



TAPA VALLAVOLIKOGU OTSUS

Tapa

13.06.2024 nr 137

Tamsalu linnas asuva Vahtra tn 2 kinnistu ja lähiala üldplaneeringut muutev detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Järva Tarbijate Ühistu (registrikood 10097762) on esitanud [avalduse \(registreeritud Tapa Vallavalitsuse dokumendiregistris 20.02.2024 nr 7-1/24/6-1 all\)](#) detailplaneeringu algatamiseks Tapa vallas Tamsalu linnas asuval Vahtra tn 2 (katastritunnus 78801:002:0282) maaüksusel ja lähialal. Taotlusele on lisatud detailplaneeringu eskiis (töö nr 2402, koostas Arhitektuuri Büroo Luhse ja Tuhel, registrikood 10336965).

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on määrata Vahtra tn 2 maaüksusele (katastritunnus 78801:002:0282, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 10457 m², registriori nr 23510750) kauple- ning tanklahoone ehitamine. Detailplaneeringuga määratakse ehitusõigus, hoonestusala, liikluskorraldus, haljastus ja heakorrastus, kujad, tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad, servituutide seadmise vajadus ning seatakse keskkonnanõuanded.

Planeeringuala suurus on ligikaudu 1,7 ha. Kavandatav ehitusalune pind kinnistul on kokku 3484 m² ning haljastuse protsent 21%. Planeeritav ala (Lisa 1) hõlmab Vahtra tn 2 kinnistut, Koidu tänava lõik 3 kinnistut alates Koidu tn ja Kesk tn ristmikust kuni Koidu tn ja Vahtra tn ristmikuni kaasaarvatud, Vahtra tänava lõik algusega Koidu tn ja Vahtra tn ristmikust kuni Kase tn ristmikuni kaasaarvatud ning Kase tänava lõik alates Vahtra tn ja Kase tn ristmikust ligikaudu 110 m Lurichi tn suunas (Vahtra tn 2 ja G. Lurichi tn 1a kinnistute piirini). Planeeritav ala piirneb põhjasuunast maatulundusmaadega, ida- ja läänesuunas eramajade piirkondadega ning lõunasuunas kortermajade piirkonnaga.

Kehtiva Tapa valla üldplaneeringu (kehtestatud Tapa Vallavolikogu 29.09.2022 a otsusega nr 48) kohaselt on planeeritav ala elamuala juhtfunktsiooniga. Detailplaneeringuga muudetakse kinnistu juhtotstarve maatulundusmaast ärimaaks. Planeeringu lahend muudab Tapa valla üldplaneeringu kohast kinnistu juhtotstarvet. Detailplaneeringuga kavandatav kaubanduskeskuse rajamine loob Tamsalu linna uut lisandväärtust ja mitmekesistab piirkonna ettevõtlust.

Detailplaneeringu ellu viimisel suureneb Tamsalu linna, kui piirkondliku tõmbekeskuse mõjuala ning kasvab Tamsalu linna atraktiivsus, mis soodustab pikemas perspektiivis asula jätkusuutlikkust. Kinnistu omanik muutus pärast üldplaneeringu kehtestamist ning üldplaneeringu koostamise käigus ei olnud võimalik ette näha antud piirkonnas äritegevuse kavandamist.

Tulenevalt eelnevast on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga planeerimisseaduse § 142 lg 1 p 1 mõistes. Planeerimisseaduse § 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 2. 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 planeerimisseaduse § 128 lõikest 1, § 142 lõikest 2 ja § 77 lõikest 1 ning keskkonnamõju ja keskkonnajuhtimissüsteemis seaduse § 35 lõike 3 ja 5:

1. Algatada Tamsalu linnas asuvale Vahtra tn 2 (katastritunnus 78801:002:0282) maaüksusele ja lähialale üldplaneeringut muutev detailplaneering eesmärgiga kaupluse- ning tanklahoone ehitamiseks.
2. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisale. Planeeringuala pindala on ca 1,7 ha (lisa 1).
3. Peale detailplaneeringu algatamist kohustada planeeringust huvitatud isikut (Järva Tarbijate Ühistu) planeeringu elluviimisel välja ehitama avalikuks kasutamiseks ette nähtud teed ja sellega seonduvad rajatised, haljastuse, välisvalgustuse ja tehnorajatised (sealhulgas sademeveekanaliseatsioon) ning vastavate kulude kandmiseks, milleks sõlmitakse Tapa Vallavalitsuse ja planeeringust huvitatud isiku vahel vastavasisuline leping.
4. Planeering koostada arvestades Tapa valla üldplaneeringut:
 - 4.1. planeeringu situatsioonskeem esitada mõõtkavas M 1:10000 või M 1:5000;
 - 4.2. planeeringu vormistamisel kasutada Siseministeeriumi poolt väljastatud leppemärke legendi ning värvilahendust:
https://www.siseministeerium.ee/sites/default/files/dokumendid/Planeeringud/dp_leppemargid.pdf;
 - 4.5. planeeringu koostamisel lähtuda Riigihalduse ministri 17.10.2019 välja antud määrusest nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
 - 4.6. planeeringus kajastada planeeritava ala ning lähiümbruse olemasolevat olukorda ning lähiümbrusesse planeeritavat olukorda;
 - 4.7. planeeringuga määrata: krundi hoonestusala ja ehitusõigus (maakasutuse sihtotstarve, hoonete suurim lubatud arv krundil, hoonete suurimad lubatud ehitisealused pinnad, hoonete korruselisus ja maksimaalne kõrgus maapinnast, paiknemise suund); ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded; nõuetekohased sanitaarkaitse- ja tuletõrjekohad, tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted; krundile pääs ja parkimise põhimõtted; haljastuse ja heakorra põhimõtted, piirete lahendus; servituutide vajadused; seadustest ja õigusaktidest tulenevate kitsenduste ulatus planeeritaval maa-alal;
 - 4.8. planeeringu koosseisus anda ehitiste tehnovõrkudega (elekter, vesi, kanalisatsioon, side) varustamise lahendus;
 - 4.9. lahendada tuletõrjeveega varustamine ja näidata tuletõrje veevõtukoht;
 - 4.10. lahendada sademevee ärajuhtimine;
 - 4.11. Kase tn äärsele alale lisada kõrghaljastus, leht- või okaspuude näol;
 - 4.12. esitada planeeringu elluviimise tegevuskava;
 - 4.13. planeeringus esitada vähemalt üks planeeringulahenduse illustratsioon, et tekiks ruumiline ettekujutus kavandatavast keskkonnast ja hoonestusest;

4.14. detailplaneeringu lähteseisukohtade kinnitamise hetkeks kogutud informatsiooni põhjal ei ole vaja detailplaneeringu koostamise käigus teha eraldi täiendavaid uuringuid. Kui detailplaneeringu edasise menetluse käigus selgub, et planeeringulahenduse väljatöötamiseks on vajalik teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha ning planeeringusse lisada.

5. 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. Planeeringu koostamise korraldaja ja koostaja kaasavad planeeringu koostamisse planeeringuala naabruses asuvate kinnisasjade omanikud ja teised huvitatud isikud, kelle maakasutust planeeritava tegevuse elluviimine võib mõjutada. Kokkuvõtte tehtud koostööst esitada seletuskirjas, kirjalik koostöö kinnitus samuti põhijoonisel.
6. Planeering kooskõlastada Päästeametiga ning kommunikatsioonide valdajatega. Sõltuvalt detailplaneeringu sisust on võimalikud täiendavad kooskõlastused, mille määrab Tapa Vallavalitsus. Planeeringu koostamisse kaasatakse ka planeeritava ala naaberkinnisasjade omanikud. Kooskõlastused ning koostöö esitada koondtabelina. Originaalkooskõlastused võtta ühe eksemplari joonistele. Joonistel peavad olema lõplikud originaalkooskõlastused, st kooskõlastajad on kooskõlastanud kehtestatava lahenduse.
7. Planeeringu kausta lisada koopiad kõigist detailplaneeringu menetlemise õigusaktidest. 8. Planeeringu kausta lisada koopiad ajalehtede kuulutustest ning teavitamise kirjadest, millistes on avalikkust ning puudutatud isikuid informeeritud detailplaneeringu koostamisest.
8. Esitada planeeritava ala geodeetiliste tööde aruanne digitaalselt (.pdf ja .dwg formaadis) allkirjastatult töid teostanud geodeedi poolt.
9. Esitada detailplaneeringu eskiislahendus heakskiidu saamiseks Tapa Vallavalitsusele enne tehnovõrkude ning tee omanike planeeringulahenduse heakskiitmist.
10. Mitte algetada detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist, kuna eelhinnangu põhjal kinnistute planeerimine äri- ja tootmismaaks ei avalda piirkonnale olulist negatiivset keskkonnamõju.
11. Detailplaneering esitada Tapa Vallavalitsusele kehtestamise korraldamiseks digitaalsel kujul vastavalt Rahandusministeeriumi 17.10.2019 määrusele nr 50. Planeeringuandmed tuleb planeeringu koostaja poolt enne kehtestamist esitada planeeringute andmekogusse (PLANK) kontrolli, kasutades planeeringu kontrollimise rakendust (<https://planeeringud.ee/plank-web/#/control>). See võimaldab veenduda, et koostatav planeering on nõuetekohaselt vormistatud ning vastavuses planeeringute andmekokku esitamise nõuetega.
12. Tapa Vallavalitsuse haldusosakonnal avaldada planeeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise teade:
 - 12.1. 14 päeva jooksul Ametlikes Teadaannetes ja Tapa valla veebilehel;
 - 12.2. 30 päeva jooksul ajalehes Virumaa Teataja.
13. Otsus jõustub teatavastegemisest.

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

Lisad: 1. Planeeringuala
2. Tamsalu_Vahtra_2_KSH_eelhinnang_09-05-2024