

## KORRALDUS

Mustvee

Projekteerimistingimuste väljastamine

Jõgeva Majandusühistu (registrikood 10136232) esitas 10.06.2026 Mustvee Vallavalitsusele läbi ehtisregistri projekteerimistingimuste taotluse (dokumendi nr 2611002/05065; menetluse nr 553361) Jõgeva maakonna Mustvee valla Mustvee linna Tartu tn 3 katastriüksusel (katastritunnus 48501:006:0041) asuva kauplus-bussijaama (ehitisregistri kood 120540681 , kasutusotstarve: 12311 - kaubandushoone) laiendamise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimuste andmiseks detailplaneeringu olemasolul.

Planeeritaval maa-alal kehtib Mustvee Vallavolikogu 28.09.2022 otsusega nr 42 kehtestatud Mustvee valla üldplaneering, mille kohaselt paikneb Tartu tn 3 katastriüksus Mustvee linna Keskuse maa-alal. Tartu tn 3 katastriüksuse kogupindala on 3177,0 m<sup>2</sup>, mis koosneb õuemaast 168,0 m<sup>2</sup> ning muust maast 3009,0 m<sup>2</sup> ning sihtotstarve on 100 % ärimaa.

Tartu tn 3 katastriüksusele on 2002.a koostatud detailplaneering "Tartu 3, Tähe 1a krundi detailplaneering" (GPP OÜ , töö nr M 001 GEO , 2002.a), mille kehtestas 26.05.2003.a Mustvee Linnavolikogu oma otsusega nr 16.

Vastavalt kehtestatud üldplaneeringule ning arvestades, et detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud üle viie aasta, antakse käesolevad projekteerimistingimused vastavalt ehitusseadustiku § 27 lõike 1 punkti 1 ning § 31 lõike 1 alusel avatud menetluse kaudu.

Taotleja soovib laiendada kaubandushoonet kuni 33 % esialgsest mahust ning suurendada ehitise hoonestusala kuni 2081,0 m<sup>2</sup>-ni vastavalt 2002.a koostatud detailplaneeringus lubatule ja Arhitektuuribüroo Studio 3 OÜ (registrikood 10376901) koostatud eskiisprojekti ("Mustvee COOP rekonstrueerimine. Töö nr AE-12-26 , 2026.a") esitatule.

Eskiisprojekti näidatud hoonestuslahendus paikneb Tähe tn 3 katastriüksusel, lisaks 2002.a detailplaneeringus kajastatud Tähe tn 1a katastriüksusel (katastritunnus 48501:006:0016) ja külgneval Tähe tn 1b katastriüksusel (katastritunnus 48501:006:0043).

Päästeamet kooskõlastas projekteerimistingimuste taotluse 28.06.2026.a tingimustega:

*Ehitusloa saamiseks esitada eelprojekt, mis arvestab Siseministri 30.03.2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“, EVS 812-7:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded ja Tuleohutuse seaduse § 23 ja 24 nõuetega. Vastavalt Siseministri 18.02.2021 a määrusele nr 10 Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord tuleb ehitise eripõlemiskoormuse järgi tagada veevooluhulk l/s. Juhime tähelepanu, et päästeasutuse info põhjal ei taga ühisveevärk nõutud veevooluhulka.*

Transpordiamet kooskõlastas projekteerimistingimused 01.07.2026 tingimustega:

1. Projekti asendiplaanile kanda ja seletuskirjas tuua välja EhS § 71 kohane tee kaitsevöönd.
2. Kanda joonistele riigitee kaitsevööndisse kavandatavate rajatiste (piire, parkla, tehnovõrk vms) kaugus riigitee äärmise sõiduraja välimisest servast.
3. Riigitee kaitsevööndis on keelatud EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1 nimetatud tegevused, sh on keelatud ohustada ehitist või selle korra kohast kasutamist ning ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist, sealhulgas eemaldada ning kuhjata pinnast. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda meie nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3. Antud riigitee lõigu kaitsevööndis puudub hoonestusjoon, mistõttu me ei anna nõusolekut ehitada ehitusloakohustuslikku hoonet teekaitsevööndisse.
4. Projektis kasutada riikliku teeregistri (<http://teeregister.riik.ee>) põhiseid teede numbreid ja nimetusi.
5. Juurdepääs kavandada riigitee km 38,865 olemasoleva ristumiskoha kaudu. Asendiplaanil (vt Lisa) on kujutatud „parkla sissesõidu asukoha nihutamine“, kuid sisuliselt on tegemist riigitee ristmiku laiendamisega. Samas ei ole kooskõlastamiseks esitatud materjalidest võimalik aru saada, mis põhjusel on vajalik nimetatud ristmiku laiendamine, samuti puuduvad joonisel nii olemasoleva ristmiku kui laiendatava ristmiku mõõdud. Esitatud andmete alusel ei ole meil võimalik hinnata, kas ning millistel tingimustel nõustuksime olemasoleva ristmiku laiendamisega (olemasolev juurdepääsutee on ca 7,5 m laiune ning vastab üldjoontes meie tüüpjoonise II põhimõtetele). Ilma täiendavate põhjendusteta ei näe me vajadust olemasoleva ristumiskoha laiendamiseks ja/või selle asukoha muutmiseks. Projekteerimise käigus oleme valmis kaaluma riigitee km 38,865 ristmiku asukoha ja/või parameetrite muutmist, milleks palume esitada meile [maantee@transpordiamet.ee](mailto:maantee@transpordiamet.ee) tutvumiseks vastavad materjalid (asendiplaan koos ristmiku olemasolevate ning kavandatavate mõõtmetega, liikluskorralduse skeem ning seletuskiri koos põhjendustega).
6. Joonistele kanda (ja seletuskirjas kirjeldada) kliimaministri 17.11.2023 määruse nr 71 „Tee projekteerimise normid“ lisa 1 tabeli 18 ja lisa 2 joonise 8 kohased nähtavuskolmnurgad, milles ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Vajadusel näha ette metsa, võsa, heki, aia vm rajatise likvideerimine (EhS § 72 lg 2).
7. Parkimine lahendada kinnistusesiselt ning riigiteel parkimist, sh manööverdamist, mitte ette näha. Parkimiskohtade vajadus arvutada vastavalt EVS 843 Linnatänavad.
8. Projekti joonistel näidata projekteeritaval alal paiknevad olemasolevad ja kavandatavad tehnovõrgud ja muu taristu. Tehnovõrke, sh kaitsevööndeid, riigitee alusele maaüksusele mitte kavandada. Kui kavandatakse riigiteega ristuvaid tehnovõrke, siis tuleb lahendada nende rajamine kinnisel meetodil. Lähtuda meie juhendis „Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale kavandamisel“ toodud põhimõtetest.
9. Projekti koosseisus kirjeldada ja näidata joonistel projektala sademevete ärajuhtimise lahendused. Vastavalt EhS § 72 lg 1 punktile 5 ja § 70 lg 2 punktile 1 on riigitee kaitsevööndis keelatud teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd ning ohustada ehitist ja selle korra kohast kasutamist. Sademevett ei ole lubatud juhtida riigitee alusele maaüksusele.
10. Projekti aluseks olev geodeetiline alusplaan peab olema mõõdistatud piisavas ulatuses, mis võimaldab projekti koostada ja kontrollida. Kõik projektiga kavandatu

*(sademeveesüsteemid, liikluslahendused vms) peab jääma mõõdistatud alusele. Nähtavuskolmnurkade kujutamiseks võib kasutada Maa-ameti väljavõtet (ortofoto).  
11. Me ei võta kohustusi projektiga seotud rajatiste väljaehitamiseks.*

Elektrilevi OÜ kooskõlastas projekteerimistingimused 25.06.2026 tingimustega:  
*Elektrilevi OÜ liinide kaitsevööndis projekteerimiseks taotleda tehnilised tingimused: <https://www.elektrilevi.ee/tehnilised-tingimused/tellimine>. Kaitsevööndis tegutsemiseks kooskõlastada Elektrilevi OÜ-ga täiendavalt töö- või põhiprojekti joonised. Projekt on võimalik esitada läbi Elektrilevi OÜ kodulehe: Ehitusprojektide kooskõlastamine - Elektrilevi.*

Telia Eesti AS kooskõlastas projekteerimistingimused 25.06.2026 tingimustega:  
*Telia tehniliste tingimuste saamiseks ja projektlahenduste kooskõlastamiseks palume pöörduda Telia kooskõlastuste keskkonda Ehitajate portaalis: <https://www.telia.ee/partnerile/ehitajale-arendajale/>.*

SW Energia OÜ kooskõlastas projekteerimistingimused 25.06.2026 tingimustega:  
*Hoone renoveerimisel/laiendamisel küsida soojussõlme projekteerimistingimused. Soojussõlm või mõodusõlm projekteerida hoone sisendile. Hoone põhiprojekt saata arvamuse avaldamiseks SWE-le.*

Emajõe Veevärk AS kooskõlastas projekteerimistingimused 26.06.2026 tingimustega:  
*Enne projekteerimistööde algust taodelda tehnilised tingimused AS-ilt Emajõe Veevärk. Geodeetiline alusplaan ja ehitusprojekt kooskõlastada AS-iga Emajõe Veevärk.*

Projekteerimistingimuste väljastamise menetlusse kaasatud naaberkinnistu Tähe tn 1 esindaja Tähe tn 1 korteriühistu loobus 30.06.2026.a projekteerimistingimuste väljastamise kohta arvamust avaldamast.

Mustvee Vallavalitsuse hinnangul keskkonnamõju hindamise algatamise vajadus puudub, sest keskkonnamõju hindamise ja keskkonnamõju hindamise seaduse (KeHJS) § 6 lõigete 1 ja 2 alusel ei kuulu projekteeritav tegevus olulise keskkonnamõjuga tegevuse hulka. Vastavalt KeHJS § 6 lõikele 2<sup>3</sup> ja lõikele 4 ei ole vaja projekteerimistingimuste väljastamisel anda keskkonnamõju hindamise eelhinnangut. Projektiga planeeritav tegevus ei kuulu KeHJS § 6 lõike 4 alusel kehtestatud Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005 määruse nr 224 “Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu” tegevuste loetelusse.

Lähtudes eeltoodust ning võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõike 1 punkti 2, ehitusseadustiku § 27 lõike 1 punkti 1, § 28, § 31 lõike 1 ja 2 ja Mustvee Vallavolikogu 28.02.2018 määruse nr 8 „Ehitusseadustikust, planeerimisseadusest, ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seadusest tulenevate ülesannete delegeerimine”,

annab Mustvee Vallavalitsus korralduse:

1. Väljastada projekteerimistingimused ehitusprojekti koostamiseks kauplus-bussijaama (ehitisregistri kood 120540681) laiendamiseks Jõgeva maakonna Mustvee valla Mustvee linna

Tartu tn 3 katastriüksusel (katastritunnus 48501:006:0041) ja külgnevatel katastriüksustel Tähe tn 1a (katastritunnus 48501:006:0016) ja Tähe tn 1b (katastritunnus 48501:006:0043):

- 1.1. laiendatava hoone lubatud kasutamise otstarve on kaubandushoone - kood 12311, lisaks rajatised (teed, platsid, valgustid jm);
  - 1.2. laiendatava hoone ja rajatiste ehitusprojektide koostamisel lähtuda Mustvee valla üldplaneeringu Keskuse maa-ala üldistest kasutus- ja ehitustingimustest (ptk 5.1);
  - 1.3. hoonete suurim lubatud kõrgus – kõrgus kuni 13,0 m maapinnast;
  - 1.4. hoonete suurim lubatud ehitistealune pindala võib moodustada 30 kuni 40 % katastriüksuse pindalast;
  - 1.5. katastriüksuse haljastatav/looduslikuna säiliv osa on pindalaliselt minimaalselt 20 %, millest pool oleks kõrghaljastusega;
  - 1.6. hoonete arhitektuurses lahenduses lähtutakse väljakujunenud hoonestusstruktuurist (korruselisus, maht) ja hoonestusjoonest, hooned peavad kujunduslikult ja viimistluselt sobima ümbruskonnas olemasolevate hoonetega ning arvestama asukohas väljakujunenud keskkonda;
  - 1.7. katastriüksuse jäätmekäitluse lahendus kirjeldada ehitusprojektis, jäätmekonteinerite jaoks kavandada jäätmemaja või varjavad piirded;
  - 1.8. kinnistule Tartu tänavalt mahasõidu muutmisel lähtuda Transpordiameti väljastatud tingimustest, teine mahasõit kinnistutele lahendada Tähe tänava kaudu;
  - 1.9. parkimise lahendamisel tagatakse jalakäijasõbralik liikumisruum, erivajadustega isikute ligipääsetavus hoonetele ning minimaalselt 2 parkimiskohta liikumispuudega isikuid teenindavatele sõidukitele hoone sissepääsude vahetus läheduses, parklad liigendada võimalusel haljastusega;
  - 1.10. turvalise avaliku ruumi tagamiseks pöörata tähelepanu välisvalgustusele;
  - 1.11. asendiplaanil näidata hoonete, teede ja kommunikatsioonide asukohad, kajastada ehitiste kaugus üksteisest ja kinnistu piiridest ning hoonetevahelised ja tuleohutuskujad.
2. Projekteerimise põhialused:
- 2.1. projekti koostamise alusplaanina kasutada olemasolevat situatsiooni kajastavat digitaalselt mõõdistatud geodeetilist plaani täpsusega M 1:500;
  - 2.2. ehitusprojekt koostada vastavalt ehitusseadustiku §-le 13 ja selle rakendusaktidele;
  - 2.3. ehitusprojekt peab vastama majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määruse nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“ ja heale projekteerimistavale;
  - 2.4. ehitusprojekt peab vastama ettevõtte- ja infotehnoloogiainistri 11. detsembri 2018 määrusele nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“;
  - 2.5. ehitusprojekt peab vastama siseministri 30. märtsi 2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ nõuetele ning ehitamist reguleerivatele määrustele ja standarditele;
  - 2.6. ehitusprojekti koostamisel arvestada kõikide katastriüksuste Maa-Ameti andmebaasis näidatud kõikide kitsendustega ja töömaa-alasse jäävate tehnovõrkude kaitsevöönditega;
  - 2.7. ehitusprojekti koostamisel arvestada naaberkinnistute omanike arvamustega ja kõigi ametkondade ning tehnosüsteemide valdajate kooskõlastuste/arvamuste/kaasamisega;
  - 2.8. ehitusprojektis anda vajadusel nõuded ehitustööde organiseerimise kava (nt tööohutus, turvalisus, tule- ja liiklusohutus, ehitusmaterjalide ladustamine jms) koostamiseks;
  - 2.9. ehitusprojekt koos ehitusloa taotlusega esitada Mustvee Vallavalitsusele elektroonselt ehitisregistri [www.ehr.ee](http://www.ehr.ee) kaudu, ehitusprojekti koosseisus peavad olema Mustvee Vallavalitsuse poolt väljastatud projekteerimistingimused.

3. Projekteerimistingimused kehtivad viis aastat.
4. Ehitusspetsialistil väljastada projekteerimistingimused ehitisregistris [www.ehr.ee](http://www.ehr.ee).
5. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
6. Korraldust on õigus vaidlustada 30 päeva jooksul, arvates päevast, millal valet esitada õigustatud isik korraldusest teada sai või oleks pidanud teada saama, esitades vaide Mustvee Vallavalitsusele haldusmenetluse seadusega vaidemenetlusele kehtestatud korras. Korralduse peale on kaebeõigusega isikul õigus esitada kaebus Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustiku §-s 46 sätestatud tähtaegadel ja halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.

#### Lisa 1. Transpordiameti tingimused