



JÕGEVA VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jõgeva

2. mai 2023 nr 258

Projekteerimistingimuste andmine kaubandushoone püstitamiseks aadressil Jõgeva linn, Tallinna mnt 5b

Jõgeva Vallavalitsusele esitati 27. märtsil 2023 projekteerimistingimuste taotlus (viit ehtisregistris 2311002/02928) kaubandushoone püstitamiseks aadressil Jõgeva linn, Tallinna mnt 5b (katastritunnus 24901:002:0023). Katastriüksuse pindala on 3287 m², sihtotstarve 100% maatulundusmaa. Taotluse juurde on lisatud asendiplaan. Ehtisregistri andmeil katastriüksusel hooneid pole.

Kavandatav hoone asub alal, kus planeerimisseaduse § 125 lõike 1 ja Jõgeva linna üldplaneeringu teemaplaneeringu „Avalike ja ärialade paiknemist ja ehitusreegleid täpsustav teemaplaneering“ (edaspidi TP) järgi on ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks nõutav detailplaneering. Planeerimisseaduse § 125 lõike 5 kohaselt võib kohaliku omavalitsuse üksus lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised, kui ehtis sobib mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi. Üldplaneeringus peavad sel juhul olema määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused ning ehitise püstitamine ei tohi olla vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega.

TP määrab Tallinna mnt 5b maakasutuseks kaubandus-, teenindus- ja majutushoone maa. TP seletuskirja peatükk 3.2 sätestab, et olemasoleva ja täiendavalt kavandatud kaubandus-, teenindus- ja majutushoone maa planeerimisel arvestatakse järgnevaga:

1. suurim lubatud hoonestusalune pind on kuni 50% krundi pindalast;
2. järgitakse uushoonestuse arhitektuurset sobivust ümbritsevate hoonetega;
3. korruselisuse määramisel välditakse järske üleminekuid, leitakse piirkonda sobivad ehitusmahud ja tasakaalustavad üleminekud erineva mastaabiga hoonestuse vahel. Vältitakse lähestikku asuvate hoonete suuri mahulisi erinevusi;
4. eelistatakse naturaalseid välisviimistlusmaterjale (puit, kivi, betoon, metall, katusekivi);
5. väärtuslik kõrghaljastus krundil säilitatakse.

Ehitusseadustiku § 26 lõike 3 kohaselt arvestatakse projekteerimistingimuste andmisel hoone asukohas väljakujunenud keskkonda, sealhulgas hoonestuslaadi, asjaolu, et projekteerimistingimuste andmine ei oleks vastuolus õigusaktide, isikute õiguste või avaliku huviga ning üldplaneeringus määratud tingimusi.

Jõgeva Vallavalitsuse hinnangul ei sobi eskiislahenduse kohane Tallinna mnt äärse kõrghaljastuse ribastruktuuri katkestamine ja asendamine veokite parklaga Jõgeva linna läbiva olulise tugimaantee äärde ja koostatav ehitusprojekt tuleb viia vastavusse üldplaneeringu teemaplaneeringu tingimustega.

Ehitusseadustiku § 31 lõike 1 kohaselt tuleb projekteerimistingimuste andmine planeerimisseaduse § 125 lõikes 5 nimetatud juhul korraldada avatud menetlusena.

Projekteerimistingimuste eelnõu avalikustati Jõgeva valla veebilehel 6.–20. aprillini 2023. Avalikustamisest teavitati 6. aprilli 2023 maakonnalehes Vooremaa. Kirjalike ettepanekute ja põhjendatud vastuväidete esitamise tähtjaks määrati 20. aprill 2023. Väljapaneku tulemuste arutelu avaliku istungi ajaks määrati 21. aprill 2023 kell 13, kuid avalikule arutelule huvilisi ei ilmunud.

Projekteerimistingimuste andmise menetlusse kaasati ehisregistri kaudu 5. aprillil 2023 naaberkiinnistute omanikud, kes tähtaja jooksul arvamust ei avaldanud.

Naaberkiinnistu Tallinna mnt 9 kaasomanik OÜ Jõgeva EKV esitas 19. aprillil 2023 Tallinna mnt 9 kinnistu kaasomanike ja Tallinna mnt 9b kinnistu esindaja seisukohad Tallinna mnt 5b ligipääsuks koostatud eskiislahenduse kohta. Kinnistute omanike esindajad ei pea võimalikuks eskiislahenduses toodud lahendust Tallinna mnt 5b ligipääsuks Tallinna mnt 9 ja 9b kinnistu kaudu, kuna asfalteeritud õueala on amortiseerunud ning töökoja väravate esine on küllaltki kitsas. Esindajate arvates on Tallinna mnt 5b kinnistule ligipääs võimalik lahendada sobivamalt kas otse Tallinna mnt või Tallinna mnt 13 (ehitav bensiinijaam) kaudu või Tallinna mnt 5a väljasõitu kasutades.

Kuna Transpordiamet ei luba Tallinna mnt 5b katastriüksusele Tallinna maanteelt juurdesõitu, leiab vallavalitsus, et katastriüksusele avalikult kasutatavalt tänavalt juurdesõidu tagamine on võimalik vaid naaberkiinnisaja(de) kaudu. Naabermaauksus(t)e kaudu juurdepääsu projekteerimine eeldab kinnistu(te) omanikega sõlmitud asjaõiguslepingute olemasolu.

Ehitusseadustiku § 44 kohaselt keeldutakse ehitusloa andmisest, kui kinnisasjaga piirnevate kinnisasjade omanikele või muudele selle mõjualas olevatele isikutele kaasneb püsiv negatiivne mõju, mis on üleliia koormav ja mida ei ole võimalik piisavalt vähendada ega leevendada.

Arvestades eeltoodut ning võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõike 1 punkti 4, planeerimisseaduse § 125 lõike 5, ehitusseadustiku § 26 lõike 2 punkti 1 ja Jõgeva Vallavolikogu 31. mai 2018 määruse nr 41 „Planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku rakendamine Jõgeva vallas“ § 2 lõike 2 punkti 8 ja § 3 lõike 2 punkti 2,

vallavalitsus otsustab:

1. Anda projekteerimistingimused kaubandushoone püstitamiseks aadressil Jõgeva vald, Jõgeva linn, Tallinna mnt 5b:
 - 1.1. lahendada hoone teenindamiseks vajalik juurdepääs, näidates vajalikud servituudid;
 - 1.2. ehitusloa saamise eelduseks on Tallinna mnt 5b katastriüksusele avalikult kasutatavalt teelt juurdesõitu võimaldavate naaberkiinnistute omanikega sõlmitud asjaõiguslepingute olemasolu;
 - 1.3. hoone lubatud kasutamise otstarve on kaubandushoone (kood 12311);
 - 1.4. hoone suurim ehitisealune pind on 500 m², kõrgus kuni 9 m;

- 1.5. hoone peab olema kaasaegsele kaubandushoonele kohase arhitektuuriga;
 - 1.6. Tallinna mnt poolne fassaad peab olema tänavaäärsele ärihoonele kohase arhitektuurse kujundusega;
 - 1.7. välisviimistluses kasutada ajas kestvaid kvaliteetmaterjale, projekti vaadatel anda värvilahendus koos värvinäidistega;
 - 1.8. veokite parkimine ja kauba laadimine lahendada väljaspool katastriüksuse Tallinna mnt poolset osa;
 - 1.9. säilitada Tallinna mnt poolne kõrghaljastusriba;
 - 1.10. kavandada jalakäijate ja kergliiklejate juurdepääs hoonele Tallinna mnt kergliiklusteelt;
 - 1.11. ehitusprojektis lahendada hoone teenindamiseks vajalike rajatiste asukoht;
 - 1.12. asendiplaanil näidata kommunikatsioonide liitumispunktide asukohad, kajastada ehitise kaugus kinnistu piirist;
 - 1.13. teede ja platsidega hõlvamata ala haljastada;
 - 1.14. vertikaalplaneerimine lahendada projektiga, sademevesi kanaliseerida OÜ-lt Jõgeva Veevärk taotletavate tingimuste kohaselt;
 - 1.15. geodeetiline alusplaan mõõdistada ja esitada Jõgeva Vallavalitsusele digitaalselt dwg ja dgn formaadis.
2. Projekteerimise põhialused:
 - 2.1. ehitusseadustik ja selle rakendusaktid;
 - 2.2. siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
 - 2.3. majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“.
 3. Projekt koos ehitusloa taotlusega esitada Jõgeva Vallavalitsusele elektrooniliselt ehitisregistri kaudu.

Kui korraldusega on rikutud kellegi õigusi, võib ta esitada Jõgeva Vallavalitsusele vaide või Tartu Halduskohtule kaebuse 30 päeva jooksul arvates korralduse teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud korraldusest teada saada. Nõuded vaidele sätestab haldusmenetluse seadus, nõuded kaebusele halduskohtumenetluse seadustik.

(allkirjastatud digitaalselt)
Angela Saksing
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)
Katre Kivi
vallasekretär