



# Haljala Vallavolikogu

## OTSUS

Teams

30. märts 2026 nr 27

### Sakussaare külas Orumäe kinnistu detailplaneeringu algatamine

Haljala vallas Sakussaare külas asuva Orumäe (katastritunnus 88701:002:0108, katastriüksuse sihtotstarve 10% ärimaa, 40% maatulundusmaa ja 50% transpordimaa, pindala 304163,0 m<sup>2</sup>) kinnistu omaniku volitatud esindaja esitas Haljala Vallavalitsusele taotluse detailplaneeringu koostamise algatamiseks. Taotlus on registreeritud Haljala Vallavalitsuse dokumendihaldussüsteemis numbriga 7-1/130-1.

Sakussaare külas Orumäe kinnistu detailplaneeringu koostamise eesmärk on ehitusõiguse määramine akusalvestuspargi, serveripargi ja nende juurde kuuluva 110/33 kV alajaama püstitamiseks, kruntidele juurdepääsude ja parkimise lahendamine, haljastuse põhimõtete määramine, samuti tehnovõrkude ja -rajatiste võimalike asukohtade määramine kruntidel ning servituutide seadmise vajaduse ja kitsenduste määramine. Detailplaneeringu koostamisel lahendatavad ülesanded on toodud planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 126 lõike 1 punktides 1-9, 11-12, 17 ja 21-22. Ülesannete loetelu võib detailplaneeringu koostamise menetluse jooksul muutuda või täieneda.

Maa- ja Ruumiameti Geoportaali kaardirakenduste andmetel jäävad planeeringuala serva III kaitsekategooria kaitsealuse liigi laialehine neiuvaip (*Epipactis helleborine*) ja kahelehine käokeel (*Platanthera bifolia*) leiukohad ning Viitna-Koljaku kõrvalmaantee nr 17176 avalikult kasutatava tee kaitsevöönd. Riigimaantee ääres kulgeb sidemaakaabel (valguskaabel). Orumäe kinnistut läbib 35-110 kV elektriõhuliin ja kinnistul asub puurkaev. Planeeringuala piirneb Palmse ja Pikapõllu/PÜ-108 Palmse maaparandussüsteemi reguleeriva võrguga (kuivendus), maaparandussüsteemi avatud eesvooluga valgalaga 10-25 km<sup>2</sup> ning III kaitsekategooria kaitsealuse liigi rukkirääk (*Crex crex*) leiukoha alaga. Orumäe kinnistule ulatuvad Pikapõllu oja kalda veekaitse-, ehituskeelu- ja piiranguvööndid. Planeeringuala jääb nõrgalt ja keskmiselt kaitstud põhjaveega alale ning kõrge või väga kõrge radooniriskiga alale.

Planeeringuala suurus on ca 30,4 hektarit. Juurdepääs planeeringualale tagatakse Viitna-Koljaku kõrvalmaanteelt nr 17176 (riigiomandis). Ehitisregistri andmetel on Orumäe kinnistule püstitamisel 1-korruseline 372 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga garaaž.

Orumäe kinnistul kehtib Vihula Vallavolikogu 12.10.2017 otsusega nr 200 kehtestatud Orumäe kinnistu ja lähiala detailplaneering, millega kavandati krundile paraplaani ja mudellennunduse õppe- ja treeninglendude ning spordiürituste keskuse rajamist. Vastavalt PlanS § 140 lõikele 8 muutub uue detailplaneeringu kehtestamisega sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks.

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 tuleb detailplaneering koostada nii haja- kui tiheasustusse paigutatavate teenindus (k.a tanklad), kaubandus-, tööstus- ja laohoonete ning teiste avalikul funktsioonil kasutatavate hoonete rajamiseks. Seetõttu on ehitusloakohustuslike hoonete ja olulise avaliku huviga rajatiste püstitamiseks detailplaneeringu koostamine nõutav. Vihula valla üldplaneeringu kohaselt asub Orumäe kinnistu äri- ja teenindusettevõtete maa ning transpordi- ja maatulundusmaa maakasutuse juhtotstarbega alal.

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 äri- ja teenindusettevõtete maa ning transpordi- ja maatulundusmaa maakasutuse juhtotstarbega alale, siis on Orumäe kinnistu puhul tegemist kehtivat üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga. Detailplaneeringuga muudetakse maakasutuse juhtotstarvet tootmisettevõtete ja ladude maaks.

Riigihalduse ministri 27.02.2019 käskkirjaga nr 1.1-4/30 kehtestatud Lääne-Viru maakonnaplaneeringu 2030+ kohaselt jääb detailplaneeringuala maalise asustusega alale, roheline võrgustiku koridori alale ja vähesel määral roheline võrgustiku tugialale.

Kavandatav tegevus ei kuulu keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuse nimistusse, mille korral on keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) läbiviimine kohustuslik. Detailplaneeringu koostamisel, millega kavandatakse KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkonda kuuluvat ja § 6 lõike 4 alusel kehtestatud määruses nimetatud tegevust (KeHJS § 6 lõikes 1 ning käesolevas määruses nimetatata juhul tööstuspiirkonna arendamine) tuleb anda eelhinnang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist, lähtudes KeHJS § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest ning § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest. PlanS § 142 lõike 6 alusel tuleb üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel anda eelhinnang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist, lähtudes KeHJS § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumitest ning § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest. Vastavalt PlanS § 126 lõike 1 punktile 12 on võimalik detailplaneeringu koostamise käigus seada vajalikud keskkonnatingimusi tagavad nõuded.

Tulenevalt PlanS § 4 lõike 2 punktist 5 on vajalik detailplaneeringu koostamisel hinnata selle elluviimisega kaasnevaid asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid. Planeeringulahenduse väljatöötamiseks ja mõjude hindamiseks teha vajadusel täiendavaid uuringuid ja analüüse.

Planeeringu koostamisest huvitatud isik on vallale esitatud detailplaneeringu algatamise taotluses kinnitanud valmisolekut finantseerida detailplaneeringu koostamisega tekkivaid kulusid.

Tulenevalt eeltoodust, huvitatud isiku poolt esitatud taotlusest ning kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1, planeerimisseaduse § 124 lõigetest 1, 2 ja 10, § 125 lõikest 2, § 77 lõigetest 1 ja 3 ning arvestades kehtivat Vihula valla üldplaneeringut:

1. Algatada Sakussaare külas Orumäe (katastritunnus 88701:002:0108) kinnistu detailplaneeringu koostamine määramaks ehitusõiguse akusalvestuspargi, serveripargi ja nende juurde kuuluva 110/33 kV alajaama püstitamiseks, kruntidele juurdepääsude ja parkimise lahendamine, haljastuse põhimõtete määramine, samuti tehnovõrkude ja -rajatiste võimalike asukohtade määramine kruntidel ning servituutide seadmise vajaduse ja kitsenduste määramine. Detailplaneeringu koostamisel lahendatakse peamiselt PlanS § 126 lõike 1 punktides 1-9, 11-12, 17 ja 21-22 toodud ülesandeid, mille loetelu võib detailplaneeringu koostamisel uute asjaolude ilmnemisel täieneda või muutuda.

2. Määrata planeeringuala suuruseks ca 30,4 hektarit. Planeeringuala asukoht ja piir on esitatud otsuse lisas.

3. Tunnistada kehtetuks Haljala Vallavolikogu 17.03.2026 otsus nr 24 „Sakussaare külas Orumäe kinnistu detailplaneeringu algatamine“.

4. Detailplaneeringu menetlemisel tuleb koostada lähteseisukohad ja küsida nende osas seisukohti detailplaneeringu koostamise osapooltelt.

5. Detailplaneeringu koostamisel tuleb anda eelhindang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkust.

6. Detailplaneeringu koostamisel tuleb hinnata selle elluviimisega kaasnevaid asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid.

7. Haljala Vallavalitsusel sõlmida detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga ja detailplaneeringu koostajaga kolmepoolne kokkulepe detailplaneeringu koostamiseks ja koostamise tellimise kulude kandmiseks ning detailplaneeringukohase tehnilise infrastruktuuri väljaehitamiseks ja väljaehitamise rahastamiseks.

8. Haljala Vallavalitsuse poolt detailplaneeringu vastuvõtmiseks tuleb nõuetele vastav ja kooskõlastatud detailplaneering esitada ühes eksemplaris vallavalitsusele hiljemalt kahe aasta jooksul planeeringu algatamisest. PlanS § 139 lõike 2 alusel tuleb detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise otsus teha hiljemalt kolme aasta möödumisel detailplaneeringu algatamisest arvates.

9. Haljala Vallavalitsus võib detailplaneeringu koostamise lõpetada, kui koostamise käigus ilmnevad asjaolud, mis välistavad planeeringu elluviimise tulevikus, sealhulgas kui isikud keelduvad detailplaneeringukohaste ehitiste ehitamise üleandmiseks halduslepingu sõlmimisest; kinnisasjade omanikud esitavad taotluse detailplaneeringu koostamise lõpetamiseks; planeeringu koostamise eesmärk muutub oluliselt koostamise käigus; ning planeeringu koostamise korraldaja eelarves puuduvad vahendid planeeringu koostamise, koostamise tellimise ja mõjude hindamisega kaasnevate kulude kandmiseks ja planeeringu koostamisest huvitatud isikud selliseid kulusid ei kanna.

10. Haljala Vallavalitsusel avaldada teade detailplaneeringu algatamisest Ametlikes Teadaannetes, ajalehtedes Virumaa Teataja ja Haljala Valla Sõnumid ning Haljala valla veebilehel, ning informeerida PlanS § 127 lõigetes 1 ja 2 nimetatud isikuid ja asutusi detailplaneeringu algatamisest.

11. Detailplaneeringu algatamise otsusega on võimalik tutvuda Haljala Vallavalitsuses (Tallinna mnt 13, Haljala alevik, Haljala vald) ja Võsu teenuskeskuses (Mere tn 6, Võsu alevik, Haljala vald) asutuste lahtiolekuaegadel ning Haljala valla veebilehel <https://www.haljala.ee/detailplaneeringud#2026--2>.

12. Tunnistada kehtetuks Haljala Vallavolikogu 17.03.2026 otsus nr 24 „Sakussaare külas Orumäe kinnistu detailplaneeringu algatamine“.

13. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Agu Trofimov

volikogu esimees