

**Jaama tänav T1, Tallinna tn 16b, Tallinna tn 18a ja Aia tn 2 katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringu avalikul väljapanekul esitatud arvamused ja vallavalitsuse seisukohad**

Arvamuse esitaja ja arvamuse sisu	Vallavalitsuse seisukoht (09.09.2025)
<p><b>1. Telia AS 20.07.2025 reg nr 7-1/16-27</b></p>	
<p>Informeerime teid, et Suure-Jaani linnas Jaama tänav T1, Tallinna tn 18a ja Aia tn 2 katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringu alas paiknevad Teliale kuuluvad siderajatised üheksa avaline 100 mm torudest sidekanalisatsioon. Rajatis on kajastatud ka tehnovõrkude joonisel.</p>	<p>Teadmiseks võetud.</p>
<p><b>2. Transpordiamet 19.08.2025 reg nr 7-1/16-28</b></p>	
<p>Täname, et teavitasite meid Suure-Jaani linnas Jaama tänav T1, Tallinna tn 16b, Tallinna tn 18a ja Aia tn 2 katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringu avalikust väljapanekust. Oleme kooskõlastanud detailplaneeringu 29.05.2025 saadetud kirjaga nr 7.2-2/25/13483-11. Planeeringus on meie esitatud seisukohtadega arvestatud ning täiendavad märkused puuduvad.</p>	<p>Teadmiseks võetud.</p>
<p><b>3. Eraisik 30.08.2025 reg nr 7-1/16-29</b></p>	
<p>Planeeringuga soovitakse Tallinna tn 16 ja 18 vahele uue krundi moodustamist, eesmärgiga taotleda riigilt maad elamuehituse arendamiseks seal.</p> <p>Antud piirkonnas on olemas rida vabu hoonestamata krunte nagu näiteks Tallinna tn 13, 14, Välja tn 4 ja Lembitu pst 44, 46. Vaatamata sellele on Vallavalitsus otsustanud riigilt taotleda maad ja alustanud Valla üldplaneeringuga ettenähtud uue (nn. Kapi?) tänava trassile Tallinna ja Jaama tänava ristmiku poolisel küljel uue elamukrundi (Tallinna tn 16b) moodustamist. Kuna selline tegevus on vastuolus</p>	<p>Selgitame, et planeeringuala kinnisasjad (Aia tn 2, Tallinna tn 16b ja Tallinna tn 18a) kinnisasjad on juba võõrandatud Põhja-Sakala vallale regionaalministri 12.06.2024 käskkirjaga nr 180 riigivaraseaduse alusel kui elamumaaks sobivad kinnisasjad.</p> <p>Hoonestamata Lembitu pst 44 ja 46 krundid asuvad vastavalt valla üldplaneeringule ja alal kehtivale detailplaneeringule ühiskondlike ehitiste maa-alal. Hoonestamata Välja tn 4 kinnisasjal on kavas lähiajal arendada elamuehitust, kinnisasi on võõrandatud vallale regionaalministri 12.06.2024 käskkirjaga nr 180. Vallavalitsus ei välista</p>

Valla üldplaneeringuga, on algatatud üldplaneeringu muutmise protsess. Sel eesmärgil on maastikuarhitektuuri büroolt tellitud käesolev detailplaneering lootuses sel kombel muuta valla üldplaneeringut.

Selline tegevus-variant on arusaamatu, ebaloogiline, ja kahjulik. See tähendab, et eesmärk on iga hinnaga muuta üldplaneering, tekitada mingi „väljapaistev” maamärk seal. Omavalitsuse ülesanne ei ole ka kindlasti väike- ega ridaelamu ehitamine, pigem arengu suunamine planeeringute läbi.

Iga hinnaga taotletava (Tallinna tn 16b) krundi tekitamine ja hoonestamine üldplaneeringu ja varasema Suure-Jaani kesklinna detailplaneeringuga ettenähtud uue tänava trassile, sulgeb igaveseks võimaluse juba Lembitu puistee poolt alustatud maakorraldustoimingutega tänavapiiride lõpuleviimist ja tänava rajamist kogu pikkuses tulevikus. Seni, kuni seda tehtud ei ole ega koostatud uut planeeringut, peaks see olema ehituskeelu ala. Omavalitsuse planeerimistegevus peaks olema järjepidev, varemtehtut arvestav ja tulevikuvõimalusi hetkesoovidest mitte kahjustada laskev. Käesolev detailplaneering hõlmab ainult eelmainitud krundi ja jätab saatuse hooleks kogu ümbritseva kvartali. Ainult ühe elamukrundi detailplaneeringuga pole võimalik korrektselt, ilma ümbritsevat keskkonda arvestamata, üldplaneeringut muuta. Ebamääraseks jäävad kvartali keskele jäävate kruntide kasutustingimused, ühendusvõimalused ja tehnilise taristu rajamise võimalused.

Käesoleva detailplaneeringu Tallinna tn 16b krundi ehitusõigusega on lubatud ridaelamu, kaksik- ja üksikelamu koos vajalike abihoonetega. Nagu planeeringust nähtub (5 korteriga) ridaelamu sellise suuruse ja paigutuse tõttu sinna mitmel põhjusel ei sobi.

tulevikus elamuarendust ka Tallinna tn 13 ja 14 hoonestamata kinnisasjadel.

Eesmärk pole iga hinnaga muuta üldplaneeringut. Planeerimisseaduse § 142 lõike 1 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

Põhja-Sakala valla üldplaneeringu muutmise ettepanek tehakse lähtudes järgmistest asjaoludest:

1) Üldplaneeringus ette nähtud Kapi tänav on kavandatud juba 27.08.1998 kehtestatud Suure-Jaani kesklinna detailplaneeringuga. Tänapäevaks ei ole 27 aastat tagasi kehtestatud detailplaneeringut ellu viidud kavandatud tänava osas. Tänapäevaks on Suure-Jaani kesklinna detailplaneering tunnistatud kehtetuks, kuna see on osaliselt vastuolus üldplaneeringuga määratud maakasutus- ja ehitustingimustega.

2) Planeeringu koostamise korraldaja soovib tänava rajamisest loobuda;

3) Kasutuseta maa-ala saab otstarbeka kasutuse ja kavandatav tegevus sobitub otstarbelt ja mahuliselt piirkonda, kuna krunt asub olemasolevate elamute vahelisel alal ning planeeringuga kavandatav ei riku olemasoleva hoonestuse terviklikkust;

4) Kavandatav elamuehitus on kooskõlas Põhja-Sakala valla arengukavaga 2023-2030, mis näeb ette elamumajanduse arendamise Suure-Jaani linnas;

5) Detailplaneeringuga kavandatava elamumaa krundi maa on omandatud riigilt elamuarenduseks vajaliku maana.

Detailplaneeringu eelnõu avalikul arutelul (12.03.2025) osalenud planeeringualaga piirneva kinnisasja omanik pooldas samuti elamu rajamist planeeritavale krundile ja leidis, et tänava jaoks pole see sobilik asukoht.

<p>Sobivad pigem väiksema mahuga üksik- või kaksikelamu. Krunt on kahjuks ka müra valgusreostuse rikas. Muide ajas kuni 150 aastat tagasi kui alev hakkas tekkima ei ole keegi soovinud sellele krundile elamut ehitada, kõik naaber krundid on olnud hoonestatud! Ridaelamutele sobiksid näiteks Lembitu pst 44, 46 krundid, kus on ka olemas kütetorustik.</p> <p><b>Teen ettepaneku planeeringuala laiendada kõigi antud kvartali kasutamata ja probleemsete alade võrra ning selgitada välja üldplaneeringu muudatuse vajadus.</b></p> <p>Mõningal määral võiks eeskujuks olla Suure-Jaani kesklinna detailplaneering, mille Vallavolikogu alles 2022a. kehtetuks tunnistas, mis töötas hästi ligi 10 aastat ja oli peaaegu kõigi sel ajal tehtu aluseks.</p>	<p>Kogu ümbritsev kvartal ei ole jäetud saatuse hoolde, kuna ümbritsev kvartal on jagatud maareformi käigus katastriüksusteks/kruntideks, seejuures on osaliselt arvestatud Suure-Jaani kesklinna detailplaneeringuga määratud krundijaotusega, osaliselt mitte. Vastavalt üldplaneeringule jäävad planeeringuala ümbruse krundid segaotstarbega maa-alale, elamu maa-alale ja transpordi maa-alale. Krunte on võimalik arendada vastavalt valla üldplaneeringuga määratud maa-alade kasutus- ja ehitustingimustele. Kõikidele planeeringuala ümbruse kruntidele on olemas juurdepääsud kas Aia tänavalt, Tallinna tänavalt, Kauba tänavalt või vajaduse korral tulevikus Lembitu puiestee poolt Jaama tänav T2 transpordimaa katastriüksuselt.</p> <p><b>Ettepanekuga ei arvestata, detailplaneeringu planeeringuala ei laiendata.</b></p> <p>Planeeringuala suurus (ca 2300 m<sup>2</sup>) ja piirid on määratud vallavolikogu 26.09.2024 otsusega nr 245 „Suure-Jaani linnas Jaama tänav T1, Tallinna tn 16b, Tallinna tn 18a ja Aia tn 2 katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringu algatamine“.</p> <p>26.06.2025 otsusega nr 298 võttis volikogu detailplaneeringu vastu. Vastu võtmisega kinnitas volikogu, et vastuvõetava detailplaneeringuga kavandatav elamumaa krunt on piirkonda sobiv ja mõjub positiivselt linnaruumi terviklikkusele ja esteetilisele väärtusele. Detailplaneering vastab õigusaktidele ja valla ruumilise arengu eesmärkidele ning detailplaneeringu elluviimisega ei avaldata negatiivset mõju tegevuse ala ja selle lähiumbruse majandus-, sotsiaal-, kultuuri- ning looduskeskkonnale.</p> <p>Vallavalitsus ei välista tulevikus, kui selline vajadus tekib, antud piirkonnas suuremal alal detailplaneeringu algatamist.</p>
---	---