



JÕGEVA VALLAVALITSUS

KORRALDUS

EELNÕU
19.10.2026

Jõgeva

. november 2026 nr

Projekteerimistingimuste andmine üksikelamu püstitamiseks
aadressil Jõgeva linn, Kalda tn 18

Jõgeva Vallavalitsusele esitati 1. oktoobril 2026 projekteerimistingimuste taotlus (viit ehtisregistris 2611002/07968) üksikelamu püstitamiseks aadressil Jõgeva linn, Kalda tn 18 (katastritunnus 24901:008:0871). Katastriüksuse pindala on 3244 m², sihtotstarve 100% elamumaa.

Jõgeva linn on detailplaneeringu koostamise kohustusega ala. Planeerimisseaduse § 125 lõike 5 kohaselt võib kohaliku omavalitsuse üksus lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele või selle vahetusse lähedusse jäävale hoonestatud või hoonestamata kinnisasjale hoone ja seda teenindavad ehitised, kui üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused ning ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega. Projekteerimistingimusi võib anda ka juhul, kui üldplaneeringus puuduvad piisavad ehitustingimused, kuid ehtis sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi ning üldplaneeringus määratud kasutus- ja muid tingimusi. Sama paragrahvi lõike 6 kohaselt määrab kohaliku omavalitsuse üksus § 125 lõikes 5 sätestatud juhul ehitusseadustiku § 26 lõikes 4 nimetatud tingimused.

Jõgeva valla üldplaneeringus on Kalda tn 18 elamu maa-ala. Eluhoonetele on määratud üldised ehitustingimused: uue ehitise ehitamisel, olemasoleva objekti laiendamisel või rekonstrueerimisel tuleb rajatav objekt sobitada ümbritsevasse keskkonda. Lähtuda tuleb aja jooksul välja kujunenud asustusstruktuurist, hoonestuslaadist, olemasolevast ehitusjoonest, kui see on säilinud või tajutav. Üldjuhul tuleb järgida piirkonnas väljakujunenud traditsioonilist arhitektuurset ja ehituslikku lahendust või sobitada uus hoone olemasolevat keskkonda arvestavalt. Uus hoone ei tohi domineerida ega vähendada olemasoleva keskkonna terviklikkust. Täiendavalt tuleb arvestada looduslike, kultuuriliste, esteetiliste jm ümbritsevale piirkonnale omaste näitajatega. Linnas või alevikus kohalduvad piirkondlikud ehitustingimused: üksikelamu maksimaalne kõrgus 10 m, minimaalne krundi suurus 1 200 m², krundil 1 põhihoone ja kuni kolm abihoonet, krundi maksimaalne täisehitus 30% või kuni 600 m².

Taotletav üksikelamu püstitamine on võimalik Jõgeva valla üldplaneeringus määratud tingimuste kohaselt.

Ehitusseadustiku § 26 lõike 1 kohaselt on projekteerimistingimused vajalikud ehitusloa-koostusliku hoone ehitusprojekti koostamiseks, kui puudub detailplaneeringu koostamise

kohustus, või muudel seaduses sätestatud juhtudel. Üle 60 m² ehitisealuse pinnaga hoone püstitamiseks või laiendamiseks üle 33% on nõutav ehitisluba. Ehitusseadustiku § 26 lõike 3 järgi arvestatakse projekteerimistingimuste andmisel hoone asukohas väljakujunenud keskkonda, sealhulgas hoonestuslaadi, asjaolu, et projekteerimistingimuste andmine ei oleks vastuolus õigusaktide, isikute õiguste või avaliku huviga ning planeeringus määratud tingimusi ja elukeskkonna parendamise põhimõtet.

Naabruses väljakujunenud hoonestuslaad koosneb valdavalt viilkatusega üksikelanamutest ja nende abihoonetest. Jõgeva Vallavalitsuse hinnangul ei muuda uue üksikelanamu püstitamine piirkonnas väljakujunenud keskkonda ja hoonestuslaadi. Hoone püstitamine taotluses näidatud hoonestusalale maaüksuse keskel ei kitsenda naaberkinnisasjade kasutust.

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

Projekteerimistingimuste eelnõu avalikustati Jõgeva valla veebilehel 23. oktoobrist 6. novembrini 2026. Avalikustamisest teavitati 23. oktoobri 2026 maakonnalehes Vooremaa. Kirjalike ettepanekute ja põhjendatud vastuväidete esitamise tähtajaks määrati 6. november 2026, väljapaneku tulemuste arutelu avaliku istungi ajaks 10. november kell 15. Avaliku väljapaneku jooksul esitati ettepanekud ja vastuväited ...(täieneb)

Arvestades eeltoodut ning võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõike 1 punkti 4, planeerimisseaduse § 125 lõiked 5 ja 6, 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 üksikelanamu püstitamiseks aadressil Jõgeva linn, Kalda tn 18:
 - 1.1. hoone lubatud kasutamise otstarve on üksikelanamu (kood 11101);
 - 1.2. hoone suurim ehitisealune pind – kuni 400 m²;
 - 1.3. hoone suurim lubatud kõrgus – kuni 9 m;
 - 1.4. lubatud korruselisus – üks maapealne;
 - 1.5. katuse kalle ja tüüp – 10–40-kraadise kaldega viil- või kelpkatuse;
 - 1.6. ehituskehand ja viimistlus kavandada Kalda tänava naaberhoonetega kokku sobivana;
 - 1.7. hoone teenindamiseks vajalike rajatiste (vesivarustus ja kanalisatsioon, elektrivarustus jt) paiknemine lahendada ehitusprojektis;
 - 1.8. juurdesõit projekteerida Kalda tänavalt;
 - 1.9. hoone ümbrus kujundada heakorrasstatud ja haljastatud õuealaks;
 - 1.10. lahendada maa-ala vertikaalplaneerimine, sademevesi immutada maaüksuse piires;
 - 1.11. geodeetiline alusplaan esitada Jõgeva Vallavalitsusele digitaalselt dwg või 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. Planeeringuspetsialistil väljastada projekteerimistingimused ehtisregistris.

4. 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 saama. Nõuded vaidele sätestab haldusmenetluse seadus, nõuded kaebusele halduskohtumenetluse seadustik.

(allkirjastatud digitaalselt)

Karro Külanurm
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Katre Kivi
vallasekretär