



OTSUS

Haljala

24. september 2024 nr 136

Aaspere külas Hommiku kinnistu detailplaneeringu algatamine

Haljala vallas Aaspere külas asuva Hommiku (katastritunnus 19001:002:0480, katastriüksuse sihtotstarve on 100% maatulundusmaa ning pindala on 42817,0 m²) kinnistu omaniku volitatud isik esitas Haljala Vallavalitsusele 07.05.2024 taotluse detailplaneeringu koostamise algatamiseks. Taotlus on registreeritud Haljala Vallavalitsuse dokumendihaldussüsteemis numbriga 7-1/103-1.

Aaspere külas Hommiku kinnistu detailplaneeringu koostamise eesmärk on planeeringuala jagamine kruntideks, ehitusõiguse määramine üksikelamu ja abihoonete püstitamiseks, samuti tehnovõrkude ja -rajatiste võimalike asukohtade määramine krundil ning servituutide seadmise vajaduse ja kitsenduste määramine. Vastavalt detailplaneeringu algatamise taotlusele soovitakse krundile kolme hoonet (ühte elamut ja kuni kahte abihoonet). 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 ulatub planeeringualale 1-20 kV pingega elektriõhuliin. Planeeringuala jääb nõrgalt kaitstud põhjaveega alale ning kõrge või väga kõrge radooniriskiga alale. Planeeringuala piirneb looduskaitsealuse Aaspere mõisa pargiga (mis on samaaegselt ka ehitismälestis) ja II kaitsekategooria kaitsealuste liikide põhja-nahkhiire (*Eptesicus nilssonii*) ja pargi-nahkhiire (*Pipistrellus nathusii*) leiupaikade alaga.

Juurdepääs planeeringualale tuleb tagada Kihlevere-Lihulõpe kõrvalmaanteelt (riigiomandis). Planeeringuala suurus on ca 2,09 hektarit. Ehitisregistri andmetel ei asu planeeringualal ehitisi. Planeeringualal ei ole kehtivaid detailplaneeringuid.

PlanS § 125 lõike 2 kohaselt on detailplaneeringu koostamine nõutav üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alal või juhul. Haljala Vallavolikogu 18.05.2010 määrusega nr 10 kehtestatud Haljala valla üldplaneeringu kohaselt tuleb koostada detailplaneering maaüksuse jagamisel enam kui kaheks elamumaa sihtotstarbega maaüksusteks ning siis, kui ühele maaüksusele soovitakse ehitada suurema ehitusaluse pindalaga kui 160 m² kahekorruseline või suurema ehitusaluse pindalaga kui 250 m² ühekorruseline elamu.

Kehtiva Haljala valla üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeta alal (nn valgel alal), II klassi väärtuslikul maastikul, väärtuslikul põllumajandusmaal ja roheline võrgustiku tugialal.

Kehtiva Haljala valla üldplaneeringu seletuskirja peatükis 3.1 on toodud, et väljaspool reserveeritud elamuala on olemasoleva maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksuse sihtotstarbe muutmisel elamumaaks minimaalne maaüksuse suurus, millele antakse uue hoone ehitamise õigus, 2 ha. Üldplaneeringu peatükis 3.9.2 on kirjas, et tuleb vältida kompaktse asustuse tekkimist ja uusehitiste rajamist väärtuslikele põllumaadele v.a üldplaneeringus

näidatud mahus. Üldplaneeringus põllumaana näidatud kõrge viljelusväärtusega põllumaad peavad jääma ka edaspidi põllumajandusliku tootmise käsutusse. Sellest tulenevalt on tegemist kehtivat Haljala valla üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.

Kavandavate elamukruntideni kulgeb olemasolev juurdepääsutee ja need asuvad Aaspere mõisa pargi kõrval väärtusliku põllumajandusmaa massiivi servaalal. Koostamisel oleva Haljala valla üldplaneeringu eelnõu seletuskirja peatükis 4.2 „Hoonestatava või arendatava maaüksuse suurusega seotud tingimused“ on märgitud, et elamuga hoonestatava maaüksuse vähim lubatud suurus väljaspool üldplaneeringus nimetatud alasid (ehk hajaasustuses) on 5000 m². Kehtiva üldplaneeringu elluviimise perioodil on selgunud, et ehitusõiguse mitte andmine alla 2 hektari suurustele kruntidele Rakvere linna lähedal maastikuliselt sobivates asukohtades on liigne piirang.

Riigihalduse ministri 27.02.2019 käskkirjaga nr 1.1-4/30 kehtestatud Lääne-Viru maakonnaplaneeringu 2030+ kohaselt jääb detailplaneeringuala maalise asutuse alale ja Aaspere-Haljala II klassi väärtusliku maastiku alale.

Kavandav 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 kavandav 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.

05.09.2024 sõlmiti detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga ja detailplaneeringu koostajaga kolmepoolne kokkulepe detailplaneeringu koostamiseks ja koostamise tellimise kulude kandmiseks ning detailplaneeringukohase tehnilise infrastruktuuri väljaehitamiseks ja väljaehitamise rahastamiseks (registreeritud vallavalitsuse dokumendihaldussüsteemis numbriga 7-1/103-8).

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, § 77 lõigetest 1 ja 3 ning arvestades kehtivat Haljala valla üldplaneeringut:

1. Algatada Aaspere külas Hommiku (katastritunnus 19001:002:0480) kinnistu detailplaneeringu koostamine jagamaks planeeringuala kruntideks, määramaks ehitusõiguse üksikelamu ja abihoonete püstitamiseks, samuti tehnovõrkude ja -rajatiste võimalike asukohtade määramine krundil ning servituutide seadmise vajaduse 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 täiendada või muutuda.

2. Määrata planeeringuala suuruseks ca 2,09 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 kanna.

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)

Leo Bergström
volikogu aseesimees