



VILJANDI VALLAVALITSUS EHITUSKOMISJONI OTSUS

Viiratsi

18. märts 2026 nr

Projekteerimistingimuste andmise avatud menetluse algatamine

TT ARHITEKTUURIBÜROO OÜ (registrikood 11558917) esitas 09.03.2026 Viljandi Vallavalitsusele projekteerimistingimuste taotluse detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel lao- ja tootmishoone (ehitisregistri kood 121452683, kasutamise otstarbe kood 12519 – muu tööstushoone) projekteerimiseks (seadustamiseks) aadressile Viljandi maakond, Viljandi vald, Viiratsi alevik, Farmi tee 8 // 18 (katastritunnused 89801:001:0773, 89801:001:0445).

Seadustatav hoone on rajatud üle kinnistu piiri. Piiride muutmise taotlus on esitatud (reg 18.03.2026 nr 5-5/26/649). Pärast piiride korrigeerimist hakkab hoone paiknema Farmi tee 8 katastriüksusel (katastritunnus 89801:001:0773).

Farmi tee 8 ja Farmi tee 18 katastriüksuste maa sihtotstarve on tootmismaa 100%.

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

Viiratsi Vallavolikogu 30.03.2007 määrusega nr 5 „Üldplaneeringu kehtestamine“ kehtestatud Viiratsi valla üldplaneeringu (edaspidi Viiratsi valla üldplaneering) kohaselt asuvad Farmi tee 8// 18 katastriüksused detailplaneeringu koostamise kohustusega alal.

Planeerimisseaduse § 125 lg 5 kohaselt võib kohaliku omavalitsuse üksus lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised, kui:

- 1) ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbelt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi;
- 2) üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused, ning ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega.

Viiratsi valla üldplaneeringu kohaselt asuvad katastriüksused Farmi tee 8 ja Farmi tee 18 reserveeritud elamualal (E1). Viiratsi valla üldplaneeringu seletuskirja p 2.1 kohaselt mõistetakse maa reserveerimise all seda, et planeeringuga on maa-alale reserveeritud maakasutamise eesmärk, mis võib erineda sellest, milline on praegune maakasutamise sihtotstarve. See aga ei tähenda selle maa-ala terviklikku ega automaatset planeeritud eesmärgiga kasutusele võttu, vaid seda, et antud ala oleks võimalik tulevikus, sellekohase vajaduse ja soovi tekkimisel, reserveeritud otstarbel kasutada (planeeringu järgimine on kohustuslik arendustegevuse korral). Mingiks otstarbeks reserveeritud alal saab maaomanik maad edasi kasutada selle praegusel sihtotstarbel seni, kuni ta seda soovib, kuid ei saa seda muuta planeeringu vastaselt. Viiratsi valla üldplaneeringu seletuskirja p 2.2 kohaselt võib tootmismaa põhisihtotstarbega alal olla ärimaana kõrvalkasutust kuni 40%.

Planeeritav lao- ja tootmishoone sobitub Farmi tee 8 ja Farmi tee 18 naabruses asuvate tootmishoonete vahele ja piirkonna väljakujunenud keskkonda, on kooskõlas planeerimisseaduse § 125 lg-ga 5 ja Viiratsi valla üldplaneeringu tingimustega ning seetõttu võib lubada lao- ja tootmishoone ehitusprojekti koostamist projekteerimistingimuste alusel detailplaneeringut koostamata.

Ehitusseadustiku § 31 lg 1 kohaselt tuleb muu hulgas projekteerimistingimuste andmine korraldada avatud menetlusena planeerimisseaduse § 125 lg-s 5 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 2611802/01168.

Tulenevalt eeltoodust ja võttes aluseks Eesti territooriumi haldusjaotuse seaduse § 14¹ lg 4¹, haldusmenetluse seaduse § 46 lg 1, § 47 lg 5, § 50 lg 3, planeerimisseaduse § 125 lg 5, ehitusseadustiku §26 lg 4, § 28 lg 1, § 31 lg 1, Viljandi Vallavolikogu 28.02.2022 määruse nr 12 „Ehitusalase tegevuse korraldamine Viljandi vallas“ § 3 p 1, Viiratsi Vallavolikogu 30.03.2007 määrusega nr 5 „Üldplaneeringu kehtestamine“ kehtestatud Viiratsi valla üldplaneeringu ning arvestades esitatud taotlust:

1. Algatada projekteerimistingimuste andmise avatud menetlus lao- ja tootmishoone (ehitisregistri kood 121452683, kasutamise otstarbe kood 12519 – muu tööstushoone) projekteerimiseks (seadustamiseks) aadressile Viljandi maakond, Viljandi vald, Viiratsi alevik, Farmi tee 8 // 18 (katastritunnused 89801:001:0773, 89801:001:0445).
2. Ehitusspetsialistil korraldada projekteerimistingimuste andmise avatud menetluse algatamise teate avaldamine ajalehes Sakala ja Viljandi valla veebilehel www.viljandivald.ee. Teate avaldamise kulud kannab taotleja Viljandi Vallavalitsuse esitatava arve alusel.
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)

Evelin Orik
komisjoni esimees