JÄRVA VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Koeru alevikus Jaani tee 12 kinnistu ja selle lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade andmine

Teams 03.11.2026 nr 431

Korraldus antakse planeerimisseaduse (PlanS) § 125 lõike 1 punkti 1, § 128 lõigete 1 ja 5, haldusmenetluse seaduse § 75, halduskohtumenetluse seadustiku §-de 40 ja 46 ning Järva Vallavolikogu 22.02.2022 määruse nr 5 „Ehitus- ja planeerimisvaldkonna ülesannete täitmine Järva vallas“ § 6 punkti 2 alusel, arvestades Järva Vallavolikogu 29.01.2026 otsusega nr 1 kehtestatud Järva valla üldplaneeringut.

Aktsiaselts OG ELEKTRA (registrikood 10054238) esitas Järva Vallavalitsusele 22.09.2026 taotluse detailplaneeringu algatamiseks Koeru alevikus Jaani tee 12 kinnistul (katastritunnus 31401:001:0387). Taotluse kohaselt soovitakse muuta hoonestamata kinnistu maakasutuse sihtotstarve seniselt 100% üldkasutatavalt maalt 100% ärimaaks ning määrata ehitusõigus kauplusehoone püstitamiseks. Taotluses kavandatakse üks kuni 10 meetri kõrgune ühekorruseline hoone, mille ehitisealune pind on kuni 1800 m². Lisaks lahendatakse tehnovõrkudega varustatus, juurdepääsud, liiklus- ja parkimiskorraldus.

Koeru alevik kuulub Järva valla üldplaneeringus määratud tiheasustusalade hulka. PlanS § 125 lõike 1 punkti 1 kohaselt on alevikus ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks nõutav detailplaneering. Järva valla üldplaneeringu peatükk 21 näeb detailplaneeringu koostamise kohustuse ette ka uue üle 500 m² suletud netopinnaga ärihoone kavandamisel. Kavandatava kaupluse rajamiseks on detailplaneeringu koostamine nõutav.

Jaani tee 12 kinnistu pindala on 7202 m² ja olemasolev katastriüksuse sihtotstarve on üldkasutatav maa 100%. Järva Vallavolikogu 29.01.2026 otsusega nr 1 kehtestatud Järva valla üldplaneeringu kohaselt asub kinnistu segahoonestuse maa-alal (ÜS). Üldplaneeringu punkti 4.1.1 järgi on segahoonestuse maa-ala mitmekesise maakasutusega piirkond, kus on võimalik erinevate maakasutusotstarvete kooskasutus; kavandatava maaüksuse iseloomust lähtudes tuleb järgida vastava juhtotstarbe täiendavaid tingimusi. Üldplaneeringu punkti 4.1.2 kohaselt on äri- ja teenindusettevõtte maa-alale lubatud kavandada muu hulgas kaubandus- ja teenindushooneid. Kavandatav kauplus sobib põhimõtteliselt segahoonestuse maa-ala kasutuspõhimõtetega. Planeeringu koostamisel tuleb täpsemalt hinnata hoone mahtu, haljastuse säilimist, liikluskoormust ning võimalikke häiringuid ümbritsevale elukeskkonnale. Algatatava detailplaneeringuga ei tehta ettepanekut Järva valla üldplaneeringu muutmiseks.

Detailplaneeringuala hõlmab Jaani tee 12 kinnistut ning vajaduse korral selle lähiala juurdepääsude ja tehnovõrkude lahendamiseks. Esialgne planeeringuala on ligikaudu 7202 m². Ala paikneb Jaani tee ja Rakke tee ääres. Huvitatud isiku esitatud skeemil on näidatud esialgne hoonestusala ning võimalikud sisse- ja väljasõidud. Planeeringuala lõplik piir, sealhulgas võimalik ulatumine tee- või naaberkinnistutele, täpsustatakse planeeringu koostamisel.

Detailplaneeringuga lahendatakse lähteseisukohtades (lisa 2) nimetatud ülesanded, sealhulgas hoonestusala ja ehitusõigus, arhitektuurilised tingimused, haljastuse ja heakorra põhimõtted,

liikluskorraldus, ohutud jalakäijate ja jalgratturite ühendused, parkimine ning tehniline taristu. Kuna kavandatav kauplus suurendab piirkonna liikluskoormust, tuleb eraldi analüüsida Jaani tee ja Rakke tee juurdepääse ning liiklusohutust. Teede kaitsevööndid ja tehnovõrkudest tulenevad kitsendused täpsustatakse planeeringu koostamisel.

Kavandatud tegevus ei kuulu esitatud andmete põhjal keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste hulka. Olemasoleva teabe kohaselt ei ole tegemist ka tegevusega, mille puhul detailplaneeringu algatamise hetkel oleks kohustuslik keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang. Kui planeeringu koostamisel ilmneb keskkonnamõju hindamist tingiv asjaolu, hinnatakse täiendavalt keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkust. Planeeringu koostamiseks tuleb koostada ajakohane topo-geodeetiline alusplaan; muude uuringute vajadus, sealhulgas liiklusuuringu maht, määratakse lähteseisukohtade kohaselt.

Detailplaneeringu koostamise korraldajaks ja kehtestajaks on Järva Vallavalitsus. Aktsiaselts OG ELEKTRA on võtnud 21.10.2026 sõlmitud halduslepingu nr 7-1/2026/11-1 kohaselt kohustuse kanda detailplaneeringu koostamise ja sellega seotud kulud ning ehitada välja planeeringu elluviimiseks vajalikud rajatised.

Detailplaneeringu koostamisel tehakse koostööd asjakohaste asutuste ja tehnovõrkude valdajatega ning kaasatakse kinnisasjade omanikud ja teised puudutatud isikud.

Detailplaneeringu algatamine ei anna õigustatud ootust detailplaneeringu vastuvõtmiseks või kehtestamiseks. Korraldusega ja selle lisadega saab tutvuda Järva valla veebilehel ning Järva Vallavalitsuses eelneval kokkuleppel.

1. Algatada Koeru alevikus Jaani tee 12 kinnistu ja selle lähiala detailplaneering ning kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad (lisa 2).

2. Kinnitada planeeritava maa-ala asukohaskeem (lisa 1).

3. Detailplaneeringu koostamisel hinnata täiendavate uuringute, sealhulgas liiklusanalüüsi, vajadust ning arvestada Järva valla üldplaneeringus segahoonestuse maa-alale ja kavandatavale ärihoonele seatud tingimusi.

4. Järva Vallavalitsusel avaldada detailplaneeringu algatamise teade seaduses sätestatud korras Ametlikes Teadaannetes, Järva valla veebilehel ja ajalehes Järva Teataja ning korraldada teiste nõutud teadete edastamine.

5. Korraldust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teatavakstegemisest, esitades vaide Järva Vallavalitsusele haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.

6. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)
Toomas Tammik
Vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)
Kristi Laane
Õigusnõunik
vallasekretäri asendaja