



# PÕHJA-SAKALA VALLAVALITSUS

## KORRALDUS

### EELNÕU

Suure-Jaani

september 2024 nr

### Projekteerimistingimuste andmine

Olustvere alevikus Järve tn 2 kinnisasja omanik esitas 05.07.2024 Põhja-Sakala Vallavalitsusele projekteerimistingimuste taotluse nr 2411002/05404, mille alusel soovitakse projekteerimistingimusi Järve tn 2 kinnisasjale (katastritunnus 54501:002:0013, elamumaa) abihoone ehitusprojekti koostamiseks. Taotlusele lisatud asendiplaani ja kirjelduse järgi soovitakse lammutada Järve 2 kinnistul asuv majandushoone ja ehtisregistrisse kandmata kuur ning püstitada nende asemel üks abihoone ehitisealuse pinnaga ca 280 m<sup>2</sup>. Järve tn 4 krundi lähedale kavandatakse ühekorruselist, katuse kaldega ca 20 kraadi abihoonet, mille naaberkrundi poolne sein on tulemüür. Abihoonesse on plaanitud garaaž, panipaik ja kuur.

Vastavalt planeerimisseaduse § 125 lõike 1 punktile 1 on alevikus ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks vajalik detailplaneeringu koostamine. Järve tn 2 krundil kehtib Olustvere aleviku elamutsooni osa detailplaneering, mis on kehtestatud Olustvere Vallavolikogu 15.06.2000 määrusega nr 7. Vastavalt detailplaneeringu seletuskirjale on planeeringuga määratud kruntide ehitustingimused hoonestamata kruntide osas. Vastavalt Olustvere aleviku elamutsooni osa detailplaneeringu joonisele oli Järve tn 2 krunt (planeeringus kvartal 19 krunt 1) kehtestamise ajal hoonestatud (elamu ja majandushoone) ja Järve tn 2 (planeeringus kvartal 19 krunt 1) krundile ehitustingimusi ei ole määratud.

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 elamute maa-ala piirkonda ning ehitise püstitamine ei ole vastuolus üldplaneeringus määratud tingimustega. Järve 2 katastriüksuse sihtotstarbeks on elamumaa, Järve tänaval asuvate naaberkinnistute sihtotstarbeks on samuti elamumaa.

Ehitusseadustiku § 31 lõike 1 alusel otsustab pädev asutus projekteerimistingimuste andmise menetluse korraldamise avatud menetlusena. Projekteerimistingimuste andmine avatud menetlusena tuleb korraldada ehitusseadustiku §-s 27 ja planeerimisseaduse § 125 lõikes 5 nimetatud juhul.

Projekteerimistingimuste eelnõu *avalikustatakse* /avalikustati valla veebilehel ajavahemikul **19.08.2024 – 02.09.2024**. Vallavalitsus teatas projekteerimistingimuste andmise avatud menetlusest ajalehes Sakala ja valla veebilehel. Huvitatud isikutel *on/oli* õigus esitada eelnõu kohta kirjalikke ettepanekuid ja arvamusi hiljemalt **03.09.2024**.

*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 ning 05.07.2024 esitatud projekteerimistingimuste taotlust nr 2411002/05404,

1. Lubada Olustvere alevikus Järve tn 2 kinnistule (katastritunnus 54501:002:0013) abihoone püstitamine projekteerimistingimuste alusel.
2. Anda Olustvere alevikus Järve tn 2 kinnistule (katastritunnus 54501:002:0013) 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 teadasaamist arvates.

*allkirjastatud digitaalselt*  
Karel Tõlp  
vallavanem

*allkirjastatud digitaalselt*  
Veronika Ling  
vallasekretär

Saata: majandusosakond Avo Pöder; Järve tn 2 kinnisasja omanik

## **PROJEKTEERIMISTINGIMUSED**

**Ehitustegevuse liik:** Abihoone püstitamine.

**Projekteerimistingimuste andja:**

Põhja-Sakala Vallavalitsus  
Registrikood 77000463  
Avo Põder, ehitusspetsialist

**Taotluse andmed:**

Liik: projekteerimistingimuste taotlus nr 2411002/05404,  
Kuupäev 05.07.2024  
Taotleja: Järve tn 2 kinnisasja omanik

**Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed:**

Olustvere alevik Järve tn 2 kinnistu (katastritunnus 54501:002:0013)

**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. 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).

2. Ehituslikud piirangud:

- Hoonete korruselisus on 1 korrus;
- Lubatud suurim ehitisealune pind 280 m<sup>2</sup>;
- Lubatud värvitoonid fassaadide ja piirdeaedade viimistlemisel on ümbrusega kokkusobivad toonid.

3. Kavandatavad ehitiste teenindamiseks vajalikud rajatised:

- veevarustus – anda lahendus ehitusprojektis;
- reovee ärajuhtimine – anda lahendus ehitusprojektis;
- juurdesõidutee – anda lahendus ehitusprojektis selliselt, et oleks tagatud juurdepääs avalikult kasutatava teeni (Järve tänavale);
- elektrienergiaga varustatus – 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, teede, platside ja võimalike piirdeaedade lahendused.

6. Üldised tingimused:

6.1. Ehitusprojekti koostamise aluseks on vallavalitsuse poolt kinnitatud projekteerimistingimused.

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

6.3. Ehitusloa taotlemiseks esitada ehitusprojekt digitaalselt ehitisregistrisse.

6.4. Kui kinnistu omanik ei koosta ehitusprojekti ise, 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.

Lisa 1.1. Asukohaskeem projekteerimistingimuste juurde:

Planeeritud abihoone



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