

Väljaandja:  
Akti liik:  
Teksti liik:  
Redaktsiooni jõustumise kp:  
Redaktsiooni kehtivuse lõpp:  
Avaldamismärge:

Tamsalu Vallavolikogu  
määrus  
algtekst-terviktekst  
04.05.2009  
Hetkel kehtiv  
RT IV, 29.10.2013, 53

## Tamsalu linna keskosa detailplaneeringu kehtestamine

Vastu võetud 29.04.2009 nr 8

Tamsalu linna keskosa detailplaneering algatati Tamsalu Vallavalitsuse 26.06.07 korraldusega nr 228. Planeering on koostatud vastavalt kinnitatud lähteseisukohtadele. Planeeringu tellijaks ja finantseerijaks on Tamsalu Vallavalitsus ja koostajaks Osahing ASE, töö tähis PL-10-07/DP. Planeeringuga on haaratud ligikaudu 12 ha suurune ala Tamsalu linna keskosast. Tamsalu linna keskosa detailplaneering on koostatud vastavalt Tamsalu linna keskosa arhitektuurikonkursi võidutööle. Arhitektuurikonkursi ja detailplaneeringu ülesandeks oli panna väikelinn funktsionaalselt tööle, parendades erinevate objektide sidusust ning linna eri poolte ühendust. Keskusesse oli vaja planeerida keskväljak, mis tekitab inimestes soovi väljakul pikemalt viibida. Vajalik oli lahendada juurdepääsud ja sõiduautode parkimisalad keskusesse kavandatavate äri- ja teenindusobjektide jaoks, samas tuli tagada jalakäijate ning ratturite turvaline liikumine tänavamaal. Lahendada tuli reisiterminaali asukoht ning raudteega eritasapinnas ristumise võimalus. Planeeritavale alale on moodustatud kokku 41 krunti. Lisaks hoonestatavatele kruntidele on välja pakutud kaks eraldiseisvat haljasala krunti ja neli krunti eraldiseisvate parkimisalade teenindamiseks. Planeeritaval alal on ette nähtud säilitada võimalikult palju olemasolevat hoonestust identsel kujul. Arhitektuurselt vähemväärtuslikel hoonetel on lubatud ümber- ja juurdeehitused. Kinnistute Kesk tn 1, Kesk tn 2, Paide mnt 10, Paide mnt 12 ja Paide mnt 14 peahoonete puhul peab säilima olemasolev kõrgus ja hoone maht ning välisilme. Planeeringuga nähakse ette vajalike kommunikatsioonide kulgemist tänava maa-alas ning õhuliinide likvideerimist. 22.02.2008 toimus detailplaneeringu eskiisprojekti avalik arutelu Tamsalu Vallavalitsuse saalis aadressil Tehnika 1a. Planeeringu eskiisprojektile arutelu käigus ettepanekuid ega vastuväiteid ei esitatud. Detailplaneering on kooskõlastatud planeeringuala võrguvaldajatega, Lääne-Virumaa Keskkonnateenistusega ja Ida-Eesti Päästkeskusega. Detailplaneering saadeti kooskõlastamiseks Maa-ametile. Lähtuvalt planeerimisseaduse § 17 lg 3 p 2 saatis Tamsalu Vallavalitsuse arengu- ja planeeringuosakond 18.08.08 kirjaga nr 7-1.3/1091 Lääne- Viru maavanemale planeeringu täiendavate kooskõlastuste vajaduse küsimiseks. Lääne – Viru maavanem määras täiendava kooskõlastuse vajaduse Tervisekaitseinspektsiooniga. Maa-amet ei nõustunud oma 15.09.08 kirjaga nr 6.2-3/8140 Tamsalu linna keskosa detailplaneeringut kooskõlastama. Maa-ameti seisukohaks oli, et parkimise korraldamiseks eraldi kruntide planeerimine ei ole vastuvõetav, märkides ühtlasi et planeeringulahendus ei näe ette planeeritavate äri- ja elumumaa kaassihotstarbega kruntidele parkimiskohti. Teiseks Maa-ameti märkuseks planeeringu lahendus oli asjaolu et jalakäijate tunnelile raudtee maa-alas pole märgitud servituudi ala. Tamsalu Vallavalitsuse arengu- ja planeeringuosakond vastas Maa-ameti kirjale omapoolse 02.10.08 kirjaga nr 7-1.2/1247, milles ei pidanud põhjendatuks Maa-ameti seisukohta parkimiskohtade planeerimisel eraldi kruntidele. Planeeritavatel äri- ja elumumaaadel on näidatud ka parkimiskohtade arv, vastupidiselt Maa-ameti väitele. Eraldi kruntidele planeeriti parkimiskohad põhjusel, et äri- ja elumumaaade siseselt polnud võimalik erinevatel põhjustel (maastiku reljeef, arhitektuurne terviklikkus jms) kõiki parkimiskohti ette näha. Raudteetunnelile polnud võimalik täpset servituudiala määrata, kuna tunneli täpne asukoht selgub tunneli projekteerimise käigus. Detailplaneeringu seletuskirja täiendati järgmise selgitusega: „Tamsalu Raudteejaama kinnistule (katastrinumbriga 78801:004:009) tehakse servituudi seadmise vajaduse ettepanek AS Eesti Raudtee kasuks kergliiklustunneli rajamiseks esialgsete mõõtudega 170x10 meetrit. Servituudi ala suurus ja asukoht täpsustuvad tunneli tööjooniste valmimise järel.” Tamsalu Vallavalitsuse arengu- ja planeeringuosakond saatis detailplaneeringu Maa-ametile koos selgituste ja toodud täiendusega uueks kooskõlastuseks. Maa-amet vastas 31.10.2008 kirjaga nr 6.2-3/8140 et ei nõustu vaatamata toodud põhjendustele Tamsalu linna keskosa detailplaneeringut kooskõlastama. Maa-amet põhjendas keeldumise otsust sellega, et planeeringuga pole riiki kui maaomanikku koheldud võrdsetel alustel eraomanikuga. Ebavõrdse kohtlemise põhjenduseks on asjaolu et reformimata riigimaale planeeritakse transpordimaa krunte, mis vähendab maa väärtust. Tamsalu Vallavalitsuse arengu- ja planeeringuosakond ei nõustunud Maa-ameti väitega ega pidanud seda põhjendatuks. Tamsalu linna keskosa detailplaneeringu väljatöötamisel on lähtutud avalikest huvidest, eesmärgiga luua tingimused linna keskosa arenguks, samas säilitada arhitektuurselt väärtuslikud ja linnale isikupära andvad ehitised. Planeeringulahenduse väljatöötamisel on arvestatud võimalikult palju planeeringuala kinnistuomanike seisukohtade ja arvamustega. Tamsalu linna keskosa detailplaneeringu lähteseisukohad ei sisaldanud eesmärki koostada planeeringulahendus, mis lähtuks kruntide võimalikust väärtusest tulevikus. Lähtuvalt Lääne-Viru maavanema 11.09.08 kirjast nr 9-7/4903 „Tamsalu linna keskosa detailplaneeringule täiendavate kooskõlastuste määramine,” saatis Tamsalu Vallavalitsuse arengu- ja planeeringuosakond 15.09.08 kirjaga nr 7-1.2/1169 Tamsalu linna keskosa detailplaneeringu Tervisekaitseinspektsioonile kooskõlastamiseks. Virumaa Tervisekaitsetalitsuse Lääne-Virumaa osakond vastas 10.10.2008 kirjaga nr 3-1/506-4 et hinnangu andmine raudteelt tuleneva müra osas pole võimalik enne liikluse müra prognoosi koostamist. Tamsalu Vallavalitsuse

arengu- ja planeeringuosakond tellis OÜ-lt Jõgioja Tamsalu linna kesksula mürataseme hinnangu. Hinnangu kohaselt pole hoonete rajamine planeeritud asukohta keelatud, kuid müra normtaseme täitmiseks peab raudteepoolsetel külgedel asuvate elu- ja magamisruumide välispiirete transpordimüra isolatsiooniindeks olema vähemalt 45 dB, bürooruumidel 40 dB. Tamsalu Vallavalitsus saatis 28.10.2008 kirjaga nr 7-1.2/1438 Tamsalu linna keskosa detailplaneeringu koos mürataseme hinnanguga uuesti Tervisekaitseinspeksioonile kooskõlastuseks. Vaatamata lisatud hinnangus toodud seisukohtadele vastas Tervisekaitseinspeksioon 11.11.08 kirjaga nr 3-1/506 et sellisel kujul esitatud detailplaneeringut kooskõlastada ei saa. Küsimuse lahendamiseks soovitas Tervisekaitseinspeksioon teostada ala planeerimine koos kujuneva mürasituatsiooni prognoosiga kuna antud juhul mürataseme arvutamisest 55 m kaugusel raudteest ei piisa. Tamsalu Vallavalitsuse arengu- ja planeeringuosakond ei pidanud täiendavate uuringute läbiviimist otstarbekaks. Piisava informatsiooni detailplaneeringus kavandatu elluviimiseks ja vajalike meetmete kasutuselevõtuks annab OÜ Jõgioja poolt koostatud mürataseme hinnang. Tuginedes planeerimisseaduse § 17 lõikele 4 tegi Tamsalu Vallavalitsuse arengu- ja planeeringuosakond ettepaneku lugeda Tamsalu linna keskosa detailplaneering Maa-ameti poolt kooskõlastatuks, kuna Maa-amet ei viita ühelegi vastuolule seadusega või seaduse alusel kehtestatud õigusakti või kehtestatud planeeringuga. Tamsalu Vallavalitsuse arengu- ja planeeringuosakond tegi ettepaneku mitte arvestada Tervisekaitseinspeksiooni nõudega koostada Tamsalu linna detailplaneeringule hinnangu andmiseks täiendavaid uuringuid. Tamsalu Vallavalitsusele annab piisavat informatsiooni detailplaneeringus kavandatu elluviimiseks vajalike otsuste langetamisel OÜ Jõgioja poolt koostatud Tamsalu linna kesksula mürataseme hinnang. Eeltoodut arvesse võttes andis Tamsalu Vallavalitsus 18. novembril 2008.a korralduse nr 398 Tamsalu linna keskosa detailplaneeringu vastuvõtmise ja avalikule väljapanekule suunamise kohta. Planeeringu avalik väljapanek toimus 08.12.2008 kuni 22.12.2008 a. Planeeringuga oli võimalik tutvuda planeeringuosakonnas ja valla kodulehel. Teade planeeringu vastuvõtmisest ja avalikust väljapanekust ilmus 25.novembri 2008. a Virumaa Teatajas. Avaliku väljapaneku kestel ühtegi ettepanekut ega vastuväidet planeeringusse ei tehtud. Tamsalu valla arengu- ja planeeringuosakond saatis 30.12.2008 kirjaga nr 7-1.2/1668 planeeringu Lääne – Viru maavanemale järelevalve teostamiseks. 31.12.2008 kirjaga nr 6.2-3/8140 teatas Maa-amet, et ta ei nõustu Tamsalu linna keskosa detailplaneeringu lahendusega ning teeb Tamsalu Vallavalitsusele veel kord ettepaneku arvestada varem esitatud Maa-ameti märkustega. Sama kiri saadeti ka Lääne – Viru maavanemale. Tekkinud vastasseisus pikendas maavanem detailplaneeringu üle järelevalve teostamise aega ning tegi ettepaneku Tamsalu Vallavalitsuse ja Maa-ameti seisukohtade ärakuulamiseks. Kohtumine leidis aset 06. veebruaril 2009. a Lääne-Viru Maavalitsuses. Peale seisukohtade ärakuulamist lepiti kokku et Tamsalu Vallavalitsus täiendab planeeringu seletuskirja parklate rajamise vajaduse põhjendustega eraldiseisvatele kruntidele. Peale täienduste siseseviimist saatis Tamsalu Vallavalitsus planeeringu Maa-Ametile kooskõlastamiseks. Maa-amet kooskõlastas oma 12.03.2009 kirjaga nr 6.2-3/655 Tamsalu linna keskosa detailplaneeringu. 20.03.2009 saatis Tamsalu Vallavalitsus detailplaneeringu Lääne – Viru maavanemale järelevalve jätkamiseks. Lääne – Viru maavanem andis oma 28.04.2009 kirjaga nr 9-7/3253 soovitusena Tamsalu linna keskosa detailplaneeringu kehtestamiseks esitatud kujul. Detailplaneeringu algatamise otsusega kehtestati ajutine ehituskeeld planeeringuala kinnistutel kuni planeeringu kehtestamiseni kuid mitte kauemaks kui kaheks aastaks. Käesoleva otsuse jõustumisega kaotab ajutine ehituskeeld kehtivuse. Tamsalu linna keskosa detailplaneeringu alaga kattub olulisel määral Tamsalu Linnavalitsuse 25.09.2001 korraldusega nr 170 kehtestatud Kesk, O.Müntheri, Raudtee ja Tehnika vahelise ala detailplaneering. Tamsalu linna keskosa detailplaneeringu kehtestamisega muutub kehtetuks varem samale maa-alale kehtestatud sama liigi planeering. Tamsalu linna keskosa detailplaneering sisaldab kehtiva Tamsalu valla ja linna üldplaneeringu muutmise ettepanekut. Üldplaneeringu muutmise ettepanek on detailplaneeringu lisas. Aluseks võttes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, planeerimisseaduse § 24 lg 5 ja lg 6, Tamsalu valla ehitusmääruse § 3 lg 1 p 5, Tamsalu Vallavolikogu määrab :

**§ 1.** Kehtestada Tamsalu linna keskosa detailplaneering vastavalt lisale\*.

**§ 2.** Tunnistada kehtetuks Tamsalu Vallavalitsuse 26.06.07 korraldusega nr 228 „Tamsalu linna keskosa detailplaneeringu algatamine” kehtestatud ajutine ehituskeeld.

**§ 3.** Tunnistada kehtetuks Tamsalu Linnavalitsuse 25.09.2001 korraldusega nr 170 kehtestatud Kesk, O.Müntheri, Raudtee ja Tehnika vahelise ala detailplaneering.

**§ 4.** Kanda Tamsalu valla ja linna üldplaneeringusse sisse muudatused vastavalt Tamsalu linna keskosa detailplaneeringu lisale „Üldplaneeringu muudatuse ettepanek”.

**§ 5.** Määrus jõustub 04.mai 2009.a.

\* lisa arengu- ja planeeringuosakonnas

Andrus Freienthal  
Volikogu esimees