



PÕHJA-SAKALA VALLAVALITSUS

KORRALDUS

EELNÕU

Suure-Jaani

juuli 2026 nr

Projekteerimistingimuste andmine

Osaühing Kõpu PM esindaja esindaja esitas 11.06.2026 Põhja-Sakala Vallavalitsusele projekteerimistingimuste taotluse nr 2611002/05098, mille alusel soovitakse projekteerimistingimusi Kõpu alevikus Pärnu mnt 6 kinnisasjale (katastritunnus 36001:006:0013, sihtotstarve elamumaa) elamu ehitusprojekti koostamiseks. Taotlusele lisatud asendiplaani ja kirjelduse järgi soovitakse Pärnu mnt 6 kinnistul olevad amortiseerunud hooned: elamu (4 krt) (ehitisregistri kood 112007049, kasutamise otstarbe kood 11222 – muu kolme või enama korteriga elamu) ja kuur (ehitisregistri kood 112020667, kasutamise otstarbe kood 12744 – elamu, kooli vms abihoone) lammutada ning nende asemele püstitada maksimaalse ehitusõigusega 11220 – kolme või enama korteriga elamu. Hoone täpne kasutusotstarve (11221 – ridaelamu või 11222 – muu kolme või enama korteriga elamu) määratakse ehitusprojekti koostamisel.

Vastavalt planeerimisseaduse § 125 lõike 1 punktile 1 on alevikus ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks nõutav detailplaneeringu koostamine.

Planeerimisseaduse § 125 lõike 5 alusel võib kohaliku omavalitsuse üksus lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele või selle vahetusse lähedusse jäävale hoonestatud või hoonestamata kinnisasjale hoone ja seda teenindavad ehitised, kui üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused ning ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega. Projekteerimistingimusi võib anda ka juhul, kui üldplaneeringus puuduvad piisavad ehitustingimused, kuid ehitise sobitus mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi ning üldplaneeringus määratud kasutus- ja muid tingimusi.

Vastavalt Põhja-Sakala valla üldplaneeringule (kehtestatud 24.03.2022 vallavolikogu otsusega nr 42) asub Pärnu mnt 6 kinnisasi elamu maa-alal juba väljakujunenud hoonestusega piirkonnas. Planeeritava hoone kirjelduse järgi ning arvestades, et amortiseerunud hooned lammutatakse, sobitub hoone nii mahuliselt kui otstarbalt lähialal väljakujunenud keskkonda. Üldplaneeringus on määratud suunised, millest projekteerimistingimuste andmisel lähtutakse.

Üldplaneeringu (kehtestatud 24.03.2022 vallavolikogu otsusega nr 42) kohaselt on elamu maa-alal tiheasutuses katastriüksuse minimaalne suurus (mis tagab ehitamise õiguse) korterelamu puhul 3000 m² ja ridaelamu puhul 400 m² ühe ridaelamuboksi kohta. Erandjuhul (muuhulgas, kui katastriüksus on moodustatud enne üldplaneeringu kehtestamist) on lubatud omavalitsuse kaalutusotsuse alusel ehitamine väiksemale katastriüksusele. Maa- ja Ruumiameti maainfo kaardirakenduse andmetel on Pärnu mnt 6 katastriüksus moodustatud 27.03.2003.

Kuna katastriüksus on moodustatud enne üldplaneeringu kehtestamist ja ka praegu asub katastriüksusel korterelamu (mis lammutatakse) on põhjendatud korterelamu ehitamise lubamine väiksemale katastriüksusele üldplaneeringus lubatust.

Vallavalitsus on seisukohal, et käesoleval juhul on ridaelamu ehitusprojekti koostamine lubatav projekteerimistingimuste alusel ilma detailplaneeringut koostamata, kuna kõik eeldused projekteerimistingimuste alusel ridaelamu projekteerimiseks on olemas. Projekteerimistingimuste andmine detailplaneeringu koostamise asemel võimaldab menetluse läbi viia haldusmenetluse seaduse § 5 lõike 2 kohaselt: eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulusi ja ebameeldivusi isikutele.

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 andmine avatud menetluses ei halvenda võrreldes detailplaneeringu menetlusega puudutatud isikute võimalusi oma õiguste ja huvide kaitsmisel.

Projekteerimistingimuste eelnõu avalikustati valla veebilehel ajavahemikul 10.07.2026 – 24.07.2026. Vallavalitsus teatas projekteerimistingimuste andmise avatud menetlusest juulikuu vallalehes Leole ja valla veebilehel. Vallavalitsus esitas ehitusseadustiku § 31 lõike 4 punkti 2 alusel ...07.2026 kirjaga nr 7-7/... projekteerimistingimuste andmise eelnõu arvamuse avaldamiseks kinnisasjaga piirnevate kinnisasjade omanikele, Elektrilevi OÜ-le ja Telia Eesti AS-ile ning ehitusseadustiku § 31 lõike 4 punkti 1 alusel ...07.2026 kirjaga nr 7-7/... kooskõlastamiseks Transpordiametile. Huvitatud isikutel on/oli õigus esitada vallavalitsusele eelnõu kohta kirjalikke arvamusi hiljemalt 24.07.2026. Tähtajaks arvamusi esitati/ ei esitatud

Eelnõu täiendatakse esitatud arvamuste alusel

Tulenevalt eeltoodust 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 esitatud projekteerimistingimuste taotlust,

1. Lubada Kõpu alevikus Pärnu mnt 6 kinnisasjale (katastritunnus 36001:006:0013) kolme või enama korteriga elamu (11220) püstitamine projekteerimistingimuste alusel.
2. Anda Kõpu alevikus Pärnu mnt 6 kinnisasjale (katastritunnus 36001:006:0013) kolme või enama korteriga elamu (11220) 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 teadasaamisest arvates.

allkirjastatud digitaalselt
Tiiu Nõmmik
vallavanem

allkirjastatud digitaalselt
Veronika Ling
vallasekretär

Saata: majandusosakond Üllar Loper; Osaühing Kõpu PM esindaja, e-post: karel.tolp@kopupm.ee; Makto OÜ esindaja, e-post: maarja.makto@gmail.com

Lisa 1
Põhja-Sakala Vallavalitsuse
07.2026
korraldusele nr

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

1. Ehitustegevuse liik: 11220 – kolme või enama korteriga elamu püstitamine. Hoone täpne kasutusotstarve (11221 – ridaelamu või 11222 – muu kolme või enama korteriga elamu) määratakse ehitusprojekti koostamisel.

.

2. Projekteerimistingimuste andja:

Põhja-Sakala Vallavalitsus
Registrikood 77000463
Üllar Loper, ehitusspetsialist

3. Taotluse andmed:

Liik: projekteerimistingimuste taotlus nr 2611002/05098;
Kuupäev: 11.06.2026;
Taotlejad: Osaühing Kõpu PM

4. Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed:

Koha-aadress: Viljandi maakond, Põhja-Sakala vald, Kõpu alevik Pärnu mnt 6
Katastritunnus: 36001:006:0013;
Katastriüksuse pindala: 2211 m²;
Katastriüksuse sihtotstarve: elamumaa 100 %;
Katastriüksuse üldplaneeringujärgne maakasutuse juhtotstarve: elamu maa-ala;
Kehtiv detailplaneering: kinnisasjal puudub kehtiv detailplaneering;
Ehitised: elamu (4 krt) (ehitisregistri kood 112007049) ja kuur (ehitisregistri kood 112020667)

5. Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused:

Soov likvideerida olemasolev amortiseerunud hoonestus ning selle asemele rajada kolme või enama korteriga elamu või ridaelamu.

Projekteerimistingimuste andmisel arvestatakse piirkonna väljakujunenud keskkonda ja üldplaneeringut.

6. Vajalikud uuringud:

Topo-geodeetiline alusplaan, geoloogilised uuringud - vajadusel.

7. Arhitektuur-ehituslikud tingimused:

Lubatud hoonete ja rajatiste püstitamine järgmistel tingimustel:

7.1. Ehitiste projekteerimisel arvestada nõutud ehitistevahelise kujaga. Hooneid ei või projekteerida lähemale kui 4 m kinnisasja/ krundi piirist. Hoonete projekteerimisel lähemale tuleb taotleda selleks naaberkinnisasja omaniku nõusolek või lahendada väiksem kuja konstruktsioonide projekteerimisel. Hoonete projekteerimisel arvestada nõutud ehitistevahelise tuleohutuskujaga (8 m).

7.2. Ehituslikud piirangud:

- Hoone lubatud korruselisus on kuni 2 korrust;
- Hoone maksimaalne ehitisalune pind kuni 400 m²;
- Hoone maksimaalne ridaelamubokside arv 6;
- Hoone maksimaalne ehituslik kõrgus 8 m;
- Lubatud värvitoonid fassaadide ja piirdeaedade viimistlemisel on ümbrusega kokkusobivad toonid. Elamualal on tänavapoolses osas lubatud rajada katastriüksusele kuni 1,5 m, soovituslikult kuni 1,2 m, kõrguseid piirdeaedu ja hekke.

7.3. Kavandatavad ehitiste teenindamiseks vajalikud rajatised:

- veevarustus – anda lahendus ehitusprojektis;
- reovee ärajuhtimine – anda lahendus ehitusprojektis;
- sademevee ärajuhtimine – ehitustegevusega ei tohi halvendada naaberkinnisasjade olemasolevat olukorda (sademetest tekkinud liigvee juhtimine naaberkinnisasjadele), sademevesi tuleb immutada oma katastriüksuse piires;
- juurdesõidutee – anda lahendus ehitusprojektis;
- elektrienergiaga varustatus – Elektrilevi OÜ kohalikust jaotusvõrgust vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele või oma kinnisasjalt olemasoleva süsteemi laiendamisega. Vajalikud tehnilised tingimused: elektrienergiavarustusele – Elektrilevi OÜ, (<https://www.elektrilevi.ee/et/tehnilised-tingimused>).

7.4. Heakorra tingimused: ehitusprojektiga anda haljastuse, juurdepääsuteede, platside, parklate ja võimalike piirdeaedade lahendused. Üldplaneeringu kohaselt peab vähemalt 15 % katastriüksuse pindalast moodustama haljastus.

7.5 Projekteerimisel arvestada avalikult kasutatava riigitee 92 Tartu - Viljandi - Kilingi-Nõmme tee kaitsevööndist tulenevate piirangutega.

7.6 Projekteerimisel arvestada elektriõhuliinidest (väline ID 213870740 ja 213870742) tulenevate piirangutega.

8. Üldised tingimused:

8.1. Ehitusprojekti koostamise aluseks on Põhja-Sakala valla üldplaneering ja vallavalitsuse poolt antud projekteerimistingimused.

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

8.3. Ehitusloa taotlemiseks esitada ehitusprojekt digitaalselt ehitisregistrisse.

8.4. Kui kinnisasja omanik ei koosta ehitusprojekti ise, peab projekt olema digiallkirjastatud pädeva isiku poolt.

8.5. 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

Planeeritud hoonestusala Kõpu alevikus Pärnu mnt 6 kinnisasjal



 - kinnistu hoonestusala

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