



## VIRU-NIGULA VALLAVOLIKOGU

### OTSUS

Viru-Nigula

29. jaanuar 2026 nr 18

#### **Lähta lageda detailplaneeringu kehtestamine**

Viru-Nigula Vallavolikogu 28.02.2023 otsusega nr 81 „Lähta lageda detailplaneeringu koostamise algatamine“ algatati detailplaneering Viru-Nigula vallas, Kunda linnas Spordi tn 2 kinnistul ja Spordi tn 2 kinnistut ümbritseval Lageda teel.

Planeeringuala asub Kunda linna keskosas Toolse tee, Spordi tänava ja Staadioni tänava elamukvartalite vahetus läheduses. Detailplaneeringuga on hõlmatud Spordi tn 2 kinnistu (katastritunnus 90301:001:0117, pindala 44060 m<sup>2</sup>, sihtotstarve üldkasutatav maa) ja Lageda tee kinnistust (katastritunnus 34501:001:0119, sihtotstarve transpordimaa) ca 4185 m<sup>2</sup> suurune osa.

Detailplaneeringuga on kavandatud Spordi tn 2 katastriüksuse jagamine 26 krundiks, millest 22 on ühepereelamu krunti, 2 tee- ja tänavamaa krunti ning 2 haljasala maa krunti. Haljasala maa krundile on võimalik rajada mänguväljak. Detailplaneeringuga kavandatav elamukvartal on piirkonda sobiv, kuna pikendab visuaalselt juba väljakujunenud üksikelamute piirkonda ning täidab ära kasutuseta seisnud maa-ala elamute ja roheala vahel.

Elamukruntide suurus jääb vahemikku 900-2300 m<sup>2</sup>, et võimaldada kõikidele huvilistele sobiliku krundi leidmist. Elamukruntidele on lubatud ehitada üks elamu ja kuni kaks abihoonet hoonestusala piires.

Eluhoonete suurim kõrgus on 10 m, kõrvalhoonetel 7 m. Hoonete arhitektuurinõuete määramisel on arvestatud ümbritseva keskkonna ja piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadiga, soovituslik kõrghaljustuse osakaal on minimaalselt 10%.

Elamukvartali veevarustus on tagatud Staadioni tn 4 (katastritunnus 34501:004:0320) juures oleva veeühendustoru kaudu. Reovesi juhatakse ära läbi kahe olemasoleva Kunda ühiskanalisatsioonikollektori kaevu, millest üks paikneb planeeringuala keskkohas ja teine 50 m planeeringualast põhjas Kunda metskond 226 (katastritunnus 90301:001:0023) maaüksusel.

Lähta lageda detailplaneering on üldplaneeringut muutev, kuna Kunda Linnavolikogu 07.03.2002 määrusega nr 10 „Kunda linna haldusterritooriumil kehtiva üldplaneeringu ülevaatamine“ tehtud täpsustuste järgi tohib Spordi tn 2 maaüksusele rajada spordi-, hariduse- kultuuri- ja muuseumiga seotud ühiskondlikke objekte, kuid ette ei ole nähtud elamuehitamiseks sobivate kruntide moodustamist.

Planeerimisseaduse § 142 lõike 2 alusel kohaldatakse üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamisele üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust.

Kuna detailplaneering on üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldav, koostas Viru-Nigula vallavalitsuse keskkonnaspetsialist lähtuvalt planeerimisseaduse § 142 lõikest

6 keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu ja kaalus keskkonnamõju strateegilist hindamist, lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatust. Eelhinnangu järgi ei ole kavandatud tegevus olulise keskkonnamõjuga ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi.

Planeeringuga tehakse ettepanek muuta Spordi tn 2 maaüksuse valdavalt juhtotstarvet ning moodustada ühiskondlike objektide maa-alale elamumaa krundid. Spordi tn 2 maaüksus oli aastakümneid tagasi kasutusel motokrossi rajana. Praegu kehtiv Kunda linna üldplaneering on kehtestatud 2001. aastal, mil Kunda linnas elas ca 4000 elanikku ning aktiivselt harrastati motokrossi.

01.10.2025 seisuga elab Kunda linnas 2719 elanikku ning spordi harrastajad on kolinud kas siseruumidesse (ujula, jõusaalid, sportmängud) või teistesse linna piirkondadesse (pumptracki rada, madalseiklusrada, rularamp, valgustatud jooksu- ja suusarada, discgolfi rada, kergliiklusteed jne). Müratekitav spordiala ei sobi enam linna keskele ning kasutuseta seisev künklik maastik on otstarbekam ära siluda ja kasutusele võtta elamurajoonina.

Lähta lageda detailplaneering on vastu võetud ja heakskiitmise etappi jõudnud Viru-Nigula valla uue üldplaneeringuga kooskõlas. Uue Viru-Nigula valla üldplaneeringu kohaselt on Spordi tn 2 krundi maakasutuse juhtotstarbeks määratud elamu maa-ala.

Detailplaneeringu kehtestamise hetkeks on lõpusirgele jõudnud Viru-Nigula valla üldplaneering kooskõlastatud kõikide vastavate valitsusasutuste poolt ning aktsepteeritud on Spordi tn 2 maaüksuse elamumaa juhtotstarvet.

Kunda linna tiheasustusalal on seatud uue üldplaneeringuga piirkondlikud ehitustingimused, mille järgi on Spordi tn 2 maa-alale lubatud ehitada üksikelamut (kõrgusega kuni 10 m), kahe või mitme korteriga elamut, ridaelamut või kaksikelamut (kõrgusega kuni 12 m). Katastriüksuse minimaalseks laiuseks on seatud 30 m. Lähta lageda detailplaneering vastab eelnimetatud tingimustele.

Viru-Nigula valla uue üldplaneeringu järgi paikneb planeeringuala Kunda linna tiheasustusalal, kus eelistatakse tühjana seisvate ning vähe kasutatud maa-alade ja hoonete taaskasutusele võtmist. Samuti nähakse ette uute katastriüksuste moodustamisel võtta arvesse piirkonnas välja kujunenud katastriüksuste struktuuriga, sh maatüki suurusega. Uute alade planeerimisel tiheasustusaladele tuleb ette näha avalik ala, nagu nt väljak, avalik haljasala või "elav" tänav.

Detailplaneeringu koostamise käigus kaardistati Lähta lageda ümbruses asuvate kruntide suurused ning hoonete arv krundil, samuti määrati kruntide kõrghaljastuse osakaal. Saadud andmed võeti aluseks uue elamukvartali planeerimisel, et tulemuseks oleks Kunda linnale iseloomuliku aedlinliku elamukvartali tekkimine.

Detailplaneering on läbinud eskiislahenduse avaliku väljapaneku ning sellele järgnenud avaliku arutelu. Detailplaneeringu eelnõu avalik väljapanek toimus 01.07.–31.07.2024, detailplaneeringu materjalid olid kättesaadavad Viru-Nigula valla kodulehel, Kunda linnas, Aseri alevikus ja Viru-Nigula alevikus. Eskiisi avalik arutelu toimus 28.08.2024 Viru-Nigula vallavalitsuses. Avaliku väljapaneku ajal ja avalikul arutelul esitatud ettepanekud on planeeringusse sisse viidud või arvestatakse nendega detailplaneeringu elluviimise etappidel.

Detailplaneeringu menetlemisel on järgitud planeerimisseadusega kehtestatud nõudeid, planeeringu koostamisel on tehtud koostööd naaberkinnistute omanikega (detailplaneeringu eskiisi avalikustamisel ja kooskõlastusringil).

Detailplaneeringu eskiislahenduse kohta esitasid oma seisukohad Riigimetsa Majandamise Keskus (30.12.2024 kiri nr 3-1.1/2022/7638), Päästeamet (08.01.2025 kiri nr 7.2-3.3/7654-1), Terviseamet (16.01.2025 kiri nr 9.3-1/24/12992-2), Keskkonnaamet (16.01.2025 kiri nr 6-2/24/25791-2), Maa- ja Ruumiamet (23.03.2025 kiri nr 12-1/25/329-4). Esitatud ettepanekutega on arvestatud.

Viru-Nigula Vallavolikogu võttis 28.05.2025 otsusega nr 159 „Lähta lageda detailplaneeringu vastuvõtmine ja avaliku väljapaneku korraldamine“ Lähta lageda detailplaneeringu vastu.

Detailplaneeringu koostajaks on Kobras OÜ (töö nr 2024-060).

Vastavalt planeerimisseaduse § 87 lõigetele 1 ja 4 toimus ajavahemikul 25.06.-24.07.2025 Lähta lageda detailplaneeringu avalik väljapanek. Avaliku väljapaneku jooksul ei esitatud täiendavaid ettepanekuid.

Maa- ja Ruumiamet andis planeeringule heakskiidu 17.10.2025 kirjaga nr 12-1/25/12853-3 „Lähta lageda detailplaneeringu heakskiitmine“.

Planeeringualale elamukruntide moodustamine ei kahjusta avalikku huvi ega Kunda linna infrastruktuuri toimimist. Planeeritava tegevuse realiseerumisel toimub olemasolevasse keskkonda uute väärtuste lisamine – tiheasustusala kompaktne areng ning kvaliteetne elukeskkond. Võrreldes olemasoleva olukorraga suureneb hoonestustihedus ja liikluskoormus.

Detailplaneeringu menetlemisel on leitud tasakaal, järgides proportsionaalsuse põhimõtet ja ehitiste sobivust ümbritsevasse keskkonda.

Detailplaneeringus kavandatu on kooskõlas Viru-Nigula valla arengudokumentides seatud eesmärkidega ning arvestab avalikke huve ja väärtusi, mille tulemusena muutub senine ruumilahendus kvaliteetsemaks ja mitmekesisemaks.

Detailplaneeringu kehtestamisega ei rikuta avalikkuse või kolmandate osapoolte huve ega riivata neid määral, mis kaaluksid üles detailplaneeringust huvitatud isiku õiguse detailplaneeringuala arendamiseks.

Võttes aluseks eeltoodu, kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 33, planeerimisseaduse § 91 ning arvestades Viru-Nigula Vallavolikogu arengu- ja majanduskomisjoni võetud seisukohti,

#### **Viru-Nigula Vallavolikogu otsustab:**

1. Kehtestada Kunda linnas Spordi tn 2 maaüksust (katastritunnus 90301:001:0117) ja Lageda tee maaüksust (katastritunnus 34501:001:0119) hõlmav Lähta lageda detailplaneering.

2. Viru-Nigula vallavalitsusel avaldada detailplaneeringu kehtestamise teade ajalehes „Virumaa Teataja“, valla veebilehel ja väljaandes Ametlikud Teadaanded.

3. Detailplaneeringu kehtestamise andmed esitada planeeringute andmekogusse 14 päeva jooksul kehtestamisest arvates.

4. Detailplaneeringu kehtestamise otsusega ja teiste detailplaneeringut puudutavate materjalidega on võimalik tutvuda Viru-Nigula vallavalitsuses aadressil Viru-Nigula vald, Kunda linn, Kasemäe tn 19 vallavalitsuse lahtiolekuaegadel ja valla kodulehel <https://viru-nigula.ee/detailplaneeringud>.

5. Otsus jõustub teatavastegemisest.

6. Otsuse peale võib esitada vaide Viru-Nigula Vallavolikogule haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või esitada kaebuse Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud alustel ja korras 30 päeva jooksul alates käesoleva otsuse teadasaamisest või päevast, millal asjast huvitatud isik pidi käesolevast otsusest teada saama.

(allkirjastatud digitaalselt)

Kaido Veski  
vallavolikogu esimees