



VILJANDI VALLAVALITSUS EHITUSKOMISJONI OTSUS

Viiratsi

23. detsember 2025 nr 375

Projekteerimistingimuste andmise avatud menetluse algatamine

Proland Ehitus OÜ (registrikood 12598451) esitas 21.11.2025 Viljandi Vallavalitsusele projekteerimistingimuste taotluse detailplaneeringu olemasolul, et täpsustada hoonestusala tingimusi; maa-alal asuva ehitise teenindamiseks vajaliku ehitise võimalikku asukohta; haljastuse, heakorra või liikluskorralduse põhimõtteid aadressil Viljandi maakond, Viljandi vald, Pinska küla, Mai tn 10 // Elmingu (katastritunnus 62904:001:0322).

Mai tn 10 // Elmingu katastriüksuse maa sihtotstarve on ärimaa 100%.

05.11.2013 moodustus Viljandi vald, mis on Paistu valla, Pärsti valla, Saarepeedi valla ja Viiratsi valla õigusjärglane.

Pärsti Vallavalitsuse 05.01.2009 korraldusega nr 4 „Detailplaneeringu kehtestamine“ kehtestati Elmingu kinnistu detailplaneering (töö nr 09-08 DP).

Viljandi Vallavalitsuse ehituskomisjoni 13.11.2024 otsusega nr 246 „Projekteerimistingimuste andmine“ anti projekteerimistingimused Viljandi vallas Pinska külas Elmingu katastriüksusele (katastritunnus 62904:001:0322) remondihalli (kasutamise otstarbe kood 12332 – sõidukite teenindushoone) projekteerimiseks, millega suurendati hoonestusala 1% võrra, muudeti parkla asukohta, muudeti tehovõrkude asukohta ning loobuti detailplaneeringus määratud ehitusjärjekorrast. Otsustati, et krundile juurdepääs peab jääma vastavalt Elmingu kinnistu detailplaneeringus (töö nr 09-08 DP) toodud lahendusele.

Viljandi Vallavalitsuse ehituskomisjoni 12.03.2025 otsusega nr 54 „Projekteerimistingimuste andmine“ anti projekteerimistingimused Viljandi vallas Pinska külas Mai tn 10 // Elmingu katastriüksusel (katastritunnus 62904:001:0322) vedelgaasimahuti, torustiku ja gaasipaigaldise piirdeaia (kogumina gaasipaigaldis, mille vedelgaasi kogus on alla 5 t) asukohta täpsustamiseks.

21.11.2025 esitatud projekteerimistingimuste taotluse eesmärgiks on laohoone (kasutamise otstarbe kood 12529 – muu laohoone) projekteerimine positsioonile 1 (4) ja kehtiva „Elmingu detailplaneeringu“ (töö nr 09-08 DP) täpsustamine:

1. Hoonestusala muutmine: (104,67/9849,81) ehk ca 1,06% ulatuses.
2. Liikluskorralduse põhimõtete muutmine: krundile sissepääsu rajamine kirdepoolsesse nurka (olemasolev).
3. Parkla rajamine hoone ette (see tähendab DP illustratiivsest lahendusest erinevalt).
4. Tehnovõrkudega varustatus (sh liitumispunktide asukohad) lahendatakse vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele ning ehitusloa taotluse projektile. Lisatud joonisel *202537_PP_AS_PT_DP_muutmiseks_18.11.2025-4-01_Asendiplaan* tegemist vaid illustratiivse lahendusega.

5. Küttesüsteem erinev detailplaneeringus kirjeldatud maagaasi lahendusest. Rajatakse kaks paralleelset süsteemi või üks nendest LPG gaasimahuti (võimalik asukoht asendiplaanil näidatud) ning/või maasoojuspump vertikaalsete soojuspuuraukudega.
6. Loobuda edaspidi ehitusjärjekorra nõudest (vajadus järjekorra printsiibi järgi puudub ning see piiraks lihtsalt arendustegevust). Hetkel jätkatakse ehitusjärjekorda 4.positsioonil asuvast hoonestusalast ning järgmised hooned rajatakse vajaduspõhise järjekorra alusel.

Ehitusseadustiku § 27 lg 1 sätestab, et detailplaneeringu olemasolu korral võib pädev asutus põhjendatud juhul anda ehitusloa kohustusliku hoone või olulise rajatise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui:

- 1) detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud üle viie aasta;
- 2) detailplaneeringu kehtestamise järel on ilmnenud olulisi uusi asjaolusid või on oluliselt muutunud planeeringuala või selle mõjuala, mille tõttu ei ole enam võimalik detailplaneeringut täielikult ellu viia, või
- 3) detailplaneeringu kehtestamise järel on muutunud õigusaktid või kehtestatud planeeringud, mis mõjutavad oluliselt detailplaneeringu elluviimist.

Ehitusseadustiku § 27 lg 4 sätestab, et projekteerimistingimustega täpsustatakse asjakohasel juhul hoonestusala järgmisi tingimusi:

- hoonestusala suurendamist, vähendamist, keeramist või nihutamist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgselt lahendusest (lg 4 p 2);
- maa-alal asuva ehitise teenindamiseks vajaliku ehitise võimalikku asukohta (lg 4 p 5);
- haljastuse, heakorra või liikluskorralduse põhimõtteid (lg 4 p 7);

Arvestades asjaolu, et Elmingu detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud üle viie aasta ja taotleja soovib suurendada hoonestusala varem suurendatud 1%-le lisaks 1,06% ulatuses, muuta liikluskorralduse põhimõtteid (muuta parkla asukohta, kuid krundile juurdepääs jääb olemasolev detailplaneeringu kohane), muuta tehnovõrkude asukohta, siis võib vastavalt esitatud taotlusele projekteerimistingimuste andmisega täpsustada detailplaneeringus käsitletud tingimusi.

Detailplaneeringus määratud ehitusjärjekorra nõudest on loobutud Viljandi Vallavalitsuse ehituskomisjoni 13.11.2024 otsusega nr 246 „Projekteerimistingimuste andmine“.

Ehitusseadustiku § 31 lg 1 sätestab muu hulgas, et projekteerimistingimuste andmine tuleb korraldada avatud menetlusena ehitusseadustiku §-s 27 nimetatud juhul. Kui avaliku väljapaneku jooksul ettepanekuid või vastuväiteid ei laeku või kõiki laekuvaid ettepanekuid on võimalik arvestada, otsustatakse projekteerimistingimuste andmine ilma avalikul istungil arutamisetähtaeg (haldusmenetluse seadus § 50 lg 3).

Projekteerimistingimuste taotluse alusel on ehitisregistri veebikeskkonnas genereeritud projekteerimistingimuste eelnõu nr 2511802/08071.

Tulenevalt eeltoodust ja võttes aluseks Eesti territooriumi haldusjaotuse seaduse § 14¹ lg 4¹, haldusmenetluse seaduse § 46 lg 1, ehitusseadustiku § 27 lg 1, § 27 lg 2, § 27 lg 4 p 2, p 5 ja p 7, § 28 lg 1, § 31 lg 1 ja lg 3, Viljandi Vallavolikogu 28.02.2022 määruse nr 12 „Ehitusalase tegevuse korraldamine Viljandi vallas“ § 3 p 1 ning arvestades Pärsti Vallavalitsuse 05.01.2009 korraldusega nr 4 „Detailplaneeringu kehtestamine“ kehtestatud Elmingu kinnistu detailplaneeringut (töö nr 09-08 DP) ja esitatud taotlust:

1. Algatada projekteerimistingimuste andmise avatud menetlus laohoone (kasutamise otstarbe kood 12529 – muu laohoone) projekteerimistingimuste andmiseks, millega suurendatakse hoonestusala lisaks 1,06% võrra, muudetakse parkla asukohta ning muudetakse tehnovõrkude asukohta aadressil Viljandi maakond, Viljandi vald, Pinska küla, Mai tn 10 // Elmingu (katastritunnus 62904:001:0322).

2. Ehitusspetsialistil korraldada projekteerimistingimuste avatud menetluse algatamise teate avaldamine ajalehes Sakala ja Viljandi valla veebilehel www.viljandivald.ee.

3. Käesoleva otsusega mittenõustumisel võib esitada vaide 30 päeva jooksul otsuse teatavakstegemisest arvates Viljandi Vallavalitsusele (viljandivald@viljandivald.ee või Sakala 1, Viiratsi alevik, Viljandi vald, 70101 Viljandi maakond) või kaebuse Tartu Halduskohtule (trthktartu.menetlus@kohus.ee või Kalevi 1, 51010 Tartu).

4. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Merike Kahk

komisjoni aseesimees

komisjoni esimehe ülesannetes