



## **TAPA VALLAVALITSUS KORRALDUS**

Tapa

04.11.2025 nr 654

### **Jäned külas asuva Maarjaheina maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu algatamine**

OÜ Jaama Varahaldus on esitanud avalduse (registreeritud Tapa Vallavalitsuse dokumendiregistris 11.09.2025 nr 7-1/25/89-1 all) detailplaneeringu algatamiseks Tapa vallas Jäned külas asuvale Maarjaheina (katastritunnus 40001:002:0006) maaüksusele.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kavandada Maarjaheina (registriosa nr 2051736, katastritunnus 40002:002:0006, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 3,56 ha) kinnistule kuni 16 elumumaa krunti, 2 tänava- ja teemaakrunti ning määrata ehitusõigus elamute ja abihoonete ehitamiseks. Detailplaneeringuga soovitakse muuta hoonestamata kinnistu maa sihtotstarvet, määrata ehitusõigus, lahendada liikluskorraldus, haljastus ja heakord ning muud asjakohased ülesanded.

Planeeringuala suurus on ligikaudu 3,8 ha. Planeeritav ala (Lisa 1) hõlmab Maarjaheina ja Tööstuse tee kinnistuid. Planeeritav ala piirneb peamiselt maatulundusmaa kruntidega. Planeeringule on koostatud eskiislahendus (Lisa 2).

Detailplaneeringuga muudetakse kinnistu sihtotstarve maatulundusmaast elamumaaks. Tapa valla üldplaneeringu (Tapa Vallavolikogu 29.09.2022 otsus nr 48) kohaselt on Maarjaheina maaüksuse maakasutuse juhottstarbeks elumumaa (E). Tegemist on Tapa valla üldplaneeringu kohase detailplaneeringuga.

Detailplaneeringu 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. Selleks on sõlmitud huvitatud isikuga 23.10.2025 Haldusleping nr 7-1/89-1 detailplaneeringu koostamise üleandmiseks.

Detailplaneeringu algatamisele on lisatud juurde Pinnavormijad OÜ poolt koostatud Maarjaheina maaüksuse maastikuanalüüs (Lisa 3). Maastikuanalüüsi koostamise aluseks on Tapa valla üldplaneering, mille kohaselt tuleb Tapa valla väärtusliku maastiku aladel huvitatud isikul detailplaneeringu algatamise taotlusele lisada käsitletava maaüksuse kohta koostatud maastikuanalüüs. Analüüsi käigus antakse hinnang Jäned väärtusliku maastiku väärtuste säilimisele planeeringus kavandatu realiseerumisel. Töö tellijaks on OÜ Jaama Kinnisvara (registrikood 12700837). Maastikuanalüüsi põhjal ei kujuta planeering visuaalset ohtu väärtuslikule maastikule ega mõjuta oluliselt selle identiteeti tingimusel, et planeeringulahendus kujundatakse keskkonnaga kooskõlas ja maastikuväärtusi arvestavalt.

Kavandatav tegevus ei kuulu keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 6 lõikes 1 nimetatud tegevuste nimistusse, mille korral on keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) läbiviimine kohustuslik. Kui kavandatav tegevus ei kuulu KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatute hulka, peab otsustaja selgitama, kas kavandatav tegevus kuulub KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkondade hulka. Kavandatav tegevus ei kuulu ka KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkondade hulka. Detailplaneeringu ellurakendamisega ei kaasne negatiivset keskkonnamõju, mis võiks ületada tegevuskoha keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervist ja heaolu, lähtudes KeHJS § 6 lõigetes 2-4 sätestatust. Täpsemad keskkonnatingimused kavandatu elluviimiseks määratakse detailplaneeringu koostamise käigus. Eeltoodule tuginedes ei viida läbi eraldi KSH eelhindamist KSH menetluse algatamise üle otsustamiseks, kuid detailplaneeringu koostamisel tuleb hinnata planeeringu elluviimisega kaasnevaid asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid.

Tulenevalt eeltoodust ja planeerimisseaduse § 128 lõikest 1 ning Tapa Vallavolikogu 30.05.2018 määruse nr 20 „Ehitus- ja planeerimisvaldkonnas kohaliku omavalitsuse üksuse pädevusse antud ülesannete delegeerimine:

1. Algatada Jäneda külas asuvale Maarjaheina maaüksuse (registriosa nr 20251736, katastritunnus 40002:002:0006, sihtotstarve maatulundusmaa 1005) kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamine jagamaks planeeringuala elamumaa kruntideks, määramaks ehitusõiguse elamute 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 täiendada või muutuda.
2. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt Maarjaheina maaüksuse planeeringuala skeemile. Planeeringuala pindala on ca 3,8 ha. (Lisa 1).
3. Peale detailplaneeringu algatamist kohustada planeeringust huvitatud isikut (OÜ Jaama Varahaldus) planeeringu elluviimisel välja ehitama avalikuks kasutamiseks ette nähtud teed ja sellega seonduvad rajatised, haljastuse, välisvalgustuse ja tehnorajatised (sealhulgas sademeveekanalisatsioon) ning vastavate kulude kandmiseks, milleks sõlmitakse Tapa Vallavalitsuse ja planeeringust huvitatud isiku vahel vastavasisuline haldusleping.
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 Vallavalitsuse poolt detailplaneeringu vastuvõtmiseks tuleb nõuetele vastav ja kooskõlastatud detailplaneering esitada ühes eksemplaris vallavalitsusele hiljemalt kahe aasta jooksul planeeringu algatamisest. 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, Transpordiametiga, Elektrilevi OÜ-ga ja OÜ Tapa Vesi. Sõltuvalt detailplaneeringu sisust on võimalikud täiendavad kooskõlastused, mille määrab Tapa Vallavalitsus. Planeeringu koostamisse kaasatakse ka planeeritava ala

naaberkinnisasjade omanikud (Hobuseraua, Katlamaja, Tuulepesa ja Sumina maaüksused). 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 algetada 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. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

Käesoleva korralduse peale võib esitada Tapa Vallavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul, arvates korralduse teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud korraldusest teada saada või esitada kaebuse Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud tähtaegadel ja korras.

*(allkirjastatud digitaalselt)*

Riho Tell  
vallavanem

*(allkirjastatud digitaalselt)*

Piret Treial  
vallasekretär

Lisad: 1. Planeeringuala plaan  
2. 202516\_DP\_Maarjaheina\_põhijoonise\_eskiis  
3. 202519\_EH\_Maarjaheina\_maastikuanalüüs\_seletuskiri