



Haljala Vallavalitsus

KORRALDUS

Võsu

11. mai 2023 nr 143

Käsmu külas Ranna tee 23 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine

Haljala vallas Käsmu külas Ranna tee 23 (katastritunnus 92201:014:1300, sihtotstarve 100% elamumaa, pindala 1248 m²) kinnistu omanikud esitasid Haljala Vallavalitsusele 08.03.2023 taotluse detailplaneeringu koostamise algatamiseks. Taotlus on registreeritud Haljala Vallavalitsuse dokumendiregistris numbriga 7-1/86-1.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on ehitusõiguse määramine olemasolevate hoonete laiendamiseks üle 33% ja võimalusel uue hoone püstitamiseks, samuti tehnovõrkude ja -rajatiste võimaliku asukoha määramine krundil ning servituutide seadmise vajaduse ja kitsenduste määramine. Vastavalt detailplaneeringu algatamise taotlusele soovitakse krundile ehitada nelja hoonet (kahte elamut ja kahte abihoonet). Detailplaneeringu koostamisel lahendatavad ülesanded on toodud planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 126 lõike 1 punktides 1-9, 11-12, 16-17 ja 21-22. Ülesannete loetelu võib detailplaneeringu koostamise menetluse jooksul muutuda või täieneda.

Planeeritav maa-ala, suurusega ca 1575 m², asub Käsmu küla idaosas. Ranna tee 23 kinnistu katastriüksuse sihtotstarve on 100% elamumaa ja pindala on 1248 m². Juurdepääs planeeringualale on tagatud avalikus kasutuses olevatelt Ranna tee L1 ja Ranna tee L2 teedelt. Ehitisregistri andmetel asub Ranna tee 23 kinnistul kolm hoonet: 2-korruseline elamu ehitisealuse pinnaga 87,0 m²; 1-korruseline suvila ehitisealuse pinnaga 39,0 m² ning 1-korruseline pesuköök ehitisealuse pinnaga 25,0 m² ja kuur ehitisealuse pinnaga 21,0 m².

Maa-ameti Geoportaali kaardirakenduste andmetel jääb Ranna tee 23 kinnistu Lahemaa rahvusparki piiranguvööndisse, Natura 2000 Lahemaa linnualale (RAH0000089), Natura 2000 Lahemaa looduslalale (RAH0000601), Läänemere ranna ehituskeelu- ja piiranguvööndisse. Kinnistut läbib alla 1 kV pingega elektriõhuliin. Lahemaa rahvusparki kaitsekorralduskava aastateks 2016-2025 lisa 8 kohaselt asub Ranna tee 23 kinnistu väga väärtuslikus külaosas (Käsmu küla ajaloolisel tuumikalal), mille täpsemad ehitus- ja planeerimistingimused on määratud kaitsekorralduskava lisa 7. Planeeringualal ei ole kehtivaid detailplaneeringuid.

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 Ranna tn 23 kinnistu detailplaneeringu koostamise kohustusega alal, tiheasustusalal, elamumaa maakasutuse juhtotstarbega alal, miljööväärtuslikul hoonestusalal ja I klassi väärtusliku maastiku alal. Üldplaneeringu seletuskirja peatükis 11.2.2 „Käsmu“ on märgitud, et uued hooned peavad haakuma Käsmu ehitustraditsioonide ning mastaapidega.

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 Käsmu II tasandi asustuse arenguala üldsuunad ja -tingimused ning peatükis 4.3.1 „Puhkekeskused“ on toodud II astme puhkekeskuse Käsmu ruumilise arengu suunad.

Kavandatav tegevus ei kuulu keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuse nimistusse, mille korral on keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) läbiviimine kohustuslik. Detailplaneeringuga kavandatav tegevus jääb Natura 2000 võrgustiku alale. Detailplaneeringu koostamisel, mis eeldatavalt avaldab Natura 2000 võrgustiku alale mõju, tuleb anda eelhindang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist, lähtudes KeHJS § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest ning § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest. Vastavalt PlanS § 126 lõike 1 punktile 12 on võimalik detailplaneeringu koostamise käigus seada vajalikud keskkonnatingimusi tagavad nõuded.

Tulenevalt PlanS § 4 lõike 2 punktist 5 on vajalik detailplaneeringu koostamisel hinnata selle elluviimisega kaasnevaid asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid. Planeeringulahenduse väljatöötamiseks ja mõjude hindamiseks teha vajadusel täiendavaid uuringuid ja analüüse.

Planeeringu koostamisest huvitatud isikud on vallale esitatud detailplaneeringu algatamise taotluses kinnitanud valmisolekut finantseerida detailplaneeringu koostamisega tekkivaid kulusid.

Tulenevalt eeltoodust, huvitatud isikute poolt esitatud taotlusest ning kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1, planeerimisseaduse § 124 lõigetest 1, 2 ja 10, § 125 lõikest 2, § 128 lõigetest 1 ja 4 ning Haljala Vallavolikogu 20.02.2018 määruse nr 11 „Ehitusseadustikus, planeerimisseaduses ning ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduses sätestatud ülesannete delegeerimine“ § 2 lõikest 1 ning arvestades kehtivat Vihula valla üldplaneeringut:

1. Algatada Käsmu külas Ranna tee 23 kinnistu (katastritunnus 92201:014:1300) detailplaneeringu koostamine määramaks ehitusõigus olemasolevate hoonete laiendamiseks üle 33% ja võimalusel uue hoone püstitamiseks, samuti tehnovõrkude ja -rajatiste võimaliku asukoha määramine ning servituutide seadmise vajaduse ja kitsenduste määramine. Krundile soovitakse ehitada nelja hoonet (kahte elamut ja kahte abihoonet). Detailplaneeringu koostamisel lahendatakse peamiselt PlanS § 126 lõike 1 punktides 1-9, 11-12, 16-17 ja 21-22 toodud ülesandeid, mille loetelu võib detailplaneeringu koostamisel uute asjaolude ilmnemisel täiendada või muutuda.
2. Määrata planeeringuala suuruseks ca 1575 m². Planeeringuala asukoht ja piir on esitatud korralduse lisas toodud skeemil 1.
3. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt korralduse lisale.
4. Detailplaneeringu koostamisel tuleb anda eelhindang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkust.
5. Detailplaneeringu koostamisel tuleb hinnata selle elluviimisega kaasnevaid asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid.

6. Haljala Vallavalitsuse poolt detailplaneeringu vastuvõtmiseks tuleb nõuetele vastav ja kooskõlastatud detailplaneering esitada ühes eksemplaris vallavalitsusele hiljemalt kahe aasta jooksul planeeringu algatamisest. PlanS § 139 lõike 2 alusel tuleb detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise otsus teha hiljemalt kolme aasta möödumisel detailplaneeringu algatamisest arvates.

7. Haljala Vallavalitsus võib detailplaneeringu koostamise lõpetada, kui koostamise käigus ilmnevad asjaolud, mis välistavad planeeringu elluviimise tulevikus, sealhulgas kui isik keeldub detailplaneeringukohaste ehitiste ehitamise üleandmiseks halduslepingu sõlmimisest; kinnisasja omanik esitab taotluse detailplaneeringu koostamise lõpetamiseks; planeeringu koostamise eesmärk muutub oluliselt koostamise käigus; ning planeeringu koostamise korraldaja eelarves puuduvad vahendid planeeringu koostamise, koostamise tellimise ja mõjude hindamisega kaasnevate kulude kandmiseks ja planeeringu koostamisest huvitatud isik selliseid kulusid ei kannata.

8. Haljala Vallavalitsusel avaldada teade detailplaneeringu algatamisest Ametlikes Teadaannetes, ajalehtedes Virumaa Teataja ja Haljala Valla Sõnumid ning Haljala valla veebilehel, ning informeerida PlanS § 127 lõigetes 1 ja 2 nimetatud isikuid ja asutusi detailplaneeringu algatamisest.

9. Detailplaneeringu algatamise korraldusega on võimalik tutvuda Haljala Vallavalitsuses (Tallinna mnt 13, Haljala alevik, Haljala vald) ja Võsu teenuskeskuses (Mere tn 6, Võsu alevik, Haljala vald) asutuste lahtiolekuaegadel ning Haljala valla veebilehel <https://www.haljala.ee/algatatud-detailplaneeringud>.

10. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Anti Puusepp
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Kristi Tomingas
vallasekretär