

TAPA VALLAVOLIKOGU
OTSUS

Tapa

**Lehtse alevikus asuvate Raba tn 3 ja Raba tn 5
kinnistute ja lähiala üldplaneeringut muutva
detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju
strateegilise hindamise algatamata jätmine**

INES IMPEX OÜ (registrikood 11676002) on esitanud avalduse (registreeritud Tapa Vallavalitsuse dokumendiregistris 28.05.2024 nr [7-1/24/15-1](#) all) detailplaneeringu algatamiseks Tapa vallas Lehtse alevikus asuvatel Raba tn 3 ja Raba tn 5 maaüksustel ja lähialal.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kavandada Raba tn 3 (registriosa nr 9342350, katastritunnus 79001:001:0698, sihtotstarve tootmismaa 100%, pindala 6412.0 m²) ja Raba tn 5 (registriosa nr 4736431, katastritunnus 40002:001:0217, sihtotstarve riigikaitsemaa 100%, pindala 13381.0 m²) kinnistutele elamukrundid (ca 5-8) ning määrata ehitusõigus elamute ja abihoonete ehitamiseks. Planeeringuga antakse lahendus muuhulgas ka liikluskorraldusele, haljastusele, heakorrale ja tehnovõrkudega varustamisele ning lahendatakse muud planeerimisseadusest tulenevad ülesanded. Detailplaneeringu koostamisel lahendatavad ülesanded on toodud planeerimisseaduse (PlanS) § 126 lõike 1 punktides 1-9, 11-12, 17 ja 21-22. Ülesannete loetelu võib planeeringu koostamise menetluse jooksul muutuda või täieneda.

Planeeringuala suurus on ligikaudu 2,4 ha. Planeeritav ala (joonis 1) hõlmab Raba tn 3, Raba tn 5 ja Raba tn 7 (katastritunnus 79201:001:0249) kinnistuid, Raba tänava kinnistut (katastritunnus 79001:002:0272) alates Uus tn 1 kinnistu (katastritunnus 40002:003:0940) lääneservast kuni Raba tn ja Vaksali tn ristmikuni kaasaarvatud. Nimetatud lõik hõlmab ka Uus tänav ja Raba tänav ristmiku. Vaksali tänav L2 (katastritunnus 40002:003:0018) kinnistut alates Vaksali tänav ja Raba tänav ristmikust kuni Raba tn 3 kinnistu idaservani. Planeeritavast alast jääb välja Raba tn 1 kinnistu (katastritunnus 40002:003:0200). Planeeritav ala piirneb põhjasuunast tootmismaa ja elamumaadega, ida- ja lõunasuunas eramajade piirkonnaga ning läänesuunas maatulundusmaaga. Planeeritavast alast ligikaudu 90 m kaugusel lõunasuunas asub raudtee. Planeeringule on lisatud eskiislahendus (lisa 2).

Raba tn 7 kinnistul asub puurkaev PRK0008277, mille sanitaarkaitseala ulatub kitsenduste kaardi andmetel Raba tn 5 kinnistule. Veeseaduse § 151 lõike 2 kohaselt on veehaarde sanitaarkaitsealal majandustegevus keelatud. Ettevaatusprintsibiist lähtuvalt ei ole

sanitaarkaitseala vähendamine mõistlik, kuna puurkaevu reostuse korral ei ole võimalik tagada piirkonna tarbijatele veevarustust. Raba tn 5 kinnistut läbib veetrass vastavalt joonisele 2. Puurkaev PRK0008277 ja veetrass varustavad Uus tänava kinnistuid veega ning kuuluvad Tapa Vesi OÜle.

Tapa valla üldplaneering näeb Raba tn 3 kinnistule ette puhkeala ja Raba tn 5 kinnistule riigikaitse ala. Planeeringuga soovitakse maakasutuse juhtotstarbed muuta elamualaks. Planeeringu ala asub väljakujunenud elamupiirkonnas. Detailplaneeringu elluviimisega tõuseb Lehtse, kui väikekoha, atraktiivsus veelgi ja annab võimaluse soetada elamukrunt vaikes ja peresõbralikus alevikus. Üldplaneeringu koostamisel ei osatud ette näha Lehtse alevikus uute elamukruntide suurenenud vajadust. Tulenevalt eelnevast on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga PlanS § 142 lg 1 p 1 mõistes, millest tulenevalt muudetakse ulatuslikult üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarvet.

Planeeringu koostamise menetlus algab planeeringu koostamise algatamise otsuse tegemisega. Detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise otsus tuleb teha kolme aasta jooksul detailplaneeringu algatamisest.

PlanS § 124 lg 6 kohaselt tuleb üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel anda eelhindang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist, lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest ning § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest. Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang on detailplaneeringu algatamise otsuse lisa 3. Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangu koostas Tapa Vallavalitsuse keskkonnaspetsialist.

Detailplaneeringu algataja ja kehtestaja on Tapa Vallavolikogu ning koostamise korraldaja on Tapa Vallavalitsus (aadress Pikk 15, Tapa linn, 45106 Tapa vald, Lääne-Virumaa). Detailplaneeringu tehnilise koostamise tellib ja rahastab detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik.

Tulenevalt eeltoodust ja PlanS § 128 lõikest 1, § 142 lõikest 2 ja § 77 lõikest 1 ning keskkonnamõju ja keskkonnajuhtimissüsteemis seaduse § 35 lõike 3 ja 5:

1. Algatada Lehtse alevikus asuvatele Raba tn 3 (katastritunnus 79001:001:0698) ja Raba tn 5 (katastritunnus 40002:001:0217) kinnistute ja lähiala üldplaneeringut muutev detailplaneeringu koostamine jagamaks planeeringuala kruntideks, määramaks ehitusõiguse üksikelamu ja abihoonete püstitamiseks, samuti tehnovõrkude ja -rajatiste võimalike asukohtade määramine krundil ning servituutide seadmise vajaduse ja kitsenduste määramine. Detailplaneeringu koostamisel lahendatakse peamiselt PlanS § 126 lõike 1 punktides 1-9, 11-12, 17 ja 21-22 toodud ülesandeid, mille loetelu võib detailplaneeringu koostamisel uute asjaolude ilmnemisel täieneda või muutuda.
2. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisale. Planeeringuala pindala on ca 2,4 ha (Lisa 1).
3. Peale detailplaneeringu algatamist kohustada planeeringust huvitatud isikut (INES IMPEX OÜ) planeeringu elluviimisel välja ehitama avalikuks kasutamiseks ette

nähtud teed ja sellega seonduvad rajatised, haljastuse, välisvalgustuse ja tehnorajatised (sealhulgas sademeveekanalisisatsioon) ning vastavate kulude kandmine, milleks sõlmitakse Tapa Vallavalitsuse ja planeeringust huvitatud isiku vahel vastavasisuline leping.

4. Planeering koostada arvestades Tapa valla üldplaneeringut.
5. Detailplaneeringu koostamisel tuleb hinnata selle elluviimisega kaasnevaid asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid.
6. Tapa Vallavolikogu poolt detailplaneeringu vastuvõtmiseks tuleb nõuetele vastav ja kooskõlastatud detailplaneering esitada ühes eksemplaris vallavalitsusele hiljemalt kahe aasta jooksul planeeringu algatamiseks. PlanS § 139 lõike 2 alusel tuleb detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise otsus teha hiljemalt kolme aasta möödumisel detailplaneeringu algatamisest arvates.
7. Esitada planeeringu elluviimise tegevuskava.
8. Planeeringus esitada vähemalt üks planeeringulahenduse illustratsioon, et tekiks ruumiline ettekujutus kavandatavast keskkonnast ja hoonestusest.
9. Planeeringu koostajal kavandada tehnovõrkude ning tee lahendus koostöös maa-ala olemasolevate või kavandatavate tehnovõrkude ja tee omanikega või valdajatega. Kokkuvõtte tehtud koostööst esitada seletuskirjas, kirjalik koostöö kinnitus põhijoonisel.
10. Planeering kooskõlastada Päästeametiga, Keskkonnaametiga, Maa-ametiga, Elektrilevi OÜ-ga ja AS Tapa Vesi. Sõltuvalt detailplaneeringu sisust on võimalikud täiendavad kooskõlastused, mille määrab Tapa Vallavalitsus. Planeeringu koostamisse kaasatakse ka planeeritava ala naaberkinnisasjade omanikud (Uus tn 1, Uus tn 2, Raba tn 4, Raba tn 2, Vaksali tn 1a, Raba tn 9 ja Tursa maaüksus). Kooskõlastused ning koostöö esitada koondtabelina. Originaalkooskõlastused võtta ühe eksemplari joonistele. Joonistel peavad olema lõplikud originaalkooskõlastused, st kooskõlastajad on kooskõlastanud kehtestatava lahenduse.
11. Planeeringu kausta lisada koopiad kõigist detailplaneeringu menetlemise õigusaktidest.
12. Planeeringu kausta lisada koopiad ajalehtede kuulutustest ning teavitamise kirjadest, millistes on avalikkust ning puudutatud isikuid informeeritud detailplaneeringu koostamisest.
13. Mitte algatada detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist, kuna eelhinnangu põhjal kinnistute planeerimine elamumaaks ei avalda piirkonnale olulist negatiivset keskkonnamõju.
14. Tapa Vallavalitsuse haldusosakonnal avaldada planeeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise teade:
 - a. 14 päeva jooksul Ametlikes Teadaannetes ja Tapa valla veebilehel;
 - b. 30 päeva jooksul ajalehes Virumaa Teataja.
15. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

Käesoleva otsuse peale võib esitada Tapa Vallavolikogule vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates otsusest teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud otsusest teada saada või esitada kaebuse Tartu Halduskohtu halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.

(allkirjastatud digitaalselt)

Maksim Butšenkov
vallavolikogu esimees

Seletuskiri

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kavandada Lehtse alevikku Raba tn 3 ja Raba tn 5 kinnistutele elamukrundid (ca 5-8) ning määrata ehitusõigus elamute ja abihoonete ehitamiseks.

Tapa valla üldplaneering näeb Raba tn 3 kinnistule ette puhkeala ja Raba tn 5 kinnistule riigikaitse ala. Planeeringuga soovitakse maakasutuse juhtotstarbed muuta elamualaks. Planeeringu ala asub väljakujunenud elamupiirkonnas. Detailplaneeringu elluviimisega tõuseb Lehtse, kui väikekoha, atraktiivsus veelgi ja annab võimaluse soetada elamukrunt vaikeses ja peresõbralikus alevikus. Üldplaneeringu koostamisel ei osatud ette näha Lehtse alevikus uute elamukruntide suurenenud vajadust. Ehk tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga PlanS § 142 lg 1 p 1 mõistes, millest tulenevalt muudetakse ulatuslikult üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarvet.

Keskkonnamõju strateegilist hindamist ei algatata, kuna eelhinnangu põhjal kinnistute planeerimine elamumaaks ei avalda piirkonnale olulist negatiivset keskkonnamõju.

1. Planeeritava ala joonis



2. ESKIISJONIS_Raba tee 3_5_DP_v2

3. Lehtse_Raba_3_Raba_5_KSH_eelhinnang

Eelnõu esitaja: Tapa Vallavalitsus
Ettekandja : maakorraldaja Linda Kelu-Toome

