# VILJANDI VALLAVALITSUS
## EHITUSKOMISJONI OTSUS

Viiratsi 29. juuli 2026 nr 184

**Projekteerimistingimuste andmise avatud menetluse algatamine**

Ehitisregistri kaudu esitati 07.07.2026 projekteerimistingimuste taotlus üksikelamu (ehitisregistri kood 121458328, kasutamise otstarbe kood 11101 – üksikelamu) projekteerimiseks aadressile Viljandi maakond, Viljandi vald, Valma küla, Jaani tee 1 (katastritunnus 89202:002:0090).
Jaani tee 1 katastriüksuse maa sihtotstarve on elamumaa 100%.

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

Viiratsi Vallavolikogu 26.10.2006 otsusega nr 43 „Valma külas Peerna maaüksuse detailplaneeringu kehtestamine“ kehtestati Valma külas Peerna maaüksuse detailplaneering (töö nr T04275) (edaspidi Peerna detailplaneering), milles on muu hulgas määratud ehitusalad (edaspidi hoonestusala). Taotleja soovib suurendada Peenra detailplaneeringus määratud hoonestusala kuni 10% esialgsest lahendusest (projekteerimistingimuste taotlusele lisatud asendiskeemil näidatud ala 29,5 $m^2$, mis on 7%). Hoonestusala suurendamise tingib asjaolu, et soovitakse püstitada elamu, mis ulatub osaliselt detailplaneeringus lubatud hoonestusalast välja. Taotleja soovib ehitada 30-45 kraadise detailplaneeringus lubatud katusekalde asemel madalama katusekalde. Soov on taotleda 7-20 kraadist katusekallet.

Ehitusseadustiku § 27 lg 1 p 1 sätestab, et detailplaneeringu olemasolu korral võib pädev asutus põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone või olulise rajatise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta.
Ehitusseadustiku § 27 lg 4 p 2 sätestab, et projekteerimistingimustega täpsustatakse asjakohasel juhul hoone või olulise rajatise detailplaneeringus käsitletud hoonestusala tingimusi, sealhulgas hoonestusala suurendamist, vähendamist, keeramist või nihutamist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest.
Ehitusseadustiku § 27 lg 4 p 4 sätestab, et projekteerimistingimustega täpsustatakse asjakohasel juhul hoone või olulise rajatise detailplaneeringus käsitletud hoonestusala tingimusi, sealhulgas arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi.

Arvestades asjaolu, et Peerna detailplaneeringu kehtestamisest on möödas ca 20 aastat, on asjakohane ja põhjendatud projekteerimistingimuste andmisega täpsustada detailplaneeringus määratud tingimusi.

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 arutamiseta (haldusmenetluse seadus § 50 lg 3).
Projekteerimistingimuste taotluse alusel on ehitisregistri veebikeskkonnas genereeritud projekteerimistingimuste eelnõu nr 2611802/03339.

Tulenevalt eeltoodust ja võttes aluseks Eesti territooriumi haldusjaotuse seaduse § $14^1$ lg $4^1$, haldusmenetluse seaduse § 46 lg 1, § 47 lg 5, § 50 lg 3, ehitusseadustiku § 27 lg 1 p 1, § 27 lg 2, § 27 lg 4 p 2 ja p 4 § 28 lg 1, § 31 lg 1, Viljandi Vallavolikogu 28.02.2022 määruse nr 12 „Ehitusalase tegevuse korraldamine Viljandi vallas“ § 3 p 1 ning arvestades Viiratsi Vallavolikogu 26.10.2006 otsusega nr 43 „Valma külas Peerna maaüksuse detailplaneeringu kehtestamine“ kehtestatud detailplaneeringut (töö nr T04275) ja esitatud taotlust:

1. Algatada projekteerimistingimuste andmise avatud menetlus üksikelamu (ehitisregistri kood 121458328, kasutamise otstarbe kood 11101 – üksikelamu) projekteerimiseks aadressile Viljandi maakond, Viljandi vald, Valma küla, Jaani tee 1 (katastritunnus 89202:002:0090), millega suurendatakse detailplaneeringus määratud hoonestusala kuni 10% esialgsest lahendusest ning täpsustatakse katusekallet (7 - 45 kraadi).

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