



Haljala Vallavalitsus

KORRALDUS

Haljala

17. aprill 2025 nr 74

Haljala alevikus Metallitoa tootmisala detailplaneeringu algatamine

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) kinnistute omanik esitas Haljala Vallavalitsusele 02.12.2024 taotluse detailplaneeringu koostamise algatamiseks. Taotlus on registreeritud Haljala Vallavalitsuse dokumendihaldussüsteemis numbriga 7-1/113-1.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on katastriüksuste liitmine planeeringualal, ehitusõiguse määramine olemasoleva hoone rekonstrueerimiseks ja laiendamiseks üle 33% mahust Rakvere mnt 15 ja Rakvere mnt 15a//17b//19b kinnistutel, tehnovõrkude ja -rajatiste võimalike asukohtade määramine krundil ning servituutide seadmise vajaduse ja kitsenduste määramine. Vastavalt detailplaneeringu algatamise taotlusele soovitakse krundile ehitada metalltoodete tootmishoonet. Detailplaneeringu koostamisel lahendatavad ülesanded on toodud planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 126 lõike 1 punktides 1-9, 11-12, 17 ja 21-22. Ülesannete loetelu võib detailplaneeringu koostamise menetluse jooksul muutuda või täieneda.

Planeeringuala suurus on ca 1,29 hektarit. Juurdepääs planeeringualale tagatakse Haljala-Käsmu kõrvalmaanteelt nr 17177 (riigiomandis). Ehitisregistri andmetel asub Rakvere mnt 9a kinnistul asub 2-korruseline 1088,0 m² ehitisealuse pinnaga garaaž-töökoda. Rakvere mnt 15a//17b//19b kinnistul asub 1-korruseline 1128,0 m² ehitisealuse pinnaga kombainikuur, 1-korruseline 298,0 m² ehitisealuse pinnaga ladu ja 1-korruseline 1234,0 m² ehitisealuse pinnaga töökoda. Rakvere mnt 15b kinnistul asub 1-korruseline 153,0 m² ehitisealuse pinnaga tehnohooldepunkt. Ehitisregistri kohaselt on Rakvere mnt 15 kinnistule püstitamisel 3-korruseline 593,8 m² ehitisealuse pinnaga büroo-majutushoone.

Maa- ja Ruumiameti Geoportaali kaardirakenduste andmetel jääb planeeringualale põlevkivi maardla (Haljala uuringuväli, passiivne reservvaru), avalikult kasutatava tee kaitsevöönd, elektrimaakaabelliinid, osaliselt puurkaevu veehaarde sanitaarkaitseala, A ja B kategooria gaasitorustik. Planeeringuala jääb nõrgalt kaitstud põhjaveega alale ning kõrge või väga kõrge radoonriskiga alale. Planeeringualal ei ole kehtivaid detailplaneeringuid.

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.

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.

Riigihalduse ministri 27.02.2019 käskkirjaga nr 1.1-4/30 kehtestatud Lääne-Viru maakonnaplaneeringu 2030+ kohaselt jääb detailplaneeringuala Haljala linnalise asustusega alale.

Kavandatav tegevus ei kuulu keskkonnamõju hindamise ja keskkonnanajutimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuse nimistusse, mille korral on keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) läbiviimine kohustuslik. Detailplaneeringu koostamisel, millega kavandatakse KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkonda kuuluvat ja § 6 lõike 4 alusel kehtestatud määruses nimetatud tegevust (KeHJS § 6 lõikes 1 ning käesolevas määruses nimetamata juhul tööstuspiirkonna arendamine) tuleb anda eelhinnang 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 isik on vallale esitatud detailplaneeringu algatamise taotluses kinnitanud valmisolekut finantseerida detailplaneeringu koostamisega tekkivaid kulusid.

Tulenevalt eeltoodust, huvitatud isiku 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 Haljala valla üldplaneeringut:

1. Algatada Haljala alevikus Rakvere mnt 9a (katastritunnus 19002:003:0056), Rakvere mnt 15 (katastritunnus 19002:003:0580), Rakvere mnt 15a//17b//19b (katastritunnus 19002:003:0008) ja Rakvere mnt 15b (katastritunnus 19002:003:0007) maaüksuste detailplaneeringu koostamine määramaks ehitusõiguse olemasoleva hoone rekonstrueerimiseks ja laiendamiseks üle 33% mahust Rakvere mnt 15 ja Rakvere mnt 15a//17b//19b kinnistutel, katastriüksuste liitmine planeeringualal, samuti tehnovõrkude ja -rajatiste võimalike asukohtade määramine krundil ning servituutide seadmise vajaduse ja kitsenduste määramine. Vastavalt detailplaneeringu algatamise taotlusele soovitakse krundile ehitada metalltoodete tootmishoonet. Detailplaneeringu koostamisel lahendatakse peamiselt PlanS § 126 lõike 1 punktides 1-9, 11-12, 17 ja 21-22 toodud ülesandeid, mille loetelu võib detailplaneeringu koostamisel uute asjaolude ilmnemisel täiendada või muutuda.

2. Määrata planeeringuala suuruseks ca 1,29 hektarit. Planeeringuala asukoht ja piir on esitatud korralduse lisas toodud skeemil 1.

3. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt korralduse lisale.
4. Detailplaneeringu koostamisel tuleb hinnata selle elluviimisega kaasnevaid asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid.
5. 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.
6. Haljala Vallavalitsus võib detailplaneeringu koostamise lõpetada, kui koostamise käigus ilmnevad asjaolud, mis välistavad planeeringu elluviimise tulevikus, sealhulgas kui isikud keelduvad detailplaneeringukohaste ehitiste ehitamise üleandmiseks halduslepingu sõlmimisest; kinnisasjade omanikud esitavad 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 isikud selliseid kulusid ei kanna.
7. 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.
8. Detailplaneeringu algatamise korraldusega on võimalik tutvuda Haljala Vallavalitsuses (Tallinna mnt 13, Haljala alevik, Haljala vald) asutuse lahtiolekuaegadel ja Haljala valla veebilehel <https://www.haljala.ee/algatatud-detailplaneeringud>.
9. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Anti Puusepp
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Kristi Tomingas
vallasekretär