

LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

1. Detailplaneeringu nimetus

Vergi külas Võsu tee 21 kinnistu detailplaneering

2. Planeeringu tellija

Võsu tee 21 kinnistu omanik Annika Tallinn.

3. Planeeringust huvitatud isik

Võsu tee 21 kinnistu omanik Annika Tallinn.

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 Võsu tee 21 (katastritunnus 88703:001:0038) katastriüksuse sihtotstarve on 100% ühiskondlike ehitiste maa ja pindala on 31822,0 m². Juurdepääs planeeringualale on tagatud avalikus kasutuses olevalt Võsu-Vergi-Sõeaugu kõrvalmaanteelt nr 17181 (riigiomandis). Planeeringuala suurus on ca 3,21 hektarit.

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 Võsu tee 21 kinnistu 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 kohaselt asub planeeringuala osaliselt elamumaa reserv, ühiskondlike hoonete maa maakasutuse juhtotstarbega alal ja osaliselt maakasutuse juhtotstarbeta alal (tundlik/säilitatav ala: park, parkmets), kogu planeeringuala ulatuses tiheasustusosal, detailplaneeringu koostamise kohustusega alal, planeeritud miljööväärtuslikul hoonestusalal ja I klassi väärtusliku maastiku alal.

Kehtiva 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 Võsu tee 21 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;
- 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. Kallasrajale avaliku juurdepääsu tagamine;
- 7.11. Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine;
- 7.12. Mürä-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine;
- 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 planeeringuala osaliselt elamumaa reserv, ühiskondlike hoonete maa maakasutuse juhtotstarbega alal ja osaliselt maakasutuse juhtotstarbeta alal (tundlik/säilitatav ala: park, parkmets), kogu planeeringuala ulatuses tiheasustusalal, detailplaneeringu koostamise kohustusega alal, planeeritud miljööväärtuslikul hoonestusalal ja I klassi väärtusliku maastiku alal. Planeeringuala põhjaosas kulgeb valla tee numbriga 136.

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 kui 51% ulatuses elamumaa maakasutuse juhtotstarbega maa-alale ja maakasutuse juhtotstarbeta alale (park, parkmets), siis on Võsu tee 21 kinnistu puhul tegemist üldplaneeringu kohase detailplaneeringuga.

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 katsekujuga. 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 Võsu tee 21 kinnistu puhul tegemist piirkonda sobiva ja üldplaneeringu kohase detailplaneeringuga.

Koostamisel oleva Haljala valla üldplaneeringu kohaselt kulgeb mööda Võsu tee 21 kinnistu piiri planeeritud kallasrajale juurdepääs. Samuti on enamuse kinnistust kavandatud roheala maakasutuse juhtotstarbega alaks.

Kehtiva Vihula valla üldplaneeringu seletuskiri ja joonised on kättesaadavad siit: <https://haljalavv.sharepoint.com/sites/public/Shared%20Documents/Forms/AllItems.aspx?id=%2Fsites%2Fpublic%2FShared%20Documents%2FPlaneerimine%20ja%20maakorraldus%2F%C3%9Cldplaneering%2FVihula%20valla%20%C3%BCldplaneering&p=true&ga=1>.

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 T1, Lahemaa 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://riigiplaneering.ee/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 eelhindang;
- 11.5.** Planeerimismenetluse käigus selgub täpsem uuringute vajadus.

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

- 12.1.** Päästeamet;
- 12.2.** Keskkonnaamet;
- 12.3.** Transpordiamet;

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

- 13.1.** Planeeringuala naaberkinnistute Sagadi metskond 325 (katastritunnus 19101:001:0056), Tihase tee 4 (katastritunnus 88703:001:0501), Tihase tee 5 (katastritunnus 88703:001:0280), Tihase tee 7 (katastritunnus 88703:001:2581), Võsu tee 22 (katastritunnus 88703:001:0070), Luige tee (katastritunnus 88701:001:0584), Luige tee 1 (katastritunnus 88703:001:0008), Võsu tee 28 (katastritunnus 88703:001:1000), Võsu tee 30 (katastritunnus 88703:001:1010), 17181 Võsu-Vergi-Sõeaugu tee (katastritunnus 88703:001:3010) ja Võsu tee 25 (katastritunnus 88703:001:0890) omanikud (sealhulgas isiklike kasutusõiguste ja hoonestusõiguste omanikud);
- 13.2.** Aktsiaselts Haljala Soojus, Elektrilevi OÜ ja Eesti Lairiba Arenduse SA;
- 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 algamise, 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).

14.4.6. Planeeringulahenduse välja töötamisel kasutada Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi juhendmaterjali “Kestliku ja kvaliteetse ruumi planeerimise tööriistakast” <https://planeerimine.ee/tooriistakast>.

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 ilmnedagi 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, roheline võrgustiku tugiala toimimisele ning miljööväärtusliku hoonestusala väärtuste säilimisele. Samuti on detailplaneeringu koostamisel vajalik analüüsida võimaliku üleujutusohu mõju planeeringulahendusele (osa planeeringualast asub ranna veekaitsevööndis, 1x50 ja 1x100 aasta jooksul toimuva üleujutuse esinemistõenäosuse kohaselt jääb merepoolne krundi serv vee alla) ja 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 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, kontaktvööndit iseloomustav joonis, tugiplaan/olemasoleva olukorra joonis, põhijoonis, tehnovõrkude joonis, planeeringulahendust illustreeritavad 3D joonised (M 1:500) ning vajadusel kehtetuks¹ 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.

¹ Joonis ja andmed PlanS § 140 lõike 8 ja 10 kohaselt