

PlanID:
Töö nr: 12/25
Huvitatud isik: Aktsiaselts OG ELEKTRA
Planeeringu korraldaja: Väike-Maarja Vallavalitsus

Väike-Maarja alevikus Pikk tn 9, J. Liivi tn 10 ja J. Liivi tn 10a ning osaliselt Jakob Liivi tänav lõik 1 ja Pikk tn 7a asuvate katastriüksuste maa-ala detailplaneering

Detailplaneeringu koostaja:

RUUM JA MAASTIK OÜ

Väike-Ameerika 8

10129 Tallinn

Reg. number: 11038715

Kontaktisik: **Maarja Zingel**

Tel: 52 242 92

maarja@ruumjamaastik.ee

maastikuarhitekt (EMÜ 001438)

ruumilise keskkonna planeerija (167451)

kestliku ja sidusa tulevikulinna kujundaja (TÜ 01119-25)

Tallinn
2026

Sisukord

I MENETLUSDOKUMENDID	2
II SELETUSKIRI.....	3
1. Eesmärk	3
2. Koostamise alused	3
2.1 Detailplaneeringu koostamise alus- ja lähtedokumendid	3
2.2 Uuringud	3
Planeeringuala topomöödistuse on koostanud OÜ Gem-Geo, töö nr 12621.....	3
2.3 Maakasutust kitsendavad tingimused	3
3. Planeeringuala seosed külgnevate aladega. Kõrgema taseme planeeringud.....	4
3.1 Olemasoleva olukorra analüüs	8
4. Lahenduse idee kirjeldus.....	10
4.1 Lahenduse idee kirjeldus.....	10
4.2 Krundi ehitusõigus ja kasutustingimused	11
4.3 Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted.....	12
4.4 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	13
5. Tehnovõrkude ja – rajatiste paigutus.....	13
6. Ehitusprojekti koostamise ja ehitamise nõuded.....	15
6.1 Olulised arhitektuurinõuded ehitistele.....	15
6.2 Muinsuskaitse eritingimustes esitatud nõuded.....	16
6.3 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks	18
7. Tuleohutuse tagamine	18
8. Keskkonnakaitse abinõud.....	19
9. Kuritegevuse ennetamine	20
10. Servituutide vajadus	20
11. Planeeringu elluviimise tegevuskava ja vajalikud kokkulepped	20
11.1 Detailplaneeringu elluviimisega kaasevad mõjud.....	21
12. Planeeringu realiseerimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	21
III LISAD	22
IV JOONISED.....	23
V KOOSKÕLASTUSED. KOOSTÖÖ	24

I MENETLUSDOKUMENDID

1. Dp algatamise taotlus (kuupäev)
2. Väike-Maarja Vallavalitsuse korraldus 13.08.2025 nr 320 detailplaneeringu algatamise kohta

II SELETUSKIRI

1. Eesmärk

Planeeringuala paikneb Väike-Maarja vallas, Väike-Maarja alevikus Jakob Liivi tänava ja Rakvere-Väike-Maarja-Vägeva(22) tee vahel. Planeeringuala suurus vastavalt algatamise korraldusele on 0,73 ha.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on ehitusõiguse määramine 1600 m² ehitisealuse pinnaga kaubandushoone ehitamiseks ja vana kaubandushoone lammutamiseks. Planeerimise tulemusena ehitatakse kvaliteetse ruumi aluspõhimõtteid järgiv atraktiivne, mitmekesine ja ümbritseva keskkonnaga harmooniline terviklik ruumilahendus.

2. Koostamise alused

2.1 Detailplaneeringu koostamise alus- ja lähtedokumendid

- Planeerimisseadus;
- Väike-Maarja 13.08.2025 korraldus nr 320 detailplaneeringu algatamise kohta;
- Väike-Maarja Vallavalitsuse 21.08.2025 korraldusega nr 324 kinnitatud lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks;
- Muinsuskaitse eritingimused. Koostaja ArhGild OÜ, Lisa 3.1;
- Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad;
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuuri Osa 1: Linnaplaneerimine;
- Eesti Standard EVS 812-1:2018 Ehitise tuleohutus;
- ja teised kehtivad õigusaktid ja Eesti standardid.

2.2 Uuringud

Planeeringuala topomöödistuse on koostanud OÜ Gem-Geo, töö nr 12621

Muinsuskaitse eritingimused detailplaneeringule on koostanud ArhGild OÜ.

2.3 Maakasutust kitsendavad tingimused

Planeeringuala maaüksuste kitsendused on tehnovõrkudega seotud kaitsevööndid, Väike-Maarja kirikuaia ja kalmistuga seotud kaitsevöönd (reg- nr 5818) maaüksuste lääneosas, teekaitsevöönd ning kogu ala asub Pandivere ja Adavere-Põltsamaa nitraaditundlikkus piirkonnas.

3. Planeeringuala seosed külgnevate aladega. Kõrgema taseme planeeringud

Planeeringuala, suurusega 0,73 ha 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). Detailplaneeringuala piirneb ühelt poolt elamumaadega, millel asuvad nii eramud, kui korterelamu. Planeeringualast läänes asuvad muinsuskaitse all olevad Väike-Maarja kirikuaed ja kalmistu kaitsevöönd (reg nr 5818). Lõunapoolses küljes, Pikk tn 7 maa-alal asub büroohoone (vallamaja) ja Pikk tn 7a Väike-Maarja aleviku keskväljak koos tribüüniga. Planeeringualast idas kulgeb riigimaantee, 22 Rakvere – Väike-Maarja – Vägeva tee (katastritunnus 92702:002:2490).

Planeeringuala paikneb segaotstarbelisel maa-alal vastavalt üldplaneeringule.

Vt. joonis nr 2 'Ruumilise keskkonna analüüs'.

Detailplaneeringu lahendus on koostatud muinsuskaitse eritingimustele tuginedes, vt. Lisa 3.1

Planeeringuala paiknemine aleviku keskväljakuga piirnevas osas, loob elluviimisel avarama keskväljaku nii füüsiliselt kui vaateliselt- kavandatud hoone põhimaht paikneb vallavalitsuse hoonega samal ehitusjoonel.

Hoonestuse korruselisus ning kõrgus on langev korter- ja pereelamute suunas:

- 3- korruseline vallavalitsuse hoone;
- 1- korruseline kauplusehoone;
- 2- korruselised elamud.

Samuti langeb ka tihedus ja täisehituse protsent korter- ja pereelamute suunas:

- vallavalitsuse hoone kinnistu täisehituse protsent 34% ja hoonestustihedus 0,70;
- kavandatud kauplusehoone krundi täisehituse protsent 27% ja hoonestustihedus 0,27;
- naaber elamukinnistute* täisehituse protsendid 8 ja 11% ning hoonestustihedused 0,14 ja 0,20;

*- EHR registris puudusid abihoonete andmed- kinniste täisehitus ja hoonestustihedus on suuremad, kuna arvestatud on üksnes põhihoonete andmeid.

Senise 50-60-ndatel ehitatud kauplusehoone kõrgus on ca 12m, korruselisus 2 korrust, täisehituse protsendiks 17% ning hoonestustihedus 0,40. Detailplaneeringu lahendus näeb ette vähendada hoone korruselisust ja kõrgust ning hoonestustihedust, lisaks kavandatakse senise kõvakattelise ala haljastamist.

Aleviku keskosa on multifunktsionaalne ja seeläbi ka jätkusuutlik tulevikus. Ala maakasutuse mitmeotstarbelisus toetab ka piirkonna arengut tervikuna.

Detailplaneeringu koostamine alale, mis on juba kasutusel kauplusena on piirkonna elanikele harjumuspärane. Kauplusehoonena kasutati seni hoonet, mis ei vasta tänapäeva nõuetele. Aleviku keskosa ärimaa maakasutusega kinnistute analüüs on toodud Ruumilise keskkonna analüüsi joonisel. Eraldi on võimalik välja tuua Pika tänava ja Tamme tänava ärihoonete näitajad mida on võimalik planeeringus kavandatud mahtudega võrrelda.

Pikal tänaval 2017. aastal ehitatud Väike-Maarja Konsum/Ehituskeskuse kinnistu täisehituse protsent on 46 ja hoonestustihedus 0,46, hoone korruselisus 2 korrust ning haljastuse osakaal puudub. Pikk tn 14 kinnistu 2-korruseline hoone, täisehituse protsent 56 ja hoonestustihendus 0,68. Pikk tn 16 kinnistu 2-korruseline hoone, täisehituse protsent 52 ja hoonestustihedus 0,91. Pika tänava ärihooned on oma näitajatel tunduvalt suuremad kui käesolevas detailplaneeringus kavandatud ehitusõigus.

Tamme tänava äärsed ärihooned on ühe korruselised ja kruntide täisehituse protsendid 22-48 ning hoonestustihedused 0,20-0,41 on võrdlemisi samaväärsed detailplaneeringus kavandatuga. Aleviku segafunktsioonilisust toetab ka Loomakliiniku ning Sisekaitseakadeemia päästekolledži õppehoonete kompleks ning ajaloolise asumile kohaselt Väike-Maarja kirik ja kalmistu. Ala arendamine logistiliselt hästi ligipääsetavas, tehnovõrkudega varustatud asukohas on keskkonda ja ressursi säästvam lahendus. Tihe, mitmefunktsiooniline ja elav aleviku keskosa on väga olulised jätkusuutliku arengu tagamiseks.

Koostatud muinsuskaitse eritingimuste põhimõtetest lähtuvalt on koostatud detailplaneeringu lahendus. Eritingimustele vastavalt on arvestatud planeeringualal vaatesuundade säilimisega, et tagada mälestise nähtavus ja vaadeldavus:

- keskväljaku ja uue kauplusehoone vahelt- otsevaade kirikule ida-lääne suunaliselt. Uue kauplusehoone kavandamisel suureneb vaadeldav ala 8 meetri võrra olemasoleva hoone lammutamisel;
- vaated kalmistule ka kirikule mööda J. Liivi tänavat. J. Liivi tänava ääres likvideeritakse amortiseerunud elamu. Tänav poole uut hoonestusala ei ole kavandatud.

Samuti on seatud nõuded hoonestusele, vt. Lisa 3.1 ja seletuskiri p.6.2.

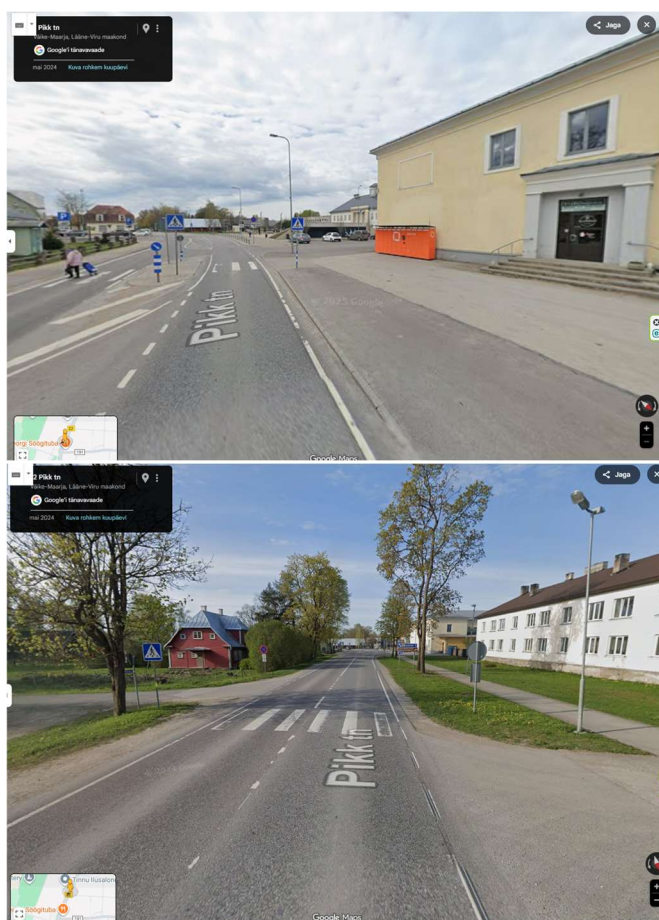
Ala hoonestamisel on lähtutud ka valla üldplaneeringust. Lahenduse koostamisel on olulised aspektid:

- säilib üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtotstarve ärimaa;
- tagatud on valla jätkusuutlik ja strateegiline areng ja tugevdatud on piirkondliku keskuse Väike-Maarja aleviku arengut;
- teenuste parem ja kvaliteetsem kättesaamine;
- detailplaneeringu lahendus arvestab olemasoleva keskkonnaga, tagatud on vaated kirikule ja avatud on vaated keskväljakule;
- keskuseala ärimaa maakasutus suureneb üldplaneeringus lubatud mahus. Kavandatu võimaldab aleviku arengut hoogustada. Täidetud on valla eesmärki ettevõtluse arengu edendamiseks ning kaasajastamiseks;
- lahendus lähtub tiheasustusalale seatud tingimustest- rakendatud on tihendamise printsiipi, tagades ettevõtluse areng. Olemasolev ärimaa on logistiliselt sobivas ja piirkonna elanikele harjumuspärases asukohas, vajadusel on võimalik alasid laiendada, mis on ka dp koostamise üks eesmärkidest;
- planeering arvestab asjaoluga, et igapäevaselt külastatav kauplus paikneb aleviku keskses, kuhu on tagatud mugav juurdepääs ja keskusealas elab ning ala külastab rohkem elanikke. Paiknemine alevikku läbivate oluliste teede ristumisaslas võimaldab sisseostud sooritada nõ teepeal;
- lähiala elanikel on kauplust võimalik külastada turvaliselt ka jalgsi ja jalgrattaga. Ala piirneb jalgteedega;
- normatiivsed sõidukite parkimiskohad paiknevad planeeritud krundil. Parkimiskohad on katendiga, mis võimaldavad mingis mahus sademeveel ka kohapeal imenduda. Kõrghaljastusega liigendamine vähendab soojaarte tekkimise võimalusi;

- kavandatud on piisav arv jalgrataste parkimise kohtasid;
- sademevee kogumisel ja võrku juhtimisel rakendatakse keskkonnasäästlikke lahendusi;
- kavandatav hoone on energiatõhus. Kavandatud soojavarustus tagatakse liitumisel valla kaugkütte võrguga;
- valgusreostuse ärahoidmiseks välditakse ülevalgustamist ja rakendatakse säästlikke süsteeme;
- planeeringuala ei paikne rohekoridoris, alal ei ole looduskaitseobjekte ega väärtuslikku haljastust. Ala arendamisel luuakse kvaliteetne väliruum, mis sobitub piirkonda;

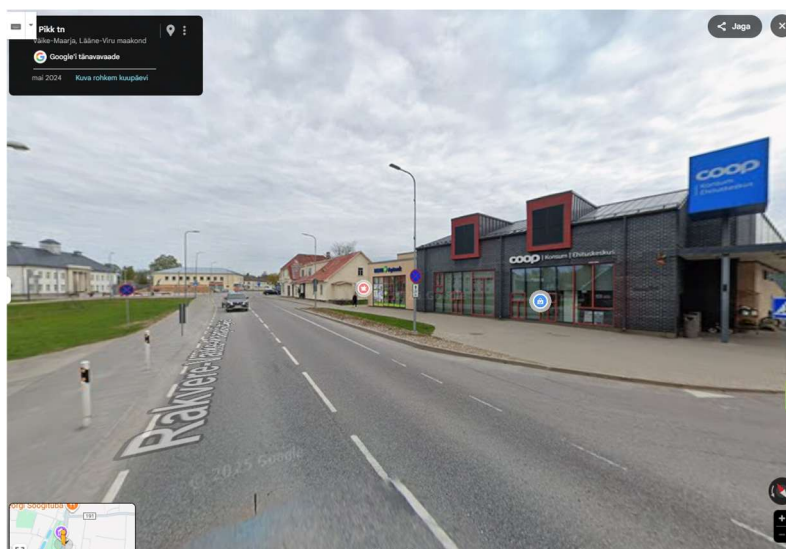
Väike-Maarja aleviku keskosa on üldplaneeringus miljööväärtuslik, mille kaitseväärtuseks on muinsuskaitsealused ja kultuuri- ning ajaloolise väärtusega olulised objektid. Detailplaneeringu alal need objektid puuduvad. Planeeringu lahendus arvestab ja tagab vaated Väike-Maarja kirikuaia kabelile ja kalmistule (reg nr 5818). Üldplaneeringus määratud miljööalal paiknevad nii ajaloolised hooned kui ka uusehitised. Pikk tn 9 kinnistul paiknev 50-60-ndatel ehitatud hoone ei ole XX sajandi arhitektuuripärandi hooneks ega ka maaehituspärandi hooneks määratud. Pikk tänava paaritu arvulised hooned on valdavalt stalinistlikus stiilis 2- korruselised korterelamud. Planeeringu lahendus arvestab miljööalal säilivate korterelamute paiknemisega ja seetõttu on oluline uushoonestuse ehitamine eemale, et säilitada nõukogude ajal ehitatud hoonete terviklikumat ansamblit.

Senine hoone paiknemine sulgeb ka vaated vallamajale ja keskväljakule. Hoone likvideerimisel on võimalik tagada Pikk tänaval pikemad vaatesuunad keskväljakule rõhutades selle olulisust.



Kasutatud Google tänavavaateid (Google.com/maps)

Miljööala hoonestus on väga eriilmeline ja uuemad ärihooned eristuvad selgelt ajaloolisest hoonestusest, mis on valdavalt 1- korruselised katusekorrusega puitarhitektuuri head näited. Miljööala ei ole arhitektuurses lahenduses ega ka hoonete välisviimistluses ühtne tervik. Kuna eriilmelised hooned on miljööalasse määratud, siis täiendav uus kauplusehoone toetab ala senist arengut ja elujõulisust. Miljööala on määratud valdavalt Pika tänava ja tänaväärsete hoonete alana. Uushoonestuse kavandamine Pika tänava poolsest osast kaugemale ongi peenetundeline suhtumine mitte tänavajoonel esiletõstmine- ajalooline kihistus paikneb tänavajoonel ning uushoone sellest eemal.



Kasutatud Google tänavavaateid (Google.com/maps)

Samuti leidub miljööala endisaegseid puitarhitektuuri pärleid. Valdavalt paiknevad puitlaudisega hooned Pikk tänava paarisarvulise aadressiga kinnistutel, luues selge eristuse erineva ajastu ning arhitektuuri vahel.

Kokkuvõtvalt saab öelda, et nii ajaloolisel kui ka uushoonestusega ärimaadel on täisehituse protsendid ja hoonestustihedused pigem suuremad kui kavandatud lahenduses nagu ka hoone kõrgus ning korruselisus.

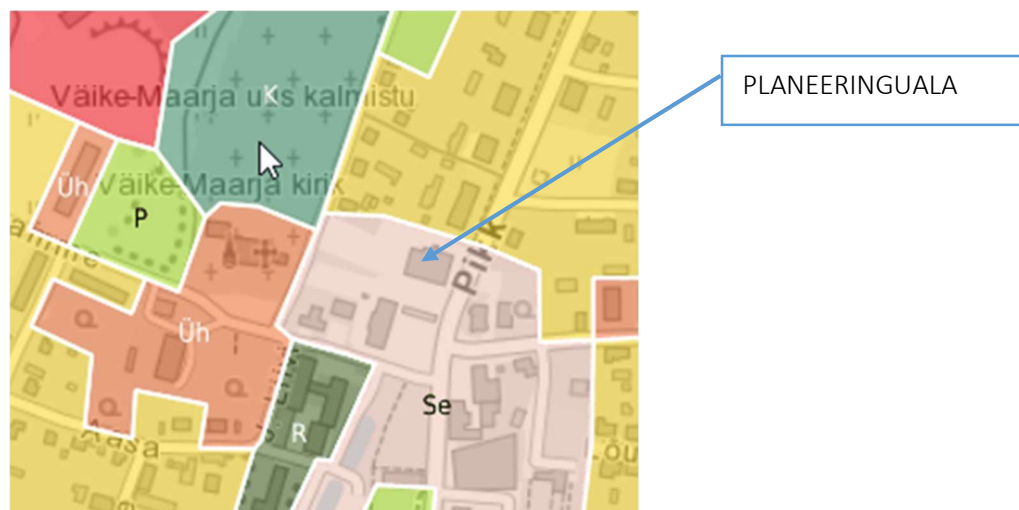


Kasutatud Google tänavavaateid (Google.com/maps)

Vastavus Väike-Maarja maakonnaplaneeringule ja üleriigilisele planeeringule

Väike-Maarja valla üldplaneering on kehtestatud Väike-Maarja Vallavolikogu otsusega 27.03.2024 nr 80.

Planeeringuala paikneb segaotstarbelisel alal, mis on ümbritsetud riigikaitse, ühiskondlike ehitiste ja elamu maa-aladega.



Detailplaneeringu lahendus ei ole vastuolus üldplaneeringu ruumilise arengu põhimõtetega.

Üleriigiline planeering Eesti 2030+ peab Lääne-Viru maakonnas oluliseks linnaruumi kompaktsuse tõstmist. Ruumilise planeerimise eesmärgiks on seatud linnaliste asulate keskkonna kvaliteedi parendamist, töökohtade arvu suurendamist ja teenuste pakkumist.

Selleks et negatiivsed rahvastikuprotsessid pidurduksid peab tähelepanu pöörama asustuse arendamisele (toimepiirkondade tugevdamine)- see on elukoha, töökoha ja teenuste paiknemine võimalikult kompaktselt.

Lääne-Viru maakonnaplaneering 2030+ on kehtestatud riigihalduse ministri 27.02.2019 käskkirjaga nr 1.1-4/30.

Väike-Maarja alevik on linnalise asustusega ala ja piirkondlik kaksikkeskus koos Tamsalu linnaga. Maakonnaplaneeringus on oluliseks peetud kaksik-keskuse toimimise eeldusena, et tehakse intensiivset koostööd, jaotatakse teenuseid keskuste vahel ning neil on hea omavaheline ühistranspordiühendus. Juhul kui kaksik-keskusena nad toimima ei hakkas, siis vaadeldakse neid kohaliku tasandi keskustena. Väike-Maarjas paiknevad gümnaasium, rahvamaja, perearstikeskus, hambaravi, apteegid, hooldekodud eakatele ning kauplused (Coop ja Meie).

3.1 Olemasoleva olukorra analüüs

Planeeritud maa-ala, suurus on vastavalt algatamise korraldusele 0,73 ha. 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-ala. Osaliselt jäävad planeeringualale järgmiste katastriüksuste maa-ala: Jakob Liivi tänava lõik 1 (katastritunnus 92702:002:0233), Pikk tn 7a (katastritunnus 92702:002:0244) ja Pikk tänav (katastritunnus 92702:002:0077). Planeeritud J. Liivi tn 10 ja 10a katastriüksuste sihtotstarve on maakatastri andmetel elamumaa ja Pikk tn 9 kinnistu ärimaa.

Planeeringualal paikneb:

J. Liivi tn 10:

- Kinnistu suurus 1 178 m²
- Maakasutuse sihtotstarve elamumaa 100%
- Katastritunnus 92702:002:1130
- Hoonestus Ehitisregistri (EHR) andmebaasis hooned puuduvad
- Omandivorm eraomand

J. Liivi tn 10a:

- Kinnistu suurus 1 228 m²
- Maakasutuse sihtotstarve elamumaa 100%
- Katastritunnus 92702:002:0174
- Hoonestus EHR andmebaasis eksisteerivad hooned
- Omandivorm eraomand

Pikk tn 9:

- Kinnistu suurus 3 559 m²
- Maakasutuse sihtotstarve ärimaa 100%
- Katastritunnus 92702:002:1600
- Hoonestus EHR andmebaasis eksisteerib hoone
- Omandivorm eraomand

J. Liivi tänava lõik 1:

- Kinnistu suurus 6 606 m²
- Maakasutuse sihtotstarve transpordimaa 100%
- Katastritunnus 92702:002:0233
- Omandivorm munitsipaalomand

Pikk tn 7a:

- Kinnistu suurus 2 698 m²
- Maakasutuse sihtotstarve üldkasutatav maa 100%
- Katastritunnus 92702:002:0244
- Omandivorm munitsipaalomand

Pikk tänav:

- Kinnistu suurus 1 475 m²
- Maakasutuse sihtotstarve transpordimaa 100%
- Katastritunnus 92702:002:0077
- Omandivorm munitsipaalomand

4. Lahenduse idee kirjeldus

4.1 Lahenduse idee kirjeldus

Detailplaneeringu lahenduse koostamisel on aluseks kvaliteetse ruumi aluspõhimõtted. Eesmärk on elukeskkonna parandamise põhimõtete järgimine - turvalised liikluslahendused eelkõige jalakäijatele ning jalgratturitele, tasakaalustatud lahendus parkimisalal - haljastuse kavandamine vältides soojasaarete teket ning võimaldades ka sademeveel pinnasesse imenduda. Planeeringulahendust koostatakse otstarbekalt ning maakasutust säästvalt, milles kavandatud uushoone paikneb juba varasemalt hoonestatud aleviku keskuses. Kavandatud on hea ruumilahendus, mis pakub piirkonna elanikele elutähtsat teenust kodu lähedal.

Kvaliteetse ruumi loovad keskusalal arhitektuurne mitmekesisus ja hea ruumikvaliteet. Planeeringulahendus on optimaalne, ajakohane ning elluviidav toetades piirkonna arengut tervikuna.

Eesmärk on kavandada hea ligipääsetavusega ja kõigi elanikkonna rühmadele taskukohane kodulähikauplus, parandades teenuste kvaliteeti ja suurendades sortimenti. See kõik toimub siseruumis ja planeering annab võimaluse hea hoone kavandamiseks nende eesmärkide saavutamiseks.

Eesmärk on funktsionaalse ja esteetilise hoone kavandamine mis on ka majanduslikult otstarbekas ja energiasäästlik. Asumi kompaktsuse suurendamine on kahaneva elanikkonna tingimustes oluline aspekt millele tähelepanu pöörata. Kauplus, mis paikneb keskusealal loob sidususe liikumisteedega, on funktsionaalne ja ka suurendab inimeste omavahelist lävimist. Keskuseala piirneb korterelamualaga, kus inimestel on turvaline liigelda ka jalgsi ning jalgrattaga.

Kavandatud kauplus paikneb hästi ligipääsetavas asukohas, seda kõigi liikumisviiside harrastajatele ja erinevate elanikkonna gruppidele, arvestades nii vanust kui liikumispuuet.

Lahenduse väljatöötamisel on arvestatud avatavate vaadetega kaitsealusele kirikule kui ka uue ja avarama vaate avamisega Pikal tänaval.

Ruumilise terviklahenduse tagab ka muinsuskaitse eritingimuste koostamisel läbi viidud piirkonna analüüs ja valla üldplaneeringu maakasutuse juhtfunktsioon, suurendades avaramat väljakuala visuaalselt ning füüsiliselt.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Pikk tn 9 ning J. Liivi tn 10 ja 10a kinnistute liitmisel krundi moodustamine, maakasutuse sihtotstarbe ning ehitusõiguse määramine kaupluse ehitamiseks.

Planeeringu eesmärk on kaupluse teenindamiseks vajalike juurdepääsude ning parkimise korraldamine, samuti haljastuse ja krundi heakorrastuse lahendamine.

Planeeringuala kattub väikses osas Väike-Maarja aleviku keskosa detailplaneeringu alaga (kehtestatud 26.06.2002). Käesolev detailplaneering ei näe ette muudatusi kehtiva detailplaneeringu lahenduses ning planeeritud ala ulatuses ei ole põhjust seda ka kehtetuks tunnistada.

4.2 Krundi ehitusõigus ja kasutustingimused

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on krundi moodustamine ja ehitusõiguse määramine kuni 1600m² ehitisealuse pinnaga kaubandushoone ehitamiseks. Detailplaneering näeb ette olemasoleva hoone lammutamise.

Planeeringu elluviimisel on tagatud kvaliteetse ruumi aluspõhimõtteid järgiv atraktiivne, mitmekesine ja ümbritseva keskkonnaga harmoonilise terviklahendus. Terviklahendus moodustub planeeringualal, milles võeti aluseks lähiala analüüsi ruumiline terviklahendus.

Pos nr 1 krundi kauplusehoone korruselisus: 1 korrus

kõrgus: 10 m

maapealne suletud brutopind: 1600 m²

Andmed kruntide moodustamiseks:

pos. nr/aadress	krundi planeeritud sihtotstarve (kü liik)	krundi planeeritud suurus m ²	moodustakse kinnistutest (nr) ajutistest kruntidest	liidetavate, lahutatavate osade suurused m ²	osade senine sihtotstarve (kü liik)
1	Ä100	5965	1a - J. Liivi tn 10 (92702:002:1130, suurus 1178 m ²)	1178	E100
			1b - J. Liivi tn 10a (92702:002:0174, suurus 1228 m ²)	1228	E100
			1c - Pikk tn 9 (92702:002:1600, suurus 3559 m ²)	3559	Ä100
KOKKU		5965		5965	

E- elamumaa, Ä- ärimaa.

4.3 Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted

Liikluslahenduse koostamisel on aluseks võetud piirkonna väljakujunenud liiklusskeem. Transpordiameti 01.09.2025 nr 7.2-2/25/13581-2 väljastatud lähteseisukohtade kohaselt tuleb juurdepääsuna kasutada olemasolevaid ristumiskohti riigiteega.

Detailplaneeringu lahenduses on arvestatud Rakvere - Väike-Maarja – Vägeva tee teekaitsevööndi ulatusega.

Planeeringulahendus näeb ette kergliiklusteede sidumise aleviku tõmbepunktidega ning nende jätkuvuse tagamise ka planeeringu kontaktalal.

Planeeringualal on läbimõeldud sõidukite liikumine, parkimisekorraldus, teenindava transpordi liikumine ning ka jalakäijate turvaline liikumine alal. Jalakäijate juurdepääsud on kavandatud Pika tänava kõnniteelt, keskväljakult ning J. Liivi tänavalt. Parkimisalal on samuti jalakäijate liikumine turvaliselt organiseeritud ja eraldatud.

Sõidukite juurdepääsud on olemasolevatelt juurdepääsudelt Rakvere-Väike-Maarja-Vägeva teelt ning J. Liivi tänavalt. Kaubavedu toimub hoone põhjapoolses osas (kaubaauto keerab parkimisalale ning tagurdab laadimisalale).

Krundi parkimise lahendus on liigendatud ja paikneb hoonet ümbritseval alal. Planeering ei näe ette riigiteel parkimist ega manööverdamist.

Kavandatud on 42 parkimise kohta, millest osad on elektriautode laadimise võimekusega ja parkimiskoht invaliidi parkimiseks.

Planeeringulahendus arvestab EVS 843:2016 „Linnatänavad“ tabel 7.2 „Vähim nähtavuskaugus peatee-kõrvaltee põhimõttel töötaval ristmikul“ normidest. Nähtavusallas ei paikne nähtavust piiravaid takistusi- hekk, aed jms.

Kauplusehoone juures on ette nähtud parkimiskohad ka jalgratastele.

Parkimisnormi arvutus:

Linnatänavad EVS 843:2016 standardi tabeli 9.1 (korruselamute ala)

pos. nr.	Ehitise liik	parkimis- normatiiv	normatiivne parkimiskohtade arv	planeeritud parkimiskohti
1	kauplused	1/50	32	42

Parkimiskoha mõõdud on suuremad kui EVS Linnatänavate standardis: parkimiskoha laius 3m ja pikkus 5 m ning manööverdusala laius 8m. Kavandatud on võimalus hoone esisel parkimisalal, kus on kahe sõiduki parkimine, parkida ka järelkäruga sõidukitel. Täpne parkimiskoha märgistus tuuakse välja ehitusprojekti koostamisel.

Detailplaneeringu liikluslahendus on põhimõtteline ja täpsustub ehitusprojekti koostamisel.

4.4 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeritud positsioon nr 1 krundiosal kasvavad üksikud endise koduaia vilja- ja ilupuud. Planeering näeb ette krundi väliruumi kujundamise ja puude ning põõsaste istutamise, võimalusel säilitada viljapuud. Planeeringulahendus näeb ette Pika tänava poolse parkimisala liigendamist haljastusega, kavandatud kõrghaljastus paikneb J. Liivi tänava poolses osas muinsuskaitseobjekti kaitsevööndis J. Liivi tn 12 maaüksusega piirnevas osas.

Körghaljastust ei ole lubatud istutada planeeringualal kiriku ida-läänesuunalisse vaatekoridori.

Planeeringu lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel, milles täpsustatakse puude ja põõsaste liigiline koosseis ning istutusala. Krundi haljastuse osakaal on 20%. Puude ja põõsaste istutusala määramisel ning liigi valikul arvestada vaatekoridoriga.

Olmejäätmete kogumine toimub sorteeritult ja edasine käitlemine peab olema korraldatud vastavalt valla jäätmehoolduseeskirjale.

Krundi heakorra eest vastutab krundi omanik.

5. Tehnovõrkude ja – rajatiste paigutus

Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ja täpsustub tööprojekti koostamisel.

5.1 Elektrivarustus

Planeeritud elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ 05.09.2025 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 502374. Elektrivarustuse tagamiseks on kavandatud ühendus 0,4 kV maakaabelliin ringtoiteliinina olemasolevast J. Liivi (V-Maarja) alajaamast.

Planeeringulahendus näeb ette krundi piirile liitumiskilbi.

Lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse ehitusprojekti.

5.2 Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeringu VK osa koostamisel on aluseks võetud OÜ Pandivere Vesi 10.09.2025 väljastatud tehnilised tingimused. Planeering näeb ette vajaduse maksimaalseks vee- ja kanalarbeks 4,0 m³/päevas. Planeeringuala VK torustike liitumispunktid on välja ehitatud ja asuvad Jakob Liivi tn 10a kinnistul.

Lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse ehitusprojekti.

5.3 Tuletõrje veevarustus

Hoonete tulepüsivuse määramise aluseks on:

- Tuleohutuse seadus, vastu võetud 05.05.2010;
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- EVS 812-6:2012/A2:2017 Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrjeveevarustus;
- Siseministri 18.02.2021 määrusel nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“;
- Siseministri 16.02.2021 määrus nr 8 „Tuletõrje veevõtukoha ehitusprojektile esitatavad nõuded“;

Detailplaneeringu alale on lubatud ehitada üks 1-korruselise kauplehoone, hoone tulepüsivuse klass määratakse ehitusprojekti koostamisel.

Tuletõrjeevarustuse lahendus tagatakse Tamme tn 1 (92801:001:0782) paiknevatest tiikidest, millele paigaldatakse (või on juba paigaldatud) kuivhüdrant.

Tuletõrjehüdrandi märgistus peab vastama siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ §8 toodud tingimustele

Tuleohutuskujad ja ehitiste tulepüsivusklassid määratakse ehitusprojekti koosseisus igale konkreetsele hoonele või rajatisele. Ka tuletõrjeevarustuse lõplik ehituslik lahendus valitakse ehitusprojekti koostamise käigus.

5.4 Sademeveekanalisatsioon, drenaaž

Planeering ei näe ette muudatusi tehnovõrkude lahenduses riigitee maa-alal, olemasolevad tehnovõrgud säilivad. Detailplaneering näeb ette võimaluse liitumiseks olemasoleva sademeveetorustikuga.

Olemasolevad sademeveetorustikud paiknevad mõlemal pool sõiduteede all/ääres. Riigitee maaüksusele sademeveetrasse planeeritud ei ole.

Planeeringualal on sademevee kohtimmutamine võimalik J. Liivi tänava äärsel jt haljastatud aladel planeeritud krundil, samuti on võimalik liigvete puhverala luua parkimisala vahelisel haljasalal. Ehitusprojekti koostamisel kaaluda erinevate alternatiivsete variantide vahel, sh vajadus ja võimalus paigaldada immutusplokk. Kohtimmutamise vajadus ning võimalused täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel.

5.5 Sidevarustus

Planeeringuala sidevarustus on lahendatud vastavalt Telia Eesti AS 15.09.2025 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 39877720.

Planeeringualal paiknevas olemasolevas hoones on olemas vask sidekaabel ja optiline kaabel, optiline kaabel on planeeritud säilitada ning ehitustööde teostamise ajaks tõmmata kaabel tagasi viimasesse olemasolevasse sidekaevu VMA-11, mis paikneb Pikk tn 7 (92702:002:0243) kinnistul ning kaabel jäetakse sinna kerra.

Asendustrass (uus fiiberoptiline kaabel alates kaevust VMA-11) viia Pikk tn 11. Pikk tn 9 kinnistut läbiv sidekaabel, mis teenindab Pikk tn 11 kliente, likvideeritakse pärast Pikk tn 11 ühenduse rajamist.

Olemasolev vask sidekaabel on planeeritud likvideerida. Kuna vask sidekaabel jätkub Pikk tn 11 (92702:002:2410) hoonesse, siis on planeeritud see asendada uue sidekaabliga.

Uus sidekaabel saab alguse olemasolevast säilivast sidekaablist planeeritud krundil.

Lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse ehitusprojekti.

5.6 Soojusvarustus

5.6.1 Kaugküte

Planeeringuala kaugkütte lahendus on koostatud vastavalt Adven Eesti AS 08.09.2025 tehnilistele tingimustele nr DP 115-25.

Planeeringuala kaugküttetorustikud on planeeritud olemasolevast kaugküttetorustikust, mis paikneb J. Liivi tn 8 (92702:002:0246) kinnistul. Kaugküttevõrgu kulgemine ühenduskohast planeeritud hoone soojussõlme ruumini lahendatakse eelprojekti käigus, pärast liitumise tehniliste eeltingimuste saamist võrguvaldajalt.

6. Ehitusprojekti koostamise ja ehitamise nõuded

6.1 Olulised arhitektuurinõuded ehitistele

Väike-Maarja valla üldplaneeringu alusel asub detailplaneeringuala tervenisti miljööväärtuslikul alal.

Üldplaneeringus on sätestatud nõue, et uue ehitise kavandamisel peab arvestama selle asukohast tulenevate väärtuste ja piirangute, lähiala planeeringute ja projektidega ning see peab moodustama ruumilise terviklahenduse nii kavandataval alal kui ka piirkonnas laiemalt. Järgida tuleb juba välja kujunenud traditsioonilisi arhitektuurseid ja ehituslikke tingimusi: ehitusmahtusid (suurus ja kõrgus), ehitusmaterjale, katusekaldeid ja -tüüpe, välisviimistlusmaterjale, korruselisust jne.

Üldplaneering sätestab nõuded miljööväärtuslikule alale ehitamisel, kus muuhulgas tuleb järgida ajalooliselt väljakujunenud arhitektuuritraditsioone (kruntide struktuur ja nende hoonestamise tavad, ehitusmaterjalid, katusekatted, fassaadide viimistlus, arhitektuursed detailid ja elemendid, tänavasillutised jms) ning arvestada materjalikasutuse, detailide ja värvilahenduse juures nende omavahelist sobivust ja rolli ansamblis.

Detailplaneeringuga kavandatav hoone on ühekorruseline kaubandushoone. Hoone on kavandatud lamekatusega, millele on lisatud hoone välisilme miljööväärtuslikule alale sobitumise eesmärgil viilkatuse elemendid. Hoone arhitektuurne lahendus on lihtne ja funktsionaalne, vastates piirkonna hoonestuslaadile ning kaubandusfunktsiooni vajadustele. Hoone arhitektuurse osa kujundamisel lähtutakse detailplaneeringule lisatud illustratsioonidest.

Hoone välisseinad on kavandatud plekk-kattega sandwich-paneelidest, mida on fassaadide liigendamiseks täiendatud HPL-plaatidega. Fassaadide värvilahendus lähtub kaupluse „Grossi Toidukaubad“ visuaalsest identiteedist ning koosneb hallidest ja punastest toonidest. Hoone ida- ja lõunapoolsed välisfassaadid on miljööväärtuslikul alal eriti hästi nähtavad ning nendele tuleb ehitusprojekti leida piirkonda sobituv lahendus. Välisfassaadil kasutatakse kujunduselemendina Väike-Maarja aleviku keskväljaku kivisillutise mustrit.

Sokkel on lahendatud halli raudbetoonist soklipaneelina. Aknad ja ukseid on metall- ja alumiiniumkonstruktsioonidega tumehallis toonis. Hoone Pika tänava poolsele fassaadile paikneb peasissepääs, mida rõhutab valgustusega tähistatud sissepääsuala.

Piirdeaed J. Liivi tn 12 ja Pikk tn 11 kinnistute piiril säilib.

Detailplaneeringus on kavandatud hoone paiknemine arvestades vaadete säilimisega kinnismälestistele keskväljaku suunalt.

Planeeringulahendus tagab kinnismälestisele ligipääsu ja selle vaadeldavuse.

Ehitusprojekti eskiislahendus ja fassaadimaterjalid kooskõlastatakse Väike-Maarja Vallavalitsusega.

Ehitusprojekt tuleb kooskõlastada Muinsuskaitseametiga. Detailplaneeringus määratud ehitusõigus arvestab Muinsuskaitse eritingimuses esitatud nõuetega.

6.2 Muinsuskaitse eritingimustes esitatud nõuded

Muinsuskaitse eritingimused (Lisa 3.1) on koostanud Arhgild OÜ, pädevustunnistus PT374/2008, arhitekt Liis Keskküla. Planeeringuala piirneb Väike-Maarja kirikuaia ja kalmistu kaitsevööndiga (reg kood 5818). Kinnismälestise kaitsevöönd ulatub planeeringu alale.

Koostatud eritingimuse seavad nõuded detailplaneeringu ja edasise ehitusprojekti koostamiseks. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud muinsuskaitse eritingimustes seatud nõuetega. Hoone ehitusprojekti koostamisel tuleb sealhulgas arvestada ka muinsuskaitse eritingimustega.

Seatud on nõuded ehitismälestise kaitsevööndis:

- tagada kinnismälestise säilimine;
- tagada kinnismälestise ligipääs ja vaadeldavus;
- kõik projekteerimis-, ehitus- ja kaevetööd, mis viiakse läbi mälestise kaitsevööndis, peavad vastama muinsuskaitse seadusele ja olema kooskõlastatud Muinsuskaitseametiga;
- uue hoonestuse rajamisel kaitsevööndisse tuleb arvestada, et uute arheoloogiliste leidude ilmumise tõenäosus võib olla suurenenud. Seetõttu tuleb ehitus- ja kaevetöödel olla valmis võimalike kultuuriväärtuslike leidude ja arheoloogilise kultuurikihhi ilmumiseks. Antud piirkonnas tuleb ehitustööde käigus olla tavapärasest tähelepanelikum, et vältida leitud e kahjustamist.

Seatud on nõuded vaatesuundadele. Planeeringualal tuleb tagada olemasolevate vaatesuunal säilimine:

- keskväljaku ja uue kaupluse hoone vahelt – otse vaade kirikule ida-lääne suunaliselt;
- vaated kalmistule ja kirikule mööda J. Liivi tänavat.

Seatud on nõuded uus hoonestusele:

- uue ehitise rajamine kaitsevööndisse on lubatud ainult siis kui on tagatud objektide vaadeldavus. Kinnismälestise kaitsevöönd ulatub 50 meetri kaugusele objektist;
- soovitatav on kavandada hoonestus kaitsevööndist väljapoole;
- kaitsevööndisse uue hoonemahu paigutamisel tuleb järgida kaitsevööndisse jäävate kinnistute täisehitusprotsenti: kuni 27%;
- säilitada vaatekoridor Pikalt tänavalt kirikule, keskväljaku ja uue hoonestuse vahelt;
- täpne hoonestusala määratakse detailplaneeringuga. Käesolevates eritingimustes on määratud hoonestusala maksimaalsed piirid. Hoonestusala peab arvestama Pika ja J. Liivi tänava ehitusjoonega ning ei tohi ulatuda sellest kaugemale;
- kaitsevööndisse kavandatav hoonemaht peab olema tagasihoidlikum ja vähem silmatorkav;
- uus hoonestus planeerida kaasaegse vormikeelega;
- ajaloolise hoonestuse kopeerimist tuleb vältida;
- uue hoonestuse osa kaitsevööndis võib olla kuni ühe korruse kõrgune ning ei tohi ületada 10 meetrit (keskmine olemasolevate hoonete kõrgus J. Liivi tänaval);
- katusetüüp- lamekatvus (kaldega 0-20°) või viilkatus;
- välisviimistlus määratakse detailplaneeringuga, järgides miljöölale seatud tingimusi. Kaitsevööndisse jääv hoonemaht peab olema tagasihoidlikum ja vähem silmatorkava viimistlusega. Imiteerivaid materjale mitte kasutada;
- detailplaneeringus tuleb esitada uue hoonestuse mahuline analüüs ning lisada eskiis.

Seatud on nõuded haljastusele:

- mälestise kaitsevööndisse kavandada kõrghaljastus, et tasakaalustada planeeritava hoonestuse mõju mälestisele avanevatele vaadetele;
- projekteerida kõrg- ja madalhaljastusega puhvertsoon J. Liivi tn 12 kinnistu piirile.

Seatud on nõuded piiretele:

- planeeringualal võib piirdeid rajada ainult kõrvalasuvate elamumaade piirile;
- piireaed peab olema läbipaistev;
- piirdeaia lahendus tuleb koostada arhitektuurse projektiga ning see peab sobituma ümbritsevasse keskkonda.

Seatud on nõuded liikluskorraldusele:

- planeeringu ala korrastada ja lubatud katta asfaltkattega;
- parkimine lahendada nii, et mälestuste vaadeldavus ei oleks takistatud;
- peasissepääs kinnistule soovitatavalt Pika tänava poolt.

6.3 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

- Haljastuse rajamisel valida piirkonna looduslikku eripära arvestavalt sobivad liigid;
- Parkimiskohad rajada tänavakividest või vett läbi laskvast materjalist, mis võimaldavad sademeveel kohapeal imenduda;
- Hoone ümbruse kõnniteede materjalina kasutada sama tüüpi sillutiskivi nagu keskplatsil;
- Trasside kaitsevööndisse on ehitamine lubatud üksnes kaitsevööndit arvestades või trasside ümbertöstmisel;
- Elektrilevi OÜ tingimus: tööjoonised kooskõlastada täiendavalt;
- Telia Eesti AS tingimused: tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast; info tööloa saamiseks telefoninumbri: 5107291; tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised;
- Arvestada keskkonnaministri 30.07.2018 määruse nr 28 „Tööruumide õhu radoonisisalduse viitetase, õhu radoonisisalduse mõõtmise kord ja tööandja kohustused kõrgendatud radooniriskiga töökohtadel“ § 3 toodud radooni viitetaseme nõuetega. Sama määruse lisa 1 kohaselt asub Väike-Maarja vald kõrgendatud radooniriskiga maa-alade loetelus. Enne hoonete projekteerimist viia läbi pinnaseõhu radooniuuringud ning vajadusel rakendada radoonitõkestamise meetmeid;
- Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.
- Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS §27 alusel või kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis (sh. jalgratta- ja jalgteede ümberkujundamine, tehnovõrkude kavandamine), siis palume kaasata Transpordiametit menetlusse;
- Terviseameti poolsed nõuded: Kavandatavast kaubandushoonest põhja poole jäävad müratundlikud alad. Kaubandustegevuse poolt tekitatava müra piirväärtusena rakendatakse samuti keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja müra mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ järgi tööstusmüra sihtväärtust (st, et müratundlikule maa-alale ulatuv laadimistegevusest tekkinud müratase ei tohi ületada päevaajal 50 dB ja ööajal 40 dB. Päeva- ja ööaeg on vastavalt 7.00–23.00 ja 23.00–7.00). Hoone ehitusprojekti koostamisel (samuti hoone kasutamisel) on oluline leida sobiv lahendus, et vältida laadimistegevuse käigus tekkiva ülemäärase mürahäiringu levikut müratundlike aladeni.

7. Tuleohutuse tagamine

Hooned tuleb rajada arvestades nõutud tuleohutuse kujasid. Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kastutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ ning Siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

Tuleohutuskujad ja ehitiste tulepüsivusklassid määratakse ehitusprojekti koosseisus igale konkreetsele hoonele või rajatisele. Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Hoonete vaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonete vahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Projekteeritavate hoonete tuleohutuse osa lahendada vastavalt:

- Hoone projekteerida siseministri 30.03.2017 määrusel nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ määratud tulepüsivusklassile vastavalt.

- Projekteerimisel võtta arvesse Siseministri määrus 18.02.2021 nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitise tuleohutus: Tuletõrje veevarustus või vastab samalaadsele nõudele.
- Hoone projekteerida siseministri 30.03.2017 määrusel nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ määratud tulepüsivusklassile vastavalt. Projekteeritava hoone tuleohutuse osas lähtuda majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrusest nt 97 „Nõuded ehitusprojektile“ ja Standardisari EVS 812 või uuem.

Päästetööde tegemise tagamiseks peab päästemeeskonnal olema tagatud ehitistele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Kavandatud hoonete juurepääsuteed peavad olema vähemalt 3,5 m laiad. Ehitise kustutamiseks vajalik informatsioon veevarustuse kohta peab olema tulekahju korral kergesti kättesaadav.

Kavandatud kauplusehoone väline tuletõrje veevarustus lahendatakse Tamme tn 1 kinnistul paiknevate olemasolevate tiikide baasil rajatava tuletõrje veevõtukoha kaudu. Lahendus tuleb kavandada selliselt, et nõutav kustutusvee vooluhulk ja veekogus oleks tagatud aastaringselt, sh talvistes tingimustes. Tiigi äärde tuleb rajada püsiv veevõtusõlm, mis võimaldab päästetehnikal vett võtta sõltumata veetaseme kõikumisest ja jääoludest. Veevõtukoha täpne asukoht, tehniline lahendus, ühenduslahendus, tähistus, juurdepääs, korrashoid ja vajalik kustutusvee kogus määratakse ehitusprojekti staadiumis vastavalt kehtivatele tuleohutusnõuetele ning kooskõlastatakse Päästeametiga.

Hoonete projekteerimisel arvestada kehtivate normide ja nõuetega. Abihoonete püstitamist krundi piirile ei kavandata, naaberkinnistute ja planeeritud krundi hoonestusalade vaheline kaugus on $\geq 8,0$ m.

8. Keskkonnakaitse abinõud

Kavandatud krunt tuleb varustada prügikogumise kontaineritega. Olmejäätmed kogutakse liigiti ja sortitud jäätmed antakse üle tegevusluba omavale ettevõttele. Ehituse kui ka hoonete kasutamise käigus tuleb vältida jäätmeteket ja kõik tekkivad jäätmed koguda liigiti, et neid oleks võimalik uuesti ringlusesse suunata. Ehitustegevuse käigus tekkinud ehitusjäätmed on kohustuslik üle anda jäätmeluba omavale firmale. Jäätmekäitluses tuleb lähtuda valla jäätmehoolduseeskirjast.

Detailplaneeringulahenduse kohasel tegevusel ei ole ette näha ehitisi, millele ehitusprojekti koostamise etapis tuleks läbi viia keskkonnamõju hindamine.

Ehitusprojekti koostamisel lähtuda:

- arvestada EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“ nõuetega;
- tehnoseadmete paigutamisel jälgida, et need oleksid suunatud müratundlike hoonetega aladest võimalikult kaugele. Tehnoseadmete müratasemed ei tohi müratundlike hoonetega ületada keskkonnaministri 16. detsember 2016 nr 71 lisas 1 toodud tööstusmüra sihtväärtusi;
- ehitusaegsed müratasemed ei tohi ületada "Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid" normtasemeid;
- Planeeringualalt lähtuvad müratasemed ei tohi piirnevate müratundlike hoonetega aladel ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ (edaspidi KeM määrus nr 71) lisas 1 toodud normtasemeid;
- Ehitusmüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel müratundlikel aladel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada määruse nr 71 lisas 1 toodud normtasest. Impulssmüra piirväärtusena

rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasel. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäeval kell 07.00-19.00.

- Liiklusmüra maksimaalne helirõhutase müratundlike hoonetega aladel ei tohi ületada päeval 85 dB ja öösel 75 dB (KeM määrus nr 71 § 6 lg 3);
- Jälgida, et ehitusaegsed vibratsioonitasemed ei ületaks sotsiaalministri 01.10.2025 määruses nr 54 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni hindamise kord“ toodud piirväärtuseid;

Olemasolevate hoonete/rajatiste lammutamise ja ümberehitamise nõuded

- Lammutamisele kuuluvad hooned/rajatised tuleb tööde ajaks piirata piirdeaiaga.
- Tolmu leviku vähendamiseks tuleb lammutuse käigus konstruktsioone pritsida veega.
- Lammutamisel tekkivad ehitusjäätmekogused tuleb ladustada vastavalt jäätmekavale ja sorteerida liikidesse nende tekkekohal.
- Hoonete/rajatiste lammutamisel peab tekkivaid jäätmekoguseid käitlema vastavalt valla jäätmehoolduseeskirjale
- Hoonete/rajatiste lammutamisel peab kaitsma läheduses kasvavate puude tüvesid ja juurestikku, puid ei tohi kahjustada.

Haljastuse rajamisel jälgida, et valitaks keskkonda sobivad puud ja/või põõsad.

9. Kuritegevuse ennetamine

Hoone paiknemine ja alade vaadeldavus ning juurepääsu teede valgustatus võimaldab toetada efektiivselt naabrivalve piirkonda. Vandalismiakte ja sissemurdmiste riske vähendavad ka hoonete uste ja akende turvaliseks muutmine, kasutades vastupidavaid ukse- ja aknaraame ning ukسلukke. Autode parkimine krundil (tagatud on normidele vastav parkimine) vähendab autodega seotud kuritegevuse riske.

Kruntide välisruumi läbimõeldud planeerimine (maastikukujundus) ja nende korrashoid suurendavad peremehetunnet ja vähendavad seeläbi kuriteohirmu ja vandalismi. Alade korrashoid on oluline kuritegevust ennetavate aspektide puhul.

10. Servituutide vajadus

Pos nr 1 krundil paikneva elektri maakaabli kaitsevööndi ulatuses.

11. Planeeringu elluviimise tegevuskava ja vajalikud kokkulepped

Planeeringu elluviimiseks tuleb teostada järgmised toimingud esitatud järjekorras:

- pärast detailplaneeringu kehtestamist toimub katastriüksuse moodustamine ja katastriüksuste sihtotstarvete määramine vastavalt detailplaneeringus kehtestatud maakasutuse otstarbele;
- olemasoleva hoone likvideerimine;
- arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused kõrvaldada enne planeeringu mistahes hoone kasutusloa väljastamist;
- arvestada, et Transpordiamet ei võta PlanS §131 lg1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks;
- detailplaneeringus kavandatud tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine;

- peale eelpool kirjeldatud tegevuste teostamist, mis on planeeringus kavandatud krundi ehitusõiguse realiseerimiseks vajalik, teostatakse planeeringus kavandatud hoonete ehitusõiguse realiseerimist maaüksusel.

11.1 Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud

Planeeritud tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke mõjusid kultuurilisele, majanduslikule, sotsiaalsele ja looduskeskkonnale. Lühiajalised negatiivsed mõjud on ehitusperioodil, pikemaajalised mõjud puuduvad.

Planeeringu elluviimisel ei avalda kavandatav tegevus olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit, looduskaitsealuseid objekte ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub. Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne. Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariiolukordade tekkimist ette ei ole näha. Oht inimese tervisele avaldub hoonete rajamise ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Nii on võimalik vältida ka ohtu keskkonnale, mis võib tekkida, kui töötajad ei ole kompetentsed.

12. Planeeringu realiseerimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Detailplaneeringu realiseerimisega ei kaasne otseseid kahjusid. Planeeringus realiseerimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine määratakse vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele.

III LISAD

- Lisa 3.1 Pikk tn 9, J. Liivi tn 10 ja 10a detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste muudatus. Koostaja ArhGild OÜ. Muinsuskaitseameti 04.03.2026 kinnitus nr 5-10/278-6
- Lisa 3.2 Telia Eesti AS tehnilised tingimused nr 39877720
- Lisa 3.3 OÜ Pandivere Vesi tehnilised tingimused
- Lisa 3.4 Adven Eesti AS tehnilised tingimused nr DP 115-25
- Lisa 3.5 Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 502374
- Lisa 3.6 Illustreeriv joonis

IV JOONISED

Joonis nr 1	Asukohaskeem
Joonis nr 2	Ruumilise keskkonna analüüs
Joonis nr 3	Tugiplaan
Joonis nr 4	Põhijoonis
Joonis nr 5	Tehnovõrkude koondplaan

V KOOSKÕLASTUSED. KOOSTÖÖ

Jrk. nr	Isik või asutus, kellega on tehtud koostööd või kes on kaasatud dp menetlusse	Arvamuse või koostöölastuse kuupäev	Arvamuse või koostöölastuse täielik ära kiri	Arvamuse või koostöölastuse asukoht	Planeerija märkused arvamuse või koostöölastaja tingimuste täitmise kohta
1	Muinsuskaitseamet Mirjam Abel	30.03.2026 NR 53990	Muinsuskaitseamet koostöölastab ametile esitatud Väike-Maarja alevikus Pikk tn 9, J. Liivi tn 10 ja J. Liivi tn 10a ning osaliselt J. Liivi tänav lõik 1 ja Pikk tn 7a asuvate katastriüksuste maa-ala detailplaneeringu (töö nr 12/25).	Lisa 5.1	Muinsuskaitse eritingimused on lisas Lisa 3.1
2	Elektrilevi OÜ Maie Erik	Nr 2553474088 21.10.2025	Koostöölastatud tingimustel: Tööjoonised koostöölastada täiendavalt	Lisa 5.2	Tingimus seatud p. 6.3
3	OÜ Pandivere Vesi Gennadi Filippov	28.10.2025	Koostöölastus. OÜ Pandivere Vesi koostöölastab detailplaneeringu Väike-Maarja alevik Pikk tn 9, Liivi tn 10 ja 10a kinnistutele	Lisa 5.3	
4	Telia Eesti AS Raimo Pihlak	03.11.2025	Seisukohad esitatud dokumentide koostöölastamisel: -Projekt vastab Telia poolt väljastatud tehnilistele tingimustele; -tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast; -info tööloa saamiseks telefoninumbri: 5107291 -tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised; -Maa-alal paikneb Teliale kuuluv sidekanalisatsioon Koostöölastus kehtib kuni 02.11.2026	Lisa 5.4	Tingimused seatud p. 6.3
5	Adven Eesti AS Romi Viskar	05.11.2025	Dp lahenduse heakskiit	Lisa 5.5	
6	Transpordiamet Kristi Kuuse	21.01.2026 Nr7.2- 2/26/13581-5	Võttes aluseks ehitusseadustiku (EhS) ja planeerimisseaduse (PlanS) koostöölastame planeeringu. Palume planeeringu elluviimisel	Lisa 5.6	Tingimused seatud p. 6.3

	Planeeringute osakonna kooskõlastuse üksus, peaspetsialist		arvestada järgnevaga. 1. Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. 2. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi Ehs §27 alusel või kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis (sh. jalgratta- ja jalgteede ümberkujundamine, tehnovõrkude kavandamine), siis palume kaasata Transpordiametit menetlusse. Kooskõlastus kehtib kaks aasta kirja väljastamise kuupäevast. Kui planeering ei ole selleks ajaks kehtestatud, siis palume esitada planeering Transpordiametile lähteseisukohtade uuendamiseks.		
7	Terviseamet	06.02.2026 Nr 9.3-1/26/324-2	Terviktekst, vt. Lisa 5.7 Amet on tutvunud esitatud DP materjalidega ja kooskõlastab Väike-Maarja alevikku kavandatavale kaubandushoonele ehitusõiguse määramiseks koostatava detailplaneeringu, aga juhib tähelepanu alljärgnevale: DP põhijoonise järgi on planeeritud kaubandushoonesse kauba vastuvõtu ja väljastuse võimalik asukoht hoone põhjapoolsele küljele. Kavandatavast kaubandushoonest põhja poole jäävad müratundlikud alad. Kaubandustegevuse poolt tekitatava müra piirväärtusena rakendatakse samuti keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja müra mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ järgi tööstusmüra sihtväärtust (st, et	Lisa 5.7	

			müratundlikule maa-alale ulatuv laadimistegevusest tekkinud müratase ei tohi ületada päevaajal 50 dB ja ööajal 40 dB. Päeva- ja ööaeg on vastavalt 7.00–23.00 ja 23.00–7.00). Hoone ehitusprojekti koostamisel (samuti hoone kasutamisel) on oluline leida sobiv lahendus, et vältida laadimistegevuse käigus tekkiva ülemäärase mürahäiringu levikut müratundlike aladeni		
8	Päästeamet	13.05.2026 Nr 7.2-3.3/313-6	Planeeringu tuleohutusosa kooskõlastamine. Kooskõlastus nr 5083-2026-2 Päästeseaduse § 5 lg 1 p7 ja planeerimisseaduse §127 alusel annab Päästeameti Ida päästkeskuse ohutusjärelvalve büroo peainspektor Tatiana Markova kooskõlastuse RUUM JA MAASTIK OÜ poolt koostatud Väike-Maarja vallas Väike-Maarja alevikus Pikk tn 9, J.Liivi tn 10 ja J.Liivi tn 10a ning osaliselt Jakob Liivi tänav lõik 1 ja Pikk tn 7a asuvate katastriüksuste detailplaneeringu tuleohutuse osale. Terviktekst vt Lisa 5.8	Lisa 5.8	