

Lähteseisukohad

DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

1. Planeeringu koostamise alus

- Planeerimisseadus;
- Taotlus detailplaneeringu koostamise algatamiseks;
- Väike-Maarja Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu algatamise kohta.

2. Lähteseisukohtade koostamise alus

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.

3. Detailplaneeringu koostaja

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

4. Planeeringu koostamisel arvestatavad dokumendid

- Väike-Maarja Vallavolikogu 27.03.2024 otsusega nr 80 kehtestatud üldplaneering;
- Väike-Maarja alevikus J. Liivi tn kergliiklustee ja Tamme tn parkla projekt (Landverk OÜ, töö nr T2207)
- Väike-Maarja Vallavolikogu 26.06.2002 otsusega nr 21 kehtestatud Väike-Maarja aleviku keskosa detailplaneering;
- Planeerimisalased õigusaktid;
- Muinsuskaitse eritingimused.

5. Planeeringu koostamise eesmärk ja andmed planeeringuala kohta

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on ehitusõiguse määramine ca 2000 m² ehitisealuse pinnaga kaubandushoone rajamiseks ja vana kaubandushoone lammutamiseks, leides ühine parim võimalik atraktiivne ja mitmekesine ruumilahendus, mis peab arvestama olemasolevate väärtustega.

Planeeringuala hõlmab tervenisti Väike-Maarja alevikus Pikk tn 9 (katastritunnus 92702:002:1600), J. Liivi tn 10 (katastritunnus 92702:002:1130) ja J. Liivi tn 10a (katastritunnus 92702:002:0174) asuvate katastriüksuste maa-alad. Osaliselt jäävad planeeringualale järgmiste katastriüksuste maa-alad: Jakob Liivi tänava lõik 1 (katastritunnus 92702:002:0233), Pikk tn 7a (katastritunnus 92702:002:0244) ja Pikk tänav (katastritunnus 92702:002:0077).

J. Liivi tn 10a maa-alal asuvad elamu (ehitisregistri kood 108025441) ja majandushoone (ehitisregistri kood 108025442). Pikk tn 9 maa-alal asuvad kauplus-söökla (ehitisregistri koodid 108025658 ja 120098898), sideõhuliin (ehitisregistri kood 220685155), kaev (ehitisregistri kood 220515488) ja pakimajakene (ehitisregistri kood 221383345). J. Liivi tn 10 maa-alal ehitisi ei asu. Planeeringualale osaliselt jääval Jakob Liivi tänava lõik 1 maa-alal muid ehitisi peale liikluspinna ei asu, Pikk tn 7a maa-alal asub Väike-Maarja aleviku avaliku ruumi ala (ehitisregistri kood 220808109) koos abiruumidega istumisalaga (nn tribüün, ehitisregistri kood 220841355) ja kergliiklustee ning Pika tänava maa-alal asub kergliiklustee.

Kinnistusregistri andmetel J. Liivi tn 10a, J. Liivi tn 10 ja Pikk tn 9 kinnistul koormatise või kitsendusi ei ole. Pikk tn 7a kinnistu on koormatud isikliku kasutusõigusega Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse kasuks. Jakob Liivi tänava lõik 1 kinnistu on kinnistusraamatu andmetel koormatud isikliku kasutusõigusega Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse, Elektrilevi OÜ, OÜ Pandivere Vesi, Elisa Eesti AS kasuks. Pika tänava kinnistu on koormatud isikliku kasutusõigusega OÜ Pandivere Vesi kasuks.

Detailplaneeringuala piirneb ühelt poolt elamumaadega, millel asuvad nii eramud, kui korterelamu. Planeeringualast läänes asuvad muinsuskaitse all olevad Väike-Maarja kirik ja kirikuaed ning Väike-Maarja uus kalmistu. Lõunapoolses küljes, Pikk tn 7 maa-alal asub vallamaja ja Pikk tn 7a Väike-Maarja aleviku keskväljak.

Andmed planeeringualal asuvate katastriüksuste kohta:

Aadress	Katastritunnus	Omand	Maakasutuse sihtotstarve
Pikk tn 9	92702:002:1600	eraomand	ärimaa 100%
J. Liivi tn 10	92702:002:1130	eraomand	elamumaa 100%
J. Liivi tn 10a	92702:002:0174	eraomand	elamumaa 100%
J. Liivi tänava lõik 1	92702:002:0233	munitsipaalomand	transpordimaa 100%
Pikk tn 7a	92702:002:0244	munitsipaalomand	üldkasutatav maa 100%
Pikk tänav	92702:002:0077	munitsipaalomand	transpordimaa 100%

6. Koostöö ja kaasamine planeeringu koostamisel

- Väike-Maarja vallavalitsus teeb koostööd ja korraldab planeeringu koostöölastamise:
 - Terviseametiga;
 - Päästeametiga;
 - Transpordiametiga;
 - Muinsuskaitseametiga.
- Detailplaneeringu koostaja teeb koostööd võrguvaldajatega (ELA SA, Elektrilevi OÜ, OÜ Pandivere Vesi, Elisa Eesti AS, Telia Eesti AS) ning edastab kirjavahetuse Väike-Maarja vallavalitsusele.
- Väike-Maarja vallavalitsus kaasab detailplaneeringu koostamisse puudutatud isikud.
- 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 koostamisse kaastatud, siis asutakse koheselt nendega koostööd tegema või kaastakse planeeringu koostamisse.
- Detailplaneeringu koostaja koostab koostöölastuste ja koostöö koondtabeli, kus on muu hulgas kirjas koostöölastaja nimi, koostöölastamisel tehtud ettepanek(ud), märkused koostöölastaja tingimuste täitmise kohta, jm.
- Kaasamise eesmärgil korraldatakse, lisaks planeerimisseaduses sätestatule, detailplaneeringu eskiislahenduse tutvustamine avalikul arutelul.

7. Planeeringu koostamiseks vajalike uuringute ja analüüside tegemine

- Koostada planeeringualale planeeringu vajadustele ja olemasolevale olukorrale vastav aktualiseeritud geodeetiline alusplaan. Geodeetiline alusplaan koostada vajalikus ulatuses planeeringualast väljapoole, et lahendada planeeritava ala liikluskorraldus ja sademevete ära juhtimine.

- Analüüsida mõju planeeringuala kontaktvööndile (Väike-Maarja aleviku keskosa piirkond ja elamualad) ning planeeringulahenduse sobivust olemasolevasse keskkonda arvestades kavandatava muudatuse tervikmõju. Negatiivse mõju korral kavandada meetmed mõju leevendamiseks.
- Tulenevalt planeeringuala asumisest Väike-Maarja aleviku miljööväärtuslikul alal, analüüsida piirkonna traditsioonilist arhitektuuri ning ajalooliselt väljakujunenud hoonestustihedust ja –viisi ning kirjeldada meetmeid, mis võetakse tarvitusele sobitamaks planeeringulahendust miljööväärtuslikule alale säilitades miljööväärtusliku ala pärandit.
- Analüüsida planeeringualale ulatuva, varem koostatud kehtiva planeeringu mõju. Esitada samale maa-alale varem kehtestatud planeeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise ettepanek ning kehtetuks tunnistamise vajaduse põhjendused.

8. Planeeringu ülesanded (ülesannete täitmisel peab lähtuma ruumilise keskkonna analüüsi järeldustest, ülesannete loetelu võib planeeringu menetluse käigus täpsustuda)

- kvaliteetse ruumi aluspõhimõtteid järgiva atraktiivse, mitmekesise ja ümbritseva keskkonnaga harmoonilise terviku moodustava ning planeeringuala ja lähiala analüüsile tugineva ruumilise terviklahenduse koostamine. Detailplaneeringu planeeringulahenduse kirjeldus peab andma muuhulgas selgituse selle kohta, kuidas kvaliteetse ruumi aluspõhimõtteid on planeeringu visiooni kujundamisel ja ruumilahenduse koostamisel arvesse võetud.
- hoonestuse põhjenduste ja visualiseeringutega lahendusvariantide koostamine;
- müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimustele ning muudele keskkonnatingimustele vastavuse hindamine, tingimuste nõuetele vastavuse tagamiseks meetmete seadmine, sh meetmed piirnevatele elamumaadele avalduvate mürahäiringute leevendamiseks (võimalusel kavandada müratekitavad tegevused elamutest arvates teisele poole kauplusehoonet);
- krundi hoonestusala määramine;
- krundi ehitusõiguse määramine;
- ehitiste ehituslike ja arhitektuursete tingimuste ning ehitusjärjekorra määramine (korruselisus, kujud, tulepüsivus, katusetüüp, välisviimistluses kasutatavad materjalid, jms);
- detailplaneeringuga kavandatava hoonestuse toimimiseks vajalike ehitiste, tehnovõrkude ja -rajatiste (juhul kui liitumiskohad asuvad väljaspool planeeringuala, näidata need suurema mõõtkavaga joonisel) asukoha (tehnovõrgud mahutada võimalikult väikesele alale ja võimalikult ühildada nende kaitsevööndid) ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine;
- planeeringuala terviklahenduse liikuvuse osa lahendamine, parkimiskorralduse lahendamine, liikuvusega seotud ehitus- ja maakasutustingimuste määramine;
- liikuvusega seotud teede ja katendite projekteerimiseks ehitus- ja maakasutustingimuste määramine (sh lahendada planeeritava ala sademevete ärajuhtimine);
- kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine;
- jäätmekäitluse korralduse määramine;
- avaliku ruumi terviklikkust tagava heakorra ja haljastuse põhimõttelise lahenduse leidmine.

Ülesannete loetelu ei ole lõplik ja planeerimismenetluse käigus võib ilmnedavajadus täiendavateks ülesanneteks.

9. Detailplaneeringu vormistamine ja esitamine

- Planeering tuleb vallavalitsusele esitada sellises vormis, mastaabis ja mahus, mis annab ülevaate olemasolevast olukorrast ja planeeringu lahendusest, võimaldab hinnata kavandatava ruumimuudatuse sobivust ja mõju avalikule ruumile ning võimaldab planeeringut menetleda.

- Planeeringulahendus peab sobima olemasolevasse ruumilisse keskkonda, säilitades olemasolevaid väärtusi, tehes ettepanekuid piirkonna tasakaalustatud ruumilise arengu tagamiseks.
- Planeeringu koosseisus olevad materjalid tuleb siduda ühtseks lahendust väljendavaks dokumendiks ja selle osi ei või sõltumatult tõlgendada. Planeeringu seletuskirja tekstis ja joonistel korduvad nõuded sama ala või objekti kohta peavad olema identsed. Kasutatud tingmärgid ja vöörad mõisted peavad olema varustatud seletusega.
- Detailplaneeringu seletuskiri peab sisaldama planeeringu elluviimise ajakava, koos planeeringu elluviimiseks vajalike tegevuste loeteluga ning ehitusjärjekorda (sh vana kauplusehoone lammutamine).
- Detailplaneering vormistada kehtivates õigusaktides sätestatud nõuetele vastavalt.
- Graafilises osas tuleb planeeringu lahendust kirjeldavad joonised esitada mõõtkavas, mille puhul olemasoleva olukorra mõõdistus ja lahenduse kirjeldus on loetav ja arusaadav. Graafilises osas peavad sisalduma vähemalt järgmised joonised: situatsiooniskeem, põhijoonis, liiklusskeem, tehnovõrkude joonis.
- Kavandatavast keskkonnast ja hoonestusest ruumilise ettekujutuse saamiseks esitada detailplaneeringu lisana vähemalt üks planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon (3D joonis).
- Detailplaneeringu lähteandmed, vaheotsused, menetlustoimingute dokumendid, kirjavahetuse ja muud planeeringu kohta käivad dokumendid ja materjalid komplekteerib Väike-Maarja vallavalitsus.
- Vastuvõtmiseks esitada Väike-Maarja vallavalitsusele detailplaneering, millele on lisatud kooskõlastuste ja koostöö koondtabel.
- Pärast detailplaneeringu vastuvõtmise kohta korralduse tegemist esitada Väike-Maarja vallavalitsusele detailplaneeringu avalikustamise läbiviimiseks 1 eksemplar detailplaneeringust paberkandjal.
- Detailplaneeringu avalikustamine toimub vastavalt planeerimisseadusele. Võimalikult laia avalikkuse kaasamise eesmärgil korraldatakse, lisaks planeerimisseaduses sätestatule, detailplaneeringu eskiislahenduse tutvustamine avalikul arutelul.
- Avalikustamise tulemuste alusel teeb planeeringu koostaja vajadusel detailplaneeringus vastavad parandused ja täiendused ning esitab planeeringu kohalikule omavalitsusele kehtestamiseks.

10. Detailplaneeringu kehtestamine

Kehtestamiseks esitatakse planeering, mis vastab Riigihalduse ministri 17.10.2019 määruses nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ sätestatud nõuetele.

Detailplaneering kehtestatakse vastavalt planeerimisseadusele.

Pärast planeeringu kehtestamist edastab planeeringu koostaja planeeringute andmekogusse Riigihalduse ministri 17.10.2019 määruse nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ lisa 1 kohased jooniste digitaalsete kihtide metaandmed.

/allkirjastatud digitaalselt/

Diana Seepter

maakorraldusspetsialist 329 5755