AB Artes Terrae OÜ
Reg kood 12978320
Küütri 14, Tartu 51007
Tel 742 0218
artes@artes.ee
www.artes.ee

Suure-Jaani linnas Tallinna tn 24 katastriüksuse ja lähiala detailplaneering

Tallinna tn 24, Suure-Jaani linn, Põhja-Sakala vald

Töö nr: 24104DP3
Kuupäev: 11.03.2026

Tartu 2026

Planeeringu koostamise korraldaja, tellija:

Põhja-Sakala Vallavalitsus.

Planeeringu koostamise konsultant:

AB Artes Terrae OÜ; projekti juht ja planeeringu koostaja, ruumilise keskkonna planeerija (tase 7, nr 163359), volitatud maastikuarhitekt-ekspert (tase 8, nr 222984) Heiki Kalberg; planeeringu koostaja, maastikuarhitekt Tiina Laineste.

Esikaane foto: Maa-ameti fotoladu, kaldaerofoto (pildistamise aeg 28.04.2024)

Sisukord

1 Üldosa 5

1.1 Sissejuhatus 5
1.2 Planeeringu lähtedokumendid 6
1.3 Olemasoleva olukorra iseloomustus ja kontaktvööndi analüüs 6
1.4 Vastavus üldplaneeringule ja üldplaneeringu muutmise põhjus 7
1.5 Vastavus Viljandi maakonnaplaneeringuga 7
1.6 Vastavus Soomaa teemaplaneeringuga 8
1.7 Planeeringualal kehtivad detailplaneeringud 8

2 Planeeringulahendus 9

2.1 Planeeringulahenduse põhjendus ning planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude kirjeldus 9
2.2 Krundi hoonestusala ja ehitusõigus 10
2.3 Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused 10
2.4 Liikluskorralduse põhimõtted 10
2.5 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted 11
2.6 Tehnovõrgud 11
2.6.1 Sidevarustus 11
2.6.2 Elektrivarustus 11
2.6.3 Vee- ja tuletõrjeveevarustus 11
2.6.4 Reoveekanalisastioon 12
2.6.5 Sademevee ärajuhtimine 12
2.6.6 Soojavarustus 12
2.7 Kujad 12
2.8 Kuritegevuse riski vähendavad tingimused 12
2.9 Müra-, vibratsiooni- ja muud keskkonnatingimused 12
2.10 Servituutide seadmise vajadus 13
2.11 Sundvõõrandamise või sundvalduse seadmise vajadus 13
2.12 Planeeringu elluviimine 13

3 Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte 14

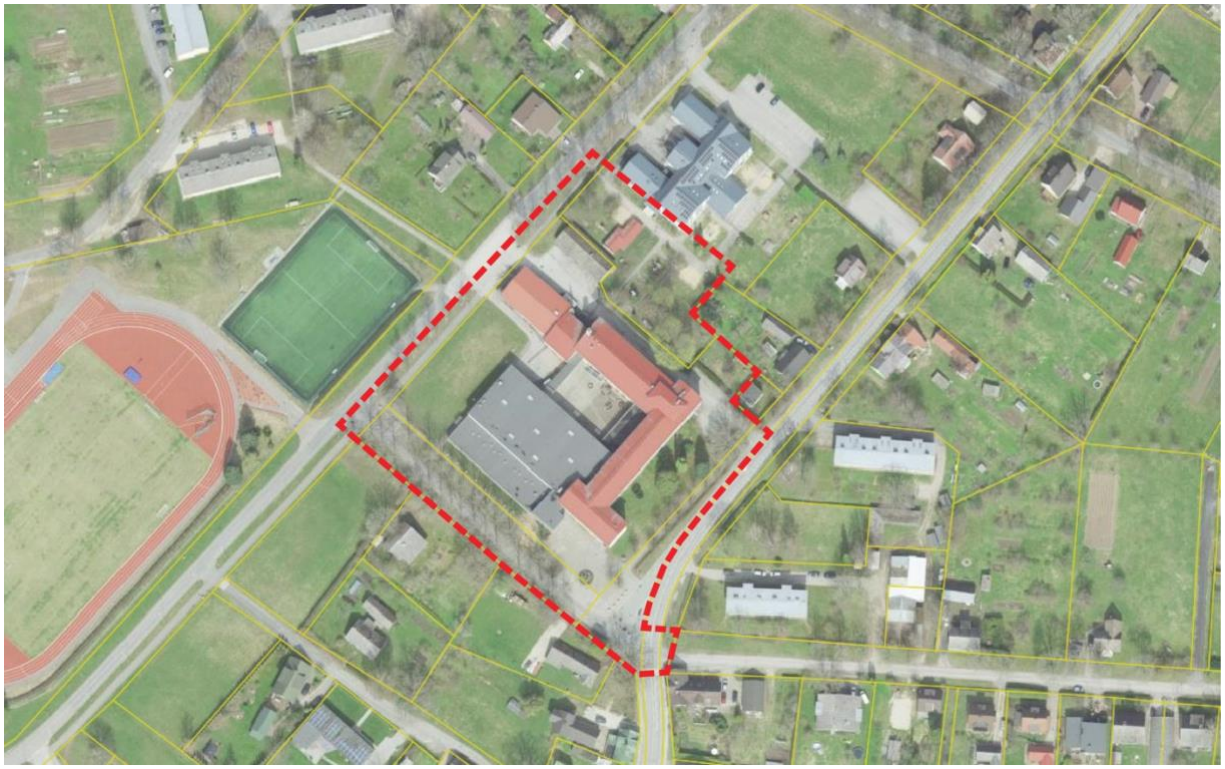
4 Joonised (esitatud eraldi failidena) 19

Lisa 1. 3D vaated planeeringualale 20

1 Üldosa

1.1 Sissejuhatus

Suure-Jaani linnas Tallinna tn 24 katastriüksuse ja lähiala detailplaneering, asukohaga Tallinna tn 24, Suure-Jaani linn, Põhja-Sakala vald on koostatud Põhja-Sakala Vallavalitsuse tellimusel AB Artes Terrae OÜ poolt. Planeeringu koostamise korraldaja on Põhja-Sakala Vallavalitsus. Planeeringuala pindala on ligikaudu 17 000 m^2 ning see hõlmab munitsipaalomandis olevat Tallinna tn 24 katastriüksust (reg tunnus 76001:001:0009) ja selle lähiala.



Skeem 1. Planeeringuala märgitud punase kriipsjoonega. Alus: Maa-amet.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kaaluda võimalusi Tallinna tn 24 katastriüksusel asuva vana koolimaja laiendamiseks/rekonstrueerimiseks kaasaegset õpikeskkonda pakkuvaks tänapäevaseks õppehooneks/hooneteks ja planeeringualal turvalise keskkonna loomiseks. Selleks, et arhitektuurivõistlusel või visioonikavandi koostamisel koolimaja laiendamiseks või rekonstrueerimiseks oleks võimalus pakkuda välja erinevaid lahendusi, määratakse detailplaneeringus ehitusalaks võimalikult suur ala. Hoone täpne kuju ja see, millised hoonestuseala alla jäävad tehnovõrgud tuleb ümber tõsta selgub hiljem.

Planeerimisseaduse § 142 lõike 6 ning keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõike 2 punkti 3 kohaselt tuleb üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel anda eelhinnang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist (KSH). Detailplaneeringu koostamisel hinnatakse selle elluviimisega kaasnevaid asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid.

Osa käesoleval planeeringualal asuvast koolihoonest valmis 1961. aasta septembriks. Kooli võimla osa valmis 2005. aastal.

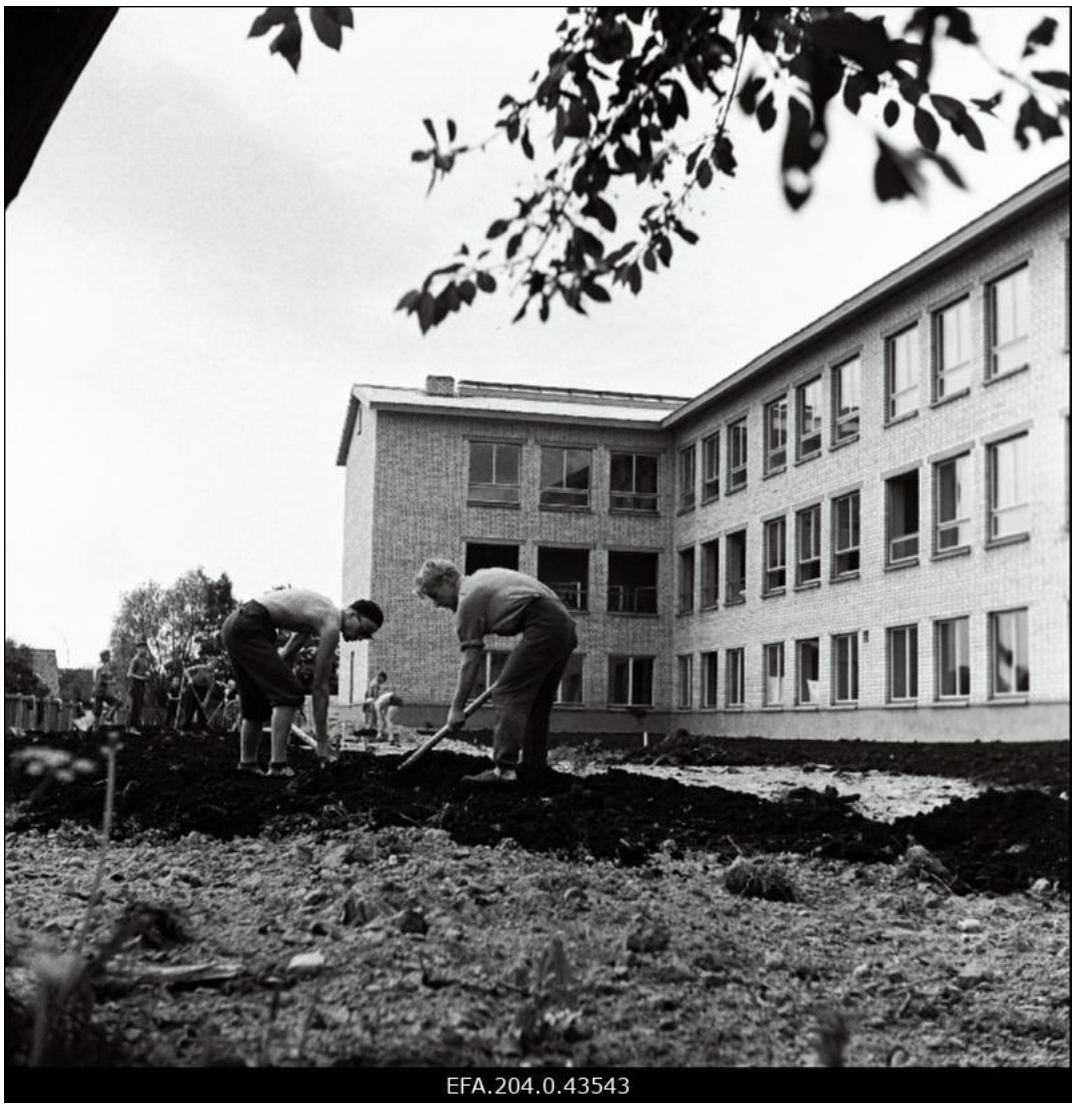


Foto 1. Suure-Jaani Keskkooli õpilased uue koolihoone ümbrust korrastamas. (Allikas: Fotis, EFA.204.0.43543)

1.2 Planeeringu lähtedokumendid

Põhja-Sakala Vallavolikogu detailplaneeringu algatamise otsus nr 215 (25.04.2024) on planeeringu lähtedokument. Töö on koostatud tellija poolt esitatud digitaalsetele alusplaanile: Suure-Jaani kool. Topo-geodeetiline uuring. Maa-ala plaan tehnovõrkudega; töö nr 8685-24-2, Geodeesia24 OÜ.

Lisaks on aluseks AB Artes Terrae (Sulev Nurme, volitatud maastikuarhitekt tase 8) poolt 2024. aasta aprillis koostatud puittaimestiku hinnang (töö nr 24048HI2) ning Landverk OÜ poolt koostatud „Riigitee nr 24124 Viljandi- Suure-Jaani 21, 270- 22,505 Suure-Jaani linnalõigu rekonstrueerimise projekt“ (töö nr T2213), koostatud 2023. aasta detsembris.

1.3 Olemasoleva olukorra iseloomustus ja kontaktvööndi analüüs

Planeeringuala asub Suure-Jaani linna põhjaosas. Suure-Jaani koolist kirdes, linnulennult 50 m kaugusel asub vallavalitsus ja lasteaed, koolist samuti u 50 m kaugusel lääne suunas asub staadion. Muus osas on koolimaja ümbritsetud era- ja kortermajadega.

Planeeringuala on 100% ühiskondlike ehitiste maa ning sellel on hetkel koolimaja, millega on kokku ehitatud ka katlamaja, lisaks on kinnistul veel garaaž. Katlamajaga on ehitisregistri andmetel planeeringu koostamise ajal seotud seitse kaugküttetoru. Katlamaja haldab AS Põhja-Sakala Haldus.

Planeeritaval alal kehtivad järgmised maakasutuspiirangud:

- maa-alune sidekaabel (ELA069, omanik Eesti Lairiba Arenduse SA);
- maa-alune sidekaabel (52642200, omanik Telia Eesti AS);
- maa-alune elektrimaakaabelliin (42893522, omanik Elektrilevi OÜ);
- maa-alune elektrimaakaabelliin (78169876, omanik Elektrilevi OÜ).

1.4 Vastavus üldplaneeringule ja üldplaneeringu muutmise põhjus

Alal kehtib Põhja-Sakala valla üldplaneering, mis on kehtestatud 24.03.2022 (Kobras OÜ töö nr 2019-007). Selle järgi on ühiskondlike ehitiste maa-ala üldised maakasutus- ja ehitustingimused järgmised:

- katastriüksuse täisehituse protsent on kuni 40%;
- säilitada ja/või rajada hoonete ümber haljasalad;
- arvestada kõikidele liiklejatele ohutu ja mugava juurdepääsuga;
- arvestada erivajaduste ning puuetega inimeste vajadustega.

Tallinna tn 24 katastriüksuse pindala on 10 520 m^2, olemasoleva koolimaja alune pindala on 4258,2 m^2 ning garaaži alune pindala on 218 m^2 . Praegune Tallinna tn 24 täisehituse protsent on 42.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek üldplaneeringu muutmiseks nii, et Tallinna tn 24 katastriüksuse täisehituse protsent oleks suurem kui 42.

Planeerimisseaduse § 142 lõike 1 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekut. Detailplaneeringuga soovitakse suurendada valla üldplaneeringuga määratud ühiskondlike ehitiste katastriüksuse Tallinna tn 24 täisehituse protsenti 83%-ni.

Üldplaneeringut muutva detailplaneeringu algatamine on kohaliku omavalitsuse hinnangul põhjendatud, kuna kavandatav koolimaja laiendamine/rekonstrueerimine ja elukeskkonna parendamine planeeringualal toimub avalikes huvides ning võimaldab planeeringuala otstarbekamat kasutamist ning läbi arhitektuurivõistluse või visioonikavandi koostamise luua paremat ruumi. Planeeringuga kavandatav tegevus võimaldab luua kaasaegse õpikeskkonna ja osutada piirkonnas kvaliteetsemat haridusteenust.

1.5 Vastavus Viljandi maakonnaplaneeringuga

Viljandi Maakonnaplaneering 2030+ on kehtestatud riigihalduse ministri 06.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/75 ning selle eesmärk on suunata planeerimistegevust kohalikul tasandil. Tulenevalt planeerimisseadusest on kehtestatud maakonnaplaneering aluseks kohalike omavalitsuste üldplaneeringute koostamisele edaspidi. Põhja-Sakala ÜP on koostatud hiljem.

Suure-Jaani linn on maakonnaplaneeringu 2030+ põhjal Põhja-Viljandimaa piirkondliku keskusena linnalise asustuse arenguks sobilik ala. Seda iseloomustavad asustuse kompaktus – nii olemasoleva hoonestuse tihedus, maakasutusfunktsioonide mitmekesisus, ühtsed teede- ja tehnovõrgud ning töökohtade ja mitmesuguste teenuste olemasolu.

Planeerimisseaduse eesmärgi kohaselt luuakse ruumilise planeerimise kaudu eeldused ühiskonnaliikmete vajadusi ja huve arvestava, demokraatliku, pikaajalise, tasakaalustatud ruumilise arengu, maakasutuse, kvaliteetse elu ning ehitatud keskkonna kujunemiseks, soodustades keskkonnahoidlikku ning majanduslikult, kultuuriliselt ja sotsiaalselt jätkusuutlikku arengut. Planeerimisel peab võimaluse korral soodustama varem kasutuses olnud alade otstarbekat kasutamist.

Planeeringu ala asub nii maakonnaplaneeringu kui Põhja-Sakala üldplaneeringu kohaselt ka Suure-Jaani linna väärtusliku maastiku alal. 2025. aastal valminud Viljandi maakonnaplaneeringu teemaplaneeringus „Viljandimaa väärtuslikud maastikud“ on Suure-Jaani linna osas toodud, et hoonete ehitamisel ja renoveerimisel peaks arvestama linnastruktuuri ning ehitustraditsioonidega.

Hetkel kehtiva üldplaneeringu järgi ei lähe käesolev planeering väärtuslike maastike kaitse-, maakasutus- ja ehitustingimustega vastuollu – koolihoone juurdeehituse kavandamisel tuleb arvestada piirkonna ehitustraditsioonidega ning mitte rikkuda piirkonna üldilmet, tänavate võrku planeering ei muuda; hoone kavandamisel tuleb arvestada ümbritsevate tänavate vaatekoridoridega ning läbi mõelda uue ehitise visuaalne mõju. Üldplaneeringus välja toodud väärtuslikud elemendid (kirik, surnuaed, paisjärv) asuvad planeeringualast kaugemal. Tänavaäärsed puudealleed säilitatakse käesoleva planeeringu raames.

Detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei ole maakonnaplaneeringuga vastuolus.

1.6 Vastavus Soomaa teemaplaneeringuga

Soomaa piirkonna teemaplaneering on koostatud kehtivate Pärnu ja Viljandi maakonnaplaneeringute täpsustamiseks, piirkonna erinevate arengudokumentide sidumiseks ja vastuolude lahendamiseks ning ettepanekute tegemiseks kaitseala kasutamistingimuste täpsustamiseks. Teemaplaneeringu üldeesmärk on mitmekülgse ja valikvõimalusi pakkuva elukeskkonna kujundamine Soomaa piirkonnas. Haldusreformi järgselt jäävad Viljandimaal planeeringualasse osaliselt Põhja-Sakala vald ja Viljandi vald.

Suure-Jaani vallasisene linn kuulub ka rahvuspargi mõjualasse. Mõjuala määratlemisel on lähtutud Soomaa loodusgeograafilisest maastikurajoonist, *Pan Park*'i alast ja kohalike omavalitsuste ettepanekutest. Mõjuala toetab loodus-ja kultuuriväärtuste hoidmist rahvuspargis, vähendades selles turismi-ja transpordikoormust. Mõjuala käsitlemine on vajalik turismiettevõtjate võrgustiku väljaarendamisel, mida iseloomustab ühtne kvaliteet ja orienteeritus rahvuspargile. Terviklik turismivõrgustik omakorda muudab Soomaa rahvuspargi turistidele kättesaadavamaks ja atraktiivsemaks, suurendades seeläbi kohalikele elanikele majandusliku kasu võimalusi.

Soomaa rahvuspargi visioon 2030+ nimistus on muuhulgas, et Soomaa rahvuspark koos ümbritsevate küladega oleks elujõulise asustusega meelepärane ja loodusrikas elukeskkond. Tänu headele ühendustele on kättesaadavad nii töökohad, teenused kui haridusasutused. Tagatud on loodus-ja kultuuriväärtuste säilimine ning kestlik kasutamine.

Soomaa rahvuspargi ja selle kontaktala ruumilise arengu üldiste põhimõtetena on samuti välja toodud näiteks hea kvaliteediga teedevõrk, kohalike elanike elukvaliteedi parendamine, teenuste kvaliteedi tõstmine (sh ka munitsipaalkool).

Suure-Jaani linna on teemaplaneeringus käsitletud kui maakondliku tähtsusega väärtuslikku maastikku, lisaks on teelõik, kus on ka käesolevas planeeringus käsitletav Tallinna mnt välja toodud kui kauni vaatega tee. Seetõttu tuleks järgida väärtuslike maastike säilitamise tingimusi.

Detailplaneeringus kavandatav tegevus ei ole teemaplaneeringuga vastuolus.

1.7 Planeeringualal kehtivad detailplaneeringud

Käesoleva planeeringualal kehtivad järgmised planeeringud:

- Suure-Jaani Linnavalitsuse 11.05.1999 korraldusega nr 67 kehtestatud kvartali nr 40 krundi nr 1 Tallinna tn 24 detailplaneering (PLANK ID 30101152);
- Suure-Jaani Vallavolikogu 09.08.2007 otsusega nr 162 kehtestatud Suure-Jaani kesklinna kvartalite nr 41 ja 42 ning kvartali nr 43 osa detailplaneering (PLANK ID 30101256);

Kvartali nr 40 krundi nr 1 Tallinna tn 24 detailplaneering on osaliselt kehtiv. Käesoleva planeeringu kehtestamisel kaotab planeering kehtivuse.

Suure-Jaani kesklinna kvartalite nr 41 ja 42 ning kvartali nr 43 osa detailplaneering on elluviidav ka pärast osalist kehtetuks muutmist.

2 Planeeringulahendus

2.1 Planeeringulahenduse põhjendus ning planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude kirjeldus

Planeeringulahenduses nähakse ette ehitusala olemasoleva koolimaja peal ja selle ümber suuremalt. Avalikes huvides on laiendada Suure-Jaani kooli ning selle jaoks tuleb korraldada arhitektuurivõistlus või visioonikavandi koostamine. Selleks, et arhitektidel oleks võimalus pakkuda välja erinevaid lahendusi, määratakse detailplaneeringus hoonestusalana võimalikult suur ala. Juurde ehitamise võimalus ei tähenda, et kogu ala ehitatakse täis – võimalik juurdeehitus toimub tõenäoliselt mingites osades ja juurde ehitamise täpne lahendus saab selgeks võistluse järgselt edasisel projekteerimisel. Eelnevast tulenevalt ei ole võimalik esitada täpseid lahendusi krundisiseste parkimiskohtade ja tehnovõrkude osas.

Majanduslikud mõjud – planeeringu elluviimisel ei ole ette näha piirkonnas töökohtade ega teenuste kadu, vaid olemasolevate töökohtade ja teenuste säilimist, olenevalt edasisest planeerimisest potentsiaalselt tekib teenuseid ja/või töökohti juurde (kooli suurenemine, rohkem töökohti vaja täita). Koolihoone ja selle ümbruse arendamine tõstab planeeringualal pakutavate teenuste kvaliteeti. Ka on paremat haridus- ja sporditeenust osutav kool mõjuteguriks, mis soodustab kohalikku elu, miks mitte minema kolida või tulla hoopis siia elama.

Käesoleva planeeringuga nähakse ette koolihoone laienemist ning liikluskorralduse muutumist, seega ei ole ette näha planeeringulahenduse tagajärjel otsest majanduse mitmekülgsemaks muutumist selles piirkonnas. Suuremas pildis võib eeldada, et piirkonnas olulise sotsiaalhoone (kooli) esteetiliselt kena ning praktiliselt toimiv lahendus võiks elavdada ka piirkonna majandust.

Mõju omavalitsuse eelarvele – koolihoone suurendamine on kohalikule omavalistusele üsna suur rahaline väljaminek, pikas perspektiivis on see väljaminek potentsiaalselt aga investeering omavalitsuse arengusse. Planeeringuga ei ole ette nähtud otstarbetuid kuluallikaid.

Kultuurilised mõjud – kavandatud tegevus tõstab ka ümbritseva regiooni kinnisvara väärtust ning ei ole ette näha suurt muutust, mis kahandaks piikonna miljööväärtust. Käesoleva planeeringuga suurima mõjuga ette nähtud tegevus on olemasoleva koolimaja laiendamine. Sellele eelneva arhitektuurivõistluse või visioonikavandi loomiseks ei seata küll detailplaneeringuga ehituslikke tingimusi, kuid siiski on ette nähtud juhinduda hoone kavandamisel sellest, et uus ja olemasolev hoonestus selles piirkonnas oleksid arhitektuurselt kokku sobivad. Seetõttu saab väita, et kavandatav tegevus ei hakka mõjuma keskkonnas liialt domineerivalt või üldist maastikupilti vähem väärtuslikuks muutvalt. Avaliku huviga hoonele lahenduse leidmine arhitektuurivõistluse kaudu on vaid ruumikvaliteeti tõstev tegu. Küll aga on suurema hoone mõju keskkonnas tajutavam võrreldes väiksema hoonemahuga. Planeeringuala asub kultuuriliselt olulistest hoonetest (nr kirik, tervisekeskus) kaugemal ning ei mõjuta seetõttu nende kultuurilise väärtuse muutumist.

Sotsiaalsed mõjud – planeeritav tegevus laiendab hariduse ja huvihariduse kättesaamist ning tõstab seeläbi pikas plaanis kooli edukust konkurentsis teiste koolidega. Planeeringu elluviimisel paraneb ka liikumispuudega inimeste ligipääs koolihoonele, kuna koolihoone ette on kavandatud peatumise ja parkimise kohad. Samuti busside peatumise koha ümber tõstmine muudab ligipääsetavust mugavamaks juba näiteks selle kaudu, et kasutajail on meeldivam bussile ja sellelt maha minna rahulikuma liiklusega sõidutee servas. Sotsiaalselt on näha vaid positiivseid mõjusid kavandatava tegevuse elluviimisel – ümbruskonna elanike rahulolu uue koolihoone üle, kinnisvara väärtuse tõus on samuti maaomanikele meeldiv ja potentsiaalselt ka ümbruskonna hoonestuse arengut innustav.

Mõjud looduskeskkonnale – kavandatava tegevuse tulemusena ei ole mõju otseselt looduskaitsealustele objektidele. Olenevalt hilisemast arhitektuursest lahendusest võib (oleneb arhitektuursest lahendusest, kas oht realiseerub või ei) koolihoone ehituseks saada raiutud mõned kõrge väärtusklassiga puud (puud, mis jäävad planeeringu põhijoonisel hoonestusala sisse). Seetõttu on võimalik vähesel hulgal puude ja sealt tulenevalt mõnede liikide elukohtade kadu. On ette nähtud säilitada koolimaja ümbruse teede ääres väärtuslikud alleed. Nende taimede kahjustamist tuleks projekteerimise ja ehitustegevuse käigus võimalikult palju vältida, kuna tegu on haljastuslikult väärtuslike, visuaalselt efektsete puudega.

Kokkuvõtlikult on paraneb planeeringu elluviimisel pakutava haridusteenuse ja huviharidusteenuse tase, mis tugevdab nii valla keskust kui kogu valda. Tegemist on ilmselgelt avaliku huvi planeerimisega, kus saavutatav tulemus on positiivne ka siis kui selleks on vaja raiuda mõned olemasolevad puud.

2.2 Krundi hoonestusala ja ehitusõigus

Hoonestusala määramisel on aluseks võetud olemasolevaid tehnovõrguliine ning olemasolevaid väärtuslikke puid. Hoonete ehitamine on lubatud põhijoonisel esitatud hoonestusala sisse. Igasuguse hoone ehitamine (nii ehitusloakohustuslik, ehitusteatise kohustuslik kui vabaehitus) võib toimuda vaid eespool nimetatud alale. Ehitusõigus on esitatud põhijoonisel.

2.3 Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

Planeeritud hoone ehitamiseks tuleb läbi viia arhitektuurivõitlus või visioonikavandi koostamine. Selles tulenevalt ei ole määratud arhitektuurinõudeid. Arhitektuurivõitlusel või visioonikavandi koostamisel arvestada Vabariigi Valitsuse 07.07.2025 määruses nr 52 „Nõuded statsionaarse õppega üldhariduskooli õppekeskkonnale, terviseriskide ohjamisele ja riskitegurite vähendamisele õppekeskkonnas ning õppe ja kasvatuse korraldamisele“ toodud nõudeid. Tehnoseadmed võivad ulatuda üle ehitusõiguses lubatud hoone kõrguse.

Detailplaneeringuga ei piirata ehitusprojektide koostamisel hoonete ehituslikke tingimusi – lubatud on kõik võimalikud lahendused, mis sobivad kokku olemasolevate hoonete arhitektuuriga ja hoonetele esitatavate ohutusnõuetega. Tulepüsivusklass määrata projekteerimisel lähtuvalt ehitise kasutamise otstarbest ja sellele seatud nõuetest.

Ehitisregistri andmetel on olemasoleva hoone suurim kõrgus 15,5 m.

2.4 Liikluskorralduse põhimõtted

Piirnevatel Tallinna tänaval, Vambola tänaval ja Lembitu puiesteel on planeeringuala poolses küljes kõnniteed, mille kaudu on juurdepääs olemasolevale kooli kompleksile. Juurdepääs planeeringualale on Tallinna tänavalt, mille ääres on ka koolibussi peatus. Hetkel paikneb Vambola tn ja Tallinna tn nurgal parkimine 12 parkimiskohaga, kuid detailplaneeringu lahenduse kohaselt see parkimisvõimalus kaob. Töötajate parklasse pääseb Tallinna tn pealt, Tallinna tn 26a katastriüksuse nurga juurest. Lisaks toimub parkimine Vambola tänava sõidutee servas Tallinna tn 24 katastriüksuse pool ning planeeringulahendusega säilib Lembitu ja Vambola tn ristmiku juures nelja kohaga parkimistasku. Olemasolev teekaitsevöönd on esitatud olemasoleva olukorra joonisel.

Planeeringu elluviimisel muutub Tallinna tänava ääres kõnnitee, bussipeatuse, parkimise ja sõidutee lahendus vastavalt Landverk OÜ poolt koostatud projektile „Riigitee nr 24124 Viljandi- Suure-Jaani 21, 270- 22,505 Suure-Jaani linnalõigu rekonstrueerimise projekt“. Projekti kohaselt on kooli esine bussipeatus viidud Tallinna magistraaltänavalt Vambola kõrvaltänavale. Kooli ette on projekteeritud liiklust rahustava meetmena tõstetud ristmik künnistega. Tallinna tänava äärde on projekteeritud kuue parkimiskohaga tasku. Seoses projektikohase lahenduse elluviimisega muutub teekaitsevööndi kuju.

Jalgrataste parkimiskohad tuleb lahendada olemasolevate kõvakatetega pindade ja/või planeeritud hoonestusala piires. Sõidukite parkimiseks tuleb projekteerimisel ette näha kokku 30 parkimiskohta planeeringualal ja vajadusel lähialal. Kuna detailplaneeringu alusel soovitakse korraldada arhitektuurivõistlus või visioonikavand siis ei esitata planeeringus krundisiseseid parkimiskohtasid. Täiendav parkimine suuremate sündmuste puhul saab toimuda vallamaja-lasteaia parklas Lembitu tänaval. Vajadusel on parkla võimalik rajada lähialal asuvatele munitsipaalomandis olevatele maaüksustele (Lembitu pst 44 või Lembitu pst 46). Igasuguse parkimise korraldamisel, sh projekteerimisel, tuleb tagada teenindava transpordi ja häiresõidukite juurdepääs ning ohutu juurdepääs bussipeatuseni.

Põhijoonisele on märgitud Vambola tänavale ja koolihoovist Tallinna tänavaga ristumise kohtadesse autode liitumisnähtavuskolmnurgad ja ülekäiguraja nähtavuskolmnurgad. Nähtavuskolmnurkade mõõdud on saadud Linnatänavate standardist (vastavalt tabel 7.2 „Vähim nähtavuskaugus peatee-kõrvaltee põhimõttel töötaval ristmikul“ ja 8.9 „Kõrvalharult vajaliku nähtavuskolmnurga mõõdud ülekäiguradadel ja -kohtades“). Autode liitumisnähtavusekolmnurgad on põhijoonisel tase „rahuldav“ mõõtmetega, kuna selle variandi puhul jääb nähtavuskolmnurka vähem olemasolevaid hooneid ja puid. Ülekäiguraja nähtavuskolmnurga mõõtmed põhijoonisel vastavad tasemele „hea“.

Nähtavuskolmnurka võib istutada üksikuid puid või põõsaid kõrgusega mitte üle 0,4 m. Selleks, et ristmike nähtavuskolmnurgas paiknevad puud ei kujuneks nähtavust piiravaks, peavad oksad maapinnast kuni 2,4 m kõrguseni ja kuni tüveni olema eemaldatud.

2.5 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Tallinna tn 24 krundil on väljaspool planeeritud hoonestusala oleva haljasala pindala 1033 m^2 ehk 9,8% krundi pindalast on haljasala. Selline haljastuse protsent tuleb edasisel projekteerimisel minimaalselt säilitada. Soovitatav on säilitada ka elupuud nr 70 ja 71, mis on II väärtusklassi puud.

Krundi siseselt haljasalade loomisel arvestada võimalusega, et suure harva esineva vihma korral saaks haljasala töötada puhverpinnana.

2.6 Tehnovõrgud

Planeeringu koosseisus kavandatavad riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb rajada kinnisel meetodil. Lähtuda Transpordiameti juhendis „Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale kavandamisel“ toodud põhimõtetest.

2.6.1 Sidevarustus

Krundil on olemas sideühendus, mis planeeritakse töösse jätta. Kuna ei ole teada täpne uue ehitise asukoht, siis võimalikul sideühenduse peale ehitamise soovi korral tuleb projekteerida selle ümber tõstmine.

2.6.2 Elektrivarustus

Elektrivarustus on planeeringualal olemas liitumisega Tallinna tn 26a alajaamast. Täiendava liitumisvõimsuse vajadusel taotletakse võrguvaldajalt tehnilised tingimused ja vajadusel ehitatakse uus kaabel projekteerimistingimuste alusel.

2.6.3 Vee- ja tuletõrjeveevarustus

Tallinna tn 24 on olemas veeühendus ühisveevärgiga. Lähimad hüdrandid on Vambola ja Tallina tänavate ristmikul ning Lembitu pst 42 hoone ees.

Täiendavaid veetorustikke ega hüdrante ei planeerita, kui projekteerimisel osutub vajalikuks täiendavate veetorustike või hüdrantide ehitamine, siis tuleb määrata nende asukoht projekteerimisel.

Tuletõrje veevõtukohtade lahendused peavad olema kirjeldatud vastavalt siseministri 18.02.2021.a määrusele nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“. Hoone kustutamiseks vajalik veevooluhulk määratakse hoone suurima tuletõkkesektsiooni eripõlemiskoormuse järgi. Veevõtukoht peab paiknema hoone kaugeimast sissepääsust ja tuleohutuspaigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 meetri kaugusel. Veevõtukoha kaugus ehitisest mõõdetakse mööda päästetehnikaga sõidetavaid teid.

2.6.4 Reoveekanalisastioon

Tallinna tn 24 on olemas reoveekanalisatsiooni ühendus ühiskanalisatsiooniga.

Täiendavaid reoveekanalisatsiooni ühendusi ei planeerita.

2.6.5 Sademevee ärajuhtimine

Lembitu puiesteel on olemas sademeveekanalisatsiooni torustik, millesse suubub ka Tallinna tn 24 krundilt tulenev sademevesi. Edasisel koolihoone projekteerimisel lahendada sademevee ärajuhtimine olemasoleva ühenduse kaudu. Projekteerimisel võtta kasutusele sademevett *suure vihma* puhul puhverdavad lahendused (vee ajutine juhtimine madalamale haljasalale, puhvermahutid vms).

2.6.6 Soojavarustus

Soojavarustus on planeeringualal olemas. Katlamaja, mis on osa koolihoonest, planeeritakse töösse jätta. Täiendavaid soojatorustikke ei planeerita.

2.7 Kujad

Planeeritud hoone on tuleohutuse poolest IV kasutusviisiga hoone. Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonete vahelise kujaga vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Planeeritud hoonete vähim tulepüsivusklass on TP2, tulepüsivusklass määrata projekteerimisel lähtuvalt hoone kasutusviisist.

2.8 Kuritegevuse riski vähendavad tingimused

Planeeringut koostades on väliruum kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- teede ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustatus;
- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala (õueala) selge eristamine ja piiramine);
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale tagada:

- jälgitavus (videovalve);
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur ja teed, suunaviidad;
- üldkasutatavate alade korrashoid.

2.9 Müra-, vibratsiooni- ja muud keskkonnatingimused

Kavandatava hoone ehitamise ja kasutamise ajal tekkiv võimalik müra ei tohi olla ülenormatiivne naaberelamukruntidel ja elamutes. Selleks tuleb rakendada vastavad meetmed, muuhulgas tuleb isoleerida ja suunata elamutest eemale hoone tehnosüsteemidest (nt ventilatsiooni- või kütteagregaatide välistest osadest) lähtuv müra. Müratasemed peavad vastama keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 ”Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise

ja hindamise meetodid" lisas 1 kehtestatud müra normtasemetele ning vibratsiooni tasemed peavad vastama sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid" § 3 kehtestatud piirväärtustele.

Siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond vastavalt EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes" toodule. Vajadusel teostada radoonitaseme mõõtmised.

Planeeritud alale ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke objekte.

Jäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõte. Jäätmekonteinerid paigaldada sissesõidutee lähedusse, konteinerite täpne asukoht määrata projekteerimisel.

Kõvakattega aladelt tulev sademevesi tuleb kokku koguda, puhastada õli-liivapüüduriga ning käidelda krundi siseselt, mitte lasta valguda naaberkruntidele.

2.10 Servituutide seadmise vajadus

Kruntidel Pos 1, Pos 2 ja Pos 3 asuvad erinevad tehnovõrguliinid, mis teenindavad nii nimetatud krunte kui ka väljaspoole krunte olevaid katastriüksuseid. Planeeringu põhijoonisel esitatud ulatuses on vajalik kas reaalservituudi või isikliku kasutusõiguse seadmine vastavate liinide jaoks. Juhul, kui hoonestusalale ehitamise soovi korral on vajalik liini ümber tõstmine teise asukohta, tuleb uues asukohas määrata ka servituut liinile.

2.11 Sundvõõrandamise või sundvalduse seadmise vajadus

Sundvalduse seadmiseks või sundvõõrandamiseks vajadus puudub.

2.12 Planeeringu elluviimine

Planeeringu elluviimisel ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ja rajatised ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus.

Tehnovõrkude rajamine toimub kokkuleppel võrguettevõttega vastavalt projektile.

Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

3 Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte

Terviseamet, 13.06.2025, 9.3-1/25/4111-2

Amet kooskõlastab Põhja-Sakala vallas Suure-Jaani linnas Tallinna tn 24 katastriüksuse ja lähiala detailplaneeringu järgmiste tähelepanekutega arvestamisel:

1. seletuskirja punktis 2.9 „Müra-, vibratsiooni- ja muud keskkonnatingimused“ juures lisada, et müratasemed peavad vastama keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 ”Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisas 1 kehtestatud müra normtasemetele ning vibratsiooni tasemed peavad vastama sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 kehtestatud piirväärtustele.

2. Lisada seletuskirja, et siseruumides tuleb tagada radooniohtu keskkond vastavalt EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule. Vajadusel teostada radoonitaseme mõõtmised.

3. Planeeritud hoone ehitamiseks on plaanis läbi viia arhitektuurivõitlus või visioonikavandi koostamine ning amet soovitab arvestada Vabariigi Valitsuse 30.05.2013 määruses nr 84 „Tervisekaitsenõuded koolidele“ toodud nõudeid.

Terviseamet, 07.11.2025 kiri nr 9.3-4/24/11208-6, reg nr 7-1/14-34

Esitasite Terviseametile (edaspidi amet) informatsiooni Suure-Jaanilinnas Tallinna tn 24 katastriüksuse ja lähiala detailplaneeringuavalikust väljapanekust. Detailplaneeringu eesmärk on Tallinna tn24 katastriüksusel asuva vana koolimaja rekonstrueeriminekaasaegset õpikeskkonda pakkuvaks tänapäevaseks õppehooneks.Planeeringu on koostanud AB Artes Terrae OÜ – töö nr 24104DP3.Amet tutvus DP avaliku väljapaneku materjalidega Põhja-Sakalavalla veebilehel https://www.pohja-sakala.ee/detailplaneering ningon olnud kaasatud DP koostamise varasemates etappides.Täiendavalt soovime tähelepanu juhtida asjaolule, et kehtetuks ontunnistatud Vabariigi Valitsuse 30.05.2013 määrus nr 84„Tervisekaitsenõuded koolidele“ ning alates 01.09.2025 tulebarvestada Vabariigi Valitsuse 07.07.2025 määruses nr 52 „Nõudedstatsionaarse õppega üldhariduskooli õppekeskkonnale,terviseriskide ohjamisele ja riskitegurite vähendamiseleõppekeskkonnas ning õppe ja kasvatuse korraldamisele“ toodudnõudeid.

Transpordiamet, 14.05.2025 nr 7.2-2/25/25855-9

Planeeringu eesmärgiks on praegu kehtiva detailplaneeringu muutmine, ehitusõiguse määramine olemasoleva koolimaja laiendamiseks, sh ehitisealuse pindala suurendamine.

Võttes aluseks ehitusseadustiku (EhS) ja planeerimisseaduse (PlanS) kooskõlastame planeeringu. Palume planeeringu elluviimisel arvestada järgnevaga.

1. Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Ristumiskoha puhul tuleb taotleda EhS § 99 lg 3 alusel Transpordiametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks.

2. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel või kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis palume kaasata Transpordiametit menetlusse.

Päästeamet, 13.06.2025 nr 7.2-3.2/863-2 (reg nr7-1/14-23)

Päästeseaduse § 5 lg 1 p 7 alusel keeldub Päästeameti Lõuna päästekeskus kooskõlastamast Suure-Jaani linna Tallinna tn 24 katastriüksuse ja lähiala detailplaneeringut.

Kooskõlastuse saamiseks elektrooniliselt esitatakse koostaja poolt digitaalallkirjastatud detailplaneering.

Tuletõrje veevõtukohtade lahendused peavad olema kirjeldatud vastavalt siseministri 18.02.2021.a määrusele nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“. Hoone kustutamiseks vajalik veevooluhulk määratakse hoone suurima tuletõkkesektsiooni eripõlemiskoormuse järgi.

Veevõtukoht peab paiknema hoone kaugeimast sissepääsust ja tuleohutuspaigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 meetri kaugusel. Veevõtukoha kaugus ehitisest mõõdetakse mööda päästetehnikaga sõidetavaid teid.

Maa- ja Ruumiamet, 11.07.2025 nr 6-3/25/2383-4 (reg nr7-1/14-26)

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek Põhja-Sakala üldplaneeringu (kehtestatud 2022) muutmiseks ühiskondlike ehitiste katastriüksuse täisehituse protsendi osas. Üldplaneeringu kohaselt jääb planeeringuala ühiskondlike ehitiste ja transpordimaa juhtotstarbega maa- alale.

MaRu eesmärk on aidata kaasa kvaliteetse ja hea elukeskkonna loomisele ning kontrollida planeeringu vastavust õigusaktidele, mistõttu teeb MaRu kohalike omavalitsuste planeeringute heakskiidu osakond ettepanekud, millega palume arvestada.

1. Detailplaneeringu seletuskirja ptk-is 1.1 on toodud, et „detailplaneeringu koostamisel hinnatakse selle elluviimisega kaasnevaid asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid“. Seletuskirjast aga ei selgu, kas ja millised asjakohased mõjud planeeringu elluviimisega kaasnevad. Palume seletuskirjas selgemalt kajastada asjakohaste mõjude hindamist.

2. Detailplaneeringu seletuskirja ptk-is 1.5 on toodud seos Viljandi maakonnaplaneeringuga 2030+. Seletuskirjas on selgitatud seost linnalise asustuse alaga. Juhime tähelepanu, et planeeringu ala asub nii maakonnaplaneeringu kui Põhja-Sakala üldplaneeringu kohaselt ka Suure-Jaani linna väärtusliku maastiku alal. Palume seletuskirjas välja tuua, kuidas arvestab koostatav detailplaneering strateegilistes dokumentides väärtuslike maastike osas antud tingimustega.

3. Juhime tähelepanu, et detailplaneeringu ala kattub osaliselt Suure-Jaani kesklinna kvartalite nr 41, 42 ja 43 detailplaneeringuga (kehtestatud 09.08.2007). Palume detailplaneeringu seletuskirjas välja tuua planeeringute vahelised seosed. Selgitame, et uue planeeringu kehtestamisega muutub vana planeering selles asukohas kehtetuks (PlanS § 140 p 8). Detailplaneeringu seletuskirjas peab olema hinnatud, kas vana planeering on elluviidav ka peale selle osalist kehtetuks muutumist.

4. Planeeringu vormistamise määruses1 on toodud, et planeeringu seletuskirjas märgitakse planeeringu koostamise korraldaja nimetus (§ 3 p 1 lg 2) ja jooniste esitluskujul märgitakse planeeringu koostamise korraldaja (§ 4 p 1). Palume seletuskirja ja jooniseid vastavalt täiendada.

MaRu-l on õigus määrata täiendavalt isikuid ja asutusi, kellega tuleb teha detailplaneeringu koostamisel koostööd või keda tuleb planeeringu koostamisse kaasata (PlanS § 142 lg 4). Kohalik omavalitsus ei ole praeguses etapis esitanud planeeringu menetlusdokumente, mistõttu ei saa amet hinnata, kas senine koostöö ja kaasamine on olnud piisav. Vallavalitsuse 15.05.2054 kirjas nr 7-1/14-20 esitatud info kohaselt on detailplaneeringu koostamisel tehtud koostööd Transpordiametiga, Päästeametiga ja Terviseametiga. Detailplaneeringu koostamisse on kaasatud Keskkonnaamet (KeHJS § 33 lg 6), Maa-ja Ruumiamet, Telia Eesti AS, Elektrilevi OÜ, Eesti Lairiba Arenduse SA ja AS Põhja-Sakala Haldus ning Lembitu pst 47a, 49, Tallinna tn 11, 13a, 22//22a, 22b, 26, 26a, Vambola tn 1a ja 2 kinnisasjade omanikud. Palume detailplaneeringu koostamisel veenduda, et kaasatud oleks kõik isikud, kelle õigusi võib detailplaneering puudutada, sh kõrvalasuvate kinnisasjade omanikud.

AS Connecto Eesti, 23.09.2025 kiri nr 4114.17/697, reg nr 7-1/14-30

Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutus (ELASA) sidevõrgu haldaja, AS Connecto Eesti, kooskõlastab detailplaneeringu. Projekti alasse jääb ELASA sidevõrgu objekt ELA069. Projekteerimisel taotleda ELASA sidevõrgu haldajalt projekteerimise tehnilised tingimused ja projekti valmides kooskõlastada see Eesti Lairiba Arenduse SA võrguhalduse infosüsteemi (ELVI) kaudu https://elvi.elasa.ee/.

Eesti Arhitektide Liit, 17.09.2025 kiri nr A26/073, reg nr 7-1/14-9

Pöördume Teie poole seoses koostamisel oleva Suure-Jaani kooli detailplaneeringu ja paralleelse eskiisprojekti hankega. Eesti Arhitektide Liit kui arhitektuuri- ja linnaplaneerimise valdkonna professionaalne ja sõltumatu esindusorganisatsioon tunneb muret detailplaneeringu protsessi ning eriti sellega samaaegselt algatatud eskiisprojekti tellimise pärast. Tunnustame Põhja-Sakala Vallavalitsust püüdluste eest luua Suure-Jaani kaasaegne õpikeskkond ning kavatsuse eest korraldada arhitektuurivõistlus. Samas rõhutame, et parim viis kaaluda erinevaid võimalusi – olgu selleks olemasoleva koolimaja asendamine, laiendamine või rekonstrueerimine – on avalik arhitektuurivõistlus koos põhjalikult ette valmistatud, läbi tunnetatud, uuritud ja arutatud lähteülesande ja alusuuringutega. Detailplaneeringu protsess saab seejuures toetada ühiskondliku kokkuleppe saavutamist ning ruumiliste ja arhitektuursete piirangute kaardistamist linnaehituslikul skaalal. Arhitektuurivõistlus peaks toimuma enne detailplaneeringu vastuvõtmist, kuid pärast eskiislahenduse avalikku arutelu, et võidutöö põhjal saaks vajadusel planeeringut täpsustada. Eskiisprojekti tellimine detailplaneeringu koostamise raames ei asenda neid samme. Eriti ilma sisulise lähteülesandeta ei ole eskiisprojekti koostamine eesmärgipärane ega aita protsessi kiirendada. Erinevalt arhitektuurivõistlusest ei paku üksik eskiislahendus piisavat ülevaadet ruumilistest ja funktsionaalsetest võimalustest. Vajalik selgus oleks saavutatav hoopis arhitektuurivõistluse lähteülesande koostamise käigus, sh ruumiprogrammi ja võimalike arhitektuursete lahenduste kaardistamisel. Juhime tähelepanu, et käimas olev ideekavanditega hange (sisuliselt arhitektuurivõistlus), kus ei ole preemiafondi, ei ole EALi poolt aktsepteeritav ega kooskõlas hea arhitektuuri tavaga. Hankedokumentides on hankelepingu kavand, mille p 10. INTELLEKTUAALSE OMANDI ÕIGUSED sätestab, et kõik autoriõigused lähevad üle tellijale, mis ei ole samuti kooskõlas ei autoriõiguse seaduse ega EALi põhimõtetega. Samuti jääb Eesti Arhitektide Liidule arusaamatuks, miks kavandatakse lammutada arhitektuurivõistluse tulemusena valminud hooneosa, kaalumata samas hoone põhimahu põhimõttelisemaid muudatusi või (osalist) lammutamist. Kõik variandid tuleks läbi kaaluda, otsides mitte lihtsamaid, vaid parimaid lahendusi. Peame lubamatuks kergekäeliselt ümber ehitada või lammutada 2005. aastaarhitektuurikonkursi tulemusena valminud kaasaegse arhitektuuri väärtuslikku näidet. Igasugune muudatus, isegi autorite nõusolekul, peaks toimuma kas algsete autorite poolt või uue avaliku arhitektuurivõistluse kaudu.

Soovitame Põhja-Sakala vallal võtta eeskujuks Lääneranna Gümnaasiumi ja Paide Gümnaasiumi arendusprotsessi edulood, kus sarnases olukorras lahendati ruumilised ja arhitektuursed küsimused läbimõeldult avaliku arhitektuurivõistluse kaudu. Tulemuseks olid lahendused, mis suurendasid kogu linna atraktiivsust ning lõid õpilasekeskse õpikeskkonna. Kokkuvõttes palume Põhja-Sakala vallal eskiisprojektiriigihange tühistada ning korraldada nõuetele ja heale tavale vastav avatud arhitektuurivõistlus. Kutsume vallavalitsust üles koostööle Eesti Arhitektide Liiduga, et rakendada võistlustingimuste koostamisel, läbiviimisel ja hindamisel meie pikaajalist kogemust ja erialast ekspertiisi.

Maa- ja Ruumiamet, 04.02.2026 kiri nr 6-3/25/2383-8

Põhja-Sakala Vallavalitsus esitas Suure-Jaani linnas Tallinna tn 24 katastriüksuse ja lähiala detailplaneeringu (detailplaneering) Maa- ja Ruumiametile (MaRu) planeerimisseaduse (PlanS) § 142 lõike 5 ja § 90 lõike 1 alusel heakskiidu saamiseks.

Tutvunud esitatud detailplaneeringu materjalide ja menetlusdokumentidega, tuvastasime järgmised tähelepanu vajavad punktid:

1. Planeeringu koostamise korraldaja korraldab pärast planeeringu vastuvõtmist planeeringu avaliku väljapaneku (PlanS § 87 lg 1) ja avaliku väljapaneku tulemuste avaliku arutelu (PlanS § 88 lg 1). Planeeringu avaliku arutelu korraldamine ei ole nõutav, kui planeeringu kohta ei esitatud avaliku väljapaneku kestel kirjalikke arvamusi või kui kõik kirjalikult esitatud arvamused on arvesse võetud (PlanS § 88 lg 2).

Detailplaneeringu avalik väljapanek toimus 17.09.2025-17.11.2025, mille jooksul esitati arvamusi. Põhja-Sakala Vallavalitsus on detailplaneeringu heakskiitmiseks esitamise kaaskirjas kirjutanud, et avaliku väljapaneku tulemuste avalikku arutelu ei korraldata, kuna esitatud arvamused ei puuduta otseselt planeeringulahendust või arvamustega arvestatakse. Lisatud on, et Eesti Arhitektide Liidu 17.09.2025 kirjas toodi välja arhitektuurivõistluse korraldamise vajadus enne detailplaneeringu vastuvõtmist, aga kuna detailplaneering võeti vastu volikogu 28.08.2025 otsusega, siis selle arvamusega ei saa arvestada.

Arvestades Eesti Arhitektide Liidu poolt 17.09.2025 esitatud arvamuse sisu ja selle ulatust, teeb MaRu ettepaneku korraldada täiendava menetlustoiminguna detailplaneeringu avaliku väljapaneku järgne avalik arutelu. Kuigi Põhja-Sakala Vallavalitsus on leidnud, et ühiskondliku kokkuleppe saavutamine on võimalik tagada ka eskiisprojekti või arhitektuurivõistluse tulemuste avaliku väljapaneku ja arutelu kaudu, on oluline arvestada asjaolu, et nii arhitektuurivõistluse korraldamise ajastus kui ka olemasoleva hoone osa võimaliku lammutamise küsimus mõjutavad otseselt planeeringulahenduse ruumilist loogikat, ehitusõiguse kasutamist ning planeeritava ala tulevast kasutust ning seetõttu on need sisuliselt seotud detailplaneeringu lahendusega juba planeeringu menetluse käigus. Seetõttu ei saa esitatud seisukohti tõlgendada planeeringulahendust mitte puudutava seisukohana, vaid tegemist on sisuliste asjaoludega, millel võib olla mõju kavandatava lahenduse kvaliteedile ja kooskõlale planeerimisseaduse eesmärkidega.

Avaliku arutelu korraldamine võimaldaks kõigil osapooltel – kohalikul omavalitsusel, Eesti Arhitektide Liidul ning kohalikel elanikel – oma seisukohti selgitada, põhjendada ning vajadusel otsida ühiselt kompromisslahendusi. Selline samm suurendaks menetluse läbipaistvust, toetaks hea halduse tava ning aitaks ennetada hilisemaid vaidlusi. Arvestades, et planeeringuprotsessi eesmärk on tagada avalike ja erahuvide tasakaal ning saavutada parim võimalik ruumiline lahendus, on avalik arutelu sisuliselt vajalik, et hinnata, kas kavandatud lahendus vastab kõigile olulistele nõuetele ja ootustele.

Tulenevalt eeltoodust palume kohalikul omavalitsusel korraldada Tallinna tn 24 katastriüksuse ja lähiala detailplaneeringu avalik arutelu vastavalt PlanS § 88 lõikele 1 eesmärgiga tutvustada avaliku väljapaneku kestel esitatud kirjalikke arvamusi ja oma seisukohti nende kohta, põhjendada valitud lahendusi ning vastata muudele detailplaneeringut käsitlevatele küsimustele, sealhulgas selgitada avalikkusele planeeringulahenduse kujunemise aluseid ja esitatud seisukohtade mõju planeeringulahendusele. Detailplaneeringu avaliku arutelu toimumisest teavitada PlanS § 127 lõigetes 1 ja 2 nimetatud isikuid ja asutusi, sealhulgas Maa- ja Ruumiametit.

2. Kui detailplaneering sisaldab kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut, kuulub detailplaneeringu koosseisu üldplaneeringu teksti ja jooniste vastava osa muudatuste ettepanek (PlanS § 142 lg 7).

Detailplaneeringu seletuskirja peatükis 1.4 „Vastavus üldplaneeringule ja üldplaneeringu muutmise põhjus" on üldplaneeringu muutmise põhjendust käsitletud, kuid soovitame menetlusliku selguse ja õigusliku korrektsuse huvides vastavat peatükki korrigeerida selgesõnalise viitega muudetavale üldplaneeringu põhilahenduse osale ning esitada planeeringualal rakenduv üldplaneeringu teksti ja vajadusel joonise muudatuse ettepanek.

Eelnimetatud detailplaneeringu seletuskirja peatükis on kirjutatud, et detailplaneeringuga soovitakse suurendada valla üldplaneeringuga määratud ühiskondlike ehitiste katastriüksuse täisehituse protsenti 83%-ni. Seletuskirjas kasutatud sõnastus täisehituse protsendi suurendamise kohta 83%-ni vajab täpsustamist, kuna praegusel kujul ei ole see üheselt mõistetav ning võib tõlgenduda üldplaneeringu üldise tingimuse muutmisena kogu valla ühiskondlike ehitiste katastriüksuste osas. Detailplaneeringu kaudu saab üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanek puudutada üksnes konkreetset planeeringuala, mistõttu on vajalik sõnastust täpsustada ning selgesõnaliselt piirata üldplaneeringu muutmise ettepanek koostatava detailplaneeringu alaga. Palume detailplaneeringu seletuskirja vastavalt täiendada.

3. Planeering koosneb planeerimise tulemusena valminud seletuskirjast ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku (PlanS § 3 lg 2). Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded" (vormistamise määrus) sätestab igat liiki planeeringute vormistamise ja ülesehituse nõuded, millele planeeringud peavad kehtestamisel vastama. Vormistamise määruse § 2 lõike 2 kohaselt peab planeering olema selge ja üheselt mõistetav ning planeeringu seletuskiri ja joonised peavad olema omavahel kooskõlas.

3.1. Vastavalt vormistamise määruse § 3 lõikele 1 märgitakse planeeringu seletuskirjas muuhulgas planeerija andmed (nimi, pädevust tõendav dokument). Palume detailplaneeringu seletuskirja täiendada.

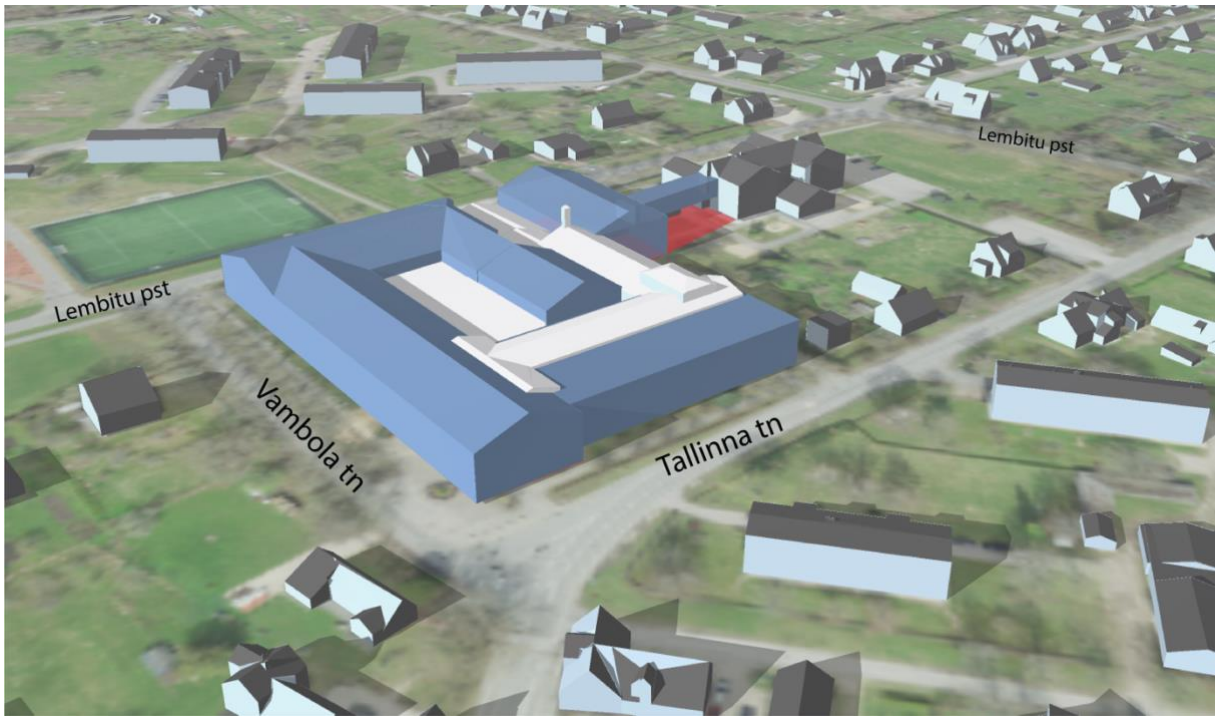
3.2. Detailplaneeringuga lahendatakse muuhulgas ühe kohustusliku ülesandena avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine (PlanS § 126 lg 1 p 4). Detailplaneeringu seletuskirja peatükis 2.4 on liikluskorralduse põhimõttena toodud, et juurdepääs planeeringualale on Tallinna tänavalt. Palume ka detailplaneeringu põhijoonisel vastav juurdepääs näidata.

Pärast eeltoodud märkustega arvestamist ning täiendavate menetlustoimingute läbiviimist, saab Maa- ja Ruumiamet otsustada Tallinna tn 24 katastriüksuse ja lähiala detailplaneeringule heakskiidu andmise võimalikkuse üle tulenevalt PlanS § 142 lõikest 5 ja § 90 lõikest 1.

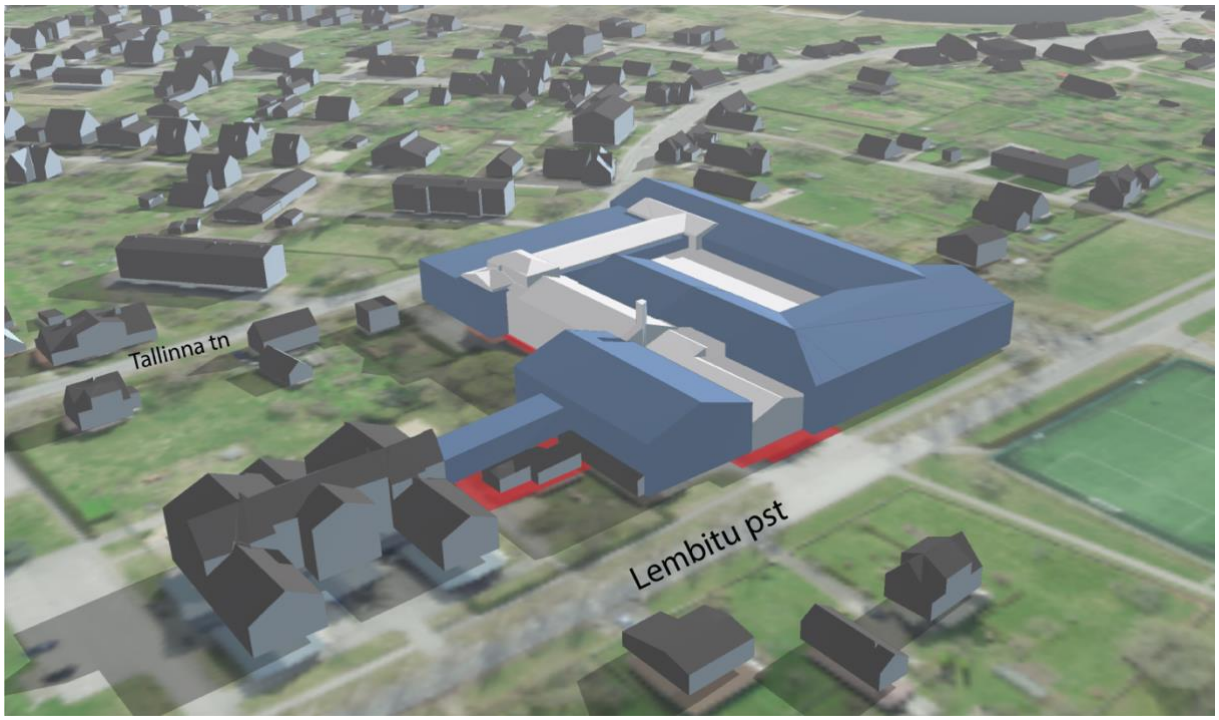
4 Joonised (esitatud eraldi failidena)

1. Situatsiooniskeem, M 1:10 000
2. Kontaktvööndi seosed, M 1:3000
3. Olemasolev olukord, M 1:750
4. Planeeringu põhijoonis, M 1:500

Lisa. 3D vaated planeeringualale



Skeem 2. Vaade planeeringualale põhjast. Valged hooned olemasolevad hoonemahud, sinised hooned ehitusõigusega lubatud hoonemahud, punasega hoonestusala.



Skeem 3. Vaade planeeringualale lõunast. Valged hooned olemasolevad hoonemahud, sinised hooned ehitusõigusega lubatud hoonemahud, punasega hoonestusala.