

Lähteseisukohad Ao külas asuva **Teramäe katastriüksuse** maa-alale
DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

Lähteseisukohad on kehtivad 3 aastat alates nende väljastamisest

1. Lähteseisukohtade koostamise alus

- AS A&O (registrikood 10121684) 20.03.2019 esitatud taotlus detailplaneeringu koostamise algatamiseks Väike-Maarja vallas Ao külas asuvale Teramäe katastriüksuse (katastritunnus 66001:001:0330, registriosa nr 376231, pindala 20,13 ha, sihtotstarve maatulundusmaa) maa-alale.
- Väike-Maarja Vallavolikogu 05.12.2019 otsus nr 18 „Detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine, Teramäe“.
- Väike-Maarja Vallavolikogu 25.01.2018 määruse nr 4 „Väike-Maarja valla ehitusmäärus“ § 3 punkt 7.

2. Detailplaneeringu koostaja

Detailplaneeringu koostajaks on OÜ Hendrikson&Ko, kes vastab planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 4 lõigetes 5 ja 6 sätestatud tingimustele. Detailplaneeringu koostaja kaasab detailplaneeringu koostamisse hüdrotehnika inseneri (Põltsamaa jõe osa kujundamiseks ning ülevoolude ja kallaste kindlustamiseks).

3. Planeeringu koostamise vajadus, eesmärk ja andmed planeeringuala kohta

Detailplaneeringu eesmärgiks on ala korrastamine puhkepiirkonnaks, külakeskuse rajamine, kinnistut läbiva Põltsamaa jõe sängi hargnemise taastamise (varasemalt ebaseaduslikult rajatud kanal paremkaldal) seadustamine, jõe vasakkaldale vana jõesängi asukohta rajatud tiikide ja kraavi ühendamine jõega, kalda ehituskeeluvööndi vähendamine hoonete ehitamiseks ja erinevate rajatiste paigaldamiseks veekogu kaldale.

Planeeritava ala pindala on ca 2,6 ha.

Planeeringualal ei asu hooneid.

Planeeringuala piirneb põhja poolt riigimaanteega (15124 Kapu-Rakke-Paasvere tee) mille kaitsevööndi laius on 30 m äärmise sõiduraja välimisest servast.

Planeeringualale jäävad Põltsamaa jõgi ja Ao veskijärv (Ao järv) on Vabariigi Valitsuse 08.03.2012 korralduse nr 116 „Avalikult kasutatavate veekogude nimekirja kinnitamine“ alusel avalikult kasutatavad veekogud.

Planeeringuala asub Lääne-Virumaa maakonnaplaneering 2030+ poolt määratud roheline võrgustiku koridori alal.

Andmed planeeringualal asuvate katastriüksuste kohta:

Nimi	Katastritunnus	Omanik	Maakasutuse sihtotstarve
Teramäe	66001:001:0330	Oliver Einmann	Maatulundusmaa 100%

Tiigi	66001:001:0770	Maire Tiik	Maatulundusmaa 100%
Kinksu	66001:001:0420	OÜ Pihlaspä Talu	Tootmismaa 100%

4. Koostöö ja kaasamine planeeringu koostamisel

Detailplaneeringu koostamisel tehakse koostööd ja kooskõlastatakse planeering:

- Maanteeametiga, kuna planeeringuala külgneb riigiteega;
- Keskkonnaametiga, kuna detailplaneeringuga on kavas teha ettepanek Põltsamaa jõe ehituskeeluvööndi vähendamiseks;
- Päästametiga, kuna detailplaneeringuga kavandatakse puhkemaja/külakeskuse ehitamist;
- Põllumajandusameti Ida regiooniga, kuna planeeringualal asub Kellamäe 3 maaparandussüsteem.

Detailplaneeringu koostamisse kaasatakse:

- Rahandusminister Planeerimisseaduse § 76 lg 2, § 81 lg 1 ja lg 3, § 90 lg 1 tulenevatel põhjustel;
- planeeringuala piirinaabrid, kui isikud, kelle õigusi planeering võib puudutada.

Kui detailplaneeringu koostamise käigus ilmneb, et planeeringulahendus puudutab mõnda teist valitsusasutust, organisatsiooni, elanikke esindavat mittetulundusühingut või sihtasutust, tehnovõrkude ja -rajatiste valdajat, siis asutakse nendega koostööd tegema või kaastakse puudutatu koheselt planeeringu koostamisse.

Tehnovõrkude osas teeb koostööd vastavate ametkondadega planeerija ning kirjavahetus edastatakse Väike-Maarja Vallavalitsusele.

Planeerija koostab kooskõlastuste ja koostöö koondtabeli, kus viidatakse kooskõlastuste asukohale detailplaneeringu materjalides (jrk nr; kooskõlastav organisatsioon / planeeritud krundi omanik; kooskõlastuse kuupäev ja number; kooskõlastaja nimi; kooskõlastuse originaali asukoht; märkused kooskõlastaja tingimuste täitmise kohta).

5. Ajakava

Ajakava on esialgne ja sellesse võib tulla muudatusi, mis sõltuvad üldplaneeringut muutva detailplaneeringu menetlustoimingute kestvusest.

Tegevus	Toimumise eeldatav aeg
Detailplaneeringu algatamine	05.12.2019
KSH mittealgatamise otsuse vastuvõtmine	05.12.2019
Lähteseisukohtade koostamine ja lähteseisukohtade kohta ettepanekute küsimine	detsember 2019 - veebruar 2020
Detailplaneeringu eskiislahenduse koostamine	veebruar – aprill 2020
Detailplaneeringu eskiislahenduse avalik väljapanek (vähemalt 30 päeva) ja avaliku	mai – juuni 2020

väljapaneku tulemuste avalik arutelu (45 päeva jooksul pärast avaliku väljapaneku lõppemist)	
Detailplaneeringu avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste alusel vajalike muudatuste tegemine ja detailplaneeringu koostamine valmiskujule	juuli 2020
Detailplaneeringu kooskõlastamine	august - september 2020
Detailplaneeringu vastuvõtmine	oktoober 2020
Taotluse (koos vastuvõetud detailplaneeringuga) esitamine Keskkonnaametile ehituskeeluvööndi vähendamiseks	november 2020
Detailplaneeringu avalik väljapanek (30 päeva) ja avalik arutelu (avalik arutelu ei ole nõutav kui kirjalikke vastuväiteid ei esitatud või need on kõik arvesse võetud)	detsember 2020 – jaanuar 2021
Detailplaneeringu heakskiitmine Rahandusministeeriumi poolt	veebruar – märts 2021
Detailplaneeringu kehtestamine	aprill 2021

6. Varem koostatud arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

- Lääne-Viru maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud 27.02.2019);
- „Väike-Maarja valla Ao küla Teramäe maaüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang“ OÜ Hendrikson & Ko töö nr 19003349;
- Maanteeameti 11.11.2019 kiri nr 15-2/19/45960-2;
- Keskkonnaameti 27.09.2019 kiri nr 6-5/19/188-2;
- Kehtivad planeerimisalased õigusaktid.

7. Planeeringu koostamiseks vajalike uuringute ja analüüside tegemine

Seletuskirjas analüüsida:

- kontaktvööndit;
- sotsiaalseid mõjusid;
- mõjusid detailplaneeringuala naaberkinnistutele;
- mõju looduskeskkonnale.

8. Planeeringu sisu:

8.1. Detailplaneeringu ülesanded:

- Teramäe kinnistut läbiva Põltsamaa jõe sāngi hargnemise taastamise (kanal paremkaldal) seadustamise ning vasakkaldale vana jõesāngi asukohta rajatud tiikide ja kraavide ühendamise võimalikkuse jōega ja ülevoolukohtade rajamise vajalikkuse väljaselgitamine;
- Kāsitleda tehiskoelmute rajamise ja jōelōigu puhastamise vajalikkust;

- krundi hoonestusala määramine. Kavandatavate kámpingumajade asukoha määramisel arvestada Póltsamaa jõe veekaitsevööndit. Kámpingumajade asukoht tuleb kavandada kõrgveepiirist vähemalt 10 m kaugusele;
- krundi ehitusõiguse määramine (krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed, hoonete suurim lubatud arv, hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, hoonete lubatud maksimaalne kõrgus);
- detailplaneeringuga kavandatavate hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehovõrkude ja -rajatiste (juhul kui liitumiskohad asuvad väljaspool planeeringuala, näidata need suurema mõõtkavaga joonisel) ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine. Tehnovõrkude kavandamisel teha koostööd võrguvaldajatega;
- ehitise ehituslike ja kujunduslike tingimuste ning ehitusjärjekorra määramine;
- liikluskorralduse põhimõtete määramine: parkimiskorralduse lahendamine, riigimaanteelt planeeringualale juurdepääsu lahendamine;
- haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine. Póltsamaa jõe vasakkalda rohevõrgustiku koridori toimimiseks tuleb ala säilitada looduslikuna. Mitte kavandada alale piirdeaedu;
- servituutide, sundvõõrandamise või sundvalduse seadmise vajaduse määramine;
- võimaliku keskkonnamõju (müra, mõju põhjaveele, õhusaaste, lõhn, jm häiringud) vähendamiseks ja keskkonnamõjuga kaasnevate riskide hajutamiseks meetmete määramine;
- kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine;
- jäätmekäitluse korralduse määramine.

Lähteseisukohtade etapis sõnastatud ülesannete loetelu võib planeeringu hilisemates etappides täpsustuda.

8.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Kontaktvööndi analüüsimisel tuleb:

- aluseks võtta lähiümbruse olemasolev liiklusskeem, juurdepääs(-ud) krundile, sõiduteed;
- arvestada kontaktvööndi kinnistutega;
- põhjendada planeeringulahenduse sobivust olemasolevasse keskkonda;
- esitada kontaktvööndi analüüs (mõjuala analüüs (sh sotsiaalsete mõjude hindamine) - kavandatav mõju ümbritsevale ja ümbritseva mõju kavandatavale);
- põhjendada kehtiva üldplaneeringu muutmise vajadust.

8.3. Planeeringuala olemasoleva olukorra analüüs

Esitada ülevaade olemasolevast olukorrast planeeringualal:

- planeeritava ala piir;
- planeeritavate katastriüksuste sihtotstarbed ja pindalad;
- ehitiste olemasolu;
- planeeringualal asuvate või sellele ulatuvate kitsenduste ulatus;
- senised kokkulepped maakasutuse kitsenduste ja naabusõiguste osas;
- olemasolevat olukorda iseloomustavad muud andmed.

8.4. Muudatuste tegemine üldplaneeringusse

Detailplaneeringu koosseisus esitada üldplaneeringu teksti osa muudatuste ettepanek. Käesoleva detailplaneeringuga ei muudeta üldplaneeringu jooniseid, ettepanek tehakse seletuskirja (ehk tekstiline ettepanek).

8.5. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Täpsustada planeeringu koostamise käigus.

8.6. Planeeringu elluviimine

Seletuskirjas esitada planeeringu elluviimise ajakava ja elluviimiseks vajalike tegevuste loetelu, mis tagavad planeeringu elluviimise.

8.7. Detailplaneeringule esitatavad muud nõuded:

- detailplaneeringu koostamisel arvestada looduskaitseeaduses (edaspidi LKS) sätestatud kalda kaitsemise eesmärgi ja avalikku huvi;
- planeeringu seletuskirjas esitada detailne analüüs küsimustes, kas ja kuidas vastab kavandatav tegevus kalda kaitse-eesmärkidele arvestades LKS § 34 sätestatud kalda kaitse-eesmärgi ning § 40 lõikes 1 loetletud aspekte;
- detailplaneeringu lahenduses esitada sisuline põhjendus kalda ehituskeeluvööndi ulatuse vähendamiseks, käsitledes küsimust kas ja kuidas detailplaneeringualal kaldale ehitamine ei riiva avalikke huve. Avalik huvi väljendub LKS § 34 nimetatud kalda kaitse-eesmärkide saavutamises detailplaneeringualal;
- detailplaneeringu põhijoonisele kanda kallasrada ning seletuskirjas selgitada, kuidas tagatakse edaspidi selle läbipääsetavus;
- planeeringust peab selguma planeeringulahenduse elluviimisega kaasneva negatiivse mõju ulatus kaldakooslusele ja reljeefile (kas kaldavööndi hoonestamisel kaasneb reljeefi muutmine (sellisel juhul kajastada planeeringu seletuskirjas, millises ulatuses toimub reljeefi muutmine ning kaldakoosluse likvideerimine, kas kaldakooslus likvideeritakse ulatuslikult või piirdub mõju vaid ehitisealuse pinnaga või rajatakse ehitised järgides olemasolevat reljeefi));
- detailplaneeringu seletuskirjas veevarustust ja kanalisatsiooni käsitlevas punktis arvestada maksimaalset üleujutustaset ning arvestada, et põhjavesi on nõrgalt kaitstud. Heitvee immutussügavus peab olema aastaringiselt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset;
- detailplaneeringu põhijoonisele kanda ehituseadustiku kohane teekaitsevöönd ning kirjeldada seda seletuskirjas;
- detailplaneeringu joonistele kanda kavandatavate objektide (hoonestusala, parkla, vms) kaugused riigitee katte servast;
- planeeringus kasutada riikliku teeregistri põhiseid teede numbreid ja nimetusi;
- planeeringulahendus siduda kontaktalas paiknevate teiste planeeringute ja teeprojektide lahendustega (sh Maanteeameti tellimusel valmiv Ao silla remondiprojekt);
- mitte kavandada planeeringualale juurdepääsu tagamiseks riigiteelt täiendavate ristumiskohtade rajamist. Planeeringu koostamise käigus hinnata kõikide olemasolevate ristumiskohtade vajalikkust ja otstarbekust ning võimalusel näha ette mõne olemasoleva ristumiskoha sulgemine. Kaasata liikluslahenduse koostamisse teedeinsener kui eriteadmise isik (alus PlanS § 4 lg 6). Tulenevalt olemasolevate ristumiskohtade paiknemisest piiratud nähtavusega asukohas (haljastus ning hoone) näha planeeringus ette ristumiskoha nihutamine, et oleksid tagatud nõuded nähtavuskaugustele (majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määrus nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maantee projekteeerimisnormid“, edaspidi Normid).
- planeeringus (joonistel, seletuskirjas) käsitleda ristumiskoha nähtavuskolmnurka ja riigiteele vajalikku külgnähtavust ning vaba ruumi nõuet vastavalt Normide punkt 5.2.7, tabel 2.14, 2.17 lähtetasemel rahuldav. Nähtavuskolmnurgad peavad olema näidatud kitsendusi käsitleval planeeringujoonisel;

- näha ette jalgratta- ja jalgteede sidumine tõmbepunktidega ning jätkuvuse tagamine, sh väljaspool planeeringuala. Jalakäijate ohutuse tagamiseks tuleb jalg- jalgrattateel eraldada sõiduteest vaheeribaga, mille minimaalse laiuse valikul tuleb lähtuda Normide tabelist 7.5;
- parkimine lahendada oma kinnistul ning riigiteel parkimist, sh manööverdamist mitte ette näha. Parkimiskohtade vajadus arvutada vastavalt EVS 843 Linnatänavad;
- planeeringu koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb planeeringu koostamisel hinnata vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016. a. määrusele nr 32 ning planeeringu kehtestaja kaalutusotsusel kavandada vajadusel leevendavad meetmed häiringute, sealhulgas keskkonnaministri 16.12.2016. a. määruses nr 71 lisas 1 toodud müra normtasemetega, tagamiseks. Planeeringu seletuskirjas kirjeldada ning vajadusel näidata joonistel kavandatud leevendusmeetmed ning planeeringu seletuskirja lisada selgitus, et tee omanik (Maanteeamet) on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks;
- tehnovõrke, sh kaitsevõndeid riigitee alusele maaüksusele mitte kavandada. Juhul, kui planeeringu koosseisus kavandatakse riigiteega ristuvaid tehnovõrke, tuleb need kavandada kinnisel meetodil;
- planeeringus käsitleda ning näidata joonistel planeeringuala sademevete ärajuhtimise lahendused. Sademevett ei tohi juhtida riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse. Põhjendatud juhul kui teekraavidesse sademevete juhtimine on vältimatu, tuleb tagada truupide, kraavide läbilaskevõime ja muldkeha niiskusrežiim. Selleks tuleb hinnata arendustegevusest lisanduvaid vooluhulki, riigitee kraavide ja truupide läbilaskevõimet, sh truupide seisukord ja teostada läbilaskearvutused;
- seletuskirja kirjutada kohustus arendusega seotud teede rajamiseks ning nähtavust piiravate takistuste (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldamiseks (alus EHS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes ehitusloa väljastamist;
- planeeringu seletuskirjas märkida, et kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks;
- planeeringuga kavandatud liikluslahendused peavad jääma planeeringuala sisse.

9. Detailplaneeringu vormistamine

Detailplaneering vormistada vastavalt Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.

Detailplaneeringu seletuskirja koosseisus esitada detailplaneeringu lahendust illustreeriv(ad) 3D joonis(ed), et tekiks ruumiline ettekujutus kavandatavast keskkonnast ja ehitistest.

Detailplaneeringu lähteandmed, vaheotsused, menetlustoimingute dokumendid, kirjavahetuse ja muud planeeringu kohta käivad dokumendid ja materjalid komplekteerib Väike-Maarja Vallavalitsus eraldi kaustana „Detailplaneeringu lisamaterjalid“.

10. Detailplaneeringu esitamine vastuvõtmiseks ja avalikule väljapanekule suunamiseks

Vastuvõtmiseks esitatakse detailplaneering, millele on lisatud kooskõlastuste ja koostöö koondtabel.

Pärast detailplaneeringu vastuvõtmise kohta otsuse tegemist esitada Väike-Maarja vallavalitsusele detailplaneeringu avalikustamise läbiviimiseks 3 eksemplari detailplaneeringust paber kandjal.

Detailplaneeringu avalikustamine (sh eelnõu avalikustamine) toimub vastavalt planeerimisseaduses sätestatud korrale.

Avalikustamise tulemuste alusel teha vajadusel detailplaneeringus vastavad parandused ja täiendused.

11. Detailplaneeringu kehtestamine

Detailplaneering kehtestatakse vastavalt planeerimisseadusele pärast Rahandusministrilt heakskiidu saamist. Detailplaneeringu kehtestamise eelduseks on Keskkonnaameti poolt ehituskeeluvööndi vähendamiseks nõusoleku andmine.