

## **LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS**

### **1. Detailplaneeringu nimetus**

Vergi külas Luige tee 14 maaüksuse detailplaneering

### **2. Planeeringu tellija**

Luige tee 14 kinnistu omanik Heiko Heitur.

### **3. Planeeringust huvitatud isik**

Luige tee 14 kinnistu omanik Heiko Heitur.

### **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 Vergi külas asuva Luige tee 14 (katastritunnus 19101:001:0933) katastriüksuse sihtotstarve on 100% maatulundusmaa ja pindala on 5999,0 m<sup>2</sup>. Juurdepääs planeeringualale on tagatud avalikus kasutuses olevalt Luige teelt (munitsipaalomandis). Planeeringuala suurus on ca 6200 m<sup>2</sup>.

Skeem 1. Maa- ja Ruumiameti 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.

Vergi külas Luige tee 14 maaüksuse 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. Vastavalt detailplaneeringu algatamise taotlusele soovitakse krundile kahte hoonet (ühte elamut ja ühte 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 seletuskirja peatüki 10 „Ehitamise printsiibid hajaasustuses“ kohaselt on vallavalitsusel õigus nõuda detailplaneeringu koostamist seletuskirja peatükis 7.1.3 loetletud väärtuslikele maastikele ehitamisel. Üldplaneeringu seletuskirja peatükis 11.1 „Ehitamise printsiibid tiheasustuses“ on toodud, et tiheasustusaladel on ehitamise ja kruntimise aluseks vaja koostada detailplaneering.

Seetõttu on Luige tee 14 kinnistule ehitusõiguse saamiseks vajalik läbida detailplaneeringu koostamise menetlus.

## 7. Detailplaneeringu koostamise ülesanded

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

- 7.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine (antud juhul jääb Luige tee 14 kinnistu piir 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. Servituutide seadmise ja olemasoleva või kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajaduse määramine;
- 7.13. Põhjendatud juhul nendele ehitistele tingimuste seadmine, mille ehitamiseks ei ole detailplaneeringu koostamine nõutav;
- 7.14. 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 planeeringuala osaliselt elamumaa reserv maakasutuse juhtotstarbega alal ja osaliselt maakasutuse juhtotstarbeta alal, osaliselt tiheasustusalal, planeeritud miljööväertuslikul alal ja kogu planeeringuala ulatuses I klassi väärtusliku maastiku alal.

Kehtiva üldplaneeringu seletuskirja peatükis 7.1.3 „Väärtuslikud maastikud“ on toodud, et ehituslubade väljastamisel nimetatud aladel tuleks järgida piirkonna ehitustraditsioone. Uued ehitised peaksid olema nii põhiplaanis kui mahus lähedalasuvatega sarnaste gabariitide ja katusekujuga. Uute hoonete ehitamisel tuleb järgida väljakujunenud planeerimisviisi ja hoonestuslaadi.

Kehtiva üldplaneeringu seletuskirja peatüki 11.2.1 „Vergi küla“ kohaselt on minimaalseks lubatavaks elamukrundi suuruseks Vergis küla olemasolevate kruntide keskmine suurus – 0,25 ha.

Sellest tulenevalt on Luige tee 14 maaüksuse puhul tegemist piirkonda sobiva ja üldplaneeringu kohase detailplaneeringuga.

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 roheline võrgustiku tugialale, I klassi väärtusliku maastiku alale ja maalise piirkonna alale. Samuti on maakonnaplaneeringu seletuskirja peatükis 3.8 „Rannikuala“ toodud välja Vergi II tasandi asustuse arenguala üldsuunad ja -tingimused ning peatükis 4.3.1 „Puhkekeskused“ on toodud II astme puhkekeskuse Vergi 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. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamine;
- 11.4. Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang;
- 11.4. 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 naaberkiinnistute Luige tee 12 (katastritunnus 88701:001:0708), Luige tee (katastritunnus 88701:001:0584), Luige tee 13 (katastritunnus 88703:001:0209), Augusti (katastritunnus 88703:001:0127), Sagadi metskond 183 (katastritunnus 88701:001:0357), Heinalase (katastritunnus 19101:001:0932) ja Kuuseladva (katastritunnus 88701:001:0707) omanikud (sealhulgas isiklike kasutusõiguste ja hoonestusõiguste omanikud);
- 13.2. Aktsiaselts Haljala Soojus, Elektrilevi OÜ ja Enefit AS;
- 13.3. 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 lepatakse planeeringu koostamise käigus kokku puudutatud maaomanikega.

**14.4.** Koostada kontaktvööndi 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, numbriga 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 kontaktvööndi (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 ilmuda 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/docs/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). 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 krundisisesele, lähtudes kehtivatest normatiividest.

**14.8.** Detailplaneeringus näha ette müra leevendavad meetmed hoonete projekteerimisel.

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

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

**14.11.** Juurdepääs tagada avalikult kasutatavalt teelt.

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

**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, kontaktvõõndit iseloomustav joonis, tugiplaan/olemasoleva olukorra joonis, põhijoonis, tehnovõrkude joonis, planeeringulahendust illustreeritavad 3D joonised (M 1:500) ning vajadusel kehtetuks<sup>1</sup> muutuva planeeringu joonis.

**14.18.** 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.

**14.19.** Detailplaneering vormistatakse soovitatavalt 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.

---

<sup>1</sup> Joonis ja andmed PlanS § 140 lõike 8 ja 10 kohaselt