



# JÄRVA VALLAVALITSUS

## KORRALDUS

### Projekteerimistingimuste andmine

### EELNÕU

Teams

21.10.2024 nr 2-4/2024/432

Korraldus antakse planeerimisseaduse § 125 lõigete 5 ja 6, ehitusseadustiku § 26, § 28, § 31 ja § 33 lõike 1, haldusmenetluse seaduse § 47 lõike 3, § 50 lõike 3, § 75, halduskohtumenetluse seadustiku § 40 ja § 46, Järva Vallavolikogu 22.02.2022 määruse nr 5 „Ehitus- ja planeerimisvaldkonna ülesannete täitmine Järva vallas“ § 3 punkti 1 alusel ning arvestades Järva-Jaani valla üldplaneeringus ja Järva Vallavolikogu poolt vastu võetud Järva valla üldplaneeringus määratud tingimusi ning tuginedes taotleja esitatud andmetele.

Järva Vallavalitsusele esitati 09.10.2024 projekteerimistingimuste taotlus nr 2411002/07840, milles taotletakse Järva-Jaani alev, Nurme tn 21 kinnistule (kinnistu nr 483950, katastritunnus nr 25701:001:0269, elamumaa 100%, juhtotstarve pere ja ridaelamu maa, pindala 2536,0 m<sup>2</sup>) üksikelamu ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimuste andmist. Nurme tn 21 kinnistu on seni veel hoonestamata ning kavandatav hoone jälgib Nurme tn 15 kinnistu ehitusjoont.

Järva-Jaani alevis kehtib Järva-Jaani valla üldplaneering. Järva Vallavolikogu võttis 31.08.2022 otsusega nr 56 vastu „Järva valla üldplaneeringu vastuvõtmine, keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande nõuetele vastavaks tunnistamine ja üldplaneeringu avalikule väljapanekule suunamine“. Üldplaneeringu vastuvõtmisega kinnitab volikogu, et Järva valla üldplaneering vastab õigusaktidele ning et üldplaneering on koostatud vastavuses valla ruumilise arengu eesmärkidega.

Kehtiva Järva-Jaani valla üldplaneeringu ja Järva Vallavolikogu vastu võetud Järva valla üldplaneeringu kohaselt asub Nurme tn 21 kinnistu tiheasustuses väikeelamu maa-alal, kus detailplaneeringu koostamine on kohustuslik.

PlanS § 125 lõike 5 kohaselt võib kohaliku omavalitsuse üksus lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised juhul 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.

Järva Vallavalitsus leiab, et Järva-Jaani alevis Nurme tn 21 kinnistule projekteerimistingimuste andmine on kooskõlas PlanS § 125 lõikes 5 sätestatud nõuetega ning Järva-Jaani valla ja Järva Vallavolikogu poolt vastu võetud Järva valla üldplaneeringuga. Nurme tn 21 kinnistule kavandatav elamu püstitamine ei moonuta väljakujunenud keskkonda ja sobib otstarbelt antud piirkonda. Järva valla vastu võetud üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused, ning ehitise püstitamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega.

PlanS § 125 lõige 6 sätestab, et kohaliku omavalitsuse üksus määrab käesoleva paragrahvi lõikes 5 sätestatud juhul ehitusseadustiku § 26 lõikes 4 nimetatud tingimused.

Ehitusseadustiku § 26 lõike 1 kohaselt on projekteerimistingimused vajalikud ehitusloakohustusliku hoone või olulise avaliku huviga rajatise ehitusprojekti koostamiseks, kui puudub detailplaneeringu koostamise kohustus. Ehitusseadustiku § 26 lõige 2 sätestab, et pädev asutus annab projekteerimistingimused hoone või olulise rajatise püstitamiseks või rajamiseks või laiendamiseks üle 33% selle esialgu kavandatud mahust. Projekteerimistingimused on käesoleva korralduse lisa.

Ehitusseadustiku § 31 lõike 1 kohaselt tuleb korraldada projekteerimistingimuste andmine avatud menetlusena planeerimisseaduse § 125 lõikes 5 nimetatud juhul (projekteerimistingimuste andmine detailplaneeringu koostamise kohustuse korral).

Järva Vallavalitsuse 22.10.2024 protokollilise otsusega algatati projekteerimistingimuste andmise avatud menetlus, haldusmenetluse seaduse § 50 lõike 3 alusel teeb Järva Vallavalitsus ettepaneku asja arutamiseks ilma avalikku istungit korraldamata projekteerimistingimuste andmiseks Järva-Jaani alevis, Nurme tn 21 kinnistule elamu püstitamiseks.

Projekteerimistingimuste eelnõu avalik väljapanek toimus 24.10.2024 kuni 03.11.2024. Avaliku väljapaneku ajal oli huvitatud isikutel ja isikutel, kelle õigusi projekteerimistingimuste andmine võib puudutada, õigus esitada kirjalikke ettepanekuid ja põhjendatud vastuväiteid. Teade projekteerimistingimuste eelnõu avaliku väljapaneku kohta avaldati ajalehes Järva Teataja. Samuti oli eelnõu avalikult väljas valla kodulehel arvamuste avaldamiseks alates 24.10. kuni 03.11.2024.

Järva Vallavalitsus edastas 24.10.2024 Nurme tn 21 kinnistule elamu püstitamise projekteerimistingimuste eelnõu arvamuse avaldamiseks kinnistu Nurme tn 19; Kalda tn 49 ja 51; Kirikutalu; Väike-Kirikutalu ja Alevi kinnistu omanikele, kelle õigusi või huve võivad taotletavad ehitised või ehitamine puudutada.

#### Järva Vallavalitsusele laekus/ei laekunud tagasisidet.

1. Anda projekteerimistingimused aadressil Järva vald, Järva-Jaani alev, Nurme tn 21 üksikelamu ehitusprojekti koostamiseks vastavalt korralduse lisale.
2. Projekteerimistingimused kehtivad viis aastat.
3. Korraldust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teatavakstegemisest, esitades kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras või vaide Järva Vallavalitsusele haldusmenetluse seaduses sätestatud korras.
4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

**Toomas Tammik**  
**Vallavanem**

(allkirjastatud digitaalselt)

**Karin Tenisson-Alev**  
**Vallasekretär**