

LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

1. Detailplaneeringu nimetus

Käsmu külas Põllu tn 6 kinnistu detailplaneering

2. Planeeringu tellija

Põllu tn 6 kinnistu omanik OÜ VINAIO

3. Planeeringust huvitatud isik

Põllu tn 6 kinnistu omanik OÜ VINAIO

4. Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid

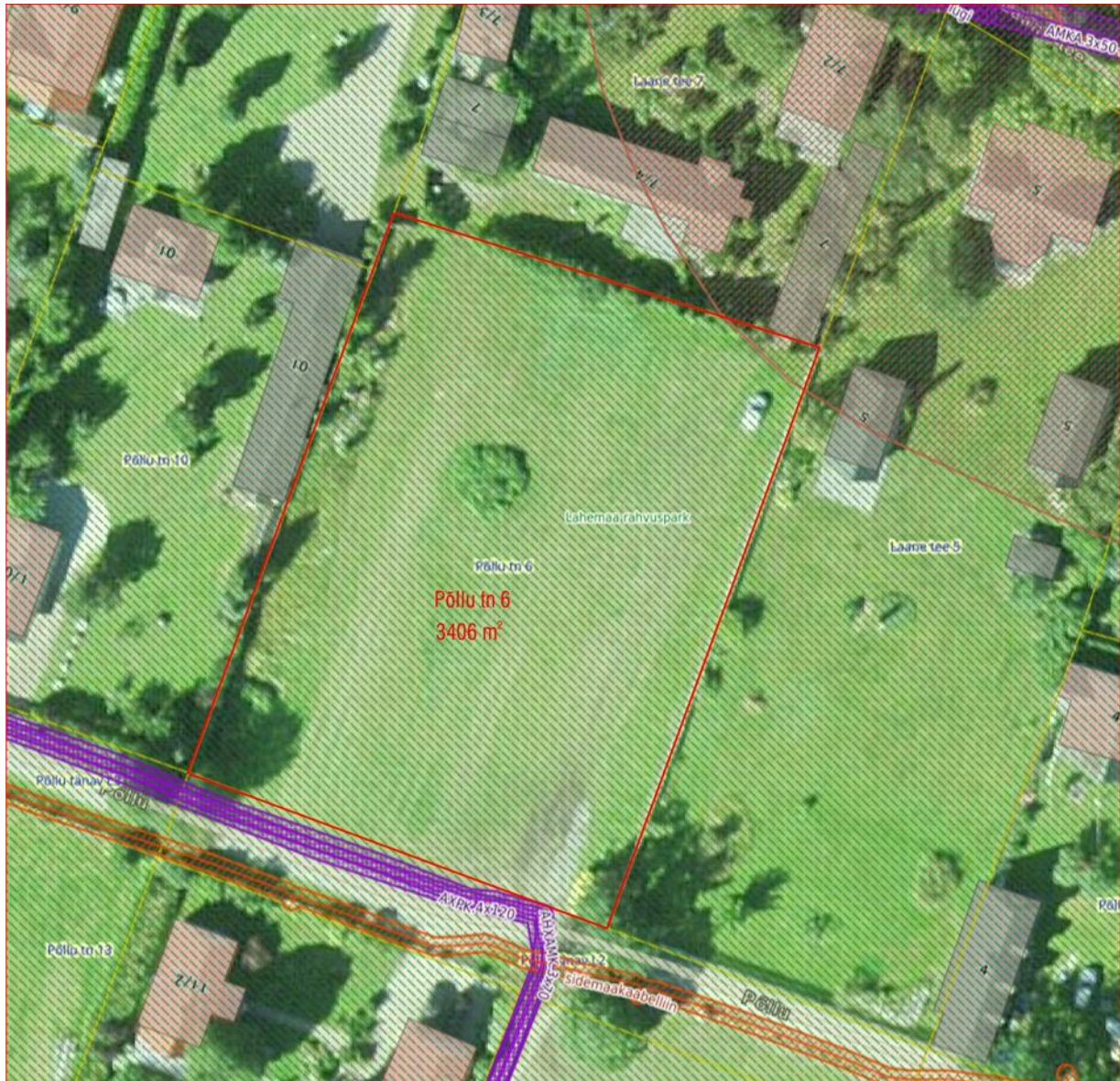
- 4.1. Planeerimisseadus (PlanS);
- 4.2. Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus (KeHJS);
- 4.3. Vihula valla üldplaneering (kehtestatud Vihula Vallavolikogu 13.08.2003 määrusega nr 19);
- 4.4. Koostamisel olev Haljala valla üldplaneering (algatatud Haljala Vallavolikogu 19.12.2017 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 Käsmu külas asuva Põllu tn 6 (katastritunnus 92201:014:0076) katastriüksuse sihtotstarve on 100% üldkasutatav maa ja pindala on 3406,0 m². Planeeringuala koosneb Põllu tn 6 kinnistust. Planeeringuala suurus on ca 0,34 hektarit. Juurdepääs planeeringualale nähakse ette Põllu tänav L1 teelt (munitsipaalomandis) ja Põllu tänav L2 teelt (eraomandis).

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.

Käsmu külas Põllu tn 6 kinnistu detailplaneeringu koostamise eesmärk on ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine üksikelamu ja abihoonete ehitamiseks. Lisaks on vajalik üldkasutatava maa maakasutuse sihtotstarbe muutmine elamumaaks, samuti tehnovõrkude ja -rajatiste võimaliku asukoha määramine krundil ning servituutide seadmise vajaduse ja kitsenduste määramine.

Vastavalt detailplaneeringu algatamise taotlusele soovitakse krundile ehitada kuute hoonet: elamu ja kuni viis abihoonet.

Detailplaneeringuga kavandatav ruumimuudatus vastab kehtivale Vihula valla üldplaneeringule, kuna planeeritav ala asub üldplaneeringus ette nähtud elamumaa reserv maakasutuse juhtotstarbega alal ja tiheasutusalal ning külgneb üksikelamutega hoonestatud maaüksustega. Põllu tn 6 kinnistu hoonestamisega luuakse kompaktsem Käsmu külale omane tänavaäärne ruum.

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 Põllu tn 6 kinnistu elamumaa reserv maakasutuse juhtotstarbega alal, detailplaneeringu koostamise kohustusega alal, tiheasutusalal, miljööväärtuslikul hoonestusalal ja I klassi väärtusliku maastiku alal.

Kehtiva Vihula valla 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 tiheasutusaladel on ehitamise ja kruntimise aluseks vaja koostada detailplaneering. Seetõttu on Põllu tn 6 kinnistule ehitusloakohustusliku hoone 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 jääb Põllu tn 6 krundi piir võrreldes olemasoleva kinnistu piiriga 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. Mürä-, 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 asub detailplaneeringuala elamumaa reserv maakasutuse juhtotstarbega alal, detailplaneeringu koostamise kohustusega alal, tiheasustusalal, miljööväärtuslikul hoonestusalal ja I klassi väärtusliku maastiku alal.

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.

Üldplaneeringu seletuskirja peatükis 11.2.2 „Käsmu“ on märgitud, et uued hooned peavad haakuma Käsmu ehitustraditsioonide ning mastaapidega.

Detailplaneeringu koostamine ei ole vastuolus kehtiva Vihula valla üldplaneeringuga.

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 planeeritav ala Lahemaa I klassi väärtusliku maastiku alale, roheline võrgustiku tugialale, maalise piirkonna alale ja Võsu-Käsmu maakondliku tähtsusega puhkealale. Samuti on maakonnaplaneeringu seletuskirja peatükis 3.8 „Rannikuala“ toodud Käsmu II tasandi asustuse arenguala üldsuunad ja -tingimused ning peatükis 4.3.1 „Puhkekeskused“ on toodud II astme puhkekeskuse Käsmu 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. Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang;
- 11.4. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamine;
- 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. Muinsuskaitseamet.

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

- 13.1. Planeeringuala naaberkinnistute Põllu tn 10 (katastritunnus 92201:014:0734), Laane tee 7a (katastritunnus 92201:014:0058), Laane tee 7 (katastritunnus 92201:014:1090), Laane tee 5 (katastritunnus 92201:014:1240), Põllu tn L2 (katastritunnus 92201:014:1469), Põllu tn L3 (katastritunnus 92201:014:0032), Põllu tn 5 (katastritunnus 92201:014:1461), Põllu tn 11 (katastritunnus 92201:014:1464) ja Põllu tn 13 (katastritunnus 92201:014:0027) omanikud (sealhulgas isiklike kasutusõiguste ja hoonestusõiguste omanikud);
- 13.2. Elektrilevi OÜ, Networks OÜ ja Aktsiaselts Haljala Soojus;

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

14. Nõuded detailplaneeringu koostamiseks

14.1. Detailplaneering koostada digitaalselt mõõdistatud geodeetilisel alusplaanil 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 alusplaanil 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. Kanalisatsioon lahendada lokaalselt ja veevarustus ühisveevärgist vastavalt Aktsiaselts Haljala Soojus tehnilistele tingimustele.

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).

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

Skeem 2. Kontaktvööndi analüüsitav ala

Väljavõte Põllu tn 6 kinnistu Maa- ja Ruumiameti Geoportaali kaardirakendusest



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 ilmned 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, roheline võrgustiku tugiala toimimisele ning miljööväärtusliku hoonestusala väärtuste säilimisele. Samuti on detailplaneeringu koostamisel vajalik analüüsida 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 radooniohtlikus piirkonnas.

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 krundisiseselt, 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 kannavad võimalike uuringute, analüüside ja ekspertiiside ning keskkonnamõju strateegilise hindamise kulud huvitatud isikud.

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, tugiplaani/olemasoleva olukorra joonis, põhijoonis, tehnovõrkude joonis, planeeringulahendust illustreeritavad 3D joonised (M 1:500) ning vajadusel kehtetuks¹ muutuva planeeringu joonis. Lisada fotod olemasolevast olukorrast ja piirkonna arhitektuurist (sh parimad näited).

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 soovitatavalt 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