis läbi viia arhitektuurivõitlus või visioonikavandi koostamine ning amet soovib arvestada Vabariigi Valitsuse 30.05.2013 määruses nr 84 „Tervisekaitsenõuded koolidele“ toodud nõudeid.

Amet kooskõlastab Põhja-Sakala vallas Suure-Jaani linnas Tallinna tn 24 katastriüksuse ja lähiala detailplaneeringu esitatud tähelepanekutega arvestamisel.

3. Päästeamet 13.06.2025 nr 7.2-3.2/863-2 (reg nr7-1/14-23)*

Päästeseaduse § 5 lg 1 p 7 alusel keeldub Päästeameti Lõuna päästekeskus kooskõlastamast Suure-Jaani linna Tallinna tn 24 katastriüksuse ja lähiala detailplaneeringut.

Kooskõlastuse saamiseks elektrooniliselt esitatakse koostaja poolt digitaalllkirjastatud detailplaneering.

Tuletõrje veevõtukohtade lahendused peavad olema kirjeldatud vastavalt siseministri 18.02.2021.a määrusele nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“. Hoone kustutamiseks vajalik veevooluhulk määratakse hoone suurima tuletõkkesektsiooni eripõlemiskoormuse järgi. Veevõtukoht peab paiknema hoone kaugeimast sissepääsust ja tuleohutuspäigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 meetri kaugusel. Veevõtukohta kaugus ehitisest mõõdetakse mööda päästetehnikaga sõidetavaid teid.

4. Maa- ja Ruumiamet 11.07.2025 nr 6-3/25/2383-4 (reg nr7-1/14-26)

Põhja- Sakala vallavalitsus esitas Maa- ja Ruumiametile (MaRu) Suure-Jaani linnas Tallinna tn 24 katastriüksuse ja lähiala detailplaneeringu (detailplaneering) planeerimisseaduse (PlanS) § 85 lõike 1 alusel arvamuse andmiseks ning PlanS § 142 lõike 4 alusel täiendavate koostöötegijate ja kaasatavate määramiseks.

Planeeritav maa-ala, suurusega ca 1,7 ha asub Suure-Jaani linnas Põhja-Sakala vallas. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kaaluda võimalusi Tallinna tn 24 katastriüksusel asuva vana koolimaja laiendamiseks/rekonstrueerimiseks kaasaegset õpikeskkonda pakkuvaks tänapäevaseks õppehooneks/hooneteks ja planeeringualal turvalise keskkonna loomiseks.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek Põhja-Sakala üldplaneeringu (kehtestatud 2022) muutmiseks ühiskondlike ehitiste katastriüksuse täisehituse protsendi osas. Üldplaneeringu kohaselt jääb planeeringuala ühiskondlike ehitiste ja transpordimaa juhtotstarbega maa-alale.

MaRu eesmärk on aidata kaasa kvaliteetse ja hea elukeskkonna loomisele ning kontrollida planeeringu vastavust õigusaktidele, mistõttu teeb MaRu kohalike omavalitsuste planeeringute heakskiidu osakond ettepanekud, millega palume arvestada.

1. Detailplaneeringu seletuskirja ptk-is 1.1 on toodud, et „detailplaneeringu koostamisel hinnatakse selle elluviimisega kaasnevaid asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid“. Seletuskirjast aga ei selgu, kas ja millised asjakohased mõjud planeeringu elluviimisega kaasnevad. Palume seletuskirjas selgemalt kajastada asjakohaste mõjude hindamist.

2. Detailplaneeringu seletuskirja ptk-is 1.5 on toodud seos Viljandi maakonnaplaneeringuga 2030+. Seletuskirjas on selgitatud seost linnalise asustuse alaga. Juhime tähelepanu, et planeeringu ala asub nii maakonnaplaneeringu kui Põhja-Sakala üldplaneeringu kohaselt ka Suure-Jaani linna väärtusliku maastiku alal. Palume seletuskirjas välja tuua, kuidas

arvestab koostatav detailplaneering strateegilistes dokumentides väärtuslike maastike osas antud tingimustega.

3. Juhime tähelepanu, et detailplaneeringu ala kattub osaliselt Suure-Jaani kesklinna kvartalite nr 41, 42 ja 43 detailplaneeringuga (kehtestatud 09.08.2007). Palume detailplaneeringu seletuskirjas välja tuua planeeringute vahelised seosed.

Selgitame, et uue planeeringu kehtestamisega muutub vana planeering selles asukohas kehtetuks (PlanS § 140 p 8). Detailplaneeringu seletuskirjas peab olema hinnatud, kas vana planeering on elluviidav ka peale selle osalist kehtetuks muutumist.

4. Planeeringu vormistamise määruses¹ on toodud, et planeeringu seletuskirjas märgitakse planeeringu koostamise korraldaja nimetus (§ 3 p 1 lg 2) ja jooniste esitluskujul märgitakse planeeringu koostamise korraldaja (§ 4 p 1). Palume seletuskirja ja jooniseid vastavalt täiendada.

MaRu-l on õigus määrata täiendavalt isikuid ja asutusi, kellega tuleb teha detailplaneeringu koostamisel koostööd või keda tuleb planeeringu koostamisse kaasata (PlanS § 142 lg 4).

Kohalik omavalitsus ei ole praeguses etapis esitanud planeeringu menetlusedokumente, mistõttu ei saa amet hinnata, kas senine koostöö ja kaasamine on olnud piisav. Vallavalitsuse 15.05.2054 kirjas nr 7-1/14-20 esitatud info kohaselt on detailplaneeringu koostamisel tehtud koostööd Transpordiametiga, Päästeametiga ja Terviseametiga. Detailplaneeringu koostamisse on kaasatud Keskkonnaamet (KeHJS § 33 lg 6), Maa- ja Ruumiamet, Telia Eesti AS, Elektrilevi OÜ, Eesti Lairiba Arenduse SA ja AS Põhja-Sakala Haldus ning Lembitu pst 47a, 49, Tallinna tn 11, 13a, 22//22a, 22b, 26, 26a, Vambola tn 1a ja 2 kinnisasjade omanikud. Palume detailplaneeringu koostamisel veenduda, et kaasatud oleks kõik isikud, kelle õigusi võib detailplaneering puudutada, sh kõrvalasuvate kinnisasjade omanikud.

Hetkel teadaoleva informatsiooni kohaselt ei pea Maa- ja Ruumiamet vajalikuks määrata täiendavaid koostöö tegijaid või kaasatavaid isikuid.

Juhul kui kohalik omavalitsus otsustab mitte arvestada mõne eeltoodud ettepanekuga, siis palume saata põhjendatud seisukohad nendega mitteametamise kohta. Märgime, et antud arvamus on käsitletav üksnes MaRu kui heakskiiduandja seisukohast.

**Vallavalitsus esitas Päästeameti 13.06.2025 kirjas nr 7.2-3.2/863-2 toodud märkuste alusel täiendatud detailplaneeringu 18.06.2025 kirjaga nr 7-1/14-24 Päästeametile uuesti kooskõlastamiseks. Vallavalitus küsis Päästeametilt kooskõlastuse kohta 21.07.2025 e-kirjas. Päästeamet pole 30 päeva jooksul detailplaneeringu saamisest (18.06.2025) kooskõlastamisest keeldunud ega ole taotlenud tähtaja pikendamist.*

Planeerimiseseaduse § 85 lg 2 alusel loeb planeeringu koostamise korraldaja detailplaneeringu Päästeameti poolt vaikimisi kooskõlastatuks.