PÕHJA-SAKALA VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Suure-Jaani 16. november 2026 nr 720

Detailplaneeringu algatamine

Suure-Jaani linnas asuv Välja tn 4 kinnistu (kinnistu registriosa nr 21115450, katastritunnus 61501:001:0554, pindala 14682 m², sihtotstarve elamumaa) kuulub Põhja-Sakala vallale. Regionaalministri 12.06.2024 käskkirjaga nr 180 otsustati Välja tn 4 kinnisasi võõrandada riigivara seaduse alusel Põhja-Sakala vallale elamumaaks sobiva kinnisasjana.
Eeltoodust tulenevalt soovib vallavalitsus algatada detailplaneeringu koostamise Välja tn 4 maa-alale uute elamukruntide kavandamiseks.

Planeeringuala, mille pindala on ligikaudu 17000 m², hõlmab Suure-Jaani linnas Välja tn 4 katastriüksust ja selle lähiala. Planeeringualast põhja poole jääb Ruusi tee (75901:004:0145, transpordimaa), idasse Ruusi tee 3 (76001:001:0660, elamumaa) ja Välja tn 6 (76001:001:0790, elamumaa), lõunasse Välja tänav (76001:001:0026, transpordimaa) ja läände Pärnu tn 23 (76001:001:0670, elamumaa) ja riigitee 24123 Vastemõisa – Võlli – Suure-Jaani tee (75901:004:0055, transpordimaa) katastriüksus.
Planeeringuala hõlmab osaliselt planeeringu lähiala kinnistuid (Ruusi tee ja Välja tänav) selleks, et lahendada juurdepääs planeeritavatele kinnistutele Ruusi teelt ja Välja tänavalt.
Planeeringualal ei asu hooneid ega rajatisi. Ala asub piirkonnas, kus tõenäoliselt on võimalik liituda ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga. Detailplaneeringu algatamisel ei ole teada kavandatavate hoonete küttelahendust.
Eelistatult kavandada maa-alale kolm elamut (sh kaks korterelamut). Täpne elamute arv ja kasutamise otstarve lepitakse kokku planeeringu menetluses.

Algatatav detailplaneering on kooskõlas Põhja-Sakala Vallavolikogu 24.03.2022 otsusega nr 42 kehtestatud Põhja-Sakala valla üldplaneeringuga, mille kohaselt arendatakse Suure-Jaani linna edasi piirkondliku keskusena, võimaldades uute elamute püstitamist. Vastavalt üldplaneeringule jääb planeeringuala elamu maa-ala juhtotstarbega alale. Uued elamukrundid kavandatakse olemasolevate elamualade vahetusse lähedusse.
Detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada üldplaneeringuga seatud maakasutus- ja ehitustingimustega. Üldplaneeringu kohaselt on elamu maa-ala tiheasustuses ja küla keskuse maal alaliseks elamiseks ette nähtud ehitiste maa. Katastriüksuse moodustamisel on lubatud minimaalne suurus korterelamu puhul tiheasustuses 3000 m^2, korterelamu maksimaalne kõrgus 12 m. Vähemalt 15% katastriüksuse pindalast peab moodustama haljastus.

Planeeringuala kattub osaliselt Suure-Jaani Vallavalitsuse 10.08.2016 korraldusega nr 396 kehtestatud Suure-Jaani staadioni detailplaneeringuga ja Suure-Jaani Linnavolikogu 29.08.1996 otsusega nr 213 kehtestatud Suure-Jaani linn kv 40A detailplaneeringuga. Planeerimisseaduse § 140 lõike 8 kohaselt uue detailplaneeringu kehtestamisel muutub sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks.

Viljandimaa maakonnaplaneeringus 2030+ on Suure-Jaani linn määratud linnalise asutuse arenguks sobilikuks alaks, mida arendada eelkõige sisestruktuure tihendades ja kasutusest välja jäänud alasid

kasutusele võttes. Suure-Jaani linn on maakonnaplaneeringus määratletud Viljandimaa väärtusliku maastikuna, kus uute ehitiste kavandamisel tuleb arvestada piirkonnale iseloomuliku ehituslaadiga.

Põhja-Sakala valla arengukava 2023-2030 näeb ette elamuarenduse Suure-Jaani linnas, seega vastab kavandatav tegevus arengukavas seatud eesmärkidele.

Detailplaneeringu koostamisel tuleb lahendada kohustuslikud ülesanded lähtuvalt planeerimisseaduse § 126 lõikest 1: planeeringuala kruntideks jaotamine, krundi hoonestusala määramine, krundi ehitusõiguse määramine, detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine, ehitise ehituslike tingimuste määramine. Lisaks lahendada muud asjakohased ülesanded tulenevalt planeerimisseaduse § 126 lõikest 1, sh ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine, liikluskorralduse põhimõtete määramine, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine, kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine, müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine ning muud eelpool nimetatud ülesannetega seonduvad ülesanded.
Detailplaneeringu koostamise ülesanded võivad planeerimismenetluse käigus muutuda või täieneda.

Detailplaneeringu koostamise raames on vajalik läbi viia topo-geodeetiline uuring.
Detailplaneeringu koostamisel tuleb hinnata detailplaneeringu elluviimisega kaasnevaid asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid. Täiendavate uuringute vajadus selgub detailplaneeringu koostamise käigus.

Vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõike 1 punktile 3 ei kuulu kavandatav tegevus keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste hulka, mille korral keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine on kohustuslik.
Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määrus nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu" ei sea kavandatavale tegevuse eelhinnangu kohustust.

Planeeringu koostamisel tehakse koostööd valitsusasutustega, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb. Planeeringu koostamisse kaasatakse isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada ja isikud, kes on avaldanud soovi olla selle koostamisse kaasatud ja kelle huve planeering võib puudutada.

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik, koostamise korraldaja ja kehtestaja on Põhja-Sakala Vallavalitsus (aadress: Viljandi maakond, Põhja-Sakala vald, Suure-Jaani linn, Lembitu pst 42).

Aluseks võttes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, planeerimisseaduse § 128 lg 1, Põhja-Sakala Vallavolikogu 24.05.2018 määruse nr 42 „Ehitus- ja planeerimisvaldkonna ülesannete täitmine Põhja-Sakala vallas" § 6 p 1,

1. Algatada Suure-Jaani linnas Välja tn 4 kinnistu detailplaneeringu koostamine.

2. Planeeringuala suurus on ligikaudu 17000 m^2 vastavalt planeeritava maa-ala asukoha skeemile (korralduse lisa).

3. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on planeeringuala kruntideks jagamine ja maa-alale uute elamute kavandamine. Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb planeerimisseadusest ja asjaolust, et tegemist on tiheasustuses asuva maa-alaga, mille arendamine avaldab mõju ümbritsevale ruumile.

4. Detailplaneeringu koostamiseks tuleb läbi viia topo-geodeetiline uuring.

Täiendavate uuringute ja analüüside vajadus selgub detailplaneeringu koostamise käigus.

5. Detailplaneeringu algatamise korraldusega saab tutvuda valla veebilehel https://www.pohja-sakala.ee/detailplaneeringud ja tööajal Põhja-Sakala Vallavalitsuses (Viljandi maakond, Põhja-Sakala vald, Suure-Jaani linn, Lembitu pst 42).

6. Majandusosakonnal korraldada detailplaneeringu algatamise teate avaldamine Ametlikes Teadaannetes, valla veebilehel, ajalehtedes Sakala ja Leole ning teavitada detailplaneeringu koostamise algatamisest planeerimisseaduse § 127 lõigetes 1 ja 2 nimetatud isikuid ja asutusi.

7. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

allkirjastatud digitaalselt
Priit Toobal
vallavanem

allkirjastatud digitaalselt
Veronika Ling
vallasekretär

Saata: planeeringuspetsialist, teabespetsialist, finantsjuht

Lisa
Põhja-Sakala Vallavalitsuse
16.11.2026
korraldusele nr 720

Planeeritava maa-ala asukoha skeem



Aluskaart: Maa- ja Ruumiamet

___ planeeringuala