

Jõgeva linna, Jõgeva valla, Pajusi valla, Palamuse valla, Puurmani valla ja Torma valla üldplaneeringute ülevaatamise aruanne 2018

Üldplaneeringu koostamise vajaduse ja üldplaneeringuga lahendamist vajavate ülesannete väljaselgitamine eeldab kehtivate üldplaneeringute ülevaatamist ja omavalitsuse ruumilise arengu analüüsi üldisel tasandil.

Üldplaneeringu ülevaatamine annab sisendi uue üldplaneeringu koostamiseks. Ülevaatamisel selgitakse, kas üldplaneering vastab omavalitsuse või piirkonna arenguvajadustele, kui kaasaegne ja kasutatav on planeering ning hinnatakse planeeringu kasutajasõbralikkust.

Kehtivate üldplaneeringute järgimine

Jõgeva valla territooriumil kehtib 6 üldplaneeringut ja 1 üldplaneeringu teemaplaneering.

Jõgeva linna üldplaneering on kehtestatud järgmiste dokumentidega:

- 1) Jõgeva Linnavolikogu 26. septembri 2002. a määrus nr 9 „Jõgeva linna üldplaneeringu kehtestamine“;
- 2) Jõgeva Linnavolikogu 28. detsembri 2009. a määrus nr 1 „Jõgeva Linnavolikogu 26. septembri 2002. a määrusega nr 9 kehtestatud Jõgeva linna üldplaneeringusse muudatuste kandmine“;
- 3) Jõgeva Linnavolikogu 26. septembri 2013. a määrus nr 23 „Avalike ja ärialade paikemist ja ehitusreegleid täpsustav teemaplaneering“.

Jõgeva linna üldplaneeringut muutvaid detailplaneeringuid on kaks.

Jõgeva linna üldplaneeringu teemaplaneeringu koostamise eesmärk oli täpsustada Jõgeva linna arengustrateegia põhisuundi järgnevas 10-15 aastaks, muutes teemaplaneeringu kaudu ajakohasemaks seniseid seisukohti ja maakasutuse juhtotstarbeid peamiselt avalikel ja ärialadel.

Endise **Jõgeva valla üldplaneering** on kehtestatud Jõgeva Vallavolikogu 22. jaanuari 2004. a määrusega nr 1 „Jõgeva valla üldplaneeringu kehtestamine“.

Jõgeva Vallavolikogu 30. augusti 2007. a otsusega nr 48 „Jõgeva valla üldplaneeringu teemaplaneeringu „Jõgeva valla tiheasustusega alad“ algatamine“ on algatatud valla teemaplaneering, mis on vastu võetud Jõgeva Vallavolikogu 26. mai 2011. a otsusega nr 20 „Jõgeva valla üldplaneeringu teemaplaneeringu „Jõgeva valla tiheasustusega alad“ vastuvõtmine, avaliku väljapaneku ja avaliku väljapaneku korraldamine“ on eelpool nimetatud planeering vastu võetud, kuid hiljem jäänud kehtestamata. Praeguseks on üldplaneeringu teemaplaneeringu lõpetamine muutunud seoses haldusreformi raames ühinenud kohaliku omavalitsuse üksuste ühinemisega ebaotstarbekaks.

Palamuse valla üldplaneering on kehtestatud Palamuse Vallavolikogu 22. novembri 2007. a otsusega nr 168 „Palamuse valla üldplaneeringu kehtestamine“.

Palamuse valla üldplaneeringut on täiendatud Palamuse Vallavolikogu 24. märtsi 2011. a otsusega nr 82 „Palamuse valla üldplaneeringu täiendamine“. Palamuse valla üldplaneeringu kaardimaterjali täiendati kergliiklustee lõigu, Nava- Luua- Palamuse maantee kõrvale Savikoja tee ristmikust kuni Luua arboretumini, lisamisega.

Palamuse valla üldplaneeringut muutvaid detailplaneeringuid on kolm.

Torma valla üldplaneering on kehtestatud Torma Vallavolikogu 16. juuni 2009. a määrusega nr 99 „Torma valla üldplaneeringu kehtestamine“.

Pajusi valla üldplaneering on kehtestatud Pajusi Vallavolikogu 27. mai 1999. a määrusega nr 42 „Pajusi valla üldplaneeringu kehtestamine“. Pajusi valla üldplaneering kehtib Jõgeva valla territooriumil Kaave küla osas.

Puurmani valla üldplaneering on kehtestatud Puurmani Vallavolikogu 27. mai 2010. a määrusega nr 13 „Puurmani valla üldplaneeringu kehtestamine. Puurmani valla üldplaneering kehtib Jõgeva valla territooriumil Saduküla, Härjanurme, Pööra ja Jõune küla osas.

Üldplaneeringut muutvaid detailplaneeringuid on ühinenud omavalitsustes kehtestatud kuus.

Jõgeva linna üldplaneeringut muutvaid detailplaneeringuid on kaks:

- 1) Jõgeva linnas Sauna tn 2a, 2b, 2c, 4 ja 6 ning Kesk tn 4 katastriüksuste ja nende lähiümbruse detailplaneering – kehtestatud Jõgeva Linnavolikogu 30. aprilli 2009. a otsusega nr 17. Detailplaneeringuga muudeti üldplaneeringujärgset maa sihtotstarvet (väikeelamumaa) ärimaaks.
- 2) Nurga kinnistu (KÜ tunnus 24803:007:0004) detailplaneering (sama detailplaneering muudab ka Jõgeva valla üldplaneeringut) – kehtestatud Jõgeva Linnavolikogu 23. novembri 2009. a otsusega nr 16. Detailplaneeringuga kaotati ära üldplaneeringuga ette nähtud Toominga tänava pikendus üle raudtee Jõgeva – Tooba teeni (tee nr 14142).

Detailplaneeringutega tehtud muudatused on üldplaneeringusse sisse viidud Jõgeva Linnavolikogu 28. detsembri 2009. a määrusega nr 1.

Jõgeva valla üldplaneeringut muutvaid detailplaneeringuid on üks.

- 1) Nurga kinnistu (KÜ tunnus 24803:007:0004) detailplaneering (sama detailplaneering muudab ka Jõgeva linna üldplaneeringut) – kehtestatud Jõgeva Linnavolikogu 23. novembri 2009. a otsusega nr 16. Detailplaneeringuga kaotati ära üldplaneeringuga ette nähtud Toominga tänava pikendus üle raudtee Jõgeva – Tooba teeni (tee nr 14142).

Palamuse valla üldplaneeringut muutvaid detailplaneeringuid on kolm:

- 1) Köstri allée 3 detailplaneering – kehtestatud Palamuse Vallavolikogu 30. detsembri 2008. a otsusega nr 233. Detailplaneeringuga on vähendatud üldplaneeringujärgset Köstri allée 3 asuval maaüksusel Amme jõe ehituskeelu võõndit.
- 2) Kristjani kinnistu detailplaneering – kehtestatud Palamuse Vallavolikogu 30. detsembri 2010. a otsusega nr 70. Detailplaneeringuga muudeti üldplaneeringujärgset maa

sihtotstarvet ärimaaks ning sellele nähti ette rajada üks kuni kahekorruseline puhkemaja, kuni kümme väikehoonet (kämpingud), kuni 3 abihoonet ja puhke-, spordi- või virgestust toetavad rajatised. Planeeriti rajada paadikanal, randumissild, sillad kanalil, teed ja parkimisplatsid. Planeeringuga lahendati uus juurdepääsutee üle naaberkinnistute.

- 3) Koolimäe kinnistu detailplaneering – kehtestatud Palamuse Vallavolikogu 29. novembri 2015. a otsusega nr 95. Detailplaneeringuga muudeti üldplaneeringujärgset maa sihtotstarvet (väikeelamumaa) ca 10% ulatuses üldkasutatava hoone maaks Palamuse lasteaia rajamiseks.

Pajusi, Puurmani ja Torma valla üldplaneeringuid muutvaid detailplaneeringuid kehtestatud ei ole.

Üldplaneeringud on kehtinud praeguse Jõgeva valla territooriumil 1999. aastast. Üldplaneeringute muutmist on tulnud 20 aasta jooksul ette 5 korral. Seega võib väita, et senine maakasutuse planeeringutega suunamine on üldjuhul vastanud kohaliku omavalitsuse vajadustele.

Kehtestatud detailplaneeringud

Jõgeva linna territooriumil on kehtestatud 112 detailplaneeringut.

Endise Jõgeva valla territooriumil on kehtestatud 18 detailplaneeringut.

Palamuse valla territooriumil on kehtestatud 6 detailplaneeringut.

Torma valla territooriumil ühinenud piirkonna osas on kehtestatud 3 detailplaneeringut.

Pajusi ja Puurmani vallas ühinenud piirkondade osas detailplaneeringuid kehtestatud ei ole.

Detailplaneeringuid on rohkem kehtestatud linnas, kus detailplaneerimine on olnud kohustuslik. Maaomavalitsuste detailplaneerimine on tagasihoidlikum kuna detailplaneerimise kohustusega alasid või juhtusid on määratud minimaalselt. Kolm aastat tagasi lisandusid planeerimisseaduse järgi detailplaneeringu kohustusega alade hulka alevikud, mis olid siiani üldplaneeringutes määratud detailplaneerimise kohustusega aladeks osaliselt või üldse mitte.

Üldplaneeringud on toetanud detailplaneeringu kohustuseta aladel ehitustegevust ja andnud piisavalt vajalikke tingimusi projekteerimistingimuste väljastamiseks.

Kehtetuks tunnistatud detailplaneeringud

Jõgeva linna territooriumil on kehtetuks tunnistatud üks detailplaneering - 28. juuni 2018. a Jõgeva Vallavolikogu otsusega nr 61 „Jõgeva vallas Jõgeva linnas Kalda tn 4b asuva krundi detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine“. Selle detailplaneeringu kehtestas Jõgeva Linnavolikogu 25. mai 2000. a määrusega nr 17. Detailplaneeringuga nähti ette kinnistu kaheks jagamine ning seati kinnistutele ehitusõigus. Tänapäevaks on kinnistu jagatud kaheks kinnistuks Kalda tn 4b ja Kalda tn 4c, ent ehitamist alustatud ei ole. 12. mail 2018. a esitas kinnistute omanik taotluse tunnistada detailplaneering kehtetuks.

Ülejäänud praeguse Jõgeva valla territooriumil olevate ühinenud omavalitsuste territooriumitel kehtetuks tunnistatud detailplaneeringuid ei ole.

Pooleliolevad detailplaneeringud

Pooleliolevaid detailplaneeringuid oli omavalitsuste ühinemise ajaks omavalitsuste territooriumil 36, neist 32 detailplaneeringu koostamine lõpetati Jõgeva Vallavalitsuse 25. juuni 2018. a korraldusega nr 323.

Praeguseks on pooleliolevaid detailplaneeringuid endise Jõgeva linna territooriumil neli. Ülejäänud praeguse Jõgeva valla territooriumil olevate ühinenud omavalitsuste territooriumitel pooleliolevaid detailplaneeringuid ei ole.

Uues ühinenud Jõgeva vallas on algatatud üks detailplaneering. See on Jõgeva linna üldplaneeringut ja üldplaneeringu teemaplaneeringut muutev detailplaneering „Jõgeva linnas Suur tn 38 kinnistu ja selle lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonna strateegilise hindamise algatamata jätmine. Planeering on algatatud 28. juuni 2018. a Jõgeva Vallavolikogu otsusega nr 60“ . Detailplaneeringuga soovitakse muuta Moskva Patriarhaadi Eesti Õigeusu Kiriku Jõgeva Issanda Risti Väljatoomise Püha Koguduse omandis oleva kinnistul maa sihtotstarve elamu- ja ärimaast ühiskondlike hoonete maaks ning määrata kinnistu ehitusõigus. Detailplaneering algatati uue kirik- kogukonnakeskuse ehitamise planeerimise eesmärgil.

Üldplaneeringu kasutajasõbralikkus

Kehtivad üldplaneeringud on ebaühtlase kvaliteediga. Aja jooksul on muutunud planeerimispehmoõtted ning arengute kavandamise põhialused - sotsiaalmajanduslik olukord ja demograafilised suundumused. Ehitustegevuse intensiivsuse järgi otsustades on kõige rohkem kasutusel olnud Jõgeva linna ja Jõgeva valla üldplaneeringud.

Haldusreformi tulemusel tekkinud Jõgeva valla vajadusi ei rahulda kuue eriaegadel ja erineva kvaliteediga koostatud üldplaneeringud. Ühtlustamist vajavad maakasutuse juhtotstarvete määramise pehmoõtted, maa kasutustingimused (tootmismaal, ärimaal jne), kaardimaterjali koostamise alused ja kokku tuleb leppida kohaliku omavalitsuse elu- ja looduskeskkonna väärtustes.

Üldplaneeringu kaasaegsus ja vastavus tuleviku vajadustele

Kehtestatud üldplaneeringud ja teemaplaneering on ülevaadatud 2014. aastal. Viimase ülevaatamise järeldused olid, et planeeringud vastavad piirkonna vajadustele

Üldplaneeringud on koostatud piirkonna majanduse järjepidevat kasvu silmas pidades. Selgelt on hajaasustuses üle planeeritud elamualade ning tootmis ja ärimaade juhtfunktsioon

Jõgeva valla territooriumil kehtivate üldplaneeringute koostamise ajaline skaala on 10 aastat. Varasemalt kehtestatud planeeringute koostamisel erinesid tehnilised tingimused kaasaegsetest tunduvalt. Planeeringu kaardid ei vasta tänastele digitaalsetele võimalustele.

Üldplaneering peab olema hierarhilises kooskõlas maakonna planeeringuga. Jõgeva maakonnaplaneering on kehtestatud Jõgeva maavanema 01.12.2017 korraldusega nr 1-1/2017/305. Maakonnaplaneering on täpsustanud väärtuslike maastike ja roheline võrgustiku piirid, mis tuleb valla üldplaneeringu koostamisel üle vaadata.

Kokkuvõte

Jõgeva linna, Jõgeva valla, Palamuse valla ning Torma valla, Pajusi valla ja Puurmani valla osade ühinemise järgselt kehtib valla territooriumil 6 üldplaneeringut ja 1 üldplaneeringu teemaplaneering. Planeeringud on koostatud erinevate meetodikate järgi ning nende ühildamine on keeruline. Üldplaneeringud, mis on koostatud varasematest halduspiiridest lähtudes ja kohalike omavalitsuste omavahelise konkurentsi tingimustes on erinevate sisuliste maakasutus- ja ehitustingimustega. Need ei ole enam asjakohased ühinenud või liitunud kohaliku omavalitsuse tasakaalustatud arengu suunamiseks ning elluviimiseks vajalike tegevuste ja vahendite osas. Uue üldplaneeringuga on võimalik järgida kooskõla maakonnaplaneeringuga ja teha ettepanekuid maakonnaplaneeringu täpsustamiseks. Ühinenud omavalitsustel on kohustus algatada uus üldplaneering aasta jooksul volikogu valimiste tulemuste väljakuulutamise päevast arvates ning kehtestada üldplaneering kolme aasta jooksul selle algatamisest arvates.

Koostajad

Anne Örd vallaarhitekt

Triin Pärsim arengu- ja planeeringuosakonna juhataja