

## LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

### 1. Detailplaneeringu nimetus

Haljala alevikus Võsu mnt 16a kinnistu detailplaneering

### 2. Planeeringu tellija

Võsu mnt 16a kinnistu omanik Swen & Sons OÜ.

### 3. Planeeringust huvitatud isikud

Võsu mnt 16a kinnistu omanik Swen & Sons OÜ.

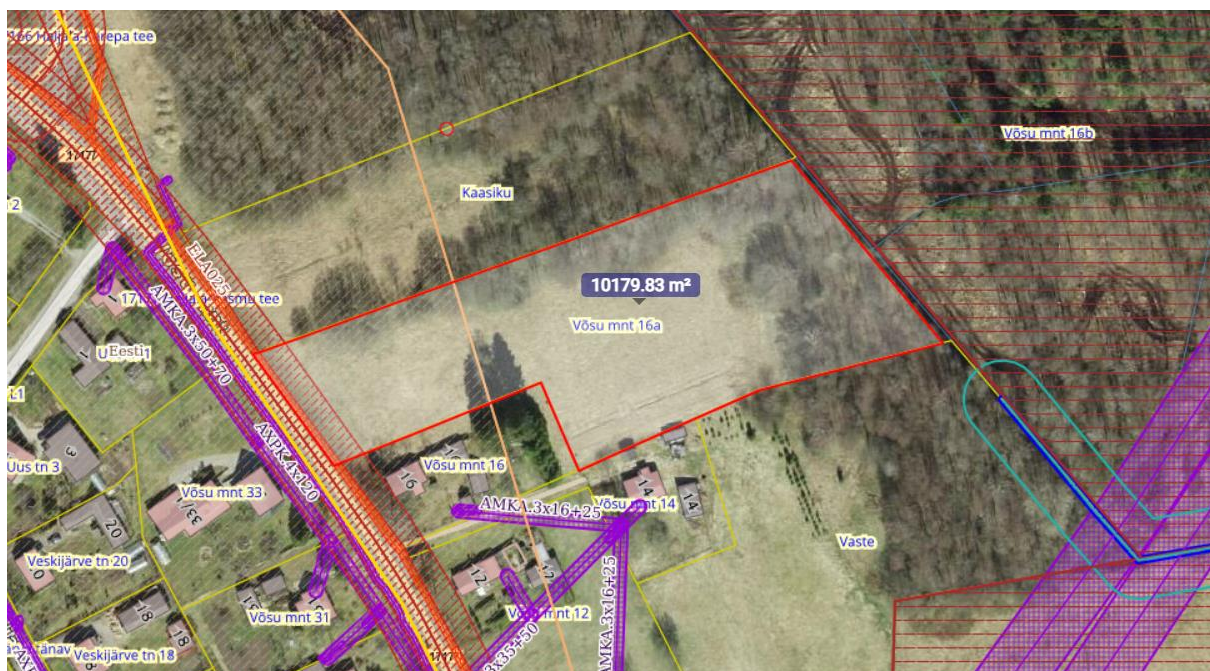
### 4. Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid

- 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 Võsu mnt 16a (katastritunnus 19101:001:0837) katastriüksuse sihtotstarve on 100% elamumaa ja pindala on 10085,0 m<sup>2</sup>. Planeeringualale juurdepääs on tagatud Haljala-Käsmu kõrvalmaanteelt nr 17177 (riigiomandis). Planeeringuala suurus on ca 1,02 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 Võsu mnt 16a kinnistu detailplaneeringu koostamise eesmärk on ehitusõiguse määramine üksikelamu ja abihoonete püstitamiseks, samuti tehnovõrkude ja -rajatiste võimalike asukohtade määramine krundil ning servituutide seadmise vajaduse ja kitsenduste määramine. Vastavalt detailplaneeringu algatamise taotlusele soovitakse krundile nelja hoonet (ühte elamut ja kuni kolme abihoonet).

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 elamualad E3 ja E4 ning juhaks, kui ühele maaüksusele soovitakse ehitada suurema ehitusaluse pindalaga kui 160 m<sup>2</sup> kahekorruseline või suurema ehitusaluse pindalaga kui 250 m<sup>2</sup> ühekorruseline elamu. Seetõttu on Võsu mnt 16a kinnistule 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 jääb 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. 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 asub Võsu mnt 16a kinnistu reserveeritud elamuala (E4) maakasutuse juhtotstarbega alal, väheses osas maakasutuse juhtotstarbega alal ja detailplaneeringu koostamise kohustusega alal. Planeeringuala kõrvale riigitee äärde on kavandatud kergliiklustee. Üldplaneeringu seletuskirja peatüki 2 „Maa- ja veealade kasutamistingimused“ kohaselt on elamuala (E1, E2, E3, E4 ja E5) maakasutuse juhtotstarve elamute ehitamiseks ja neid teenindavate ehitiste ja infrastruktuuride rajamiseks ettenähtud maa-ala.

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

- 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;
- Uute hoonete ehitamisel ja olemasolevate hoonete rekonstrueerimisel tuleb lähtuda piirkonna ehitustraditsioonist. Selleks tuleb kasutada loodussõbralikke ja antud piirkonnale iseloomulikke materjale. Uued hooned peavad olema nii põhiplaanis kui mahus olemasolevatega sarnaste gabariitidega (ehituslune pind, kõrgus, maht).

Üldplaneeringu seletuskirja peatükis 3.5 „Ehitustingimuste erisused reserveeritud elamualadel“ on selgitatud, et elamualade E3 ja E4 ehitustingimuste määramisel on lähtutud põhimõttest, et tegemist on kavandatavate kompaktse asustusega territooriumi osadega, mistõttu ette on nähtud võimalused suurema hoonestustihedusega elamualade planeerimiseks kui valla hajaasustusega aladel. Täpsemad elamuala E4 ehitustingimused on kirjas kehtiva Haljala valla üldplaneeringu seletuskirja peatükis 3.5.

Eeltoodust tulenevalt ei ole detailplaneeringu koostamine vastuolus kehtiva Haljala valla üldplaneeringuga.

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 ning planeeringuala kõrval kulgeb olemasolev jalg- ja jalgrattatee.

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.** Põllumajandus- ja Toiduamet.

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

**13.1.** Planeeringuala naaberkiinnistute Kaasiku (katastritunnus 19002:003:0722), Võsu mnt 16b (katastritunnus 19002:003:0137), Vaste (katastritunnus 19002:003:0082), Võsu mnt 14 (katastritunnus 19002:003:0083), Võsu mnt 12 (katastritunnus 19002:003:0721), Võsu mnt 16 (katastritunnus 19101:001:0836), 17177 Haljala-Käsmu tee (katastritunnus 19002:003:1830), Võsu mnt 31 (katastritunnus 19002:003:0440), Võsu mnt 33 (katastritunnus 19002:003:0390) ja Uus tn 1 (katastritunnus 19002:003:0410) kiinnistute omanikud (sealhulgas isiklike kasutusõiguste ja hoonestusõiguste omanikud);

**13.2.** Elektrilevi OÜ, Aktsiaselts Haljala Soojus ja AS Connecto Eesti;

**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.** 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 kontaktala analüüs (planeeringuala ja selle mõjuala analüüs):

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

**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).

**14.5.** 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 ilmneda 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 on 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.

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

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

**14.7.** Parkimine lahendada krundi siseselt, 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, analüüsides 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, tugiplaani/olemasoleva olukorra joonis, põhijoonis, tehnovõrkude joonis ning planeeringulahendust illustreeritavad 3D joonised (M 1:500) ning vajadusel kehtetuks<sup>1</sup> 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 soovitatavalt Siseministeeriumi poolt välja antud juhendmaterjali „Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013“ ja Rahandusministeeriumi juhendmaterjali „Nõuandeid detailplaneeringu koostamiseks“ 2022 alusel.

---

<sup>1</sup> Joonis ja andmed PlanS § 140 lõike 8 ja 10 kohaselt

**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.