



VÄIKE-MAARJA VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Väike-Maarja

9. september 2026 nr 296

Detailplaneeringu kehtestamine, OG Elektra kauplus

Väike-Maarja Vallavalitsus algatas 13.08.2025 korraldusega nr 320 Väike-Maarja alevikus Pikk tn 9, J. Liivi tn 10 ja J. Liivi tn 10a ning osaliselt Jakob Liivi tänava lõik 1 ja Pikk tn 7a katastriüksuste maa-ala detailplaneeringu lähtudes AS OG Elektra taotlusest määrata ehitusõigus Väike-Maarja aleviku keskusesse uue kaubandushoone rajamiseks ning olemasoleva kauplusehoone lammutamiseks.

20.05.2026 andis vallavalitsus korralduse nr 169 „Detailplaneeringu vastuvõtmine, OG Elektra“.

Detailplaneering on koostatud ligikaudu 2000 m² ehitisaluse pinnaga ühekorruselise kaubandushoone rajamiseks.

Detailplaneeringu lahendus on kooskõlas Väike-Maarja valla üldplaneeringuga, võimaldades kaubandus- ja teenindusfunktsiooni säilimist ja arendamist aleviku keskuspiirkonnas.

Detailplaneeringu lahendus arvestab piirkonna ruumilise struktuuri, muinsuskaitseliste nõuete, liiklusohutuse, keskkonnatingimuste ja kvaliteetse ruumi aluspõhimõtetega ning loob eeldused kaubandusfunktsiooni jätkusuutlikuks arendamiseks Väike-Maarja aleviku keskosas, säilitades ja parandades avaliku ruumi toimivust ja sidusust.

Detailplaneeringu koostas Ruum ja Maastik OÜ (töö nr 12/25).

Vastavalt planeerimisseaduse § 135 lõikele 5 toimus ajavahemikul 08.06.–21.06.2026 detailplaneeringu avalik väljapanek. Avaliku väljapaneku jooksul oli võimalik planeeringulahendusega tutvuda valla veebilehel ja paberil Väike-Maarja raamatukogus. Avaliku väljapaneku ajavahemikul oli igal isikul õigus avaldada detailplaneeringu kohta arvamust.

Avaliku väljapaneku perioodil esitati detailplaneeringu kohta üks aramusavaldus. Teine aramusavaldus esitati väljaspool avaliku väljapaneku perioodi, 25.06.2026. Aramusavaldustes juhiti tähelepanu hoone arhitektuursele kvaliteedile, fassaadimaterjalide valikule, eskiislahenduse esitamisele, kõrghaljastuse kavandamisele, Pika tänava kajastamisele ning menetlusedokumentide kättesaadavusele. Rõhutati, et planeeringuala paikneb aleviku esinduslikus keskusel kiriku, Lurichi platsi ja vallavalitsuse hoone läheduses, mistõttu peab kavandatav hoone sobituma ümbritsevasse miljöösse ning olema arhitektuurselt väärikas.

Vallavalitsus kaalus esitatud ettepanekuid ja aramusavaldusi. Vastustes selgitati, et eskiis- ja haljastuslahendus on planeeringu koostamise käigus Muinsuskaitseametile esitatud ning detailplaneering ametiga kooskõlastatud. Pika tänava asukoha ja nimetuse detailplaneeringu

materjalidest leidmise kohta viidati planeeringu joonistele, muinsuskaitse eritingimustele ja seletuskirjale. Arhitektuurse kvaliteedi tagamiseks täpsustati detailplaneeringu seletuskirja peatükki 6.1, sätestades nõude kooskõlastada ehitusprojekti eskiislahendus ja fassaadimaterjalid vallavalitsusega ning ehitusprojekt Muinsuskaitseametiga. Vallavalitsuse hinnangul on avalikul väljapanekul laekunud arvamustega arvestatud.

Arvamuse avaldaja ei nõustunud vallavalitsuse seisukohtade ja vastustega, mistõttu otsustas vallavalitsus korraldada 25.08.2026 detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste avaliku arutelu. Avalikul arutelul kuulati arvamuse esitaja ära. Arvamuse esitaja jäi oma seisukohale leides, et detailplaneeringu lisaks peaks olema ehitise eskiisprojekt.

Vallavalitsus ei pidanud ettepanekut põhjendatuks. Detailplaneeringu eesmärk on määrata ehitusõigus ja ehitustingimused ning luua ehitustegevuse ruumilised alused. Planeerimisseadus ei näe detailplaneeringu koosseisus ette ehitusprojekti esitamist. Planeeringulahenduse hindamiseks piisab detailplaneeringus määratud ehitusõigusest, hoonestusalast, hoonete põhilistest mahulistest näitajatest ning muudest planeeringuga seatavatest tingimustest. Ehitise arhitektuurne, konstruktiivne ja tehniline lahendus täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel pärast detailplaneeringu kehtestamist. Detailplaneeringu menetluses ehitusprojekti nõudmine ei oleks seetõttu menetluse eesmärgi saavutamiseks vajalik ega proportsionaalne.

Arvamuse avaldaja täpsustas oma seisukohta kavandatava kõrghaljastuse paiknemise osas ning märkis, et peab oma ettepanekuga arvestamist piisavaks juhul, kui vastav lahendus on detailplaneeringu seletuskirjas selgemalt kirjeldatud. Ettepanekust tulenevalt täiendati detailplaneeringu seletuskirja peatükki 4.4 „Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted“, lisades selguse huvides täpsustava lause kõrghaljastuse kavandamise kohta.

Planeerimisseaduse § 139 lõike 1, Väike-Maarja vallavolikogu 25.01.2018.a määruse nr 4 „Ehitusseadustikust, planeerimisseadusest ja kinnisasja avalikes huvides omandamise seadusest tulenevate ülesannete volitamine“ § 3 punkti 2, Väike-Maarja Vallavolikogu 27.03.2024 otsusega nr 80 kehtestatud Väike-Maarja valla üldplaneeringu ja eelneva alusel annab Väike-Maarja Vallavalitsus korralduse:

1. Kehtestada Väike-Maarja alevikus, ligikaudu 7300 m² suurusele planeeringualale (Pikk tn 9, katastritunnus 92702:002:1600, J. Liivi tn 10, katastritunnus 92702:002:1130, J. Liivi tn 10a, katastritunnus 92702:002:0174, Jakob Liivi tänava lõik 1, katastritunnus 92702:002:0233, Pikk tn 7a, katastritunnus 92702:002:0244 ja Pikk tänav, katastritunnus 92702:002:0077) kaubandushoonele ehitusõiguse määramiseks koostatud detailplaneering vastavalt korralduse lisale.
2. Ehitusprojekti eskiislahendus ja fassaadimaterjalid tuleb kooskõlastada Väike-Maarja Vallavalitsusega.
3. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
4. Korraldust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teatavakstegemisest, esitades vaide Väike-Maarja Vallavalitsusele või kaebuse Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.

/allkirjastatud digitaalselt/

Indrek Kesküla
vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/

Maris Kõrgmäe-Kruusamägi
vallasekretär