



## TAPA VALLAVALITSUS KORRALDUS

Tapa

15.01.2025 nr 14

### **Tamsalu linnas asuva Rooberti maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu algatamine**

AS OG Elektra on esitanud taotluse (registreeritud Tapa Vallavalitsuse dokumendiregistris 03.10.2024 nr 7-1/24/35-1 all) detailplaneeringu algatamiseks Tapa vallas Tamsalu linnas asuvale Rooberti (katastritunnus 78801:001:0016) maaüksusele.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on määrata Rooberti (registriosa nr 3338931, katastritunnus 78801:001:0016, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 22558 m<sup>2</sup>) maaüksusele kauplusehoone rajamiseks ehitusõigus, lahendada liikluskorraldus, haljastus ja heakord ning muud asjakohased ülesanded. Detailplaneeringuga soovitakse maaüksus jagada kaheks osaks – ca 6000 m<sup>2</sup> Ääsi ja Koidu tn sisenurgas muudetakse maa sihtotstarve ärimaa 100%, ülejäänud osa maaüksusest jääb sihtotstarbega maatulundusmaa 100%.

Planeeringuala suurus on ligikaudu 9712 m<sup>2</sup>. Planeeritav ala (lisa 1) hõlmab Rooberti kinnistu, Koidu tänava lõik 3 kuni Vahtra tn 2 ja Ääsi tn 20 kinnistute piirini, Ääsi tänava lõik 3 kuni Ääsi tn 18 kinnistu piirini ja Ääsi tn 21 kinnistu piirini. Planeeritav ala piirneb põhjasuunast elamumaa kruntidega, lõuna suunas eramajade piirkonnaga, läänesuunas kortermajade piirkonnaga ning ida suunas maatulundusmaa krundiga. Planeeringule on koostatud eskiislahendus (lisa 2).

Tapa valla üldplaneeringu (Tapa Vallavolikogu 29.09.2022 otsus nr 48) kohaselt on Rooberti maaüksuse maakasutuse juhtotstarbeks elamumaa. Ärihoone (kauplus) kavandamiseks 6000 m<sup>2</sup> suurusele moodustatud krundile. Ärimaa krunt moodustab 27% kinnistu pindalast, st et määratud juhtotstarvet muudetakse vähem kui 51%. Juhtotstarve on üldplaneeringus määratav maa-ala kasutamise valdav otstarve, mis annab kogu määratud piirkonnale edaspidise maakasutuse põhisuunad.

Vastavalt planeerimisseaduse seletuskirjale lk 128 on üldplaneeringu ülesandeks maakasutuse juhtotstarbe määramine, kusjuures maakasutuse juhtotstarbe definitsioon on toodud lõikes 4, mille kohaselt on maakasutuse juhtotstarve üldplaneeringuga määratav maa-ala kasutamise valdav (üle 51%) otstarve. Tapa valla üldplaneeringus on toetava otstarbe lubamine piirkonda ja selle täpne osakaal juhtotstarbest kohaliku omavalitsuse igakordne kaalutusotsus - ühe juhtotstarbega ala pindala suurusjärk peab jääma samaks nagu üldplaneeringus toodud.

Toetav otstarve on lubatud, kui on täidetud järgmised tingimused:

**- See ei too kaasa olulisi mõjusid juhtotstarbe kohasele keskkonnale (müra, tolm, vibratsioon, lõhn, autoliikluse märgatav kasv jms).**

Lemma OÜ poolt on koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang (KSH) (lisa 3), kus on teemade kaupa mõjud analüüsitud ning vastuolusid ei täheldatud. Detailplaneeringu elluviimine ei too endaga kaasa autostumise suurt kasvu. Kavandatud kauplus paikneb elamupiirkonnas ja on elanike teenindamiseks, kes saavad kauplust külastada ilma sõidukit

kasutamata. Vastavalt EVS parkimise normatiivile on vajalik parkimiskohad siiski kavandada. Parkimiskohtasid on kokku ca 35 (normatiiv 1/50).

**- Toetava otstarbe kohane hoonestus arvestab piirkonna hoonestuslaadiga – rajatava hoone kubatuur vastab elamute mahtudele nii ehitisealuse pinna kui ka kõrguse poolest.**

Kavandatud kauplus paikneb ristuvate teede alas, kus Vahtra tn 2 kinnistule koostatakse tankla ja kauplusehoone detailplaneeringut ning lääneosas piirneb 5-korruselamutega ja lõunas 2 pereelamuga, ÜP seletuskirjas lk 31: juhtotstarve ei tähenda seda, et kogu ala peaks olema monofunktsionaalne, vaid et võimaldatud on ka ala teenindavad ja rikastavad teised funktsioonid. ei ole olemasoleva hoonestuslaadiga otseselt vastuolus. Korterelamute alal on võrreldes planeeritava 1 -korruselise kauplusehoonega kindlasti piirkonnas domineerivam hoonestus nii kõrguslikult kui ka kubatuurilt.

**- Kaasnev parkimisvajadus ja haljastuse tingimused on võimalik lahendada omal krundil.**

Detailplaneeringu koostamisel tagatakse normatiivne parkimisvajadus ning haljastuse tingimused planeeritud krundil.

Eelkõige on üldplaneeringus määratud juhtotstarvete täpsustamine edasises planeerimises, projekteerimises ja muudes otsustes aktsepteeritav, kui see on avalikes huvides, põhjendatud ning lähtub tervikliku ja mitmekesise ruumi loomise eesmärkidest.

**Juhtotstarve (E) Elamumaa.**

Erinevat tüüpi elamute alad. Sisaldab ka elamupiirkondi teenindavaid rohealaseid, mängu- ja spordiväljakuid, väikesemahulisi ja vähest mõju omavaid ühiskondlikke- ja ärihooneid (nt väikepoed, lasteaed, eralasteaed jms), millega ei kaasne negatiivne mõju juhtotstarbe kohasele keskkonnale.

Väikesemahulised ja vähest mõju omavad ühiskondlikud- ja ärihooned, on lubatud kui see ei too kaasa olulisi mõjusid juhtotstarbe kohasele keskkonnale (müra, tolm, vibratsioon, lõhn, autoliikluse märgatav kasv jms), toetava otstarbe kohane hoonestus arvestab piirkonna hoonestuslaadiga ja kaasnev parkimisvajadus ja haljastuse tingimused on võimalik lahendada omal krundil. Elamukrundi kasutamise toetavaks sihtotstarbeks võib ärimaa maakasutuse ette näha eeldusel, et äritegevusega kaasnevad mõjud ei häiri naabruskonda ning rajatava hoone kubatuur vastab elamute mahtudele nii ehitisealuse pinna kui ka kõrguse poolest.

DP koostamise eesmärgiks on Rooberti kinnistu osale kavandada lähiala pood, milles võetakse aluseks ÜP tingimused äri-, kaubandus- ja teenindusettevõtete alale seatud tingimused.

Kohaliku omavalitsuse kaalutlus DP lahendusele peab vastama järgmistele küsimustele:

- Kas perspektiivne ala arendus muudab olemasoleva piirkonna iseloomu?

Detailplaneeringu koostamise analüüsi tulemustele tuginedes ei muuda kavandatud hoone piirkonna iseloomu, kuna elamupiirkonda on üldplaneeringus lubatud ka ärihoonete kavandamine. Summaarne ehitisealune pind nt rida-ja korterelamutel on võrreldav lasteaia ja kauplusega.

- Kas selle ala keskkonnamõjud ulatuvad väljapoole detailplaneeringuala piiri/kas see toob kaasa olulisi mõjusid juhtotstarbe kohasele keskkonnale (müra, tolm, vibratsioon, lõhn, autoliikluse märgatav kasv jms)?

KSH eelhinnangule tuginedes, ei ole olulisi mõjutusi kauplus kavandamisel piirkonda ette näha. Kavandatud hoone ja parkimise lahendus ei häiri naabruskonda.

- Kas planeeritav hoonestus arvestab piirkonna hoonestuslaadiga?

Kavandatud kauplusehoone piirneb 5 -korruseliste korterelamutega, kahe pereelamu ning perspektiivse kauplusehoone ja tanklaga. Hoonestuse kavandamine linna tiheasutusalale toetab linna arengut ja uushoonestus on oma mahult 1-korruseline, mis ei ole vastuolus ehitatud keskkonnaga. Detailplaneeringu koostamisel seatakse arhitektuursed tingimused, mis arvestavad ümbritseva keskkonnaga ja kavandatud hoone peab harmoneeruma nii mahuliselt kui viimistluse poolest sellesse piirkonda.

Hoonestuslaadi mõiste üldplaneeringus: on piirkonna hoonestusele iseloomulike tunnuste kogum, mis võib seisneda hoone kõrguses, mahus, krundijaotuses, hoonete paiknemises üksteise suhtes või krundil.

- Kas kaasnev parkimisvajadus ja haljastuse tingimused on võimalik lahendada omal maaüksusel?

Detailplaneeringut koostatakse eesmärgiga, et normatiivsed parkimiskohad ja haljastuse osakaal on võimalik omal maaüksusel tagada.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on tagada Tamsalu linna jätkusuutlik areng ning teenuste pakkumise mitmekesisus, turvaline ja elava linnakeskkonna kujundamine.

Tuginedes eeltoodule on tegemist Tapa valla üldplaneeringu kohase detailplaneeringuga.

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

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 Tamsalu linnas asuvale Rooberti maaüksuse (katastritunnus 78801:001:0016) kinnis ja lähiala detailplaneeringu koostamine jagamaks planeeringuala kruntideks, määramaks ehitusõiguse kauplusehoone 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 Rooberti maaüksuse planeeringuala skeemile. Planeeringuala pindala on ca 9712 m<sup>2</sup> (lisa 1).
3. Peale detailplaneeringu algatamist kohustada planeeringust huvitatud isikut (AS OG Elektra) 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 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, 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 (Vahtra tn 1, Vahtra tn 2, Ääsi tn 20, Ääsi tn 18 ja Ääsi tn 16 maauksused). 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. 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. Rooberti mü planeeringuala skeem  
2. Rooberti DP\_põhijoonis  
3. KSH eelhinnang\_Rooberti DP