

LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

1. Detailplaneeringu nimetus

Haljala alevikus Metallitoa tootmisala detailplaneering

2. Planeeringu tellija

Rakvere mnt 9a, Rakvere mnt 15, Rakvere mnt 15a//17b//19b ning Rakvere mnt 15b kinnistute omanik Osühing Metallituba.

3. Planeeringust huvitatud isikud

Rakvere mnt 9a, Rakvere mnt 15, Rakvere mnt 15a//17b//19b ning Rakvere mnt 15b kinnistute omanik Osühing Metallituba.

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 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 Haljala alevikus asuvate Rakvere mnt 9a (katastritunnus 19002:003:0056) katastriüksuse sihtotstarve on 100% tootmismaa ja pindala on 3308,0 m², Rakvere mnt 15 (katastritunnus 19002:003:0580) katastriüksuse sihtotstarve on 100% ärimaa ja pindala on 1247,0 m²), Rakvere mnt 15a//17b//19b (katastritunnus 19002:003:0008) katastriüksuse sihtotstarve on 50% tootmismaa ja 50% ärimaa ning pindala on 7201,0 m²) ning Rakvere mnt 15b (katastritunnus 19002:003:0007) katastriüksuste sihtotstarve on 100% ärimaa ja pindala on 559,0 m². Planeeringuala koosneb Rakvere mnt 9a, Rakvere mnt 15, Rakvere mnt 15a//17b//19b ning Rakvere mnt 15b kinnistutest. Juurdepääs planeeringualale tagatakse Haljala-Käsmu kõrvalmaanteelt nr 17177 (riigiomandis). Planeeringuala suurus on ca 1,29 hektarit. Planeeringualal ei ole kehtivaid detailplaneeringuid.

Skeem 1. Maa- ja Ruumiameti Geoportaali maainfo kaardirakenduses planeeringuala hinnanguline ulatus (märgitud punase piirjoonega, planeeringuala suurus ca 1,29 hektarit).



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 Metallitoa tootmisala detailplaneeringu koostamise eesmärk on liita planeeringuala krundid, määrata ehitusõigus tootmishoone laiendamiseks üle 33 %, samuti tehnovõrkude ja -rajatiste võimalike asukohtade määramine krundil ning servituutide seadmise vajaduste ja kitsenduste määramine. Vastavalt detailplaneeringu algatamise taotlusele soovitakse krundile ehitada metalltoodete tootmishoonet.

PlanS § 125 lõike 1 punktide 1 ja 2 kohaselt on detailplaneeringu koostamine nõutav linnades kui asustusüksustes, alevites ja alevikes ning nendega piirnevas avalikus veekogus ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks ja olemasoleva hoone laiendamiseks üle 33 protsendi selle esialgu kavandatud mahust. Samuti on kehtivas üldplaneeringus määratud detailplaneeringu koostamise kohustuse alaks reserveeritud tootmisalad ning juhuks, kui soovitakse ehitada uusi tööstus- ja laohooneid.

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. 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 jääb planeeringuala reserveeritud tootmisala (T) maakasutuse juhtotstarbega alale, kompaktse asustusega alale ja detailplaneeringu koostamise kohustusega alale. Üldplaneeringu seletuskirja peatüki 2 „Maa- ja veealade kasutamistingimused“ kohaselt on tootmisala (T) maakasutuse juhtotstarve erinevat liiki tootmistevõtteks mõeldud ala: tööstuse, tootmise, põllumajandusliku tootmise jt tootmishitiste ja neid teenindavate ehitiste ja infrastruktuuride rajamiseks ettenähtud maa-ala ning nendest tulenevad mõjualad.

Kehtiva üldplaneeringu seletuskirja peatükis 3.1 on kirjas, et hoonete paigutusviisil ja omavahelise kauguse määramisel tuleb eelkõige lähtuda ajalooliselt välja kujunenud asustusstruktuurist.

Üldplaneeringu seletuskirja peatükis 3.8 „Ehitistingimuste erisused reserveeritud tootmisaladele“ on kirjas, et tootmishoonete rajamisel tuleb arvestada ptk 2.7 seatud kuju- ja elamute ja tootmishoonete vahel; detailplaneeringuga tuleb määrata maaüksuse minimaalne haljastuse protsent; reserveeritud tootmisalade edasisel detailplaneerimisel tuleb maaüksust liigendada haljasaladega, mis toimiksid puhervööndina. Kui tootmisala külgneb elamualaga, tuleb tootmisala territooriumile, elamuala poolsesse osasse, kavandada haljastatud puhvertsoonid.

Kuna planeeringuala asub ise ja piirneb tootmisala maakasutuse juhtotstarbe aladega, siis on Metallitoa tootmisala puhul tegemist piirkonda sobiva ja üldplaneeringu kohase detailplaneeringuga.

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.

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. Planeerimismenetluse käigus selgub täpsem uuringute vajadus.

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

- 12.1. Päästeamet;
- 12.2. Eesti Geoloogiateenistus;
- 12.3. Transpordiamet;
- 12.4. Terviseamet.

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

13.1. Planeeringuala naaberkinnistute Rakvere mnt 9 (katastritunnus 19002:003:1420), Rakvere mnt 5 (katastritunnus 19002:003:1500), Rakvere mnt 7 (katastritunnus 19002:003:0450), Rakvere mnt 9b (katastritunnus 19002:003:0057), Rakvere mnt 11 (katastritunnus 19002:003:0046), Rakvere mnt 17a (katastritunnus 19002:003:0006), Tehnika tn L3 (katastritunnus 19001:001:0358), Viru tn 7a (katastritunnus 19002:003:0063), Rakvere mnt 21b (katastritunnus 19002:003:0009), Rakvere mnt 21a (katastritunnus 19002:003:0002), Rakvere mnt 19a (katastritunnus 19002:003:0023), Rakvere mnt 20 (katastritunnus 19002:003:0900), Rakvere mnt 17 (katastritunnus 19002:003:0038), 17177 Rakvere-Käsmu tee (katastritunnus 19002:003:1830), Rakvere mnt 18 (katastritunnus 19002:003:0270), Rakvere

mnt 18a (katastritunnus 19002:003:1120), Rakvere mnt 16a (katastritunnus 19002:003:0052) ja Rakvere mnt 16 (katastritunnus 19002:003:0350) omanikud (sealhulgas isiklike kasutusõiguste ja hoonestusõiguste omanikud);

13.2. Aktsiaselts Haljala Soojus, Elektrilevi OÜ, gaasitorustiku valdaja ja piirkonnas teenust pakkuv sideettevõte;

13.3. Keskkonnaamet;

13.4. Isikud, kes on ise avaldanud soovi olla planeerimismenetlusse 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 ilmneda 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 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.

14.4.4. 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 krundisisese, lähtudes kehtivatest normatiividest.

14.7. Detailplaneeringus näha ette müra leevendavad meetmed hoone projekteerimisel.

14.8. Planeeringulahenduses tuleb tugineda liikumisviiside analüüsile, mis sisaldab liikluse tekke väljaselgitamist ja selle mõju olemasolevale tänavavõrgule.

14.9. Juurdepääs tagada avalikult kasutatavalt teelt.

14.10. Määrata kohustuslik säilitatav ja rajatav kõrghaljastus.

14.11. Maapinna üldise kõrguse muutmise ei ole lubatud, vajadusel võib maapinda tõsta üksnes vähimal vajalikul määral vahetult hoonete alla jäävatel krundi osadel. Vajadusel esitada detailplaneeringu koosseisus vertikaalplaneerimise joonis.

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

14.13. Vajaduse ilmnemisel kannab võimalike uuringute, analüüsides ja ekspertiiside ning keskkonnamõju strateegilise hindamise kulud huvitatud isik.

14.14. 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.

14.15. 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.

14.16. Detailplaneering vormistatakse soovitatavalt Siseministeeriumi poolt välja antud juhendmaterjali „Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013“ ja Rahandusministeeriumi juhendmaterjali „Nõuandeid detailplaneeringu koostamiseks“ 2022 alusel.

14.17. 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