



## KORRALDUS

Haljala

6. detsember 2023 nr 460

### **Haljala alevikus Tallinna mnt 42 ja Kulli kinnistute detailplaneeringu algatamine**

Haljala vallas Haljala alevikus asuvate Tallinna mnt 42 (katastritunnus 19002:001:0129, katastriüksuse sihtotstarve 100% tootmismaa ja pindala 4404 m<sup>2</sup>) ja Kulli (katastritunnus 19101:001:0799, katastriüksuse sihtotstarve 100% maatulundusmaa ja pindala 10163 m<sup>2</sup>) kinnistute omanik esitas Haljala Vallavalitsusele 27.07.2023 taotluse (mida on täiendatud 24.10.2023) detailplaneeringu koostamise algatamiseks. Taotlused on registreeritud Haljala Vallavalitsuse dokumendihaldussüsteemis numbritega 7-1/93-1 ja 7-1/93-4.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on ehitusõiguse määramine uue hoone püstitamiseks Kulli kinnistule ning olemasoleva hoone laiendamiseks üle 33% või uue hoone püstitamiseks Tallinna mnt 42 kinnistule, samuti tehnovõrkude ja -rajatiste võimalike asukohtade määramine kruntidel ning servituutide seadmise vajaduse ja kitsenduste määramine. Vastavalt detailplaneeringu algatamise taotlusele soovitakse kruntidele ehitada autoremonditöökoda ja laohoonet. 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.

Planeeritav maa-ala, suurusega ca 1,5 hektarit, asub Haljala aleviku lääneosas. Tallinna mnt 42 kinnistu katastriüksuse sihtotstarve on 100% tootmismaa ja pindala on 4404 m<sup>2</sup>, Kulli kinnistu katastriüksuse sihtotstarve on 100% maatulundusmaa ja pindala on 10163 m<sup>2</sup>. Juurdepääs planeeringualale on tagatud Rõmeda-Põdruse kõrvalmaanteelt nr 17174 ja Lihulõpe teelt nr 1904211. Ehitisregistri andmetel asub Tallinna mnt 42 kinnistul 1-korruselise kaalumaja ehitisealuse pinnaga 180 m<sup>2</sup>. Kulli kinnistul ehitisregistri kohaselt hooneid ei ole.

Maa-ameti Geoportaali kaardirakenduste andmetel jääb planeeringualale põlevkivi maardla (Haljala uuringuväli, passiivne tarbevaru), avalikult kasutatava tee kaitsevöönd, elektriõhuliin 1-20 kV ning elektriõhuliin alla 1 kV. Planeeringuala jääb kaitsmata põhjaveega alale ning kõrge või väga kõrge radooniriskiga alale. Planeeringuala kõrval asub kohaliku geodeetilise võrgu punkt. Planeeringualal ei ole kehtivaid detailplaneeringuid.

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 kaubandus-, teenindus- ja büroohoone alad ning juhuks, kui soovitakse ehitada suurema ehitusaluse pindalaga kui 250 m<sup>2</sup> kahekorruselise kaubandus- ja teenindushoone, hotell või muu majutus- ja toitlustushoone, büroo- ja administratiivhoone või transpordihoone, ning kui soovitakse ehitada uusi tööstus- ja laohooneid.

Haljala Vallavolikogu 18.05.2010 määrusega nr 10 kehtestatud Haljala valla üldplaneeringu kohaselt asuvad Tallinna mnt 42 ja Kulli kinnistud reserveeritud kaubandus-, teenindus- ja büroohooneala (B) maakasutuse juhtotstarbega alal, III klassi väärtuslikul maastikul ja

detailplaneeringu koostamise kohustusega alal. Planeeringuala kõrvale riigitee äärde on kavandatud kergliiklustee ja riigitee ise on kaunis teelõik.

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 planeeritav jalg- ja jalgrattatee I eelistus.

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 ning KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkonda kuuluvate ja § 6 lõike 4 alusel kehtestatud määruses nimetatud tegevuste hulka, mille korral tuleb anda KSH vajalikkuse eelhinnang. 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 Tallinna mnt 42 (katastritunnus 19002:001:0129) ja Kulli (katastritunnus 19101:001:0799) kinnistute detailplaneeringu koostamine määramaks ehitusõiguse uue hoone püstitamiseks Kulli kinnistule ning olemasoleva hoone laiendamiseks üle 33% või uue hoone püstitamiseks Tallinna mnt 42 kinnistule, samuti tehnoõrkude ja -rajatiste võimalike asukohtade määramine krundil ning servituutide seadmise vajaduse ja kitsenduste määramine. Vastavalt detailplaneeringu algatamise taotlusele soovitakse kruntidele ehitada autoremonditöökoda ja laohoonet. 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 täieneda või muutuda.

2. Määrata planeeringuala suuruseks ca 1,5 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 ning Haljala valla veebilehel <https://www.haljala.ee/algatatud-detailplaneeringud>.

9. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Anti Puusepp  
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Kristi Tomingas  
vallasekretär