

LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk ja vajadus

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Väike-Maarja vallas Ebavere külas asuva Parginurga katastriüksuse maa-alale metalli töötlemise tootmishoonete rajamine. Parginurga katastriüksuse maa-alal kehtib Väike-Maarja Vallavolikogu 29.08.2007 otsusega nr 42 kehtestatud Kaarma tööstusala detailplaneering. Kõnealuse detailplaneeringuga kavandati maa-ala kasutusotstarbeks loodusliku haljasala maa. Detailplaneeringu elluviimise tulemusena muudetakse Parginurga katastriüksuse sihtotstarve tootmiskaaks.

2. Detailplaneeringu koostamise lähteandmed

2.1 Andmed planeeringuala kohta:

- a) planeeringuala (ligikaudu 0,85 ha) hõlmab Väike-Maarja vallas Ebavere külas asuvate Parginurga (katastritunnus 92601:001:0349, registriosa nr 6006550, katastriüksuse sihtotstarve üldkasutatav maa), Kaarma tee (katastritunnus 92601:001:0256, registriosa nr 5378450, katastriüksuse sihtotstarve transpordimaa) ja Töökoja tee (katastritunnus 92702:004:0241, registriosa nr 5745250, katastriüksuse sihtotstarve transpordimaa) katastriüksuste maa-ala;
- b) planeeringuala on hoonestamata;
- c) planeeringuala asub Pandivere ja Adavere – Põltsamaa nitraaditundliku ala kaitsmata põhjaveega alal;
- d) Parginurga katastriüksus piirneb põhjast, idast ja läänest avaliku teega, mille kaitsevööndi laius on 30 m äärmise sõiduraja välimisest servast;
- e) detailplaneering vastab üldplaneeringule;
- f) planeeringualale pääseb riigimaanteelt planeeringualaga piirnevat kohalikku teed mööda;
- g) planeeringualal asub puurkaev kaitsevööndi raadiusega 10 m;
- h) planeeringualal asub kunagiste õlimahutite demonteerimisel reostunud pinnasega ala.

2.2 Detailplaneeringu koostamisel juhinduda:

- a) käesolevatest detailplaneeringu koostamise lähteseisukohtadest;
- b) Väike-Maarja Vallavalitsuse 18.10.2017 korraldusest nr 561 „Detailplaneeringu koostamise algatamine“;
- c) planeerimisseadusest;
- d) kehtivatest projekteerimis- ja ehitusnormidest;
- e) heast projekteerimis- ja ehitustavast;
- f) muudest Eesti Vabariigis kehtivatest planeerimistegevust reguleerivatest õigusaktidest;
- g) Eestis kehtivatest vastavatest standarditest;
- h) kohalikest regulatsioonidest (Lääne-Viru maakonnaplaneering, Väike-Maarja valla üldplaneering, Väike-Maarja valla ehitusmäärus);

2.3 Muud andmed:

- a) maa omanik on OÜ Egesten Metallehitused;
- b) detailplaneeringu koostaja on OÜ Projekteerimiskeskus.

3. Detailplaneeringu koostamise käigus lahendatavad ülesanded

3.1 krundi hoonestusala määramine;

- 3.2 krundi ehitusõiguse määramine (krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed, hoonete suurim lubatud arv, hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, hoonete lubatud maksimaalne kõrgus);
- 3.3 detailplaneeringuga kavandatavate hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnoorkude ja -rajatiste (juhul kui liitumiskohad asuvad väljaspool planeeringuala, näidata need suurema mõõtkavaga joonisel) ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine; tehnoorkude kavandamisel teha koostööd võrguvaldajatega;
- 3.4 ehitiste ehituslike, arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine, pidades silmas konkreetsete ehitiste spetsiifikat (välimus, kasutatavad materjalid, konstruktsioonid);
- 3.5 kavandatavate ehitiste ehitusjärjekorra määramine;
- 3.6 liikluskorralduse põhimõtete määramine: parkimiskorralduse lahendamine, riigimaanteelt planeeringualale juurdepääsuks kasutataval kohalikul teel liikluskoormuse suurenemise hindamine, tee seisukorra võimalikul halvenemisel näha ette tee parendamiseks arendaja poolt tehtavad tööd;
- 3.7 kavandada planeeringuala põhja ja lääne küljel kulgeva kohaliku tee (tee nr 9270059, nimetus: Töökoja tee, katastritunnus 92702:004:0241) rekonstrueerimine asfaltkattega teeks;
- 3.8 vajadusel teha planeeringuga põhjendatud ettepanek Parginurga katastriüksuse maa-alale ulatuva tee kaitsevööndi vähendamiseks;
- 3.9 haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine (sh krundi piirded: hekk, aed (materjal), viimistlus, kõrgus), planeeringu koostamisel arvestada planeeringualal kasvava kõrghaljastusega seda maksimaalselt säilitades.
- 3.10 ehitiste tulepüsisusklasside, ehitistevaheliste kujade (tuleohutusnõuete täitmiseks) ning tuletõrjiveega varustamise määramine koos tuletõrje veevõtukohtade näitamisega;
- 3.11 tehnoloogilise heitvee ja territooriumi sademevee kompleksse käitluskoha ja –viisi määramine;
- 3.12 võimaliku keskkonnamõju (müra, vibratsioon, õhusaaste, lõhn, jm häiringud) vähendamiseks ja keskkonnamõjuga kaasnevate riskide hajutamiseks meetmete määramine (sh mõju põhjaveele);
- 3.13 servituutide, sundvõõrandamise või sundvalduse seadmise vajaduse määramine;
- 3.14 ehitusuuringute tegemise vajaduse määramine.

4. Detailplaneeringule esitatavad muud nõuded

- 4.1 Planeerimise käigus hinnata kavandatava muudatuse tervikmõju ja leida planeeritavale alale ruumiline, elukeskkonna kvaliteeti parendav terviklahendus, analüüsides planeeringuala ümbritsevaid alasid (lähim elamumaa: Venno katastriüksus 92702:004:0170) ning arvestada nendest tuleneva informatsiooniga ja detailplaneeringu elluviimise tulemusena neile avaldatava võimaliku mõjuga.
- 4.2 Detailplaneeringu menetluse käigus toimuvat koostööd ja kaasamist ning detailplaneeringu kooskõlastamist korraldab Väike-Maarja Vallavalitsus.
- 4.3 Detailplaneering koostada vähemalt järgmises mahus:
 - a) põhijoonis (esitada pdf ja dgn või dwg formaadis);
 - b) tehnoorkude joonis (esitada pdf ja dgn või dwg formaadis);
 - c) detailplaneeringu lahendust illustreeriv 3D joonis, et tekiks ruumiline ettekujutus kavandatavast keskkonnast ja ehitistest (esitada pdf formaadis);
 - d) seletuskiri;
 - e) lisad vastavalt planeerimisseaduse § 3 lõikele 4, sh koopiad kõigist detailplaneeringu menetlemise õigusaktidest ning ajalehtede kuulutustest, millistes on avalikkust informeeritud detailplaneeringu koostamise korraldamisest.
- 4.4 Detailplaneering esitada Väike-Maarja Vallavalitsusele menetlemiseks (esmaseks ülevaatamiseks) elektrooniliselt.

- 4.5 Detailplaneering esitada kooskõlastamise korraldamiseks ning pärast kooskõlastamist vastuvõtmiseks Väike-Maarja Vallavalitsusele elektrooniliselt.
- 4.6 Kooskõlastuste kohta koostada koondtabel, mis lisada kõigile detailplaneeringu eksemplaridele.
- 4.7 Pärast detailplaneeringu vastuvõtmise kohta korralduse tegemist esitada Väike-Maarja Vallavalitsusele detailplaneeringu avalikustamise läbiviimiseks 3 eksemplari detailplaneeringust koos kõigi lisadega paber kandjal.
- 4.8 Avalikustamise tulemuste alusel teha vajadusel detailplaneeringus vastavad parandused ja täiendused ning esitada detailplaneering kehtestamiseks koos kõigi lisadega 3 eksemplaris paber kandjal, korraldus detailplaneeringu kehtestamise kohta ning ajalehes avaldatud teade lisatakse detailplaneeringu materjalidele pärast korralduse tegemist.
- 4.9 Pärast detailplaneeringu kehtestamise kohta korralduse tegemist esitada Väike-Maarja Vallavalitsusele detailplaneering lisaks elektroonilisel andmekandjal.

/allkirjastatud digitaalselt/

Diana Seepter
maanõunik
329 5755