



JÕGEVA VALLAVOLIKOGU

OTSUS

EELNÕU
26.08.2026

Jõgeva

. oktoober 2026 nr

Jõgeva linnas Suure, Kesk, Pargi ja Lao tänavate vahelises kvartalis asuva hoonestamata maa-ala detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine

Suure, Kesk, Pargi ja Lao tänavate vahelises kvartalis asuva hoonestamata maa-ala detailplaneering on kehtestatud Jõgeva Linnavolikogu 22. novembri 2007 otsusega nr 51. Planeeringu on koostanud Artes Terrae OÜ, töö nr 86DP06. Detailplaneeringu koostamise õigus ja finantseerimine anti Riigi Kinnisvara Aktsiaseltsile. Planeeringu kehtestamisest on möödunud ligemale 19 aastat. (*DP andmed* <https://livekluster.ehr.ee/ui/ehr/v1/planning/30102341>)

Detailplaneering näeb ette planeeringualale kolme krundi POS 1 (Suur tn 1), POS 2 (Suur tn 1a) ja POS 3 (Suur tn 3a) moodustamise ja ehitusõiguse andmise Suur tn 1 krundile. Suur tn 1a ja Suur tn 3a on ehitusõiguseta üldmaad. Suur tn 3a on ette nähtud sillutatud konteinerhaljastusega tseremooniaväljakuks ja Suur tn 1a üldkasutatavaks haljasalaks.

Detailplaneering on selle peamise eesmärgi ja kavandatud ehitusõiguse osas praeguseks ellu viidud ning planeeringu kehtima jäämine ei ole senise maakasutuse ega olemasoleva hoonestuse säilitamiseks vajalik. Samal ajal on ligikaudu 19 aasta jooksul muutunud nii kesklinna ruumilise arengu eesmärgid kui ka avaliku ruumi kasutamise vajadused.

Suur tn 3a kinnistu on hõlmatud Jõgeva kesklinna avaliku linnaruumi projektiga, mille kohaselt kujundatakse ala kaasaegse avaliku linnaruumi osaks koos haljastuse, käiguteede ja istumisaladega. Suur tn 1a kinnistu kasutamisel soovib vald säilitada võimaluse ala edasiseks arendamiseks vastavalt kesklinna muutuvatele vajadustele. Ühe võimalusena kaalutakse sinna Eesti Raudtee valduses oleva pagasikuuri, kui unikaalse ehitismälestise, ümberpaigutamist ning hoone kasutuselevõtmist avalikku linnaruumi toetava ja muu hulgas turufunktsiooni kandva hoonena.

Kehtiva detailplaneeringu lahendus piirab nende alade edasise kasutamise ja arendamise võimalusi, kuna Suur tn 1a ja Suur tn 3a on määratud ehitusõiguseta üldmaaks. Planeeringu sellisel kujul kehtima jätmise ei ole kooskõlas valla eesmärgiga kujundada kesklinna ala terviklikult ning võimaldada avalikku ruumi teenindavate ja selle kasutusväärtust suurendavate lahenduste rajamist.

Planeerimisseaduse (PlanS) § 124 lõige 2 sätestab, et detailplaneeringu eesmärk on eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine ning detailplaneering on aluseks lähiaastate ehitustegevusele.

Jõgeva valla üldplaneeringu kohaselt paikneb ala keskuse maa-alal. Üldplaneeringus on keskuse maa-ala ruumilise arengu üheks eesmärgiks kvaliteetse, mitmekesise ja aktiivselt kasutatava linnaruumi kujundamine. Kesklinna arendamisel tuleb muu hulgas:

- 1) panustada avaliku ruumi kvaliteeti ja inimõõtmelise tänavaruumi loomisse ning eelistada jalakäijate ja kergliiklejate mugavaid liikumisvõimalusi;
- 2) tagada arhitektuurselt ja visuaalselt kõrge kvaliteet nii ehitiste kui ka avaliku ruumi terviklahenduses, sealhulgas haljastuse, väikevormide ja taristu kavandamisel;
- 3) eelistada aktiivse tänavafondiga lahendusi, mis loovad meeldiva, mitmekesise ja kasutatava tänavaruumi.

Kehtiva detailplaneeringuga määratud ehitusõigusega üldmaa kasutusotstarve ahendab võimalusi nimetatud üldplaneeringuliste eesmärkide elluviimiseks. Maakatastriseaduse kohaselt on üldkasutatav maa avalikult kasutatav, üldjuhul hooneteta maa, millel võivad paikneda üksnes abihooned. Seetõttu ei võimalda kehtiv detailplaneering piisavat paindlikkust kesklinna avaliku ruumi arendamiseks ega selliste ehitiste kavandamiseks, mis võiksid toetada ala avalikku kasutust, suurendada selle kasutusväärtust ning elavdada kesklinna.

Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei takista üldplaneeringu elluviimist ega jäta ala ruumilist arengut suunamata. Ala jääb Jõgeva valla üldplaneeringu kohaselt keskuse maa-alaks ning selle edasise kasutamise ja arendamise aluseks on üldplaneeringus sätestatud maakasutus- ja ehitustingimused ning vajaduse korral koostatav uus detailplaneering.

Arvestades, et detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud ligi 19 aastat, planeering on selle peamise eesmärgi ja kavandatud ehitusõiguse osas ellu viidud, kesklinna ruumilise arengu vajadused on võrreldes planeeringu koostamise ajaga muutunud ning kehtiv detailplaneering piirab põhjendamatult ala edasise tervikliku arendamise võimalusi, on põhjendatud detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine.

PlanS § 140 lõike 1 punkti 2 kohaselt võib detailplaneeringu tunnistada kehtetuks kui planeeringu koostamise korraldaja soovib planeeringu elluviimisest loobuda ja sama paragrahvi lõike 6 järgi tunnistab detailplaneeringu kehtetuks kohaliku omavalitsuse üksus.

Suure, Kesk, Pargi ja Lao tänavate vahelises kvartalis asuva hoonestamata maa-ala detailplaneeringu koostamise korraldaja oli Jõgeva Linnavalitsus. Vabariigi Valitsuse 26. jaanuari 2017 määrusega nr 24 moodustati Jõgeva valla, Jõgeva linna, Palamuse valla ja Torma valla ühinemise teel uus haldusüksus nimega Jõgeva vald alates Jõgeva Vallavolikogu valimistulemuste väljakuulutamise päevast, 24. oktoobril 2017. Eesti territooriumi haldusjaotuse seaduse § 14¹ lõike 4¹ kohaselt kehtivad haldusterritoriaalse korralduse muutmise käigus ühinenud omavalitsusüksuste õigusaktid kuni uue kohaliku omavalitsuse üksuse õigusaktide kehtestamiseni selle kohaliku omavalitsuse üksuse territooriumil, kus need valdade ja linnade ühinemiseni kehtisid.

Jõgeva Vallavolikogu 31. mai 2018 määruse nr 41 „Planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku rakendamine Jõgeva vallas“ § 2 lõike 2 punkti 2 järgi on vallavalitsuse pädevuses volikogu pädevusse kuuluvate otsuste eelnõude heakskiitmine enne nende kohta arvamuste, ettepanekute ja kooskõlastuste küsimist. Vallavalitsus kiitis Jõgeva linnas Suure, Kesk, Pargi ja Lao tänavate vahelises kvartalis asuva hoonestamata maa-ala detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu heaks 26. augusti 2026 istungil protokollilise otsusega.

Jõgeva Vallavalitsus esitas xx. augustil 2026 vastavalt Plans § 140 lõikele 3 detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu kooskõlastamiseks Päästeametile, Keskkonnaametile, Terviseametile (*PlanS § 127 lõikes 1 nimetatud valitsusasutustele, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb*) ning arvamuse andmiseks Riigi Kinnisvara Aktsiaseltsile, OÜ-le Jõgeva Veevõrk, Elektrilevi OÜ-le, AS-ile Gaasivõrk, Telia Eesti AS-ile, OÜ Utilitas Jõgeva esindusele (*PlanS § 127 lõikes 2 nimetatud isikutele, kelle õigusi võib planeering puudutada*).

Kooskõlastused ja arvamused: (*eelnõu täieneb laekunud andmetega*)

Arvestades eeltoodut ning võttes aluseks planeerimisseaduse § 140 lõike 6,

vallavolikogu otsustab:

1. Tunnistada kehtetuks Jõgeva Linnavolikogu 22. novembri 2007 otsusega nr 51 kehtestatud Jõgeva linnas Suure, Kesk, Pargi ja Lao tänavate vahelises kvartalis asuva hoonestamata maa-ala detailplaneering.
2. Jõgeva Vallavalitsusel (ametiasutus) teavitada punktis 1 nimetatud detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisest Jõgeva valla veebilehel, Ametlikes Teadaannetes, ajalehes Vooremaa ja Jõgeva Valla Teataja, samuti planeerimisseaduse § 127 lõigetes 1 ja 2 nimetatud isikuid ja asutusi ning esitada andmed planeeringute andmekogusse.

Kui otsusega on rikutud kellegi õigusi, võib ta esitada Jõgeva Vallavolikogule vaide või Tartu Halduskohtule kaebuse 30 päeva jooksul arvates otsuse teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud otsusest teada saama. Nõuded vaidele sätestab haldusmenetluse seadus, nõuded kaebusele halduskohtumenetluse seadustik.

(allkirjastatud digitaalselt)

Peep Põdder

vallavolikogu esimees