**LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS**

**1. Detailplaneeringu nimetus**

Võsu alevikus Lootuse tn 7 kinnistu detailplaneering

**2. Planeeringu tellija**

Detailplaneeringu koostamise korraldaja Haljala Vallavalitsus, kuna tegemist on kehtivat Vihula valla üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.

**3. Planeeringust huvitatud isik**

Lootuse tn 7 kinnistu omanik Margus Mehine.

**4. Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid**

**4.1.** Planeerimisseadus (PlanS);

**4.2.** Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus (KeHJS);

**4.3.** Vihula valla üldplaneering (kehtestatud Vihula Vallavolikogu 13.08.2003 määrusega nr 19)**;**

**4.4.** Koostamisel olev Haljala valla üldplaneering (algatatud Haljala Vallavolikogu 19.12.2017 otsusega nr 24);

**4.5.** Haljala valla arengukava 2023-2038 ja eelarvestrateegia 2025-2028 (vastu võetud Haljala Vallavolikogu 24.09.2024 määrusega nr 69);

**4.6.** Lääne-Viru maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud riigihalduse ministri 27.02.2019 käskkirjaga nr 1.1-4/30;

**4.7.** Muud asjakohased õigusaktid.

**5. Planeeringuala asukoht ja ulatus**

Haljala vallas Võsu alevikus asuva Lootuse tn 7 (katastritunnus 92201:001:0100) katastriüksuse sihtotstarve on 50% elamumaa ja 50% ärimaa ning pindala on 1489 m2. Juurdepääs Lootuse tn 7 kinnistule on tagatud Lootuse tänavalt (munitsipaalomand).

Skeem 1. Maa- ja Ruumiameti Geoportaali kitsenduste kaardirakenduses planeeringuala hinnanguline ulatus (märgitud punase piirjoonega).

Pilt, millel on kujutatud tekst, kaart

Tehisintellekti genereeritud sisu võib olla ebatõene.

**6. Detailplaneeringu koostamise eesmärk ja vajadus**

PlanS § 124 lõike 2 kohaselt on detailplaneeringu eesmärk eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. Detailplaneering on lähiaastate ehitustegevuse alus.

Võsu alevikus Lootuse tn 7 kinnistu detailplaneeringu koostamise eesmärk on ehitusõiguse määramine üksikelamu ja abihoone püstitamiseks, samuti tehnovõrkude ja -rajatiste võimalike asukohtade määramine krundil ning servituutide seadmise vajaduse ja kitsenduste määramine.

PlanS § 125 lõike 1 kohaselt on detailplaneeringu koostamine nõutav linnades kui asustusüksustes, alevites ja alevikes ning nendega piirnevas avalikus veekogus ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks. Samuti on kehtivas üldplaneeringus toodud, et vallavalitsusel on õigus nõuda detailplaneeringu koostamist väärtuslikele maastikele ehitamisel. Seetõttu on Lootuse tn 7 kinnistule ehitusloakohustuslike hoonete püstitamiseks detailplaneeringu koostamine nõutav.

**7. Detailplaneeringu koostamise ülesanded**

Detailplaneeringu koostamisel lahendatakse järgmised ülesanded lähtuvalt PlanS § 126 lõikest 1:

* 1. Planeeringuala kruntideks jaotamine (antud juhul jääb krundi piir võrreldes olemasoleva kinnistu piiriga samaks);
  2. Krundi hoonestusala määramine;
  3. Krundi ehitusõiguse määramine;
  4. Detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine;
  5. Ehitise ehituslike tingimuste määramine;
  6. Ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine;
  7. Liikluskorralduse põhimõtete määramine;
  8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine;
  9. Kuja määramine;

**7.10.** Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine;

**7.11.** Müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine;

* 1. Servituutide seadmise ja olemasoleva või kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajaduse määramine;
  2. Põhjendatud juhul nendele ehitistele tingimuste seadmine, mille ehitamiseks ei ole detailplaneeringu koostamine nõutav;
  3. Muud PlanS § 126 lõikes 1 nimetatud ülesannetega seonduvad ülesanded.

Detailplaneeringu koostamise ülesanded võivad planeerimismenetluse käigus muutuda või täieneda.

**8. Vastavus kehtivale üldplaneeringule**

Vihula Vallavolikogu 13.08.2003 määrusega nr 19 kehtestatud Vihula valla üldplaneeringu kohaselt asub Lootuse tn 7 kinnistu äri- ja teenindusettevõtete maa maakasutuse juhtotstarbega alal, tiheasustusalal, detailplaneeringu koostamise kohustusega alal ja I klassi väärtusliku maastiku alal. Üldplaneeringu seletuskirja peatükis 11.1 „Ehitamise printsiibid tiheasustuses“ on toodud, et tiheasustusaladel on edaspidi uute moodustatavate väikeelamu krundi minimaalseks suuruseks 1000 m2.

PlanS § 6 punkti 9 kohaselt on maakasutuse juhtotstarve üldplaneeringuga määratav maa-ala kasutamise valdav otstarve, mis annab kogu määratud piirkonnale edaspidise maakasutuse põhisuunad. Planeerimisseaduse seletuskirjas täpsustatakse, et valdav otstarve tähendab vähemalt 51% määratud piirkonna maakasutuse juhtotstarbest (juhul kui valdava otstarbe ja kõrvalotstarbe osakaalu ei ole üldplaneeringuga määratud). Kuna planeeringuala jääb kehtiva üldplaneeringu kohaselt tervenisti äri- ja teenindusettevõtete maa maakasutuse juhtotstarbega alale, siis on Lootuse tn 7 kinnistu puhul tegemist kehtivat üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.

Koostamisel oleva Haljala valla üldplaneeringu eelnõu põhijooniselt nähtub, et Lootuse tn 7 kinnistule kavandatakse väikeelamu maa-ala maakasutuse juhtotstarvet. Kavandatav elamukrunt sobitub olemasolevasse elamupiirkonda.

Kehtiva Vihula valla üldplaneeringu seletuskiri ja joonised on kättesaadavad siit: <https://www.haljala.ee/vihula-valla-uldplaneering>.

**9. Vastavus kehtivale maakonnaplaneeringule**

Riigihalduse ministri 27.02.2019 käskkirjaga nr 1.1-4/30 kehtestatud Lääne-Viru maakonnaplaneeringu 2030+ kohaselt jääb detailplaneeringuala kohaliku keskuse alale, Lahemaa I klassi väärtusliku maastiku alale, rohelise võrgustiku tugialale T1, Võsu-Käsmu maakondliku tähtsusega puhkealale ja maalise piirkonna alale. Samuti on maakonnaplaneeringu seletuskirja peatükis 3.8 „Rannikuala“ toodud välja Võsu I tasandi asustuse arenguala üldsuunad ja -tingimused ning peatükis 4.3.1 „Puhkekeskused“ on toodud I astme puhkekeskuse Võsu ruumilise arengu suunad.

Kehtiva Lääne-Viru maakonnaplaneeringu 2030+ seletuskiri ja joonised on kättesaadavad siit: <https://maakonnaplaneering.ee/maakonna-planeeringud/laane-virumaa/laane-viru-maakonnaplaneering-2030/>.

**10. Detailplaneeringu koostamise eeldatav ajakava**

Planeeringu koostamise menetlus algab planeeringu koostamise algatamise otsuse tegemisega. Detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise otsus tuleb teha kolme aasta jooksul detailplaneeringu algatamisest.

|  |  |
| --- | --- |
| Lepingu sõlmimine detailplaneeringu koostamiseks ja koostamise tellimise kulude kandmiseks ning kokkulepped detailplaneeringukohase tehnilise infrastruktuuri väljaehitamiseks ja väljaehitamise rahastamiseks. | 13.08.2024 leping nr 7-1/104-3 |
| Detailplaneeringu algatamise otsuse tegemine volikogus. | Haljala Vallavolikogu 24.09.2024 otsus nr 135 |
| KSH eelhinnangu ja detailplaneeringu lähteseisukohtade koostamine, dokumentide kohta asjakohastelt asutustelt seisukoha küsimine.  Detailplaneeringu KSH algatamise/algatamata jätmise otsuse tegemine volikogus. | Kuni kolm kuud |
| Detailplaneeringu eelnõu koostamine koos võimalike uuringute (nt geoaluse koostamine jms) läbiviimisega. | Kuni neli kuud |
| Detailplaneeringu eelnõu avalik väljapanek veebis, paberkandjal materjalid Haljalas ja Võsul. Laekunud arvamustele vastuskirjade koostamine. Avaliku arutelu korraldamine. | Kaks kuud |
| Detailplaneeringu eelnõu kooskõlastamiseks ja arvamuse avaldamiseks saatmine. Vajalike ja põhjendatud muudatuste sisseviimine planeeringulahendusse. Kooskõlastuste saamine planeeringu koostöö tegijatelt. | Kuni kolm kuud |
| Detailplaneeringu vastuvõtmine volikogus | Üks kuni kaks kuud |
| Detailplaneeringu avalik väljapanek veebis, paberkandjal materjalid Haljalas ja Võsul. Laekunud arvamustele vastuskirjade koostamine. Vajadusel avaliku arutelu korraldamine. | Kuni kaks kuud |
| Detailplaneeringu täiendamine lähtuvalt avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemustest | Üks kuu |
| Detailplaneeringu heakskiitmine Maa- ja Ruumiametis | Kuni kaks kuud |
| Detailplaneeringu kehtestamine volikogus | Üks kuni kaks kuud |
| Detailplaneeringu materjalide esitamine riiklikusse planeeringute andmekogusse PLANK | 14 päeva |

**11. Detailplaneeringu koostamiseks vajalikud uuringud**

**11.1.** Topo-geodeetiline uuring;

**11.2.** Kontaktvööndi analüüs (PlanS-i mõistes planeeringuala ja selle mõjuala analüüs);

**11.3.** Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang;

**11.4.** Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamine;

**11.5.** Planeerimismenetluse käigus selgub täpsem uuringute vajadus.

**12. Detailplaneeringu koostamisel tehakse koostööd (PlanS § 127 lõige 1)**

**12.1.** Päästeamet;

**12.2.** Keskkonnaamet.

**13. Detailplaneeringu koostamisse kaasatakse isikud ja asutused (PlanS § 127 lõiked 2 ja 3)**

**13.1.** Planeeringuala naaberkinnistute Mere põik 5//Võsu rand 1 (katastritunnus 92201:001:0062), Lootuse tn 9 (katastritunnus 92201:001:0054), Lootuse tänav (katastritunnus 88701:001:0837), Lootuse tn 5 (katastritunnus 92201:001:1020) ja Mere tn 22 (katastritunnus 92201:001:0900) omanikud (sealhulgas isiklike kasutusõiguste ja hoonestusõiguste omanikud);

**13.2.** Elektrilevi OÜ, Aktsiaselts Haljala Soojus ja piirkonnas teenust pakkuv sideettevõte;

**13.3.** Maa- ja Ruumiamet;

**13.4.** Isikud, kes on ise avaldanud soovi olla planeerimismenetlusse kaasatud.

**14. Nõuded detailplaneeringu koostamiseks**

**14.1.** Detailplaneering koostada digitaalselt mõõdistatud geodeetilisel alusplaanil täpsusastmega M 1:500, millele on märgitud olemasolev kõrghaljastus, kõik insenervõrgud, teed ja hooned minimaalselt 20 meetri ulatuses väljaspool planeeringuala piire. Aluskaart peab sisaldama koostaja kirjanurka, kus on ära märgitud koostaja nimi (nimetus), litsentsi number ning koostamise kuupäev. Haljala Vallavalitsus võib vajaduse ilmnemisel nõuda täiendava geodeetilise mõõdistuse teostamist juhul, kui see on vajalik planeeringulahenduse koostamiseks, täiendamiseks või täpsustamiseks.

**14.2.** Detailplaneering peab olema koostatud digitaalsel, kuni kahe aasta vanusel tehnovõrkudega topo-geodeetilisel alusplaanil M 1:500, lähtudes Eesti Vabariigi seadustest ning vara ja maaomandit reguleerivatest õigusaktidest. Geodeetiline alusplaan peab olema ajakohane ning vajadusel tuleb seda uuendada nii füüsilise mõõtmisega maastikul kui tehnovõrkude osas võrguvaldajatega.

**14.3.** Juurdepääsuteede või tehnovõrkudega seotud küsimuste lahendamiseks väljaspool detailplaneeringu algatamisel kinnitatud planeeringuala piiri või muu põhjendatud vajaduse korral võib planeeringuala laiendada koostöös puudutatud maaomanike ja Haljala Vallavalitsusega. Servituutide seadmise tingimused ning tehnovõrkude ja juurdepääsuteede paiknemine lepitakse planeeringu koostamise käigus kokku puudutatud maaomanikega.

**14.4.** Koostada kontaktala analüüs (planeeringuala ja selle mõjuala analüüs):

**14.4.1.** Detailplaneeringu kontaktvööndi analüüs koosneb seletuskirja tekstilisest osast ja eraldiseisvast joonisest (kontaktvööndi joonis), mis üksteist täiendavad.

**14.4.2.** Detailplaneeringus esitatakse lähiümbruse liikumisskeem, milles on määratud juurdepääsud planeeringualale ja olemasolevad ühendused tehnovõrkudega.

**14.4.3.** Detailplaneeringus esitatakse kontaktvööndis algatatud, vastuvõetud ja kehtestatud detailplaneeringud, märkides ära nende ulatuse (planeeringualasid mitte täita viirutusega), staatuse ja nimetuse ning vastavalt kas algatamise, vastuvõtmise või kehtestamise otsuse nimetuse, numbri ja kuupäeva.

**14.4.4.** Detailplaneeringus esitatakse planeeringu kontaktvööndi kruntide struktuur, hoonestuse tüübid ja mahud ning ehitusjoonte ülevaade ja analüüs, arvestades olemasolevat situatsiooni ja kehtivaid planeeringuid.

**14.4.5.** Detailplaneeringu seletuskirjas esitatakse kontaktala (planeeringuala ja selle mõjuala) analüüsil põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid, nende saavutamiseks valitud planeeringulahenduse kirjeldus ning valiku põhjendused (PlanS § 3 lõige 3).

**14.5.** Viia läbi detailplaneeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamine ning seada tingimused võimalike mõjude leevendamiseks (PlanS § 4 lõike 2 punkt 5). Mõjude asjakohasus tähistab seotust detailplaneeringu eesmärgi ja alaga. Asjakohased mõjud võivad ilmneda nii majanduslikus, kultuurilises, sotsiaalses kui looduskeskkonnas, nende olulisus võib selguda ka planeeringu koostamise käigus.

**14.5.1.** Asjakohaste mõjude hindamisel lähtuda Rahandusministeeriumi koostatud juhendist „Nõuandeid detailplaneeringu koostamiseks“ <https://planeerimine.ee/dp/noustik/>, mille peatükis 5.3. on käsitletud asjakohaste mõjude hindamise teemat <https://planeerimine.ee/dp/noustik/5-detailplaneeringu-ruumilahendus/mojude-hindamine/>.

**14.5.2.** Planeeringulahenduse väljatöötamiseks ja mõjude hindamiseks teha vajadusel täiendavaid uuringuid ja analüüse.

**14.5.3.** Detailplaneeringu koostamisel tuleb eeldatavalt hinnata planeeringulahenduse mõju I klassi väärtusliku maastiku säilimisele ja rohelise võrgustiku tugiala toimimisele. Samuti on detailplaneeringu koostamisel vajalik analüüsida planeeringulahenduses kliimamuutustega arvestamise võimalusi (näiteks sagenevate äärmuslike ilmastikuolude mõju, üleujutuse võimalikkus). Sellest tulenevalt kavandada planeeringulahenduses meetmed ja tingimused keskkonna kliimamuutustega kohandamiseks. Samuti seada täiendavad meetmed planeeringulahenduse elluviimiseks, kuna planeeringuala asub kõrge radooniriskiga alal.

**14.5.4.** Asjakohaste mõjude hindamise teemad võivad planeerimismenetluse käigus täieneda.

**14.6.** Planeerimisel arvestada kehtiva Vihula valla üldplaneeringu nõudeid ning asjakohasel juhul koostatava Haljala valla üldplaneeringu nõudeid (võivad ajas muutuda).

**14.7.** Parkimine lahendada krundisiseselt, lähtudes kehtivatest normatiividest.

**14.8.** Esitada lähtuvalt sobivusest piirkonna läbimõtestatud arhitektuurinõuded. Arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline, keskkonna arhitektuurset kvaliteeti parandav.

**14.9.** Anda nõuded päikesepaneelide paigaldamise või selle keelu kohta hoonele või krundile.

**14.10.** Juurdepääs tagada avalikult kasutatavalt teelt.

**14.11.** Määrata kohustuslik säilitatav ja rajatav kõrghaljastus.

**14.12.** Detailplaneeringus näha ette müra leevendavad meetmed hoone projekteerimisel.

**14.13.** Maapinna üldise kõrguse muutmine ei ole lubatud, vajadusel võib maapinda tõsta üksnes vähimal vajalikul määral vahetult hoonete alla jäävatel krundi osadel. Vajadusel esitada detailplaneeringu koosseisus vertikaalplaneerimise joonis.

**14.14.** Kavandatav tegevus ei tohi avaldada negatiivset mõju lähiümbruse elamualadele. Vajadusel määrata planeeringuga negatiivseid mõjusid leevendavad meetmed.

**14.15.** Vajaduse ilmnemisel kannab võimalike uuringute, analüüside ja ekspertiiside ning keskkonnamõju strateegilise hindamise kulud huvitatud isik.

**14.16.** Detailplaneering on valmis vastuvõtmiseks, kui selle sisu vastab PlanS § 126 lõikes 1 toodud ülesannetele, käesolevatele lähteseisukohtadele ja planeeringule laekunud kooskõlastustele.

**14.17.** Detailplaneeringu graafilise osa koosseisus esitada asukohaskeem/situatsiooniskeem, kontaktvööndit iseloomustav joonis, tugiplaan/olemasoleva olukorra joonis, põhijoonis, tehnovõrkude joonis, planeeringulahendust illustreeritavad 3D joonised (M 1:500) ning vajadusel kehtetuks[[1]](#footnote-1) muutuva planeeringu joonis.

**14.18.** Detailplaneering esitada vastuvõtmiseks ühes eksemplaris paberkandjal ja digitaalselt (jooniste vormistus nõutav formaadis \*.dwg või \*.dgn ja avalikustamiseks \*.pdf) ning kehtestamiseks ühes eksemplaris paberkandjal ja digitaalselt. Digitaalsed failid peavad olema L-EST koordinaatsüsteemis, kõrgused EH-2000 süsteemis ja vastama antud asukoha koordinaatidele.

**14.19.** Detailplaneering vormistatakse soovitavalt Siseministeeriumi poolt välja antud juhendmaterjali „Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013“ ja Rahandusministeeriumi juhendmaterjali „Nõuandeid detailplaneeringu koostamiseks“ 2022 alusel.

**14.20.** Detailplaneering peab vastama riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“. Planeeringu digitaalsed kihid esitatakse detailplaneeringu koostaja poolt PLANK-is kontrollitult.

1. Joonis ja andmed PlanS § 140 lõike 8 ja 10 kohaselt [↑](#footnote-ref-1)