

**Lähteseisukohad**  
detailplaneeringu koostamiseks

**1. Lähteseisukohtade koostamise alus**

- 1) Väike-Maarja Vallavalitsuse 19.10.2023 antud korraldus nr 723 Ebavere külas asuvate Tehase tn 4, Tehase tn 6 ja Aiandi alajaama katastriüksuste (katastritunnused 92801:001:0622, 92801:001:0623 ja 92702:004:2090) ligikaudu 3,8 ha suurusele planeeringualale toiduainetööstuse kompleksi rajamise eesmärgil detailplaneeringu koostamise algatamiseks.
- 2) Väike-Maarja Vallavolikogu 25.01.2018 määrus nr 4 „Ehitusseadustikust, planeerimisseadusest ja kinnisasja avalikes huvides omandamise seadusest tulenevate ülesannete volitamine“ § 3 punkt 7, mille kohaselt kinnitab planeeringute lähteseisukohad Väike-Maarja Vallavalitsus ja § 4 lõike 5, mille alusel kehtivad planeeringu lähteseisukohad kaks aastat. Vallavalitsus võib põhjendatud taotluse alusel pikendada ühekordselt lähteseisukohtade kehtivuse tähtaega ühe aasta võrra. Taotlus lähteseisukohtade kehtivuse tähtaja pikendamiseks tuleb esitada hiljemalt üks kuu enne lähteseisukohtade kehtivuse tähtaja lõppemist.

**2. Detailplaneeringu koostaja**

Detailplaneeringu koostajaks on isik, kes vastab planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 4 lõikes 5 ja § 6 punktis 10 sätestatud tingimustele.

**3. Planeeringu koostamise vajadus, eesmärk ja andmed planeeringuala kohta**

- 1) Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on toiduainetööstuse kompleksi rajamine. Sealhulgas soovitakse rajada fermenteeritud teravilja ja teraviljast ekstrakti tootmise tootmishoone, biogaasi mahutid, tootmishoone mahutipark, kaalumaja labori ja kontoriga, autokaal, katlamaja, teravilja vastuvõtt, elevaator, teravilja kuivati, teravilja mahutipark, puurkaev.
- 2) Tehase tn 4 kinnistul paikneb kompleksi ehitusalasse jääv hoone, mis on planeeritud lammutada. Tehase tn 4 kinnistu piirab Aiandi alajaama kinnistut, millel asuvale alajaamale kavandatakse planeeringuga uus asukoht. Olemasolevad võrgud on ette nähtud ümber ühendada uude planeeritavasse alajaama.
- 3) Planeeringualaga piirneval Tehase tn 8 asuval kinnistul asub biogaasijaam. Planeeringualast põhjas asub elamumaa (Tööstuse tn 5), kus ei ela elanikke. Planeeringuala piirneb lisaks Kaarma tankla katastriüksusega, kus asub tankla ja Mäemuru katastriüksusega, millel asub hobuste treeningplats. Planeeringuala piirneb lõunast Kaarma tee katastriüksusega (liikluspinna nimi Tehase tänav). Üle tänava jääb planeeringualast lõunasse Tehase katastriüksus, kus asub graanuli tootmise tehas.
- 4) Tehase tn 4 kinnistu on koormatud isikliku kasutusõigusega AS Gaasivõrk kasuks (maagaasi torustiku kaitsevööndi ulatuses maagaasi torustiku majandamiseks), Telia Eesti AS kasuks (elektroonilise side võrgu ehitamiseks, kasutamiseks, korrashoiuks, ümberehitamiseks ja lammutamiseks) ja Elektrilevi OÜ kasuks (elektripaigaldise majandamiseks kasutusõiguse alal elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuses). Tehase tn 6 kinnistu on koormatud isikliku kasutusõigusega AS Gaasivõrk kasuks (maagaasi torustiku kaitsevööndi ulatuses maagaasi torustiku majandamiseks).

5) Andmed planeeringualal asuvate katastriüksuste kohta:

Aadress	Katastritunnus	Omanik	Maakasutuse sihtotstarve
Tehase tn 4	92801:001:0622	Vinkymon OÜ	tootmismaa 100%
Tehase tn 6	92801:001:0623	Vinkymon OÜ	tootmismaa 100%
Aiandi alajaam	92702:004:2090	Elektrilevi OÜ	tootmismaa 100%

**4. Koostöö ja kaasamine planeeringu koostamisel**

- 1) Väike-Maarja vallavalitsus teeb koostööd ja korraldab planeeringu kooskõlastamise:
  - Terviseametiga;
  - Päästeametiga;
  - Keskkonnaametiga.
- 2) Väike-Maarja Vallavalitsus kaasab detailplaneeringu koostamisse puudutatud isikud (planeerimisseadus § 127 lg 2 ja 3).
- 3) Detailplaneeringu koostaja teeb koostööd võrguvaldajatega (sh AS Gaasivõrk, Telia Eesti AS, Elektrilevi OÜ, OÜ Pandivere Vesi) ning edastab kirjavahetuse Väike-Maarja vallavalitsusele.
- 4) Kui detailplaneeringu koostamise käigus ilmneb, et planeeringulahendus puudutab mõnda teist valitsusasutust, organisatsiooni, elanikke esindavat mittetulundusühingut või sihtasutust, tehnovõrkude ja -rajatiste valdajat või puudutatud isikut, keda ei ole planeeringu algatamisel koostamisse kaastatud, siis asutakse kohe sellest teada saanud isikutega või kaastakse puudutatut kohe sellest teada saanud isikutega koostamisse.
- 5) Detailplaneeringu koostaja koostab kooskõlastuste ja koostöö koondtabeli, kus on muu hulgas kirjas kooskõlastaja nimi, kooskõlastamisel tehtud ettepanek(ud), märkused kooskõlastaja tingimuste täitmise kohta, jm.

**5. Varem koostatud arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid**

- Väike-Maarja Vallavolikogu 26.11.2008 määrusega nr 14 kehtestatud üldplaneering;
- Väike-Maarja Vallavolikogu 09.02.2023 otsusega nr 48 vastu võetud üldplaneering;
- keskkonnaeksperti arvamused „Vinkymon OÜ Ebavere küla Kaarma tööstusalale Tehase tn 4 ja Tehase tn 6 kavandatava toiduainetetööstuse keskkonnamõju hindamise, sh eelhinnangu andmise vajaduse analüüs“;
- kehtivad planeerimisalased õigusaktid.

**6. Planeeringu koostamiseks vajalikud uuringud ja analüüsid:**

- 1) Koostada planeeringualale planeeringu vajadustele ja olemasolevale olukorrale vastav geodeetiline alusplaan.
- 2) Seletuskirjas analüüsida:
  - planeeringulahenduse sobivust olemasolevasse keskkonda arvestades kavandatava muudatuse tervikmõju;
  - detailplaneeringu elluviimise tulemusena avaldatavat võimalikku mõju (müra, lõhn, jm) ümbritsevatele kinnistutele (sh eraldi välja tuua piirkonna elanumaadele avaldud võimalik mõju) ja ümbritseva mõju kavandatavale;
- 3) Modelleerida detailplaneeringu elluviimise tulemusena tekkida võiva müra ja lõhna levikut.

## **7. Planeeringu sisu:**

### **7.1 Detailplaneeringu ülesanded**

- 1) kvaliteetse ruumi aluspõhimõtteid järgiva tasakaalustatud ruumilise terviklahenduse koostamine;
- 2) hoonestuse põhjenduste ja visualiseeringutega lahendusvariantide koostamine;
- 3) krundi ehitusõiguse määramine (sh hoonestusala, maksimaalne ehitistealune pind, ehitiste maksimaalne kõrgus);
- 4) detailplaneeringuga kavandatava kompleksi toimimiseks vajalike ehitiste, sh tehnovõrkude ja -rajatiste (juhul kui liitumiskohad asuvad väljaspool planeeringuala, näidata need suurema mõõtkavaga joonisel) ning avalikule teele juurdepääsu võimaliku asukoha määramine;
- 5) ehitiste ehituslike ja arhitektuursete üldtingimuste ning ehitusjärjekorra määramine;
- 6) liikluskorralduse põhimõtete (sh parkimiskorraldus) määramine;
- 7) liikuvusega seotud teede ja katendite projekteerimiseks ehitus- ja maakasutustingimuste määramine;
- 8) planeeringualalt sademevete ärajuhtimise ja lume ladustamise lahendamine. Sademevett ei tohi juhtida Kaarma tee (Tehase tänav) alusele maaüksusele, sh tee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse. Põhjendatud juhul kui teekraavidesse sademevete juhtimine on vältimatu, tuleb tagada truupide, kraavide läbilaskevõime ja muldkeha niiskusrežiim. Selleks tuleb hinnata arendustegevusest lisanduvaid vooluhulki, tee kraavide ja truupide läbilaskevõimet, sh truupide seisukorda ja teostada läbilaskearvutused;
- 9) haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine;
- 10) vajadusel võimaliku keskkonnamõju (müra, mõju põhjaveele, õhusaaste, lõhn, jm häiringud) vähendamiseks ja keskkonnamõjuga kaasnevate riskide hajutamiseks meetmete määramine;
- 11) kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine;
- 12) jäätmekäitluse korralduse määramine.

Ülesannete loetelu ei ole lõplik ja planeeringu hilisemates etappides võib ülesandeid lisanduda.

### **7.2 Planeeringu elluviimine**

Detailplaneeringu seletuskiri peab sisaldama planeeringu elluviimise ajakava, koos elluviimiseks vajalike tegevuste loeteluga.

### **7.3 Detailplaneeringule esitatavad muud nõuded:**

Planeeringulahenduse koostamisel arvestada kontaktalas paiknevate teiste planeeringutega (sh planeeringualast lõunasse jäävale alale koostootmisjaama rajamise eesmärgil koostatud detailplaneering ja planeeringualaga piirnevale Tehase tn 8 maa-alale biogaasi rajamiseks koostatud detailplaneering. Link valla veebilehel asuvatele kehtestatud detailplaneeringute materjalidele: <https://v-maarja.ee/kehtivad-detailplaneeringud>).

## **8. Detailplaneeringu vormistamine**

- 1) Detailplaneering vormistada kehtivates õigusaktides sätestatud nõuetele vastavalt.
- 2) Kavandatavast keskkonnast ruumilise ettekujutuse saamiseks esitada detailplaneeringu lisana vähemalt üks planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon (3D joonis).
- 3) Detailplaneeringu lähteandmed, vaheotsused, menetlustoimingute dokumendid, kirjavahetuse ja muud planeeringu kohta käivad dokumendid ja materjalid komplekteerib Väike-Maarja vallavalitsus.

**9. Detailplaneeringu esitamine**

- 1) Vastuvõtmiseks esitada Väike-Maarja Vallavalitsusele detailplaneering, millele on lisatud kooskõlastuste ja koostöö koondtabel.
- 2) Pärast detailplaneeringu vastuvõtmise kohta korralduse tegemist esitada Väike-Maarja vallavalitsusele detailplaneeringu avalikustamise läbiviimiseks 1 eksemplar detailplaneeringust paberil.
- 3) Detailplaneeringu avalikustamine toimub vastavalt planeerimisseaduses sätestatule.
- 4) Avalikustamise tulemuste alusel teeb planeeringu koostaja vajadusel detailplaneeringus vastavad parandused ja täiendused ning esitab planeeringu Väike-Maarja vallavalitsusele kehtestamiseks.

**10. Detailplaneeringu kehtestamine**

- 1) Detailplaneering kehtestatakse vastavalt planeerimisseadusele.
- 2) Pärast planeeringu kehtestamist edastab planeeringu koostaja Riigihalduse ministri 17.10.2019 määruse nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ lisa 1 kohased jooniste digitaalsete kihtide metaandmed planeeringute andmekogusse ja ühe eksemplari planeeringust paberil Väike-Maarja vallavalitsusele.

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Diana Seepter

maakorraldusspetsialist 329 5755