

LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

1. Detailplaneeringu nimetus

Haljala alevikus Tallinna mnt 42 ja Kulli kinnistute detailplaneering

2. Planeeringu tellija

Tallinna mnt 42 ja Kulli kinnistute omanik Mark Villenthal.

3. Planeeringust huvitatud isikud

Tallinna mnt 42 ja Kulli kinnistute omanik Mark Villenthal.

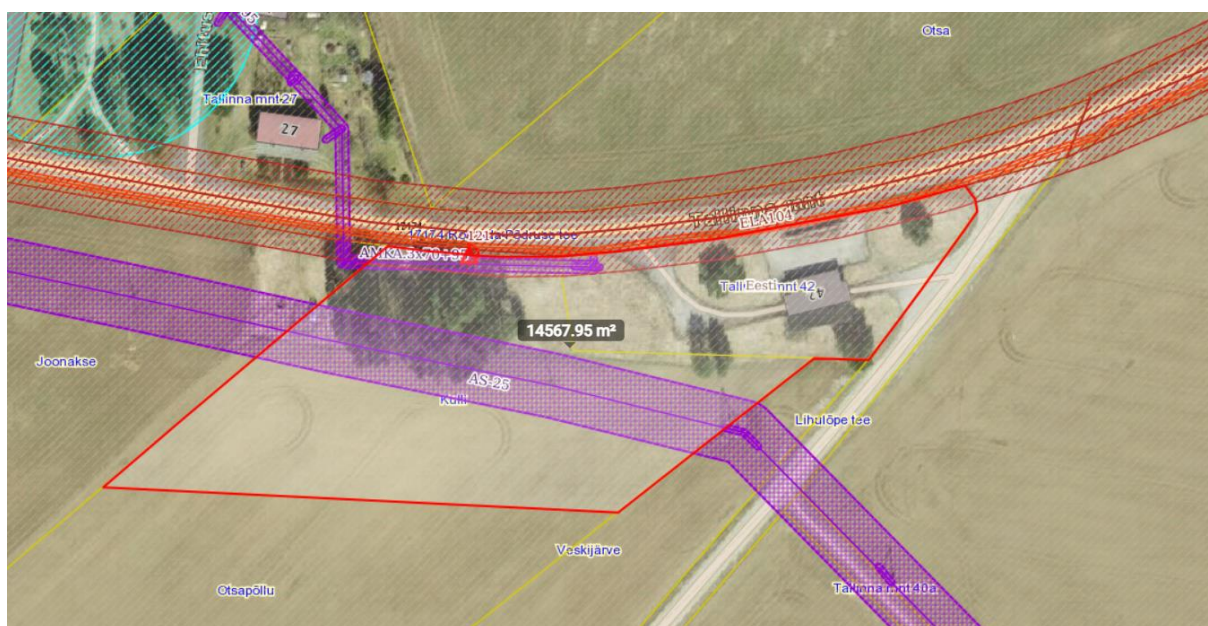
4. Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid

- 4.1. Planeerimisseadus (PlanS);
- 4.2. Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus (KeHJS);
- 4.3. Haljala valla üldplaneering (kehtestatud Haljala Vallavolikogu 18.05.2010 määrusega nr 10);
- 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 Haljala alevikus asuva Tallinna mnt 42 (katastritunnus 19002:001:0129) katastriüksuse sihtotstarve on 100% tootmismaa ja pindala on 4404 m² ning Kulli (katastritunnus 19101:001:0799) katastriüksuse sihtotstarve on 100% maatulundusmaa ja pindala on 10163 m². Juurdepääs planeeringualale on tagatud Rõmeda-Põdruse kõrvalmaanteelt nr 17174 ja Lihulõpe teelt nr 1904211. Planeeringuala suurus on ca 1,5 hektarit.

Skeem 1. Maa-ameti Geoportaali kitsenduste kaardirakenduses planeeringuala esialgne 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.

Haljala alevikus Tallinna mnt 42 ja Kulli kinnistute detailplaneeringu koostamise eesmärk on ehitusõiguse määramine uue hoone püstitamiseks Kulli kinnistule ning olemasoleva hoone laiendamiseks üle 33% või uue hoone püstitamiseks Tallinna mnt 42 kinnistule, samuti tehnovõrkude ja -rajatiste võimalike asukohtade määramine krundil ning servituutide seadmise vajaduse ja kitsenduste määramine. Vastavalt detailplaneeringu algatamise taotlusele soovitakse kruntidele ehitada autoremonditöökoda ja laohoonet.

PlanS § 125 lõike 1 kohaselt on detailplaneeringu koostamine nõutav linnades kui asustusüksustes, alevites ja alevikes ning nendega piirnevas avalikus veekogus ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks. Samuti on kehtivas üldplaneeringus määratud detailplaneeringu koostamise kohustuse alaks reserveeritud kaubandus-, teenindus- ja büroohoone alad ning juhaks, kui soovitakse ehitada suurema ehitusaluse pindalaga kui 250 m² kahekorruseline kaubandus- ja teenindushoone, hotell või muu majutus- ja toitlustushoone, büroo- ja administratiivhoone või transpordihoone, ning kui soovitakse ehitada uusi tööstus- ja laohooneid. Seetõttu on Tallinna mnt 42 ja Kulli kinnistutele kavandatavate ehitusloakohustuslike hoonete püstitamiseks detailplaneeringu koostamine nõutav.

7. Detailplaneeringu koostamise ülesanded

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

7.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine (antud juhul jäävad kruntide piirid võrreldes olemasolevate kinnistute piiridega 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

Haljala Vallavolikogu 18.05.2010 määrusega nr 10 kehtestatud Haljala valla üldplaneeringu kohaselt asuvad Tallinna mnt 42 ja Kulli kinnistud reserveeritud kaubandus-, teenindus- ja büroohooneala (B) maakasutuse juhtotstarbega alal, III klassi väärtuslikul maastikul ja detailplaneeringu koostamise kohustusega alal. Planeeringuala kõrvale riigitee äärde on kavandatud kergliiklustee ja riigitee ise on kaunis teelõik. Üldplaneeringu seletuskirja peatüki 2 „Maa- ja veetalade kasutamistingimused“ kohaselt on kaubandus-, teenindus- ja büroohooneala (B) maakasutuse juhtotstarve erinevat liiki ettevõtluse arendamiseks kavandatud maa-alad: büroo- ja administratiivhoonete, kaubandus- ja teenindushoonete, tanklate, majutus- ja toitlustushoonete ja neid teenindavate infrastruktuuride ehitamiseks ette nähtud maa-ala. Samuti on see keskkonnaohutu hoone sisese tootmise (nt elektroonikatööstus, olme kaupade laod vms) ja seda teenindavate infrastruktuuride ehitamiseks ette nähtud maa-ala.

Kehtiva üldplaneeringu seletuskirja peatükis 3.1 on sealhulgas kirjas järgmised üldised ehitustingimused:

- Ehitiste paigutamisel maastikku tuleb lisaks lähiümbrusele arvestada kogu vaateväljaga. Detailplaneeringu või (selle koostamise kohustuse puudumisel) ehitusprojekti koostamisel tuleb arvestada kaugvaadete koridoridega (vaated veekogudele, maamärkidele, loodusobjektidele või väärtuslikele maastikele). Detailplaneeringus või hoone projektis tuleb kajastada, kas planeeritav või kavandatud ehitis võib varjata käiguteedelt, naaberhoonetest või kaugemal paiknevatest hoonetest avanevaid vaateid.
- Ehitiste rajamisel maaüksusele, mis on täielikult või osaliselt kaetud kõrghaljastusega, tuleb olemasolev kõrghaljastus säilitada vähemalt 50% ulatuses maaüksuse pindalast.
- Hoonete paigutusviisil ja omavahelise kauguse määramisel tuleb eelkõige lähtuda ajalooliselt välja kujunenud asustusstruktuurist.

Üldplaneeringu seletuskirja peatükis 3.7 „Ehitustingimuste erisused reserveeritud kaubandus-, teenindus- ja büroohoone aladele“ on toodud välja, et detailplaneeringuga tuleb määrata maaüksuse minimaalne haljastuse protsent. Üldplaneeringu seletuskirja peatükis 3.8 „Ehitustingimuste erisused reserveeritud tootmisaladele“ on kirjas, et reserveeritud tootmisalade edasisel detailplaneerimisel tuleb maaüksust liigendada haljasaladega, mis toimiksid puhvervöönditena. Kui tootmisala külgneb elamualaga, tuleb tootmisala territooriumile, elamuala poolsesse osasse, kavandada haljastatud puhvertsoonid.

Kuna planeeringuala asub ulatuslikul kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maakasutuse juhtotstarbega alal ning piirneb ja vahetus läheduses asuvad tootmisala maakasutuse juhtotstarbega alad, siis on Tallinna mnt 42 ja Kulli kinnistute puhul tegemist piirkonda sobiva ja üldplaneeringu kohase detailplaneeringuga.

Kehtiva Haljala valla üldplaneeringu seletuskiri ja joonised on kättesaadavad siit: <https://www.haljala.ee/haljala-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 Haljala linnalise asustusega alale, väärtusliku põllumajandusmaa alale, osaliselt Haljala-Aaspere II klassi väärtusliku maastiku alale ning planeeringuala kõrval kulgeb planeeritav jalg- ja jalgrattatee I eelistus.

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. Transpordiamet;
- 12.3. Maa-amet;
- 12.4. Terviseamet.

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

13.1. Planeeringuala naaberkinnistute Lihulõpe tee (katastritunnus 19001:001:0341), Veskijärve (katastritunnus 19002:003:0112), Tallinna mnt 40a (katastritunnus 19002:003:0590), Veskijärve (katastritunnus 19002:001:0281), Otsapõllu (katastritunnus 19101:001:0800), Joonakse (katastritunnus 19002:001:0192), 17174 Rõmeda-Põdruse tee (katastritunnus 19002:001:0990), Tallinna mnt 27 (katastritunnus 19002:001:0270), Joonakse (katastritunnus 19002:001:0191) ja Otsa (katastritunnus 19002:001:0561) kinnistute omanikud (sealhulgas isiklike kasutusõiguste ja hoonestusõiguste omanikud);

13.2. Regionaal- ja Põllumajandusministeerium (väärtsliku põllumajandusmaa osas);

13.2. Elektrilevi OÜ, Aktsiaselts Haljala Soojust ja piirkonnas teenust pakkuv sideettevõte;

13.3. Isikud, kes on ise avaldanud soovi olla planeerimismenetluse kaasatud.

14. Nõuded detailplaneeringu koostamiseks

14.1. Detailplaneering koostada digitaalselt mõõdistatud geodeetilisel alusplaani 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 alusplaani 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. Koostada kontaktala analüüs (planeeringuala ja selle mõjuala analüüs):

14.3.1. Detailplaneeringu kontaktvööndi analüüs koosneb seletuskirja tekstilisest osast ja eraldiseisvast joonisest (kontaktvööndi joonis), mis täiendavad üksteist.

14.3.2. Detailplaneeringus esitatakse lähiümbruse liikumisskeem, milles on määratud juurdepääsud planeeringualale ja olemasolevad ühendused tehnovõrkudega.

14.3.3. 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.

14.3.4. Detailplaneeringus esitatakse planeeringu kontaktvööndi kruntide struktuur, hoonestuse tüübid ja mahud ning ehitusjoonte ülevaade ja analüüs, arvestades olemasolevat situatsiooni ja kehtivaid planeeringuid.

14.3.5. Detailplaneeringu seletuskirjas esitatakse kontaktala (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. 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.

14.4.1. 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/>.

14.4.2. Planeeringulahenduse väljatöötamiseks ja mõjude hindamiseks teha vajadusel täiendavaid uuringuid ja analüüse.

14.4.3. Detailplaneeringu koostamisel tuleb hinnata planeeringulahenduse mõju III klassi väärtusliku maastiku säilimisele. 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 või väga kõrge radoonirikiga alal. Kuna detailplaneeringu ala asub väärtuslikul maastikul, siis tuleb anda hinnang autoremonditöökoja ja lahoone sobivuse kohta ümbritsevasse keskkonda.

14.4.4. Asjakohaste mõjude hindamise teemad võivad planeerimismenetluse käigus täieneda.

14.5. Planeerimisel arvestada kehtiva Haljala valla üldplaneeringu nõudeid ning asjakohasel juhul koostatava Haljala valla üldplaneeringu nõudeid (võivad ajas muutuda).

14.6. Parkimine lahendada krundi siseselt, lähtudes kehtivatest normatiividest.

14.7. Detailplaneeringus näha ette müra leevendavad meetmed hoonete projekteerimisel.

14.8. 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.

14.9. Kavandatav tegevus ei tohi avaldada negatiivset mõju lähiümbruse elamualadele. Vajadusel määrata planeeringuga negatiivseid mõjusid leevendavad meetmed.

14.10. Vajaduse ilmnemisel kannavad võimalike uuringute, analüüside ja ekspertiiside ning keskkonnamõju strateegilise hindamise kulud huvitatud isikud.

14.11. Detailplaneeringu graafilise osa koosseisus esitada asukohaskeem/situatsiooniskeem, kontaktvööndit iseloomustav joonis, tugiplaan/olemasoleva olukorra joonis, põhijoonis, tehnovõrkude joonis ning planeeringulahendust illustreeritavad 3D joonised (M 1:500).

14.12. 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.

14.13. Detailplaneering peab vastama riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.