/*__ASUTUSESISESEKS KASUTAMISEKS__
Teabevaldaja: Tapa Vallavalitsus
Märge tehtud: {accessRestrictionBeginDate}
Juurdepääsupiirang kehtib kuni:
{accessRestrictionEndDate}
Alus: {accessRestrictionReason}*/

EELNÕU
{regDateTime} nr {regNumber}

TAPA VALLAVOLIKOGU
OTSUS

Tapa

Kullenga külas asuvate Liivaku, Pärtli, Männiaugu ja Spiigli maaüksuste detailplaneeringu algatamine

Sinfra OÜ esitas Tapa Vallavalitsusele taotluse detailplaneeringu algatamiseks Tapa vallas Kullenga külas asuvatele Liivaku, Pärtli, Männiaugu ja Spiigli maaüksustele. Avaldus on registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 11.09.2026 nr 7-1/26/44-1 all.
Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik on Sinfra OÜ. Planeeringuala hõlmab järgmisi katastriüksusi:

1) Liivaku (registriosa nr 821731, katastritunnus 78701:002:0670, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 75574,0 m^2);
2) Pärtli (registriosa nr 991631, katastritunnus 78701:002:0710, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 299105,0 m^2);
3) Männiaugu (registriosa nr 706731, katastritunnus 78701:002:0630, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 277623,0 m^2);
4) Spiigli (registriosa nr 2256431, katastritunnus 78701:002:1110, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 388884,0 m^2).

Planeeringuala suurus on ligikaudu 104 ha. Planeeringuala piirneb peamiselt maatulundusmaa sihtotstarbega eraomandis olevate kinnistutega (lisa 1).

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on moodustada planeeritavale alale üks tootmis- ja ärimaa (ca 5% äri ja 95% tootmine) krunt ning määrata krundile kasutamise tingimused ja ehitusõigus tootmis- ja ärihoonete ning nende teenindamiseks vajalike rajatiste püstitamiseks. Ehitusalune pind on kuni 60% krundi pindalast. Moodustatavale tootmis- ja ärimaa krundile on lubatud rajada tootmis- ja ärihooneid, laohooneid, logistikakeskusi, kõrgtehnoloogilise tootmise hooneid, andmekeskusi, külmhooneid, vertikaalpõllumajanduse rajatisi ning muid tootmistegevust teenindavaid ehitisi. Lisaks on lubatud rajada tegevuse teenindamiseks vajalikke tehnorajatisi, sealhulgas alajaamu, avariigeneraatoreid, salvestusseadmeid, reservkütuse mahuteid, pumplaid, veemahuteid ning tehnovõrke.
Planeeringuga lahendatakse ka juurdepääsud, liikluskorraldus, parkimine, tehnovõrkudega varustamine, sademevee käitlemine, haljastus ja heakord ning määratakse vajalikud keskkonnakaitsetingimused.

Planeeringuala paikneb piirkonnas, kus asuvad või mille läheduses paiknevad piirkondliku tähtsusega tehnovõrgud ja tehniline taristu. Samuti on arendaja esitanud ettepaneku kavandada alale ulatuslik ettevõtlus- ja tootmistegevus. Vallavolikogu hinnangul võivad nimetatud asjaolud olla piisavad, et hinnata detailplaneeringu menetluses, kas tegemist on sellise arengusuunaga, mille kaalumine üldplaneeringus sätestatud lahenduse suhtes on põhjendatud. Üldplaneeringu kohaselt paikneb ala maatulundusmaal ning üldplaneeringus on seatud eesmärgiks vältida uute arendusalade kavandamist sellistele aladele. Samas ei välista üldplaneering ega planeerimisseadus üldplaneeringu muutmise kaalumist juhtudel, kus menetluse käigus selgub,

et kavandatav lahendus võib teenida olulist avalikku huvi või toetada valla arengueesmärke viisil, mida olemasolev planeeringulahendus ei võimalda. Detailplaneeringu koostamise käigus tuleb hinnata muu hulgas kavandatava tegevuse ruumilist sobivust, mõju maakasutusele ja keskkonnale, seoseid valla asustus- ja ettevõtlusstruktuuriga, tehnilise taristu tegelikke võimalusi ning alternatiivsete asukohtade olemasolu. Nende asjaolude väljaselgitamiseks peab vallavolikogu põhjendatuks üldplaneeringut muutva detailplaneeringu menetluse algatamist.

Tapa Vallavolikogu 29.09.2022 otsusega nr 48 kehtestatud Tapa valla üldplaneeringu kohaselt jääb planeeringuala maatulundusalale, kus maakasutuse juhotstarvet ei ole määratud. Maatulundusalad on valdavalt põllu- ja metsamajanduse alad, millel on metsa- või põllumajanduslik potentsiaal, aga ka muu väikesemahulise maaettevõtluse edendamiseks vajalikud alad ning hajusalt asustatud maatulundusmaad. Maatulundusaladel on lubatud eluasemete rajamine hajaasustuse põhimõttel. 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 eelhinnang 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 eelhinnang on detailplaneeringu algatamise otsuse lisa 2. Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu koostas Lemma OÜ.

Detailplaneeringu algataja ja kehtestaja on Tapa Vallavolikogu ning koostamise korraldaja on Tapa Vallavalitsus (aadress Pikk 15, Tapa linn, 45106 Tapa vald, Lääne-Virumaa).

Detailplaneeringu algatamine ei anna õigust ehitamiseks ega taga taotletud ehitusõiguse määramist või planeeringu kehtestamist. Lõplik lahendus kujuneb uuringute, mõjude hindamise, koostöö, kaasamise ja avaliku menetluse tulemusel.

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 Kullenga külas asuvate Liivaku (katastritunnus 78701:002:0670), Pärtli (katastritunnus 78701:002:0710), Männiaugu (katastritunnus 78701:002:0630) ja Spiigli (katastritunnus 78701:002:1110) maaüksuste detailplaneering eesmärgiga tööstuspargi rajamine.
2. Määrata planeeringuala piir ja pindala vastavalt korralduse lisale 1. Planeeringuala pindala on ligikaudu 104 ha.
3. Koostada detailplaneering kooskõlas Tapa valla üldplaneeringu ja kehtivate õigusaktidega. Lahendada planeerimisseaduse §-s 126 sätestatud asjakohased ülesanded, sealhulgas krundijaotus, hoonestusalad ja ehitusõigus, ehitiste suurim lubatud kõrgus ja ehitisealune pind, liikluskorraldus, tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad, haljastus, heakord ning vajalikud servituudid ja avaliku kasutuse tingimused.
4. Detailplaneeringu koostamisel hinnata selle elluviimisega kaasnevaid asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid. Koostada ajakohane topo-geodeetiline alusplaan ja mürauuring koos müra leviku modelleerimisega, arvestades päevast ja öist aega, seadmete töörežiime ning koosmõju piirkonna teiste müraallikatega. Selgitada välja liiklusanalüüsi, pinnase- ja põhjaveeuuringu, jääkreostusuuringu ning muude uuringute vajadus. Uuringute täpne maht määratakse lähtudes KSH eelhinnangust, asjaomaste asutuste seisukohtadest ja planeeringu koostamisel ilmnevatest asjaoludest.
5. KSH eelhinnang ja otsuse eelnõu esitada seisukoha saamiseks vähemalt Maa- ja Ruumiametile, Transpordiametile, Keskkonnaametile, Terviseametile ja Päästeametile ning

vajaduse korral teistele asjaomastele asutustele. Huvitatud isikul esitada vallavalitsuse määratud mõistliku tähtaja jooksul eelhindamiseks vajalikud tehnilised andmed. Käesoleva korraldusega KSH algatamist ega algatamata jätmist ei otsustata.

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. Lisada planeeringule selle elluviimiseks vajalike tegevuste ja nende järjekorra kirjeldus.
8. Planeeringus esitada vähemalt üks planeeringulahenduse illustratsioon, et tekiks ruumiline ettekujutus kavandatavast keskkonnast ja hoonestusest.
9. Planeeringu koostamisel teha koostööd olemasolevate ja kavandatavate tehnovõrkude ning tee omanike ja valdajatega, sealhulga Elektrilevi OÜ-ga ja Tapa Vesi OÜ-ga. Kokkuvõte tehtud koostööst esitada seletuskirjas, kirjalik koostöö kinnitus põhijoonisel.
10. Esitada detailplaneering kooskõlastamiseks Maa- ja Ruumiametile, Päästeametile, Terviseametile, Transpordiametile, Keskkonnaametile, Vinni Vallavalitsusele ja Väike-Maarja Vallavalitsusele. Täiendavad kooskõlastajad määrab Tapa Vallavalitsus planeeringu sisu ja mõjuala alusel.
11. Kaasata planeeringu koostamisse planeeringuala kinnisasjade omanikud ning naaberkinnisasjade, sealhulgas Talli, Raja, Valguta, Lilleoru, Krooni, Koidula, Istanduse, Luigelennu, Põlluriba, Kuusiku, Orasheina, Piiri, Otsa ja Tammiku omanikud ning teised isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada või kes on avaldanud soovi olla koostamisse kaasatud.
12. Enne detailplaneeringu kehtestamist leppida huvitatud isikuga planeerimisseaduse § 131 kohases halduslepingus kokku detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud teede ja nendega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (sealhulgas sademeveekanalisatsioon) väljaehitamise ja rahastamise kohustused. Lepingus määrata kohustuste ulatus, täitmise tähtajad, vajaduse korral tagatised ning avaliku kasutuse ja rajatiste üleandmise tingimused.
13. Esitada detailplaneering vallavalitsusele digitaalselt, järgides planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele kehtestatud nõudeid. Planeeringu juurde kuuluvates lisades esitada menetlustoiminguid, koostööd ja kaasamist kajastavad dokumendid, sealhulgas uuringud, KSH eelhinnang, kooskõlastused, arvamused, nende arvestamise kokkuvõte ning planeeringuga seotud lepingud. Paberkandjal originaalkooskõlastusi joonistele ei nõuta.
14. Esitada nõuetele vastav, kooskõlastatud ja arvamuste alusel täiendatud detailplaneering vallavalitsusele vastuvõtmise otsustamiseks hiljemalt kahe aasta jooksul planeeringu algatamisest arvates. Menetluse ajakava koostamisel arvestada, et planeerimisseaduse § 139 lõike 2 kohaselt tuleb detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise otsus teha hiljemalt kolme aasta möödumisel algatamise taotluse esitamisest. Kaheaastane esitamise tähtaeg ei pikenda seaduses sätestatud menetlustähtaega.
15. Tapa Vallavalitsuse haldusosakonnal:

15.1 avaldada detailplaneeringu algatamise teade14 päeva jooksul algatamisest arvates Ametlikes Teadaannetes ja Tapa valla veebilehel;

15.2 avaldada detailplaneeringu algatamise teade30 päeva jooksul algatamisest arvates ajalehes Virumaa Teataja ning Tapa valla lehes; kui valla lehe ilmumissagedus seda ei võimalda, avaldada teade valla lehes esimesel võimalusel;

15.3 teavitada detailplaneeringu algatamisest planeerimisseaduse § 127 lõigetes 1 ja 2 nimetatud isikuid ja asutusi 30 päeva jooksul algatamisest arvates;

15.4 teha korraldus teatavaks Lemma OÜ-le ja Sinfra OÜ-le ning tagada planeeringu koostamise kohta ajakohase teabe avalikustamine Tapa valla veebilehel.

16. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Maksim Butšenkov
vallavolikogu esimees

Lisa(d): 1. Planeeringuala plaan
2. Tapa vallas Sinfra DP KSH eelhinnang

Eelnõu ja seletuskirja koostaja maakorraldaja Linda Kelu-Toome
Eelnõu esitaja ja ettekandja maakorraldaja Linda Kelu-Toome