Lisa
Põhja-Sakala Vallavolikogu
25. aprilli 2024 otsusele nr 215

Lähteseisukohad Suure-Jaani linnas Tallinna tn 24 katastriüksuse ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks

1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk ja vajadus

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kaaluda võimalusi Tallinna tn 24 katastriüksusel asuva vana koolimaja laiendamiseks/rekonstrueerimiseks tänapäevaseks õppehooneks/hooneteks ning planeeringualal turvalise keskkonna loomiseks.

Detailplaneeringu koostamine on vajalik, kuna koolimaja laiendamise/rekonstrueerimise kavandamisel soovitakse planeeringualal:
1) suurendada Tallinna tn 24 katastriüksusel kehtiva detailplaneeringuga määratud ehitisealust pinda;
2) suurendada valla üldplaneeringuga määratud ühiskondlike ehitiste katastriüksuse täisehituse protsenti.

Tallinna tn 24 katastriüksusel kehtib praegu Tallinna tn 24 (Suure-Jaani Gümnaasiumi) detailplaneering (kehtestatud 11.05.1999), millega on lubatud koolimaja ehitisealune pind kuni 4000 m^2. Koolimaja ehitisealune pind on praegu 4032 m^2.
Põhja-Sakala valla üldplaneeringuga on määratud ühiskondlike ehitiste katastriüksuse täisehituse protsendiks kuni 40 %. Tallinna tn 24 katastriüksuse täisehituse protsent on praegu ca 40 %.

2. Planeeringuala

Planeeringuala asub tiheasustusalal, kus on detailplaneeringu koostamise kohustus.

Algatamisel teadaoleva planeeringuala, suurusega ligikaudu 17 000 m^2, asukohaskeem on näidatud joonisel 1. Planeeringuala võib täpsustuda planeeringu koostamise käigus.

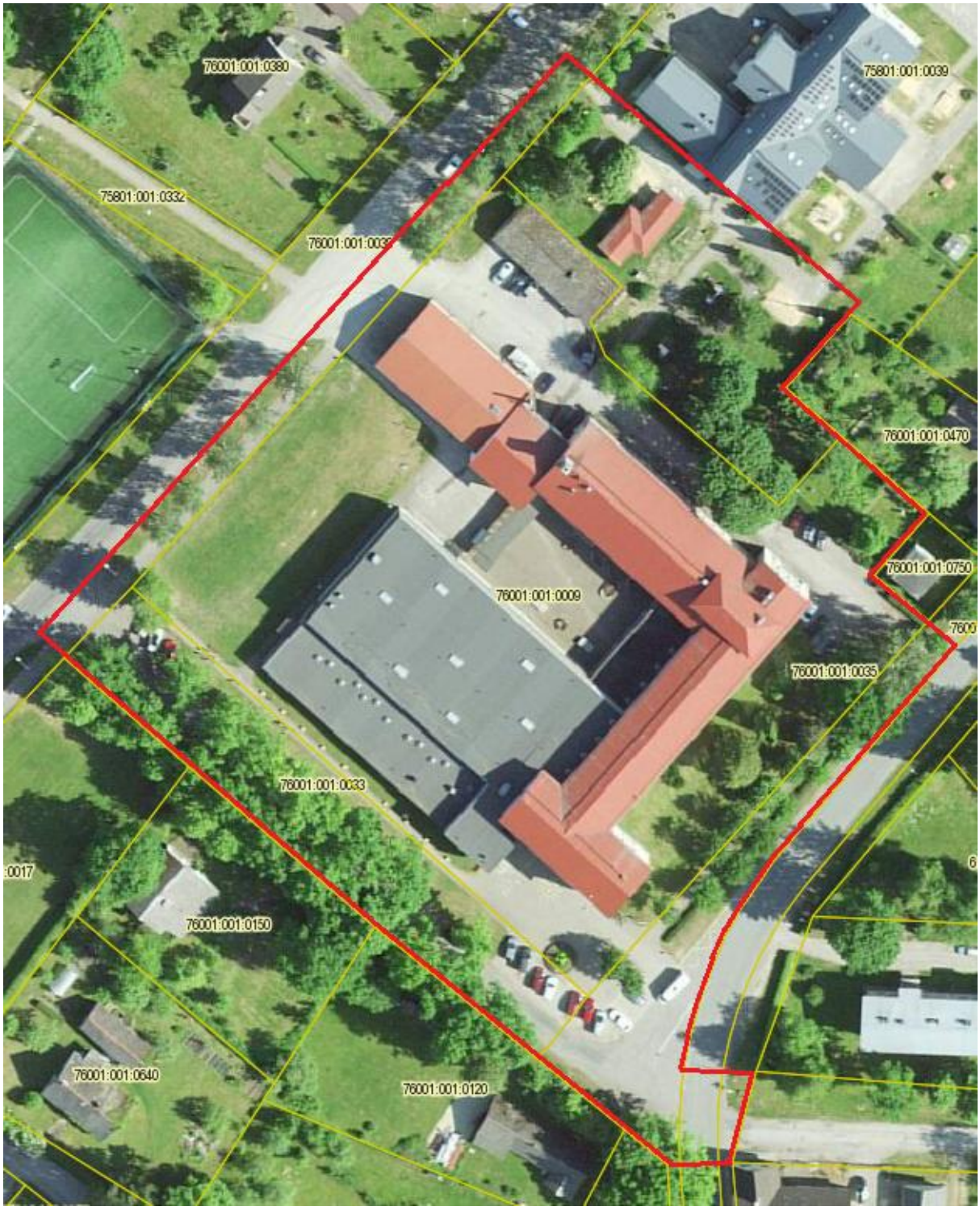
Planeeringualale jäävad tervikuna või osaliselt järgmised katastriüksused: Tallinna tn 24 (76001:001:0009), Lembitu pst 42 (75801:001:0039), Vambola tänav T2 (76001:001:0033), Lembitu puiestee T3 (76001:001:0038), 24124 Viljandi - Suure-Jaani tee T4 (76001:001:0035), 24124 Viljandi - Suure-Jaani tee (76001:006:0022), 24124 Viljandi - Suure-Jaani tee T9 (76001:002:0021).

Planeeringuala on hoonestatud. Tallinna tn 24 katastriüksusel asuvad koolimaja (EHR kood 112026291, esmane kasutuselevõtu aasta 1961, ehitisealune pind 4032 m^2, hoone kõrgus 12,9 m) ja garaaž (EHR kood 112026859, ehitisealune pind 218 m^2).

Planeeringualal asuvad kitsendusi põhjustavad objektid:
- riigitee 24124 Viljandi - Suure-Jaani;
- elektrimaakaabelliinid vid 78169876, vid 42893522 (Elektrilevi OÜ);
- sideehitised vid 106388163, vid 52642200, vid 52642191, (Telia Eesti AS);
- sideehitis vid ELA069 (Eesti Lairiba Arenduse SA);
- veetorustik, reoveetorustik, sademeveetorustik, reoveepumpla (AS Põhja-Sakala Haldus).

Planeeringualal kehtivad detailplaneeringud:
- Suure-Jaani linn Tallinna tn 24 detailplaneering (kehtestatud 11.05.1999, ID 30101152);
- Suure-Jaani kesklinna kvartalite nr 41, 42 ja 43 osa detailplaneering (kehtestatud 09.08.2007, ID 301012569);
- Suure-Jaani staadioni detailplaneering (kehtestatud 10.08.2016, ID 30101327).

Joonis 1 **Planeeringuala asukohaskeem**



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 (arvestada erinevate liikumisviisidega);
3.8 haljastuse ja heakorrastuse 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 arhitektuurivõistluse nõude määramine;
3.14 muud punktides 3.1-3.13 toodud ülesannetega seonduvad ülesanded.

Planeeringulahendus peab olema kooskõlas hea ehitustavaga ja arvestama avaliku huviga ning kaasatavate huvidega. Detailplaneeringuga kavandatud tegevused ei tohi põhjustada ülenormatiivseid häiringuid ümbritsevas ruumis ja naaberkinnistutel.
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 Ehitusseadustik[1];
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 Transpordiameti 03.01.2024 kirjaga nr 7.2-2/24/25855-2 väljastatud seisukohad Tallinna tn 24 detailplaneeringu koostamiseks;
4.6 Põhja-Sakala valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2020-2032 (kehtestatud Põhja-Sakala Vallavolikogu 17.12.2020 määrusega nr 122);
4.7 Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded;
4.8 Muud asjakohased õigusaktid ja dokumendid.

5. Detailplaneeringu vormistamine
5.1 Detailplaneering peab vastama planeerimisseaduses ja Riigihalduse ministri 17.10.2019 määruses 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 (Elektrilevi OÜ, Telia Eesti AS, Eesti Lairiba Arenduse SA, AS Põhja-Sakala 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 Eelhinnang 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 2 aasta jooksul alates algatamisest.
8.2 Planeeringu kehtestamise või kehtestama jätmise otsus tehakse hiljemalt kolme aasta möödumisel detailplaneeringu algatamisest arvates.