

## **LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS**

### **1. Detailplaneeringu nimetus**

Karepa külas Metsasarve, Metsamätta ja Ojaääre maaüksuste detailplaneering

### **2. Planeeringu tellija**

Metsasarve, Metsamätta ja Ojaääre kinnistute omanik OÜ SM Investments Sanjay-Jaanus Mody.

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

Metsasarve, Metsamätta ja Ojaääre kinnistu omanik OÜ SM Investments ja Sanjay-Jaanus Mody.

### **4. Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid**

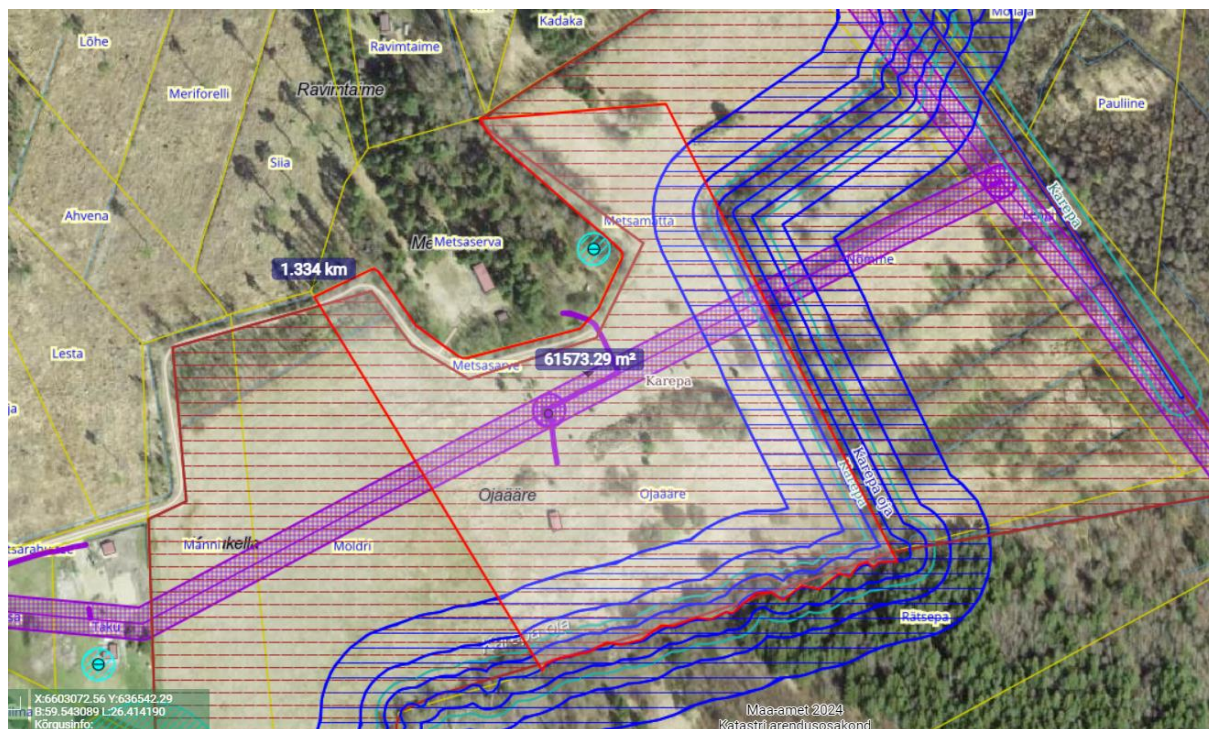
- 4.1. Planeerimisseadus (PlanS);
- 4.2. Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus (KeHJS);
- 4.3. Vihula valla üldplaneering (kehtestatud Vihula Vallavolikogu 13.08.2003 määrusega nr 19);
- 4.4. Koostamisel olev Haljala valla üldplaneering (algatatud Haljala Vallavolikogu 19.12.2017 otsusega nr 24);
- 4.5. Haljala valla arengukava 2023-2038 ja eelarvestrateegia 2024-2027 (vastu võetud Haljala Vallavolikogu 26.09.2023 määrusega nr 48);
- 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 Karepa külas asuva Metsasarve (katastritunnus 88703:003:0220) katastriüksuse sihtotstarve on 100% maatulundusmaa ning pindala on 10285,0 m<sup>2</sup>, Metsamätta (katastritunnus 88703:003:0219) katastriüksuse sihtotstarve on 100% maatulundusmaa ning pindala on 13914,0 m<sup>2</sup>, ja Ojaääre (katastritunnus 88703:003:0218) katastriüksuse sihtotstarve on 100% maatulundusmaa ning pindala on 37430,0 m<sup>2</sup>.

Juurdepääs planeeringualale tuleb tagada Võle-Vainupea-Kunda kõrvalmaanteelt (riigiomand). Planeeringuala suurus on ca 6,16 hektarit.

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.

Karepa külas Metsasarve, Metsamäta ja Ojaääre maaüksuste detailplaneeringu koostamise eesmärk on planeeringuala jagamine vähemalt 1 hektari suurusteks kruntideks, ehitusõiguse määramine üksikelamu ja abihoonete püstitamiseks, samuti tehnovõrkude ja -rajatiste võimalike asukohtade määramine krundil ning servituutide seadmise vajaduse ja kitsenduste määramine. Samuti antakse põhimõtteline lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale ja liikluskorraldusele.

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.

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 planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeta alal (nn valgel alal) ning Vainupea-Rutja-Toolse-Kunda rannik I klassi väärtuslikul maastikul.

Kehtiva Vihula valla üldplaneeringu seletuskirja peatükis 10 „Ehitamise printsiibid hajaasustuses“ on toodud üldplaneeringuga kehtestatud detailplaneeringu koostamise kohustusega juhud, milleks on ka ehitamine veekogude kalda ulatusse. Kallas on merd, järve, jõge, tehisjärve, oja, allikat või maaparandussüsteemi eesvoolu ääristav ja erinõuete kohaselt kasutatav maismaavöönd, mida kaitstakse looduskaitseadusega. Looduskaitseaduse § 35 lõike 1 kohaselt on kaldal nii veekaitse-, ehituskeelu- kui ka piiranguvöönd.

Kehtiva üldplaneeringu seletuskirja peatüki 10 „Ehitamise printsiibid hajaasustuses“ kohaselt on vallavalitsusel õigus nõuda detailplaneeringu koostamist seletuskirja peatükis 7.1.3 loetletud väärtuslikele maastikele ehitamisel.

Metsamätta, Metsasarve ja Ojaääre maaüksustele on ehitusloakohustuslike hoonete püstitamiseks vajalik läbida detailplaneeringu koostamise menetlus, mille puhul saab Karepa külakogukond ja laiem avalikkus kaasa rääkida.

## **7. Detailplaneeringu koostamise ülesanded**

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

- 7.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine;
- 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 asuvad Metsasarve, Metsamätta ja Ojaääre kinnistud maakasutuse juhtotstarbeta alal (nn valgel alal) ning Vainupea-Rutja-Karepa-Toolse-Kunda rannik I klassi väärtuslikul

maastikul. Planeeringuala piirneb üldplaneeringu põhijoonisel näidatud Karepa perspektiivse elamualaga ja detailplaneeringu koostamise kohustusega alaga.

Üldplaneeringu seletuskirja peatükis 4.5 „Elamuehitus“ on kirjas, et elamumaade planeerimise üks põhimõtetest on olemasolevate kompaktse struktuuriga külade tihendamine ja laiendamine. Tihendamisel on tähtis, et väljakujunenud asustusstruktuur säiliks ja uued ehitatavad hooned haakuks ümbritsevasse miljöösse.

Kuna planeeringuala piirneb Karepa perspektiivse elamualaga ja maa-ala on peamiselt loodusliku rohumaa kõlvikuga, siis on Metsasarve, Metsamätta ja Ojaääre maaüksuste puhul tegemist kehtiva üldplaneeringu kohase detailplaneeringuga. Detailplaneeringuga kavandatakse üle 1 hektari suuruseid krunte, mis sobivad kokku piirkonna praeguste katastriüksuste suurustega.

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 Vainupea-Rutja-Karepa-Toolse-Kunda rannik I klassi väärtuslike maastike alale, roheline võrgustiku tugialale ja maalise piirkonna alale. Samuti on maakonnaplaneeringu seletuskirja peatükis 3.8 „Rannikuala“ toodud välja Karepa II tasandi asustuse arenguala üldsuunad ja -tingimused ning peatükis 4.3.1 „Puhkekeskused“ on toodud II astme puhkekeskuse Karepa 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. Planeerimismenetluse käigus selgub täpsem uuringute vajadus.

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

- 12.1. Päästeamet;

## 12.2. Põllumajandus- ja Toiduamet.

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

**13.1.** Planeeringuala naaberkinnistute Metsaserva (katastritunnus 88703:003:0217), Ravimtaime (katastritunnus 88703:003:1101), Kivi (katastritunnus 88703:003:1103), Kadaka (katastritunnus 88703:003:0288), Nõmme (katastritunnus 88703:003:0049), Rätsepa (katastritunnus 88703:003:0035), Möldri (katastritunnus 88703:003:0643), Siia (katastritunnus 19101:001:0785), Manni (katastritunnus 88703:003:0030) ja Metsarahu tee (katastritunnus 19101:001:0786) omanikud (sealhulgas isiklike kasutusõiguste ja hoonestusõiguste omanikud);

**13.2.** Elektrilevi OÜ;

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

### 14. Nõuded detailplaneeringu koostamiseks

**14.1.** Detailplaneering koostada digitaalselt mõõdistatud geodeetilisel alusplaanel 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.** 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, 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 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 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. Koostada planeeringuga kavandatava hoonestuse sobivuse analüüs Karepa perspektiivse elamualaga piirnevalt. Samuti on detailplaneeringu koostamisel vajalik analüüsida planeeringulahenduses kliimamuutustega arvestamise võimalusi (näiteks sagedaste 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 krundisisiselt, lähtudes kehtivatest normatiividest.

**14.8.** Detailplaneeringus näha ette müra leevendavad meetmed hoone 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, kontaktvööndit 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 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.

---

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