



PÕHJA-SAKALA VALLAVALITSUS

KORRALDUS

EELNÕU

Suure-Jaani

. september 2026 nr

Projekteerimistingimuste andmine

Võhma linnas Silla tn 1 kinnisasja omanik esitas 20.08.2026 Põhja-Sakala Vallavalitsusele projekteerimistingimuste taotluse nr 2611002/06813, mille alusel soovitakse projekteerimistingimusi Võhma linnas Silla tn 1 kinnisasjale uue elamu ehitusprojekti koostamiseks. Olemasolev elamu (ehitisregistri kood 112025093, kasutuselevõtu aasta 1966, ehitisealuse pinnaga 194 m²) lammutatakse.

Taotlusele lisatud asendiplaani ja kirjelduse järgi soovitakse püstitada kaasaegset ühekorruselist viilkatusega elamut ehitisealuse pinnaga kuni 250 m².

Vastavalt planeerimisseaduse § 125 lg 1 p 1 on linnas ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks nõutav detailplaneeringu koostamine.

Planeerimisseaduse § 125 lg 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 ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbelt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi ning üldplaneeringus määratud kasutus- ja muid tingimusi.

Planeerimisseaduse § 125 lg 5 p 2 kohaselt peab kavandatav ehitis olema kooskõlas ka valla või linna ruumilist arengut suunava üldplaneeringuga.

Põhja-Sakala valla üldplaneeringu kohaselt asub Silla tn 1 kinnisasi elamu maa-alal. Silla tn 1 kinnisasi asub juba väljakujunenud hoonestusega üksikelamute piirkonnas ja kinnisasja on võimalik käsitleda olemasoleva hoonestuse vahele või selle vahetusse lähedusse jääva hoonestatud kinnisasjale jääva kinnisasjana, millele võib planeerimisseaduse § 125 lg 5 tulenevalt detailplaneeringut koostamata lubada ehitusloakohustusliku hoone püstitamist projekteerimistingimuste alusel.

Planeeritava elamu kirjelduse järgi ning arvestades, et olemasolev elamu lammutatakse, sobitub hoone nii mahuliselt kui otstarbelt lähialal väljakujunenud keskkonda. Üldplaneeringus on määratud suunised, millest projekteerimistingimuste andmisel lähtutakse.

Vallavalitsus on seisukohal, et käesoleval juhul on eluhoone ehitusprojekti koostamine lubatav projekteerimistingimuste alusel ilma detailplaneeringut koostamata, kuna kõik eeldused projekteerimistingimuste alusel abihoone 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 7.09.2026 – 21.09.2026. Vallavalitsus teatas projekteerimistingimuste andmise avatud menetlusest ajalehes Sakala 4.09.26 ja valla veebilehel. Vallavalitsus esitas ehitusseadustiku § 31 lõike 4 punkti 2 alusel 3.09.2026 kirjaga nr 7-7/ ... projekteerimistingimuste andmise eelnõu arvamuse avaldamiseks kinnisasjaga piirnevate kinnisasjade omanikele, Elektrilevi OÜ-le ja Telia Eesti AS-ile.

Huvitatud isikutel oli õigus esitada vallavalitsusele eelnõu kohta kirjalikke arvamusi hiljemalt 21.09.2026. *Arvamuste alusel täiendatakse eelnõu.*

Aluseks võttes eeltoodust ja planeerimisseaduse § 125 lõiget 5, ehitusseadustiku § 26, § 28 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 Võhma linnas Silla tn 1 kinnisasjale (katastritunnus 91201:001:2290) projekteerimistingimuste alusel elamu (kasutamise otstarbe kood 11101 – üksikelamu) püstitamine.

2. Anda Võhma linnas Silla tn 1 kinnisasjale (katastritunnus 91201:001:2290) elamu (kasutamise otstarbe kood 11101 – üksikelamu) 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; Silla tn 1 kinnistu omanik torffar@gmail.com;

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

1. Ehitustegevuse liik: Elamu (kasutamise otstarbe kood 11101 – üksikelamu) püstitamine.

2. Projekteerimistingimuste andja:

Põhja-Sakala Vallavalitsus
Registrikood 77000463
Üllar Loper, ehitusspetsialist

3. Taotluse andmed:

Liik: projekteerimistingimuste taotlus nr 2611002/06813;
Kuupäev: 20.08.2026;
Taotleja: Võhma linn Silla tn 1 kinnistu omanik.

4. Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed:

Koha-aadress: Viljandi maakond, Põhja-Sakala vald, Võhma linn Silla tn 1;
Katastritunnus: 91201:001:2290;
Katastriüksuse pindala: 1188 m²;
Katastriüksuse sihtotstarve: elumumaa 100 %;
Üldplaneeringujärgne maakasutuse juhtotstarve: elamu maa-ala;
Kehtiv detailplaneering: puudub;
Ehitised: kinnisasjal asuvad lammutatav elamu (ehitisregistri kood 112025093), kuur-saun (ehitisregistri kood 112025094), aiamaa (ehitisregistri kood 112025095) ja kasvuhoone (ehitisregistri kood 220492416).

5. Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused:

Silla tn 1 kinnisasjale soovitakse ehitada üksikelamu. Olemasolev (ehitisregistri kood 112025093) elamu lammutatakse
Silla tn 1 kinnistu asub Võhma linnas, kus ehitusloakohustusliku hoone püstitamisel on nõutav detailplaneeringu koostamine. Planeerimisseaduse § 125 lg 5 kohaselt võib detailplaneeringut koostamata lubada ehitusloakohustusliku hoone püstitamist projekteerimistingimuste alusel, kui ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda. Antud juhul on põhjendatud detailplaneeringut koostamata projekteerimistingimuste andmine läbi avatud menetluse.

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 on see erandina lubatud naabri kirjaliku nõusoleku alusel, milles lepitakse ühiselt kokku võtted, millega tagatakse nõutud ehitistevahelise tuleohutuskaja 8 m või kuidas kompenseeritakse tuleohutuskaja puudujääk tehniliste ja konstruktsiooniliste lahendustega..

7.2. Ehituslikud piirangud:

- Elamu lubatav korruselisus on 1-2 korrust;
- Hoone maksimaalne ehitisealune pind 250 m²;
- Igasuguste ehitiste (sh ka piirete) rajamisel, juurdeehituste ja abihoonete kavandamisel tuleb lähtuda ümbritseva keskkonna arhitektuurilisest struktuurist (ehitusjoon, kõrgused, mahud, materjalid, piirdeaiaid, katusekalded, aknad jne) ja esteetilisest sobivusest ümbritsevaga. Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel eelistada naturaalseid materjale (puit, kivi, betoon, metall, katusekivi, valtsplekk katus). Lubatud värvitoonid fassaadide ja piirdeaedade viimistlemisel on ümbrusega kokkusobivad toonid;
- Katusetüüp peab sobituma piirkonnas välja kujunenud stiiliga. Fassaadi viimistlusmaterjalidena ei ole lubatud plastik ja värvimata ning fassaadikatteks viimistlemata plekk;
- Katastriüksusele on lubatud ehitada üks eluhoone ja kuni kaks üle 20 m² abihoonet. Kuni 20 m² abihooneid võib teha ühele katastriüksusele kuni 3. Kokku võib katastriüksusel olla kuni 4 abihoonet. Käesoleva korraldusega väljastatakse projekteerimistingimused ainult üksikelamu püstitamiseks. Abihoonete püstitamine on eraldiseisev menetlus.

7.3. Kavandatavad ehitiste teenindamiseks vajalikud rajatised:

- veevarustus – lahendada linna ÜVK võrgust;
- reovee ärajuhtimine – lahendada linna ÜVK võrgust;
- sademevee ärajuhtimine – ehitustegevusega ei tohi halvendada naaberkinnisasjade olemasolevat olukorda (sademetest tekkinud liigvee juhtimine naaberkinnistutele), sademevesi tuleb immutada oma katastriüksuse piires;
- juurdesõidutee – anda lahendus ehitusprojektis selliselt, et oleks tagatud juurdepääs avalikult kasutatava teeni (Silla tänavale);
- parkimine tuleb lahendada oma katastriüksusel vastavalt EVS standardile;
- prügikonteinerid tuleb paigutada oma katastriüksusele ning tagada hea ligipääsetavus;
- 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. Haljastuse, piirete tingimused:

Ehitusprojektiga anda haljastuse ja võimalike piirdeaedade ja hekkide lahendused. Vastavalt Põhja-Sakala valla üldplaneeringule on elamualal tänavapoolses osas lubatud rajada katastriüksusele kuni 1,5 m, soovituslikult kuni 1,2 m kõrguseid piirdeaedu ja hekke. Põhja-Sakala Vallavalitsus juhib tähelepanu oma 24.08.2026 teavituskirjaga nr 7-7/82, et olemasolev piirdeaed on ehitatud Silla ja Õuna tänavatel valla omandis olevale maale ning vajadusel on vallavalitsusel õigus nõuda aia eemaldamist ja maa-ala vabastamist (nt Silla/Õuna tänavate laiendamine, trasside ehitamine, liiklusohutuse tagamine vm).

8. Üldised tingimused:

8.1. Ehitusprojekti koostamise aluseks on Põhja-Sakala valla üldplaneering ja vallavalitsuse poolt kinnitatud 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 ehitusprojektile“¹ 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. Arvestada elektri õhuliinist tulenevate piirangutega.

8.6. Arvestada side maa-aluse kaabelliinist tulenevate piirangutega.

8.7. 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.

Lisa 1.1. Asukohaskeem projekteerimistingimuste juurde:

Planeeritud elamu hoonestusala Võhma linnas Silla tn 1 kinnisasjal



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