



PÕHJA-SAKALA VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Suure-Jaani

26. september 2024 nr 245

Suure-Jaani linnas Jaama tänav T1, Tallinna tn 16b, Tallinna tn 18a ja Aia tn 2 katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringu algatamine

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kaaluda võimalusi planeeringualale elamu püstitamiseks.

Planeeringuala, pindalaga ligikaudu 2300 m², hõlmab Jaama tänav T1 katastriüksust (katastritunnus 61501:001:0823, transpordimaa, 876 m²), Tallinna tn 16b katastriüksust (katastritunnus 61501:001:0539, sihtotstarbeta maa, 271 m²), Tallinna tn 18a katastriüksust (katastritunnus 61501:001:0819, sihtotstarbeta maa, 401 m²), Aia tn 2 katastriüksust (katastritunnus 61501:001:0820, sihtotstarbeta maa, 620 m²) ja osaliselt 24124 Viljandi–Suure-Jaani tee T4 katastriüksust (katastritunnus 76001:001:0035, transpordimaa).

Vastavalt Põhja-Sakala valla üldplaneeringule (kehtestatud Põhja-Sakala Vallavolikogu 24.03.2022 otsusega nr 42) jäävad planeeringualal olevad Tallinna tn 16b, Tallinna tn 18a ja Aia tn 2 katastriüksused segaotstarbega maa-alale ja Jaama tänav T1 katastriüksus transpordi maa-alale.

Segaotstarbega maa-ala on ala, kus on tihedalt läbi põimunud elamu, ühiskondlike ehitiste, äri, puhke ja vaba aja veetmise ning muude nendega sobivate maakasutuse juhtotstarvetega maa-alad. Transpordi maa-ala on liiklemiseks ja transpordiks kasutatav maa koos ohutuse tagamiseks ja selle maa korrashoiuks vajalike ehitiste aluse ning neid ehitisi teenindava maaga.

Üldplaneeringuga on kavandatud Jaama tänava pikendus Lembitu puisteeni (üldplaneeringus nimetatud Kapi tänav), mis hõlmaks ka Jaama tänav T1 katastriüksuse. Kapi tänav kavandati juba Suure-Jaani Linnavolikogu 27.08.1998 määrusega nr 19 kehtestatud Suure-Jaani kesklinna detailplaneeringuga. Tänapäevaks ei ole Kapi tänavat rajatud ja Suure-Jaani kesklinna detailplaneering tunnistati kehtetuks Põhja-Sakala Vallavolikogu 28.04.2022 otsusega nr 59 (pärast valla üldplaneeringu kehtestamist).

Põhja-Sakala valla arengukava 2023-2030 näeb ette taristu ja elukeskkonna valdkonna tegevusena elamumajanduse arendamise Suure-Jaani linnas.

Planeeringu koostamise korraldaja soovib uue tänava rajamisest loobuda ja arendada planeeringualal elamuehitust. Elamuarenduse teema oli arutlusel Põhja-Sakala Vallavolikogu eelarve- ja majanduskomisjoni 15.11.2023 istungil. Vastavalt eelarve- ja majanduskomisjoni 15.11.2023 istungi protokollile ei toeta komisjon tänava rajamist, vaid uue detailplaneeringu koostamist elamuehituseks.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek üldplaneeringu muutmiseks.

Planeerimisseaduse § 142 lõike 1 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

Üldplaneeringut muutva detailplaneeringu algatamine on kohaliku omavalitsuse hinnangul põhjendatud, kuna planeeringutega kavandatud Kapi tänavat pole tänaseni rajatud ja planeeringu

koostamise korraldaja soovib selle rajamisest loobuda. Kavandatav elamuehitus sobitub otstarbelt piirkonna väljakujunenud keskkonda.

Planeerimisseaduse § 142 lõike 6 ja keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse¹ § 33 lõike 2 punkti 3 kohaselt tuleb üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel anda eelhindang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise vajadust.

Detailplaneeringu koostamisel hinnatakse selle elluviimisega kaasnevaid asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid.

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik ja koostamise korraldaja on Põhja-Sakala Vallavalitsus. Detailplaneeringu kehtestaja on Põhja-Sakala Vallavolikogu.

Aluseks võttes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, planeerimisseaduse § 124 lg 1, § 125 lg 1 punkti 1, § 126 lg 1, § 127 lg 1 ja lg 2, § 128 lg 1, lg 5, lg 6, lg 7 ja lg 8, § 142 lg 1 punkti 1 ja lg 6, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus¹ § 33 lg 2 punkti 3, Põhja-Sakala Vallavolikogu 24.05.2018 määruse nr 42 „Ehitus- ja planeerimisvaldkonna ülesannete täitmine Põhja-Sakala vallas“ § 5 punkti 5 ning Põhja-Sakala valla üldplaneeringut,

1. Algatada Suure-Jaani linnas Jaama tänav T1 (katastritunnus 61501:001:0823), Tallinna tn 16b (katastritunnus 61501:001:0539), Tallinna tn 18a (katastritunnus 61501:001:0819) ja Aia tn 2 (katastritunnus 61501:001:0820) katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringu koostamine.

2. Planeeringuala suurus on ligikaudu 2300 m².

3. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad (otsuse Lisa). Juhul kui detailplaneeringu koostamise käigus muutuvad lähteseisukohad ulatuses, mis ei muuda planeeringu eesmärgi saavutamist ja Põhja-Sakala Vallavalitsus nõustub muudatustega, siis ei kuulu detailplaneeringu algatamise otsuse lisa muutmisele.

4. Detailplaneeringu koostamisel anda eelhindang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise vajadust.

5. Vallavalitsusel korraldada detailplaneeringu algatamise teate avaldamine Ametlikes Teadaannetes, valla veebilehel, ajalehtedes Sakala ja Leole ning teavitada detailplaneeringu koostamise algatamisest valitsusasutusi, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb ja isikuid, kelle õigusi või huve võib detailplaneering puudutada.

6. Otsus jõustub teatavastegemisest.

allkirjastatud digitaalselt

Aino Viinapuu

vallavolikogu esimees

Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks

1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk ja vajadus

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kaaluda võimalusi planeeringualale elamu püstitamiseks.

Detailplaneeringu koostamine on vajalik, kuna elamuehituse kavandamisel soovitakse planeeringualal muuta valla üldplaneeringuga kavandatud. Üldplaneeringuga on kavandatud Jaama tänava pikendus Lembitu puisteeni (üldplaneeringus nimetatud Kapi tänav), mis hõlmaks ka planeeringualale jääva Jaama tänav T1 katastriüksuse.

2. Planeeringuala

Planeeringuala, suurusega ligikaudu 2300 m², asukohaskeem on toodud joonisel 1.

Planeeringualale jäävad tervikuna või osaliselt järgmised katastriüksused: Jaama tänav T1 (katastritunnus 61501:001:0823), Tallinna tn 16b (katastritunnus 61501:001:0539), Tallinna tn 18a (katastritunnus 61501:001:0819) ja Aia tn 2 (katastritunnus 61501:001:0820), 24124 Viljandi - Suure-Jaani tee T4 (76001:001:0035).

Planeeringuala on hoonestamata.

Planeeringuala asub tiheasustusalal, kus on detailplaneeringu koostamise kohustus.

Planeeringualal kehtib Põhja-Sakala valla üldplaneering (kehtestatud Põhja-Sakala Vallavolikogu 24.03.2022 otsusega nr 42). Planeeringualal ei kehti detailplaneeringuid.

Planeeringualal kitsendusi põhjustavad objektid:

- riigitee 24124 Viljandi–Suure-Jaani tee;
- riigitee 24116 Suure-Jaani–Olustvere tee;
- sideehitised vid 109548836, vid 52643554, vid 109550629, vid 45620637 (Telia Eesti AS);
- veetorustik, reoveetorustik (AS Põhja-Sakala Haldus).

Planeeringuala

3. Detailplaneeringuga lahendatavad ülesanded:

- 3.1 planeeringuala kruntideks jaotamine;
- 3.2 hoonestusala määramine;
- 3.3 ehitusõiguse määramine;
- 3.4 detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine;
- 3.5 ehitiste ehituslike tingimuste määramine;
- 3.6 ehitiste arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine;
- 3.7 liikluskorralduse põhimõtete määramine;
- 3.8 haljastuse ja heakorralduse põhimõtete määramine;
- 3.9 kuja määramine;
- 3.10 kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine;
- 3.11 müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine;
- 3.12 servituutide seadmise vajaduse märkimine;
- 3.13 muud punktides 3.1-3.12 toodud ülesannetega seonduvad ülesanded.

Planeeringulahendus peab olema kooskõlas hea ehitustavaga ja arvestama avaliku huviga ning kaasatavate huvidega.

Planeeritavad ehitised (hooned, rajatised, piirded jms) peavad sobituma ümbritsevasse keskkonda mahtude, proportsioonide ja materjalide poolest ning väärtustama ümbritsevat ruumi.

4. Arvestamisele kuuluvad õigusaktid ja dokumendid:

4.1 Ehitusseadustik¹;

4.2 Planeerimisseadus;

4.3 Põhja-Sakala valla arengukava 2023-2030 (kehtestatud Põhja-Sakala Vallavolikogu 26.10.2023 määrusega nr 55);

4.4 Põhja-Sakala valla üldplaneering (kehtestatud Põhja-Sakala Vallavolikogu 24.03.2022 otsusega nr 42);

4.5 Landverk OÜ töö nr T2213 „Riigitee nr 24124 Viljandi – Suure-Jaani km 21,270 – 22,505 Suure-Jaani linnalõigu rekonstrueerimise projekt“;

4.6 Transpordiameti 22.08.2024 kirjaga nr 7.2-2/24/13483-2 väljastatud seisukohad detailplaneeringu koostamiseks;

4.7 Põhja-Sakala valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2020-2032 (kehtestatud Põhja-Sakala Vallavolikogu 17.12.2020 määrusega nr 122);

4.8 Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;

4.9 Muud asjakohased õigusaktid ja dokumendid.

5. Detailplaneeringu vormistamine

5.1 Detailplaneering peab vastama planeerimisseaduses ja Riigihalduse ministri 17.10.2019 määramises nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ esitatud nõuetele ja olema struktureeritud, selgesti arusaadav, ilma ebaolulise informatsioonita ning moodustama terviku järgmistest põhiosadest:

5.1.1 Seletuskiri;

5.1.2 Joonised:

- detailplaneeringu koostamise aluskaardiks võtta kehtivale korrale vastav (olemasolevat situatsiooni tõeselt kajastav, sh tehnovõrgud) geodeetiline alusplaan;
- planeeritava maa-ala kontaktvööndi analüüs (naaberkinnistute maakasutus ja neil asuvad ehitised);
- detailplaneeringu põhijoonis ja tehnovõrkude joonis;
- detailplaneeringu lahendust illustreerivad joonised;
- vajadusel muud joonised.

5.1.3 Lisad, mis sisaldavad teavet planeerimismenetluse käigus tehtud menetlustoimingute ja koostöö kohta ning muud planeeringuga seotud ja säilitamist vajavat teavet.

5.2 Detailplaneering peab sisaldama üldplaneeringu muutmise analüüsi ja põhjendust ning üldplaneeringusse kantavate muudatuste kirjeldust. Detailplaneeringu koosseisus esitada üldplaneeringu teksti ja jooniste vastava osa muudatuste ettepanek.

6. Koostöö ja kaasamine detailplaneeringu koostamisel

Detailplaneeringu koostamisel tehakse koostööd ja kaasatakse isikud planeerimisseaduse § 127 lõigetes 1, 2 ja 3 sätestatud alustel:

6.1 Transpordiamet;

6.2 Keskkonnaamet;

6.3 Päästeamet;

6.4 Regionaal- ja Põllumajandusministeerium;

6.5 Tehnovõrkude valdajad (Telia Eesti AS, AS Suure-Jaani Haldus);

6.6 Planeeringuala piirinaabrid;

6.7 Teised asutused ja isikud, keda võib planeeringulahendus puudutada ja isikud, kes avaldavad soovi olla kaasatud;

6.8 Avalikkus.

7. Vajalikud uuringud:

7.1 Detailplaneeringu koostamise aluskaardiks on vajalik olemasolevat situatsiooni (sh tehnovõrgud) kajastav geodeetiline alusplaan. Planeeringuala topo-geodeetiline uuring peab vastama majandus- ja taristuministri 14.04.2016 määrusega nr 34 kehtestatud topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmõõdistamisele esitatavatele nõuetele. Geodeetiline alusplaan peab katma planeeringuala ja selle lähiümbrust.

7.2 Eelhindang keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse üle otsustamiseks.

7.3 Uuringud, mis on vajalikud detailplaneeringu ülesannete lahendamiseks.

8. Detailplaneeringu koostamise eeldatav ajakava

8.1 Detailplaneering esitatakse vastuvõtmiseks hiljemalt ühe aasta jooksul alates algatamisest.

8.2 Planeeringu kehtestamise või kehtestama jätmise otsus tehakse hiljemalt kahe aasta möödumisel detailplaneeringu algatamisest arvates.