



# JÄRVA VALLAVALITSUS

## KORRALDUS

### Järva-Jaani alevis Pikk tn 5 kinnistu ja selle lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade andmine

Teams

09.09.2025 nr 357

Korraldus antakse planeerimisseaduse (PlanS) § 128 lõigete 1 ja 5, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 6 lõike 2 punkti 16, haldusmenetluse seaduse § 75, halduskohtumenetluse seadustiku § 40 ja § 46, Järva Vallavolikogu 22.02.2022 määruse nr 5 „Ehitus- ja planeerimisvaldkonna ülesannete täitmine Järva vallas“ § 6 punkti 2 alusel ning arvestades Järva-Jaani Vallavolikogu 27.08.2009 otsust nr 29 „Järva-Jaani valla üldplaneeringu kehtestamine“ ja Järva Vallavolikogu poolt vastu võetud Järva valla üldplaneeringus määratud tingimusi.

R&R Real Estate OÜ (registrikood 12161047) esitas Järva Vallavalitsusele taotluse detailplaneeringu algatamiseks (registreeritud dokumendiregistris nr 7-6/2025/1300-1 19.05.2025, taotlust on täiendatud 19.08.2025). Taotluse kohaselt soovitakse määrata Järva-Jaani alevis Pikk tn 5 kinnistule ehitusõigus ärihoone ja rajatiste ehitamiseks. Lähtudes PlanS § 125 lõike 1 punktist 1 on detailplaneeringu koostamine nõutav alevis ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks ja PlanS § 125 lõikest 2 üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alal või juhul.

Järva-Jaani Vallavolikogu 27.08.2009 otsusega nr 29 kehtestatud Järva-Jaani valla üldplaneeringu (edaspidi Järva-Jaani valla üldplaneering) kohaselt on Järva-Jaani alevis uute hoonete või rajatiste ehitusprojekti koostamise ja ehitiste püstitamise aluseks detailplaneering.

Detailplaneering koostatakse juhtudel:

- kui soovitakse rajada kütusehoidlaid või tanklaid;
- kui soovitud rajatised ühendatakse ühiskommunikatsioonide võrguga;
- kui soovitakse rajada kaubanduse ja teenindusega seotud rajatise ja hooned.

Eraldi käsitletakse Järva-Jaani valla üldplaneeringus kaubandus-, teenindus- ja büroohonete juhtfunktsiooniga maade kasutamist ja arendamist. Järva-Jaani alevi Pikk tänav 5 on reserveeritud teeninduse ja müügiga seotud tegevuste tarbeks, kus tuleb korraldada parkimine ning jälgida arendamisel üldist ehituslikku miljööd. Kohustuslik on koostada detailplaneering, hoonete kõrgus ei tohi ületada 10 meetrit.

Üldplaneering seab kaubandus-, teenindus- ja büroohonete juhtfunktsiooniga maa-alade arendamisele ka rea üldisi tingimusi. Pikk tn 5 ja lähiala detailplaneeringule kohalduvad järgmised:

- olenevalt kavandatava mahust ja iseloomust on omavalitsusel õigus nõuda eelnevalt keskkonnamõjude hindamist ja riskianalüüsi;
- alade kasutuselevõtt toimub detailplaneeringute alusel;
- maa-aladel peab olema tagatud avalik juurdepääs, samas peab juurdepääs ja tegevus olema tagatud nii, et see ei segaks ega häiriks muid elukorraldust;
- liikluskorraldus sisaldab liiklusvahendite nõuetekohane parkimist ning viidamajandust. Parkimine peab toimuma samal maa-alal, kui ei ole saavutatud muid kokkuleppeid;

- maa-alade kasutusvõtule peab eelnema hügieeni- ja jäätmekäitlus korraldus, ohutust ja riske vähendavate meetmete realiseerimine;
- hooned ja rajatised peavad arhitektuuriliselt sobima ümbritseva keskkonnaga. Lagunenud hooned tuleb likvideerida;
- suuremale rahvaarvule suunatud tegevuste puhul tuleb tagada ka turvalisus ning ohutus. Vajadusel võib soovitada maa-alade või selle osade ümber ehitada turvalisuse suurendamiseks keskkonda sobivad piirdeaiad.

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.

Järva valla vastu võetud üldplaneeringus on määratud Järva-Jaani alev, Pikk tn 5 üldised kasutus- ja ehitustingimused ning detailplaneeringu algatamine ärihoone ja rajatiste ehitamiseks ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega.

Detailplaneeringuga lahendatakse detailplaneeringu lähteseisukohtades (korralduse lisa 2) määratud ülesanded. Planeeringuga antakse ehitiste arhitektuurilised ja ehituslikud tingimused, määratakse haljastuse, heakorra, liikluskorralduse põhimõtted, juurdepääsuteede ja tehnilise taristu asukohad. Krundile planeeritavad maakasutuse sihtotstarbed on kooskõlas kehtestatud Järva-Jaani valla ja vastuvõetud Järva valla üldplaneeringuga. Algatatava detailplaneeringuga ei tehta ettepanekut üldplaneeringu muutmiseks.

Detailplaneeringuala hõlmab täies ulatuses Pikk tn 5 kinnistut, planeeringuala ulatub Tamsalu tee 1 kinnistule ning Mõisa teele ja 15128 Järva-Jaani – Tamsalu – Kullenga teele. Detailplaneeringuala piirneb 39 Tartu – Jõgeva - Aravete teega. Detailplaneeringuala suurus on ca 5000 m<sup>2</sup>, mis on näidatud skeemil (korralduse lisa 1). Kehtivad detailplaneeringud planeeritava ala ulatuses puuduvad.

Detailplaneeringuga kavandatav ei ole KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevus. KeHJS § 6 lõige 2 sätestab, et kui kavandatav tegevus ei kuulu § 6 lõikes 1 nimetatute hulka, peab otsustaja andma eelhinnangu selle kohta, kas lõikes nimetatud valdkondade tegevusel on oluline keskkonnamõju. Nimetatud valdkondadest on detailplaneeringu eesmärgiga kõige lähedasem KeHJS § 6 lõike 2 punktis 16 nimetatud ohtliku kemikaali, kaasa arvatud kütuse ladustamine. Kuna planeeringuala asub tiheasustuses ja nitraaditundlikul alal ning Orina allika piiranguvööndis, siis tuleb koostada keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta eelhinnang detailplaneeringu põhilahenduse juurde. Keskkonnamõju eelhinnangu põhjal otsustab kohalik omavalitsus keskkonnamõju strateegilise hindamise läbi viimise vajalikkuse.

Detailplaneeringu koostamise korraldajaks ja kehtestajaks on Järva Vallavalitsus. Planeeringu algatamisega ei kaasne Järva vallale kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud rajatiste väljaehitamiseks ja kulude kandmiseks. Huvitatud isik ja Järva Vallavalitsus sõlmisid 3. juunil 2025 halduslepingu nr 7-1/2025/15-1 detailplaneeringu koostamise tellimise üleandmiseks ning eelkõikuleppe detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise lepingu sõlmimiseks. Detailplaneeringu koostamisel tehakse koostööd valitsusasutustega, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb. Detailplaneeringu koostamisse kaasatakse isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada, ning isikud, kes on avaldanud soovi olla planeeringu koostamisse kaasatud, ning isikud, kelle huve planeering võib puudutada.

Detailplaneeringu algatamine ei anna õigustatud ootust detailplaneeringu vastuvõtmiseks ja kehtestamiseks.

Detailplaneeringu ala on näidatud korralduse lisa 1 ja lähteseisukohad korralduse lisa 2.

1. Algatada Järva-Jaani alevi Pikk tn 5 kinnistu ja selle lähiala detailplaneering ning kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad (lisa 2).
2. Kinnitada planeeritava maa-ala asukohaskeem (lisa 1).
3. Detailplaneeringu põhilahenduse juurde koostada eelhinnang keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta.
4. Järva Vallavalitsusel avaldada teade detailplaneeringu algatamisest Ametlikes Teadaannetes, Järva valla veebilehel ja ajalehes Järva Teataja.
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)  
Karin Tenisson-Alev  
Vallasekretär