

## LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

### 1. Detailplaneeringu nimetus

Võsu alevikus Spordi tn 21a, Spordi tn 23 ja osaliselt Spordi tn 25 maaüksuste detailplaneering

### 2. Planeeringu tellija

Spordi tn 21a kinnistu omanik Karl Kapitalid OÜ,  
Spordi tn 23 kinnistu omanik OÜ Võsu Spa,  
Spordi tn 25 kinnistu omanik Haljala Vallavalitsus.

### 3. Planeeringust huvitatud isik

Spordi tn 21a kinnistu omanik Karl Kapitalid OÜ,  
Spordi tn 23 kinnistu omanik OÜ Võsu Spa,  
Spordi tn 25 kinnistu omanik Haljala Vallavalitsus.

### 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 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 Võsu alevikus asuvate Spordi tn 21a (katastritunnus 92201:003:1632) katastriüksuse sihtotstarve on 100% elamumaa ja pindala on 4779 m<sup>2</sup>, Spordi tn 23 (katastritunnus 92201:003:0012) katastriüksuse sihtotstarve on 100% ärimaa ja pindala on 6606 m<sup>2</sup>, osaliselt Spordi tn 25 (katastritunnus 92201:003:0043) katastriüksuse sihtotstarve on 90% ühiskondlike ehitiste maa ja 10% ärimaa, pindala on ca 2,2 ha suurune osa ning Spordi tänav L2 (katastritunnus 88701:001:0616) katastriüksuse sihtotstarve on 100% transpordimaa, pindala on ca 0,3 ha suurune osa.

Planeeringuala koosneb Spordi tn 21a, Spordi tn 23, osaliselt Spordi tn 25 ja osaliselt Spordi tänav L2 kinnistutest. Juurdepääs planeeringualale on tagatud avalikus kasutuses olevalt Spordi tänav L2 teelt. Planeeringuala suurus on ca 3,6 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.

Võsu alevikus Spordi tn 21a, Spordi tn 23 ja osaliselt Spordi tn 25 maaüksuste detailplaneeringu koostamise eesmärk on ehitusõiguse määramine üksikelanute ehitamiseks vähemalt 1500 m<sup>2</sup> suurustel kruntidel, samuti tehnovõrkude ja -rajatiste võimalike asukohtade määramine kruntidel ning servituutide seadmise vajaduste ja kitsenduste määramine.

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 toodud, et vallavalitsusel on õigus nõuda detailplaneeringu koostamist väärtuslikele maastikele ehitamisel. Seetõttu on Spordi tn 21a, Spordi tn 23 ja osaliselt Spordi tn 25 maaüksustel asuvate 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;
- 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 heakorralduse 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

Vihula Vallavolikogu 13.08.2003 määrusega nr 19 kehtestatud Vihula valla üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala elamumaa ja elamumaa reserv maakasutuse juhtotstarbega alal, I klassi väärtusliku maastiku alal, tiheasustusega alal ja detailplaneeringu koostamise kohustusega alal.

Eeltoodust tulenevalt on detailplaneeringu koostamine kooskõlas kehtiva Vihula valla üldplaneeringuga, mille seletuskiri ja joonised on kättesaadavad siit: <https://www.haljala.ee/vihula-valla-uldplaneering>.

Hetkel koostamisel oleva Haljala valla üldplaneeringu eelnõu seletuskirja peatükis 4.2 „Hoonestatava või arendatava maaüksuse suurusega seotud tingimused“ on toodud, et elamuga hoonestatava maaüksuse vähim lubatud suurus Võsu aleviku tiheasustusega alal väljaspool põhijoonisel piiritletud ala on 1500 m<sup>2</sup>. Enam kui 2 hektari suuruse arenduse kavandamisel detailplaneeringuga tuleb vähemalt 10% planeeritavast maast kavandada teenindavaks üldmaaks (üldmaa alla ei kuulu piirkonda teenindavad teed ja tänavamaa), millele on õigus pääseda kõigil piirkonna elanikel. Üldplaneeringu eelnõu seletuskirja peatükis 4.3 „Ehitusõiguse määramisega seotud tingimused“ on kirjas, et elamuga hoonestatava maaüksuse suurim täisehitusprotsent Võsu aleviku piirides on 25%.

## **9. Vastavus kehtivale maakonnaplaneeringule**

Riigihalduse ministri 27.02.2019 käskkirjaga nr 1.1-4/30 kehtestatud Lääne-Viru maakonnaplaneeringu 2030+ kohaselt jääb detailplaneeringuala 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 välja Võsu I tasandi asustuse arenguala üldsuunad ja -tingimused ning peatükis 4.3.1 „Puhkekeskused“ on toodud I astme puhkekeskuse Võsu ruumilise arengu suunad.

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. Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang;
- 11.4. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamine;
- 11.5. Dendroloogiline hinnang;
- 11.6. Planeerimismenetluse käigus selgub täpsem uuringute vajadus.

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

- 12.1. Päästeamet;
- 12.2. Keskkonnaamet.

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

- 13.1. Planeeringuala naaberkiinnistute Loobu metskond 60 (katastritunnus 92201:003:0015), Sagadi metskond 231 (katastritunnus 88701:001:0454), Spordi tn 22 (katastritunnus 88701:001:0585), Spordi tn 20 (katastritunnus 92201:003:1250), Spordi tn 16 (katastritunnus 92201:003:0006), Sagadi metskond 324 (katastritunnus 88701:001:0556), Spordi tn 21 (katastritunnus 92201:003:1631), Kooli tn 18a/Rauha (katastritunnus 92201:003:0080), Kooli tn 18b (katastritunnus 92201:003:1542), Kooli tn 22 (katastritunnus 92201:003:1430) ja Kooli tn 26 (katastritunnus 92201:003:0017) kiinnistute omanikud (sealhulgas isiklike kasutusõiguste ja hoonestusõiguste omanikud);
- 13.2. Elektrilevi OÜ, Aktsiaselts Haljala Soojus ja Connecto Eesti AS;
- 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.** Koostada kontaktala analüüs (planeeringuala ja selle mõjuala analüüs):

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

**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 ilmned 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 eeldatavalt hinnata planeeringulahenduse mõju I 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 radooniriskiga alal. Samuti tuleb tähelepanu pöörata kvaliteetse avaliku ruumi loomisele Spordi tänava ääres.

**14.4.4.** Asjakohaste mõjude hindamise teemad võivad planeerimismenetluse käigus täieneda.

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

**14.6.** Parkimine lahendada kruntide 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 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.

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