



OTSUS

Haljala

21. mai 2024 nr 125

Käsmu külas Neeme tee 5, Neeme tee 5b, Neeme tee 24b ja Allika põik 2 maaüksuste detailplaneeringu algatamine

Haljala vallas Käsmu külas asuvate Neeme tee 5 (katastritunnus 92201:014:0092, katastriüksuse sihtotstarve 100% elamumaa ja pindala on 12211 m²), Neeme tee 5b (katastritunnus 92201:014:1140, katastriüksuse sihtotstarve 100% ärimaa ja pindala on 1167 m²), Neeme tee 24b (katastritunnus 92201:014:0097, katastriüksuse sihtotstarve 100% elamumaa ja pindala on 1954 m²) ja Allika põik 2 (katastritunnus 92201:014:0780, katastriüksuse sihtotstarve 100% elamumaa ja pindala on 4029 m²) kinnistute omanikud esitasid Haljala Vallavalitsusele 29.11.2023 ja 08.04.2024 taotlused detailplaneeringu koostamise algatamiseks, mis on registreeritud Haljala Vallavalitsuse dokumendihaldussüsteemis numbritega 7-1/95-1 ja 7-1/95-6. Samuti lisatakse planeeringuala sisse osa eraomandis olevast Neeme tee 24a (katastritunnus 92201:014:0096, katastriüksuse sihtotstarve on 100% elamumaa, ca 355 m² suurune) ja riigiomandis olevast 17177 Haljala-Käsmu tee (katastritunnus 92201:014:1470, katastriüksuse sihtotstarve on 100% transpordimaa, ca 1858 m² suurune) kinnistutest.

Planeeringuala koosneb Neeme tee 5, Neeme tee 5b, Neeme tee 24b, Allika põik 2 ja osaliselt Neeme tee 24a kinnistutest. Juurdepääs planeeringualale on tagatud avalikus kasutuses olevalt Neeme teelt (riigiomandis). Planeeringuala suurus on ca 2,2 hektarit.

Käsmu külas Neeme tee 5, Neeme tee 5b, Neeme tee 24b ja Allika põik 2 maaüksuste detailplaneeringu koostamise eesmärk on ehitusõiguse määramine elamute ehitamiseks ca 2000 m² suurustel kruntidel, samuti tehnovõrkude ja -rajatiste võimalike asukohtade määramine kruntidel ning servituutide seadmise vajaduste ja kitsenduste määramine. 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.

Maa-ameti Geoportaali kaardirakenduste andmetel jääb planeeringuala Lahemaa rahvusparki piiranguvööndisse, Natura 2000 Lahemaa linnualale (RAH0000089), Natura 2000 Lahemaa loodusalale (RAH0000601) ning II kaitsekategooria kaitsealuste liikide põhja-nahkhiire (*Eptesicus nilssonii*) ja suurvidevlase (*Nyctalus noctula*) leiupaikade alale ning Läänemere ranna veekaitse-, ehituskeelu- ja piiranguvööndisse. Neeme tee ääres, Neeme tee 24a ja Allika põik 2 kinnistutel asuvad alla 1 kV pingega elektriõhuliinid ja elektrimaakaabelliinid. Neeme tee ääres kulgeb sidemaakaabelliin (valguskaabel). Allika põik 2 kinnistul asub olemasolev puurkaev. Planeeringuala läbib Haljala-Käsmu tee kõrvalmaantee nr 17177 (Neeme tee). Planeeringuala jääb kaitstud ja nõrgalt kaitstud põhjaveega alale ning kõrge või väga kõrge radooniriskiga alale. Allika põik 2 kinnistule jääb ka väikeses ulatuses korduva üleujutusala piir. Lahemaa rahvusparki kaitsekorralduskava aastateks 2016-2025 lisa 8 kohaselt asuvad Neeme tee 5, Neeme tee 5b, Neeme tee 24b ja Allika põik 2 kinnistud väga väärtusliku külaosa ehitusalal, mille täpsemad ehitus- ja planeerimistingimused on määratud kaitsekorralduskava lisas 7.

Ehitisregistri andmetel asub Neeme tee 5 kinnistul 2-korruselise suvila ehitisealuse pinnaga 212,0 m² ja Neeme tee 5b kinnistul 2-korruselise suvila ehitisealuse pinnaga 106,0 m². Allika põik 2 kinnistul asub ehitisregistri andmetel viis hoonet: 2-korruselise elamu ehitisealuse pinnaga 165,0 m², 1-korruselise saun ehitisealuse pinnaga 28,0 m², 1-korruselise kuur ehitisealuse pinnaga 22,0 m², 1-korruselise garaaž ehitisealuse pinnaga 21,0 m² ja 1-korruselise laut ehitisealuse pinnaga 16,0 m². Ehitisregistri andmetel ei paikne Neeme tee 24b kinnistul ehitisi.

Neeme tee 24a kinnistul kehtib Haljala Vallavalitsuse 04.09.2019 korraldusega nr 476 kehtestatud Käsmu küla Neeme tee 24a maaüksuse detailplaneering. Vastavalt PlanS § 140 lõikele 8 muutub uue detailplaneeringu kehtestamisega sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks.

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 jääb planeeringuala detailplaneeringu koostamise kohustusega alale. Samuti on kehtivas üldplaneeringus toodud, et vallavalitsusel on õigus nõuda detailplaneeringu koostamist väärtuslikele maastikele ehitamisel. Seetõttu on ehitusloakohustuslike hoonete püstitamiseks ja olemasolevate hoonete laiendamiseks detailplaneeringu koostamine nõutav.

Vihula valla üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala äri- ja teenindusettevõtete maa ning elamumaa maakasutuse juhtotstarbega alal, tiheasustusalal, miljööväärtuslikul hoonestusalal, I klassi väärtusliku maastiku alal ja detailplaneeringu koostamise kohustusega alal. Üldplaneeringu seletuskirja peatükis 11.2.2 „Käsmu“ on märgitud, et uued hooned peavad haakuma Käsmu ehitustraditsioonide ning mastaapidega.

PlanS § 6 punkti 9 kohaselt on maakasutuse juhtotstarve üldplaneeringuga määratav maa-ala kasutamise valdav otstarve, mis annab kogu määratud piirkonnale edaspidise maakasutuse põhisuunad. Planeerimisseaduse seletuskirjas täpsustatakse, et valdav otstarve tähendab vähemalt 51% määratud piirkonna maakasutuse juhtotstarbest (juhul kui valdava otstarbe ja kõrvalotstarbe osakaalu ei ole üldplaneeringuga määratud). Kuna planeeringuala jääb kehtiva üldplaneeringu kohaselt vähem kui 51% ulatuses elamumaa maakasutuse juhtotstarbega maa-alale, siis on Neeme tee 5, Neeme tee 5b, Neeme tee 24b ja Allika põik 2 maaüksuste puhul tegemist kehtivat üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.

Koostamisel oleva Haljala valla üldplaneeringu eelnõu põhijooniselt nähtub, et Neeme tee 5 ja Neeme tee 5b kinnistutele kavandatakse väikeelamu maa-ala maakasutuse juhtotstarvet. Kavandatavad elamukrundid sobituvad olemasoleva elamupiirkonna vahele.

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 kavandatud 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. PlanS § 142 lõike 6 kohaselt tuleb üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel 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.

15.04.2024 sõlmiti detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikutega ja detailplaneeringu koostajaga kolmepoolne kokkulepe detailplaneeringu koostamiseks ja koostamise tellimise kulude kandmiseks ning detailplaneeringukohase tehnilise infrastruktuuri väljaehitamiseks ja väljaehitamise rahastamiseks (registreeritud vallavalitsuse dokumendihaldussüsteemis numbriga 7-1/95-7).

Tulenevalt eeltoodust, huvitatud isikute poolt esitatud taotlustest ning kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1, planeerimisseaduse § 124 lõigetest 1, 2 ja 10, § 125 lõikest 2, § 77 lõigetest 1 ja 3 ning arvestades kehtivat Vihula valla üldplaneeringut:

1. Algatada Käsmu külas Neeme tee 5 (katastritunnus 92201:014:0092), Neeme tee 5b (katastritunnus 92201:014:1140), Neeme tee 24b (katastritunnus 92201:014:0097) ja Allika põik 2 (katastritunnus 92201:014:0780) maaüksuste detailplaneeringu koostamine määramaks ehitusõiguse elamute ehitamiseks ca 2000 m² suurustel kruntidel, samuti tehnovõrkude ja -rajatiste võimalike asukohtade määramine kruntidel ning servituutide seadmise vajaduste ja kitsenduste määramine. 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 2,2 hektarit. Planeeringuala asukoht ja piir on esitatud otsuse lisas.

3. Detailplaneeringu menetlemisel tuleb koostada lähteseisukohad ja küsida nende osas seisukohti detailplaneeringu koostamise osapooltelt.

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 Vallavolikogu 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 Vallavolikogu 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 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 otsusega 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. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Veiko Veiart
volikogu esimees