



PÕHJA-SAKALA VALLAVALITSUS

KORRALDUS

EELNÕU

Suure-Jaani

. september 2023 nr

Projekteerimistingimuste andmine

Suure-Jaani linnas asuva Ringpuiestee 14a omanik esitas 11.07.2023 Põhja-Sakala Vallavalitsusele projekteerimistingimuste taotluse nr 2311002/05930, mille alusel soovitakse projekteerimistingimusi Suure-Jaani linnas Ringpuiestee 14a kinnistule (katastritunnus 76001:006:0790, pindala 1811 m², elumumaa) üksikelamu ehitusprojekti koostamiseks. Vastavalt taotlusele soovitakse krundile püstitada üksikelamu ehitisealuse pinnaga ca 150 m².

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 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.

Vastavalt Põhja-Sakala Vallavolikogu 24.03.2022 otsusega nr 42 kehtestatud Põhja-Sakala valla üldplaneeringule asub Ringpuiestee 14a 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 **08.08.2023 – 22.08.2023**. Vallavalitsus teatas projekteerimistingimuste andmise avatud menetlusest ajalehes Sakala 05.08.2023 ja valla veebilehel. Huvitatud isikutel on/oli õigus esitada eelnõu kohta kirjalikke ettepanekuid ja arvamusi hiljemalt **23.08.2023**.

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 11.07.2023 esitatud projekteerimistingimuste taotlust nr 2311002/05930,

1. Lubada Suure-Jaani linnas Ringpuiestee 14a (katastritunnus 76001:006:0790) katastriüksusele üksikelamu (ehitisregistri kood 121407399) püstitamise projekterimistingimuste alusel.
2. Anda Suure-Jaani linnas Ringpuiestee 14a (katastritunnus 76001:006:0790) üksikelamu ehitusprojekti koostamiseks vajalikud projekterimistingimused (Lisa) ja väljastada need taotlejale.
3. Korraldus jõustub teatavastegemisest.
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
Jaanus Rahula
vallavalitsuse liige vallavanema kohustes*

allkirjastatud digitaalselt
Veronika Ling
vallasekretär

* allkirjaõiguse aluseks on Põhja-Sakala vallavanema 25.07.2023 käskkiri nr 13-1/69

Saata: majandusosakond Üllar Loper; Ringpuiestee 14a omanik, e-post:

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

Ehitustegevuse liik: Üksikelamu püstitamine.

Projekteerimistingimuste andja:

Põhja-Sakala Vallavalitsus
Registrikood 77000463
Üllar Loper, ehitusspetsialist

Taotluse andmed:

Liik: projekteerimistingimuste taotlus nr 2311002/05930
Kuupäev 11.07.2023
Taotleja: Ringpuiestee 14a omanik

Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed:

Suure-Jaani linn Ringpuiestee 14a (katastritunnus 76001:006:0790)
Kinnistu pindala: 1811 m²
Katastriüksuse sihtotstarve: elumumaa 100 %;
Kinnistu üldplaneeringujärgne maakasutuse juhtotstarve: elamu maa-ala;
Kehtiv detailplaneering: kinnistul kehtib Suure-Jaani Linnavalitsuse 15.09.2003 korraldusega nr 156 kehtestatud detailplaneering, mille eesmärgiks oli krundijaotuse määramine maa erastamiseks;
Ehitised: kinnistul puuduvad ehitised.

Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused:

Ringpuiestee 14a kinnistu asub Suure-Jaani linnas, kus ehitusloakohustusliku hoone püstitamisel on nõutav detailplaneeringu koostamine. Kinnistule soovitakse püstitada üksikelamu.

Planeerimisseaduse § 125 lg 5 alusel võib lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata, kuid avatud menetlust läbi viies, püstitada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone, 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 olevaid tingimusi, ning ehitise püstitamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega.

Vajalikud uuringud:

Topo-geodeetiline alusplaan, geoloogilised uuringud – vajadus selgitatakse projekteerimise käigus.

Arhitektuur-ehituslikud tingimused:

Lubatud hoonete ja rajatiste püstitamine järgmistel tingimustel:
1. Elamu on lubatud püstitada asukohaskeemil näidatud asukohale.

Ehitisi ei või projekteerida lähemale kui 4 m kinnistu/ krundi piirist. Ehitiste projekteerimisel lähemale tuleb taotleda selleks naaberkinnistu omaniku nõusolek või lahendada väiksem kuja konstruktsioonide projekteerimisel. Ehitiste projekteerimisel arvestada nõutud ehitistevahelise tuleohutuskujaga (8 m).

2. Ehituslikud piirangud:

- Elamu korruselisus on 1-2 korrust;
- Elamu lubatav suurim ehitisealune pind: 150 m²;
- 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);
- Katusetüüp peab sobituma piirkonnas välja kujunenud stiiliga. Fassaadi viimistlusmaterjalidena ei ole lubatud plastik ja värvimata ning fassaadikatteks viimistlemata plekk;
- Katastriüksusele on lubatud ehitada üks eluhoone ja kuni kaks üle 20 m² abihoonet. Kuni 20 m² abihooned võib teha ühele katastriüksusele kuni 3. Kokku võib katastriüksusel olla kuni 4 abihoonet. Käesoleva korraldusega väljastatakse projekteerimistingimused ainult üksikelamu püstitamiseks. Abihoonete püstitamine on eraldiseisev menetlus.

3. Kavandatavad ehitiste teenindamiseks vajalikud rajatised:

- veevarustus – lahendada linna ÜVK võrgust;
- reovee ärajuhtimine – lahendada 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 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 elamualal 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 ehitusprojektile¹“, majandus- ja taristuministri 03. juuni 2015 määrusele nr 55 "Hoone energiatõhususe miinimumnõuded", siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 " Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded" 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 ehitisluba õiguse ehitada ehitist, mis vastab ehitusloa andmise aluseks olevale ehitusprojektile.

Asukohaskeem projekteerimistingimuste juurde



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

5196 6992