



Haljala Vallavalitsus

KORRALDUS

Haljala

27. november 2025 nr **231**

Vainupea külas Vaigu ja Tipu kinnistute detailplaneeringu kehtestamine

I Detailplaneeringu koostamise menetlus

Haljala Vallavalitsuse 22.12.2021 korraldusega nr 682 algatati Vainupea külas Vaigu (katastritunnus 88703:002:2390, sihtotstarve 100% elamumaa, pindala 7712,0 m²) ja Tipu (katastritunnus 88703:002:0170, sihtotstarve 100% elamumaa, pindala 4344,0 m²) kinnistute detailplaneeringu koostamine. Kuna 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 ning KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkonda kuuluvate ja § 6 lõike 4 alusel kehtestatud määruses nimetatud tegevuste hulka, mille korral tuleb anda KSH vajalikkuse eelhindang, siis ei ole keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangu koostamine vajalik. Detailplaneeringu alast ca 240 meetri kaugusele jääb Natura 2000 Lahemaa linnuala (RAH0000089) ja Lahemaa loodusala (RAH0000601), seega arvestades vahemaad ei ole KSH eelhindangu koostamine vajalik. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik PlanS § 126 lõike 1 punkti 12 kohaselt detailplaneeringu menetluse käigus.

Detailplaneeringu algatamisest teavitati 03.01.2022 Ametlikes Teadaannetes, 06.01.2022 ajalehes Virumaa Teataja, jaanuar 2022 ajalehes Haljala Valla Sõnumid ning 03.01.2022 Haljala valla veebilehel. Koostöötegijaid ja kaasatavaid teavitati Haljala Vallavalitsuse 05.01.2022 ja 06.01.2022 kirjadega.

28.03.2023 sõlmiti detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga ja detailplaneeringu koostajaga kolmepoolne kokkulepe detailplaneeringu koostamise õiguse üleandmiseks ja detailplaneeringu koostamise rahastamiseks ning detailplaneeringukohase tehnilise infrastruktuuri väljaehitamiseks ja väljaehitamise rahastamiseks (registreeritud vallavalitsuse dokumendihaldussüsteemis numbriga 7-1/61-32).

Detailplaneering kooskõlastati Päästeametiga (18.05.2023 kooskõlastus nr 7.2-3.3/2864-2) ja Transpordiametiga (23.05.2023 kooskõlastus nr 7.2-2/23/17232-7). Lisaks kooskõlastustele andsid arvamuse detailplaneeringu kohta Telia Eesti AS (24.04.2022 kooskõlastus nr 36401053), Elektrilevi OÜ (25.04.2022 kooskõlastus nr 6361806289) ja Keskkonnaamet (02.06.2023 arvamus nr 6-2/23/9226-2). Laekunud kooskõlastustes ja arvamustes toodud tingimustega on planeeringulahenduses arvestatud.

Detailplaneering võeti vastu Haljala Vallavalitsuse 20.07.2023 korraldusega nr 245. Detailplaneeringu avalik väljapanek toimus ajavahemikul 10.08.2023-24.08.2023 Haljala valla veebilehel ning paberkanalil Haljala Vallavalitsuses ja Võsu teenuskeskuses. Detailplaneeringu avaliku väljapaneku toimumisest teavitati 25.07.2023 ajalehes Virumaa Teataja ning 23.07.2023 valla veebilehel. Koostöötegijaid ja kaasatavaid teavitati vallavalitsuse 24.07.2023 kirjaga nr 7-1/61-51.

Detailplaneeringu avaliku väljapaneku ajal (21.08.2023 kirjaga nr 6-2/23/9226-4) esitati kirjalik arvamus Keskkonnaameti poolt, milles öeldi, et planeeringulahenduses on arvestatud varasemate Keskkonnaameti soovitustega. Sellest tulenevalt ei jäänud Keskkonnaametiga arvestamata jäänud arvamust ülesse. Detailplaneeringuga mittenõustumine saadeti 23.08.2023 kirjaga M.V. poolt, kes on praeguseks ajaks surnud (kirja sisu on teiste kirjadega sama). Lisaks esitati avaliku väljapaneku ajal veel viis kirjalikku arvamust (T. Toomsoo 22.08.2023 e-kiri; M. Toom 23.08.2023 e-kiri; H. Veidenbaum, M. Tohver, S. Heinlo, R. Välling, R. Uukareda, S. Markin, I. Landberg, P. Reismann, P. Reismann, J. Landberg, M. Transtok ja R. Veidenbaum 23.08.2023 e-kiri; L. S. Arulaane 23.08.2023 e-kiri; M. Luik 24.08.2023 e-kiri). Kohalik omavalitsus vastas laekunud arvamustele 29.09.2023 kirjadega nr 7-1/61-68, 7-1/61-69, 7-1/61-70, 7-1/61-71, 7-1/61-72 ja 7-1/61-73. Haljala Vallavalitsuse põhjendatud seisukohad arvamuste arvestamata jätmise osas on toodud lisaks arvamuste koondtabelis, mis on kättesaadav valla veebilehel.

Detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste avalik arutelu toimus 05.10.2023 kell 16.00 Haljala Vallavalitsuses ja Microsoft Teams keskkonnas. Detailplaneeringu avaliku arutelu toimumise ajast ja kohast teavitati 21.09.2023 kirjaga nr 7-1/61-66 koostöö tegijatele ja kaasatavatele. Informatsioon avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste kohta avaldati 03.11.2023 ajalehes Virumaa Teataja. Detailplaneeringu avalikul arutelul tutvustati planeeringu avaliku väljapaneku kestel esitatud kirjalikke arvamusi ja valla seisukohti nende kohta, põhjendati detailplaneeringu koostamisel valitud lahendusi ning vastati detailplaneeringut käsitlevatele küsimustele.

Vaigu ja Tipu kinnistute detailplaneeringu lahendust korrigeeriti vastavalt planeeringu avalikul arutelul räägitule (näiteks vähendati Vaigu kinnistule planeeritava elamu ehitisealust pinda 360 m²-ni). Seejärel küsis vallavalitsus 29.05.2024 kirjaga nr 7-1/61-88 kirjalikku nõusolekut detailplaneeringu muudatuste sobivuse kohta planeeringu avalikul väljapanekul arvamusi esitanud isikutelt. Samuti teavitati täiendatud detailplaneeringu valmimisest teisi planeeringu koostamise osapooli 29.05.2024 kirjaga nr 7-1/61-92.

Täiendatud detailplaneeringu kohta saadeti valda kolm arvamust (H. Veidenbaum, P. Reismann, P. Reismann, J. Landberg, R. Uukareda, S. Markin, M. Tohver, S. Heinlo, R. Välling, I. Landberg ja R. Veidenbaum 16.06.2024 e-kiri; T. Toomsoo 16.06.2024 e-kiri; M. Luik 17.06.2024 e-kiri). Kohalik omavalitsus vastas laekunud arvamustele 17.09.2024 kirjadega nr 7-1/61-100 ja 7-1/61-101 ning 21.10.2024 kirjaga nr 7-1/61-102.

PlanS § 136 lõike 5 kohaselt võib detailplaneeringu avaliku väljapaneku käigus kirjalikult arvamust esitanud isik loobuda oma arvamusest, teatades selleks kohalikule omavalitsusele kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis. Vaigu ja Tipu kinnistute detailplaneeringu koostamise menetluses planeeringu avaliku väljapaneku jooksul arvamust esitanud isikud oma arvamusest ei loobunud. Sellest tulenevalt käsitletakse laekunud arvamuskirju detailplaneeringu avaliku väljapaneku ajal saadetud kirjalike arvamustena, milles kokkulepet ei saavutatud.

Haljala Vallavalitsus esitas Vaigu ja Tipu kinnistute detailplaneeringu 21.10.2024 kirjaga nr 7-1/61-103 Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile (kes oli kuni 31.12.2024 heakskiidu andmise üle otsustaja) PlanS § 138 lõike 1 alusel heakskiitmiseks. Planeeringu heakskiitmiseks esitamise ajal kehtinud PlanS-i redaktsiooni § 138 lõikest 4 lähtudes on planeeringu heakskiidu menetluses planeeringu heakskiitja kohustuseks planeeringu õigusaktidele vastavuse kontrollimine. Samuti avalikul väljapanekul kirjalikke arvamusi esitanud isikute ja planeeringu

koostamist korraldava kohaliku omavalitsuse ärakuulamine ja seisukoha andmine arvamuste kohta, kui neid planeeringu koostamisel ei arvestatud.

Vaigu ja Tipu kinnistute detailplaneeringu koostamise menetluses jäid ülesse järgmised arvestamata jäänud arvamused:

1. T. Toomsoo 22.08.2023 e-kiri „Seisukoht Vaigu ja Tipu DP asjus“;
2. M. Toom 23.08.2023 e-kiri „Arvamus Vainupea külas Vaigu ja Tipu kinnistute detailplaneeringu kohta“;
3. H. Veidenbaum, M. Tohver, S. Heinlo, R. Välling, R. Uukareda, S. Markin, I. Landberg, P. Reismann, P. Reismann, J. Landberg, M. Transtok ja R. Veidenbaum 23.08.2023 e-kiri „Mittenõustumine Vaigu ja Tipu kinnistute detailplaneeringuga“;
4. L. S. Arulaane 23.08.2023 e-kiri „Mittenõustumine Vaigu ja Tipu kinnistute detailplaneeringuga“;
5. M. Luik 24.08.2023 e-kiri „Vainupea küla - Vaigu ja Tipu - DP avalik väljapanek -24.08.2023“.

Maa- ja Ruumiamet korraldas 10.02.2025 Rakvere riigimajas ja MS Teams'is detailplaneeringu avaliku väljapaneku ajal esitatud ja arvestamata jäetud arvamuste ärakuulamise, kus osalesid lisaks Maa- ja Ruumiameti esindajatele ka Haljala Vallavalitsuse esindajad, huvitatud isikud ning osad arvamusi esitanud isikud. Ära kuulamise käigus tõid arvamuse esitajad peamise probleemina välja planeeritava ehitusõiguse sobimatuse Vainupea küla miljöösse. Vallavalitsus nimetas arutelu käigus erinevaid teemasid, mida oleks võimalik veelkord läbi kaaluda, nagu näiteks hoonestusala suurus, ehitisealuse pinna suurus ja kõrghaljastuse osakaal. Kokkuvõttes otsustati, et Haljala Vallavalitsus edastab Maa- ja Ruumiametile ärakuulamise tulemusena muudetud detailplaneeringu materjalid, mille saab Maa- ja Ruumiamet heakskiidu andmise üle otsustamisel aluseks võtta.

Haljala Vallavalitsus esitas 01.08.2025 kirjaga nr 7-1/61-124 Maa- ja Ruumiametile heakskiidu menetluse jätkamiseks korrigeeritud Vaigu ja Tipu kinnistute detailplaneeringu koos menetlusedokumentidega.

Maa- ja Ruumiamet andis 01.10.2025 kirjaga nr 12-1/25/375-11 lähtudes PlanS § 138 lõikest 3 heakskiidu Vainupea küla Vaigu ja Tipu kinnistute detailplaneeringule.

Maa- ja Ruumiamet on oma 01.10.2025 kirjas toonud välja, et 2023. aasta avaliku väljapaneku ajal esitati järgmised arvamused, mida planeeringu koostamisel ei arvestatud. Samuti on toodud vallavalitsuse 2023. aasta aegne seisukoht:

1. T. Toomsoo märkis, et Vaigu maaüksusele planeeritava elamu ehitisealune pind 450 m² on ebaproportsionaalselt suur ja ei vasta Vainupea külas välja kujunenud hoonete mahule ja mõõtmetele. Lisaks tõi T. Toomsoo välja planeeritud hoonete suure hulga ning asjaolu, et ettevõtlusega tegelema hakkamise korral peaks see olema välja toodud ka seletuskirjas ning katastriüksuse sihtotstarve peaks olema osaliselt ärimaa.

Vallavalitsus põhjendas 450 m² suuruse elamu ehitisealuse pinna sobivust Vainupea küla miljöösse, võrreldes seda kehtivate detailplaneeringutega antud ehitusõigusega ning märkis, et Vaigu kinnistule planeeritava elamu maht liigendatakse arhitektuurselt, vähendamaks hoone visuaalset ja ruumilist mõju. Vallavalitsus märkis, et Vainupea küla miljööväärtuslikul alal on olemasoleva hoonestuse puhul kinnistuid, kus on rohkem hooneid ning detailplaneeringualal ei ole plaanis hakata tegelema ettevõtlusega.

2. M. Toom selgitas, et määratud ehitusõigus ei sobi Vainupea küla miljöösse ning lahendus ei kanna kõrgema taseme planeeringutes määratud miljöökaitse eesmärke. M. Toom tegi seitse ettepanekut, millega vallavalitsus osaliselt arvestas.

Vallavalitsus ei nõustunud ettepanekuga määrata igale abihoonele eraldi maksimaalset ehitisealust pinda, kuna ei ole teada, milliseid abihooneid soovitakse täpselt rajada. Samuti ei pidanud vallavalitsus põhjendatuks määrata Vainupea küla miljööväärtuslikul hoonestusalal ajutist planeerimis- ja ehituskeeldu, et viia läbi miljööväärtuste analüüse.

3. M. Luik märkis, et 450 m² suuruse ehitisealuse pinnaga elamu ei ole kooskõlas küla miljööväärtuslike aspektidega.

Vallavalitsus põhjendas 450 m² suuruse elamu ehitisealuse pinna sobivust Vainupea küla miljöösse, võrreldes seda kehivate detailplaneeringutega antud ehitusõigusega ning märkis, et Vaigu kinnistule planeeritava elamu maht liigendatakse arhitektuurselt, vähendamaks hoone visuaalset ja ruumilist mõju.

4. Ühises pöördumises märgitakse, et planeeritud on ebaproportsionaalselt suur elamu, samuti kavandatavate abihoonete arv, korruselisus ja mõõtmed. Arvamuse kohaselt takistab 1,5 meetri kõrguste piirete rajamine metsloomade vaba liikumist, kaevetööd mõjutavad negatiivselt ümbruses asuvaid salvkaevusid ning hobuste pidamine alal võib suurendada kaevude reostusohu.

Vallavalitsus põhjendas planeeritavate hoonete ehitusõiguse sobivust Vainupea küla miljöösse, võrreldes seda kehivate detailplaneeringutega antud ehitusõigusega ja olemasoleva hoonestuse mahuga ning märkis, et Vaigu kinnistule planeeritava elamu maht liigendatakse arhitektuurselt, vähendamaks hoone visuaalset ja ruumilist mõju.

Vallavalitsus märkis, et tegemist on kaitstud põhjaveega alaga ning seletuskirja lisati selgitus, kas ja kuidas mõjutab tiigi rajamine ja hobuste karjatamine salvkaevude veetaset ning -kvaliteeti. Vallavalitsus selgitas, et kõrgema taseme planeeringutest ei tulene vajadust ega õigust piirdeaedasad keelata ning piirdeaiaid on rajatud Vainupea külas ka teistele maaüksustele.

Pärast Maa- ja Ruumiameti korraldatud ärakuulamist ning hilisemaid menetlusosaliste vahelisi arutelusid on Vaigu kinnistule planeeritava elamu ehitisealuseks pinnaks määratud 360 m² asemel 300 m², lisaks on vähendatud Tipu kinnistule planeeritud hoonestusala suurust ning täiendatud kontaktvööndi joonist piirnevatele maaüksustele planeeritud hoonestusaladega.

Vainupea külas on maksimaalne elamu ehitisealune pind 300 m², mis tuleneb Vihula Vallavolikogu 07.02.2013 otsusega nr 199 kehtestatud Kingu kinnistu detailplaneeringust. Kingu kinnistu detailplaneeringuga on elamu maksimaalne ehitisealune pindala 300 m² ja abihoonetel kokku 200 m² (sealhulgas maksimaalne hoonete korruselisus 2, maksimaalne kõrgus elamul 8 meetrit ja abihoonetel 6 meetrit). Detailplaneeringu alusel on moodustatud Kingu, Rannamänni ja Rannakuuse katastriüksused, mille sihtotstarbed on 100% elamumaa. Detailplaneeringu alusel ei ole ehituslubasid veel väljastatud.

Haljala Vallavalitsuse hinnangul on Vainupea küla kogukonnale oluline mitte ületada Kingu kinnistu detailplaneeringuga kehtestatud maksimaalset elamu ehitisealust pinda 300 m². Sellest tulenevalt tegi vallavalitsus planeeringust huvitatud isikutele ettepaneku vähendada Vaigu

kinnistu elamu maksimaalset ehitisealust pinda 300 m² peale. Detailplaneeringu koostaja saatis 07.07.2025 e-kirjaga teavituse, et detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikud soovivad muuta Vaigu kinnistule kavandatava elamu ehitisealuse pinnaks 300 m². Korrigeeritud detailplaneeringu materjalid esitati vallavalitsusele 17.07.2025.

Maa- ja Ruumiamet selgitab 01.10.2025 kirjas, et detailplaneeringu sisulise lahenduse otstarbekuse üle on kaalutlusõiguse alusel ainupädev otsustama kohalik omavalitsus, kelle pädevuses on kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse järgi kohaliku elu küsimuste, kaasa arvatud ruumilise planeerimise, iseseisev ja lõplik korraldamine ning otsustamine. Planeerimisalase tegevuse korraldaja peab tasakaalustama erinevaid huve, sealhulgas avalikke huve ja väärtusi, kaaluma neid vastavalt planeerimise põhimõtetele ja planeeringu eesmärkidele ning lõimima need planeeringulahendusse. Seega juhul, kui planeeringulahendus ei ole vastuolus kehtivate õigusaktidega, on planeeringutega kavandatavate ehitus- ja maakasutustingimuste ruumilise sobivuse üle otsustajaks kohalik omavalitsus. Antud juhul on kohalik omavalitsus kontaktvõõndi analüüsi tulemustele tuginedes esitatud arvamustega osaliselt arvestanud ning vähendanud Vaigu maaüksusele planeeritava elamu ehitisealust pinda. Vallavalitsus on esitanud osapooltele põhjendused planeeringulahenduse kohta ning jõudnud järeldusele, et heakskiitmiseks esitatud planeeringulahendus on antud piirkonda sobiv.

Detailplaneeringu koostamist korraldab Haljala Vallavalitsus. Detailplaneeringu on koostanud maastikuarhitektuuri eriala magistristasemele vastava kõrgharidusega Riiu Efert ettevõttest Osaühing Projekteerimiskeskus (registrikood 11003881). Planeeringu koostaja vastab PlanS § 6 punktis 10 sätestatud nõuetele.

PlanS § 127 lõike 5 alusel avalikustati planeeringu koostamise ajal detailplaneering koos olulisemate lisade, eelkõige uuringute, kooskõlastuste, arvamuste ja muu ajakohase teabega Haljala valla veebilehel detailplaneeringute rubriigis.

II Planeeritav ala ja detailplaneeringuga kavandatav lahendus

Ligikaudu 1,3 hektari suurune planeeringuala asub Haljala vallas Vainupea küla keskosas, hõlmates Vaigu (katastritunnus 88703:002:2390), Tipu (katastritunnus 88703:002:0170) ja Juurdepääsu (katastritunnus 88703:002:0171) kinnistuid ning osaliselt 17173 Vainupea ranna tee (katastritunnus 88703:002:2660) kinnistut. Detailplaneeringuga olemasolevaid katastriüksuste piire ei muudeta, nii Vaigu kui ka Tipu maaüksusele planeeritakse ehitusõigus elamu ja abihoonete ehitamiseks.

Detailplaneeringu algatamise korralduse juurde oli lisatud planeeringuala piiri tähistav joonis, kuhu algselt kuulusid Vaigu, Tipu ja Juurdepääsu kinnistud. Planeeringu koostamise ajal tekkis vajadus laiendada planeeringuala osaliselt 17173 Vainupea ranna tee kinnistule, mistõttu on detailplaneeringu ala võrreldes algatamise korralduses toodud planeeringualaga suurenenud. Detailplaneeringu vastuvõtmise korralduses viidati antud asjaolule.

Vainupea külas Vaigu ja Tipu kinnistute detailplaneeringu koostamise eesmärk on ehitusõiguse määramine, vajalike tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine, kitsenduste ja servituudi vajaduste seadmine.

Detailplaneeringuga määratakse krundile pos 1 ehitusõigus ühe kuni 8,3 meetri kõrguse elamu, nelja kuni 6,5 meetri kõrguse ja ühe kuni 7,0 meetri kõrguse abihooned rajamiseks, mille suurim lubatud ehitisealune pind krundil kokku on 710 m²; ning krundile pos 2 ehitusõigus ühe kuni

8,0 meetri kõrguse elamu ja kahe kuni 6,5 meetri kõrguse abihoone rajamiseks, mille suurim lubatud ehitisealune pind krundil kokku on 300 m². Hooneid võib mõlemale kinnistule ehitada ühe keldrikorrusega (suurim sügavus kuni 3 meetrit maapinnast). Juurdepääs planeeringualale on kavandatud Vainupea ranna teelt nr 17173 ja Juurdepääsu kinnistult.

Tipu ja Juurdepääsu kinnistutel kehtib Vihula Vallavolikogu 14.12.2006 otsusega nr 93 kehtestatud Mihklirahva katastriüksuse detailplaneering. Vastavalt PlanS § 140 lõikele 8 muutub uue detailplaneeringu kehtestamisega sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks.

III Vastavus kehtivale Vihula valla üldplaneeringule ja põhjendused detailplaneeringu kehtestamiseks

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 asuvad Vaigu ja Tipu kinnistud detailplaneeringu koostamise kohustusega alal, miljöövärtuslikul hoonestusalal, I klassi värtusliku maastiku alal, elumumaa maakasutuse juhtotstarbega alal ja väiksemas osas 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 vähemalt 51% ulatuses elumumaa maakasutuse juhtotstarbega maa-alale, siis on Vaigu ja Tipu maaüksuste puhul tegemist üldplaneeringu kohase detailplaneeringuga.

Kehtiva üldplaneeringu seletuskirja peatüki 10.2.6 „Vainupea küla“ kohaselt on miljööväärtusliku hoonestusala piires lubatud minimaalne elamukrundi suurus 0,25 hektarit. Ka sellest tulenevalt on koostamisel olev planeeringulahendus kehtiva üldplaneeringuga kooskõlas, kuna detailplaneeringuga säilitatakse olemasolevaid kruntide piire, mis on suuremad kui 0,25 hektarit.

Koostamisel oleva Haljala valla üldplaneeringu kohaselt jäävad Vaigu ja Tipu maaüksused väikeelamu maa-ala maakasutuse juhtotstarbega alale, mistõttu on detailplaneeringu lahendus kooskõlas ka koostamisel oleva üldplaneeringuga.

Kuna planeeringuala asub Vainupea küla tihedamalt hoonestatud alal ja vahetus läheduses asuvad elumumaa maakasutuse juhtotstarbega alad, siis on Vaigu ja Tipu kinnistute puhul tegemist piirkonda sobiva ja üldplaneeringu kohase detailplaneeringuga. Planeeringuala asub Vainupea ranna tee ääres, mis tagab kruntidele hea ligipääsu. Olemasolev kõrghaljastus paikneb tee ääres, mis varjab mõnel määral planeeritavat hoonestust. Hoonestus kavandatakse planeeringuala lagedale osale. Sellest tulenevalt luuakse uued elamukrundid maastikuliselt sobivasse asukohta Vainupea küla tihedamalt hoonestatud alal.

Vainupea külas Vaigu ja Tipu kinnistute detailplaneeringu koostamisel on arvestatud planeerimisseaduses sätestatud detailplaneeringu koostamise nõuetega, sealhulgas on täidetud PlanS § 126 toodud ülesanded. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud liigilt üldisemate

planeeringutega. Detailplaneering on koostatud vastavat pädevust omava isiku poolt. Detailplaneering on kooskõlastatud asjakohaste riigiasutustega, arvamust on avaldanud olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude valdajad, samuti on planeeringulahendusest teavitatud kõiki puudutatud isikuid. Maa- ja Ruumiamet on oma 01.10.2025 kirjas nr 12-1/25/375-11 selgitanud, et nende hinnangul on detailplaneeringu lahenduse kaalutlused põhjendatud, selle koostamisel on järgitud PlanS-is sätestatud põhimõtteid ja nõudeid ning detailplaneering vastab õigusaktidele.

Tulenevalt eeltoodust ning kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1 ja § 30 lõike 1 punktist 2, planeerimisseaduse § 139 ning Haljala Vallavolikogu 20.02.2018 määruse nr 11 „Ehitusseadustikus, planeerimisseaduses ning ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduses sätestatud ülesannete delegeerimine“ § 2 lõikest 1 ning arvestades kehtivat Vihula valla üldplaneeringut, Osaühing Projekteerimiskeskus poolt koostatud detailplaneeringut ning asjaolu, et detailplaneering vastab õigusaktidele ja valla ruumilise arengu eesmärkidele:

1. Kehtestada Vainupea külas Vaigu (katastritunnus 88703:002:2390) ja Tipu (katastritunnus 88703:002:0170) kinnistute detailplaneering vastavalt Osaühing Projekteerimiskeskus tööle nr 215/0621.

Detailplaneeringuga määratakse krundile pos 1 ehitusõigus ühe kuni 8,3 meetri kõrguse elamu, nelja kuni 6,5 meetri kõrguse ja ühe kuni 7,0 meetri kõrguse abihoone rajamiseks, mille suurim lubatud ehitisealune pind krundil kokku on 710 m²; ning krundile pos 2 ehitusõigus ühe kuni 8,0 meetri kõrguse elamu ja kahe kuni 6,5 meetri kõrguse abihoone rajamiseks, mille suurim lubatud ehitisealune pind krundil kokku on 300 m². Hooneid võib mõlemale kinnistule ehitada ühe keldrikorrusega (suurim sügavus kuni 3 meetrit maapinnast). Juurdepääs planeeringualale on kavandatud Vainupea ranna teelt nr 17173 ja Juurdepääsu kinnistult. Planeeringuala suurus on ca 1,3 hektarit.

2. Haljala Vallavalitsusel avaldada teade detailplaneeringu kehtestamisest 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 kehtestamisest.

Samuti saata teade detailplaneeringu kehtestamise kohta Maa- ja Ruumiametile ning esitada kehtestatud detailplaneeringu kohta PlanS § 4¹ lõikes 6 nimetatud andmed riiklikusse planeeringute andmekogusse PLANK.

3. Detailplaneeringu kehtestamise korraldusega 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#2025--3>.

4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

5. Korraldust on võimalik vaidlustada esitades vaide Haljala Vallavalitsusele või kaebuse Tartu Halduskohtule (Kooli tn 2a, Jõhvi linn) 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Anti Puusepp
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Kristi Tomingas
vallasekretär