

LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

1. Detailplaneeringu nimetus

Käsmu külas Ranna tee 23 kinnistu detailplaneering

2. Planeeringu tellija

Ranna tee 23 kinnistu omanikud Hanno Grossschmidt ja Peter Schultz

3. Planeeringust huvitatud isik

Ranna tee 23 kinnistu omanikud Hanno Grossschmidt ja Peter Schultz

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 2023-2026 (vastu võetud Haljala Vallavolikogu 18.10.2022 määrusega nr 24);

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 Käsmu külas asuva Ranna tee 23 (katastritunnus 92201:014:1300) katastriüksuse sihtotstarve on 100% elamumaa ja pindala on 1248 m². Planeeringuala koosneb Ranna tee 23 ja osaliselt Ranna tee L2 (katastritunnus 88701:001:0790) kinnistutest. Juurdepääs Ranna tee 23 kinnistule on tagatud läbi Ranna tee L1 (munitsipaalomand) ja Ranna tee L2 (munitsipaalomand) teede.

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



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.

Käsmu külas Ranna tee 23 kinnistu detailplaneeringu koostamise eesmärk on ehitusõiguse määramine olemasolevate hoonete laiendamiseks üle 33% ja võimalusel uue hoone püstitamiseks, samuti tehnovõrkude ja -rajatiste võimaliku asukoha määramine krundil ning servituutide seadmise vajaduse ja kitsenduste määramine. Vastavalt detailplaneeringu algatamise taotlusele soovitakse krundile nelja hoonet (kahte elamut ja kahte abihoonet).

PlanS § 125 lõike 2 kohaselt on detailplaneeringu koostamine nõutav üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alal või juhul. Vihula Vallavolikogu 13.08.2003 määrusega nr 19 kehtestatud Vihula valla üldplaneeringu kohaselt asub Ranna tee 23 kinnistu detailplaneeringu koostamise kohustusega alal. Seetõttu on ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks ja olemasolevate hoonete laiendamiseks detailplaneeringu koostamine nõutav.

7. Detailplaneeringu koostamise ülesanded

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

- 7.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine (antud juhul jääb krundi piir võrreldes olemasoleva kinnistu piiriga samaks);
- 7.2. Krundi hoonestusala määramine;
- 7.3. Krundi ehitusõiguse määramine;
- 7.4. Detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine;
- 7.5. Ehitise ehituslike tingimuste määramine;
- 7.6. Ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine;
- 7.7. Liikluskorralduse põhimõtete määramine;
- 7.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine;
- 7.9. Kuja määramine;
- 7.10. Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine;
- 7.11. Müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine;
- 7.12. Ranna ehituskeeluvööndi vähendamine (juhul, kui planeerimismenetluse käigus selgub selle vähendamise vajadus);
- 7.13. Servituutide seadmise ja olemasoleva või kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajaduse määramine;
- 7.14. Põhjendatud juhul nendele ehitistele tingimuste seadmine, mille ehitamiseks ei ole detailplaneeringu koostamine nõutav;
- 7.15. 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 Ranna tee 23 kinnistu detailplaneeringu koostamise kohustusega alal, tiheasustusalal, elamumaa maakasutuse juhtotstarbega alal, miljööväärtuslikul hoonestusalal ja I klassi väärtusliku maastiku alal. Üldplaneeringu seletuskirja peatükis 11.2.2 „Käsmu“ on märgitud, et uued hooned peavad haakuma Käsmu ehitustraditsioonide ning mastaapidega. Detailplaneeringu koostamine ei ole vastuolus kehtiva Vihula valla üldplaneeringuga.

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 Lahemaa I klassi väärtusliku maastiku alale, roheline võrgustiku tugialale, maalise piirkonna alale ja Võsu-Käsmu

maakondliku tähtsusega puhkealale. Samuti on maakonnaplaneeringu seletuskirja peatükis 3.8 „Rannikuala“ toodud Käsmu II tasandi asustuse arenguala üldsunnad ja -tingimused ning peatükis 4.3.1 „Puhkekeskused“ on toodud II astme puhkekeskuse Käsmu 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.

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 eelhindang;
- 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 Ranna tee 7 (katastritunnus 92201:014:0821), Ranna tee 9 (katastritunnus 92201:014:0085), Ranna tee 11 (katastritunnus 92201:014:1020), Ranna tee L2 (katastritunnus 88701:001:0790), Ranna tee 13 (katastritunnus 92201:014:0019), Ranna tee 15 (katastritunnus 92201:014:0009), Ranna tee 17 (katastritunnus 92201:014:0024), Ranna tee 17a (92201:014:0018), Ranna tee 19 (katastritunnus 92201:014:0017), Ranna tee 19a (katastritunnus 92201:014:0020), Ranna tee 21 (katastritunnus 92201:014:0023), Ranna tee 10 (katastritunnus 92201:014:0013) ja Ranna tee L1 (katastritunnus 88701:001:0789) omanikud (sealhulgas isiklike kasutusõiguste ja hoonestusõiguste omanikud);
- 13.2. Elektrilevi OÜ, Telia Eesti AS ja Aktsiaselts Haljala Soojus;
- 13.3. Isikud, kes on ise avaldanud soovi olla planeerimismenetlusesse kaasatud.

14. Nõuded detailplaneeringu koostamiseks

- 14.1. Detailplaneering koostada digitaalselt mõõdistatud geodeetilisel alusplaaniil 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 alusplaanel 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. Planeeringuala hõlmab Käsmu külas Ranna tee 23 kinnistut.

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, roheline võrgustiku tugiala toimimisele ning miljöväärtusliku hoonestusala väärtuste säilimisele. Samuti on detailplaneeringu koostamisel vajalik analüüsida võimaliku üleujutusohu mõju planeeringulahendusele (osa planeeringualast asub ranna veekaitsevööndis, 1x50 aasta jooksul toimuva üleujutuse esinemistõenäosuse kohaselt jääb üks krundi serv vee alla) ja planeeringulahenduses kliimamuutustega arvestamise võimalusi (näiteks sagenevate äärmuslike ilmastikuolude mõju). Sellest tulenevalt kavandada

planeeringulahenduses meetmed ja tingimused keskkonna kliimamuutustega kohandamiseks. Samuti seada täiendavad meetmed planeeringulahenduse elluviimiseks, kuna planeeringuala asub radooniohtlikus piirkonnas.

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 krundisisesele, lähtudes kehtivatest normatiividest.

14.8. Detailplaneeringus näha ette müra leevendavad meetmed hoone projekteerimisel.

14.9. 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.

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

14.11. Vajaduse ilmnemisel kannavad võimalike uuringute, analüüside ja ekspertiiside ning keskkonnamõju strateegilise hindamise kulud huvitatud isikud.

14.12. Detailplaneeringu graafilise osa koosseisus esitada asukohaskeem/situatsiooniskeem, kontaktvööndit iseloomustav joonis, tugiplaan/olemasoleva olukorra joonis, põhijoonis, tehnovõrkude joonis ning planeeringulahendust illustreeritavad 3D joonised (M 1:500).

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

14.14. Detailplaneering peab vastama riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.