



# Haljala Vallavolikogu

## OTSUS

Haljala

14. oktoober 2025 nr 177

### **Karepa külas Ahvena kinnistu detailplaneeringu algatamine**

Haljala vallas Karepa külas asuva Ahvena (katastritunnus 19101:001:0782, katastriüksuse sihtotstarve 100% maatulundusmaa, pindala 10478,0 m<sup>2</sup>) kinnistu omanik esitas Haljala Vallavalitsusele 25.03.2024 taotluse detailplaneeringu koostamise algatamiseks. Taotlus on registreeritud Haljala Vallavalitsuse dokumendihaldussüsteemis numbriga 7-1/99-1.

Ahvena kinnistu detailplaneeringu koostamise eesmärk on ehitusõiguse määramine elamu ja abihoonete püstitamiseks, samuti tehnovõrkude ja -rajatiste võimalike asukohtade määramine krundil ning servituutide seadmise vajaduse ja kitsenduste määramine. Vastavalt detailplaneeringu algatamise taotlustele soovitakse krundile kuni nelja hoonet (ühte elamut ja kuni kolme 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.

Planeeringuala suurus on ca 1,08 hektarit. Planeeringualale juurdepääs tagatakse Männimetsa teelt (eraomandis) ja Kunda metskond 25 kinnistut läbivalt teelt (riigiomandis).

Maa- ja Ruumiameti Geoportaali kaardirakenduste andmetel piirneb planeeringuala Karepa maaparandussüsteemi reguleeriva võrguga (kuivendus). Planeeringuala jääb kaitstud põhjaveega alale ning kõrge või väga kõrge radooniriskiga alale. Ehitisregistri andmetel ehitisi planeeringualal ei asu. 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 on vallavalitsusel õigus nõuda detailplaneeringu koostamist üldplaneeringu seletuskirja peatükis 7.1.3 loetletud väärtuslike maastikele ehitamisel. Haljala Vallavalitsus on seisukohal, et Ahvena kinnistule ehitusõiguse saamiseks on vajalik läbida detailplaneeringu koostamise menetlus, mille puhul saab Karepa külakogukond ja laiem avalikkus kaasa rääkida. Seetõttu on ehitusloakohustuslike hoonete püstitamiseks detailplaneeringu koostamine nõutav.

Vihula valla üldplaneeringu kohaselt jääb planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeta alale (nn valgel alal) ning Vainupea-Rutja-Karepa-Toolse-Kunda rannik I klassi väärtuslikule maastikule. Kuna planeeringuala asub kogu ulatuses metsamaa kõlvikul, kuhu ei ole üldplaneeringuga perspektiivset elamuala määratud, siis on tegemist kehtiva Vihula valla üldplaneeringu muutmisega. Vastavalt kehtiva üldplaneeringu seletuskirja peatükile 7.2 „Senise maakasutuse säilitavad alad nn valged alad“ on toodud, et valge ala üldplaneeringu kaardil tähendab, et antud aladel maakasutuse sihtotstarve ei muutu. Planeeringualal asuva Ahvena katastriüksuse sihtotstarve on 100% maatulundusmaa.

PlanS § 142 lõike 1 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut. Sama lõike punkti 3 alusel on

kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmine muu kohaliku omavalitsuse üksuse hinnangul oluline või ulatuslik üldplaneeringu muutmine.

Riigihalduse ministri 27.02.2019 käskkirjaga nr 1.1-4/30 kehtestatud Lääne-Viru maakonnaplaneeringu 2030+ kohaselt jääb detailplaneeringuala Vainupea-Rutja-Karepa-Toolse-Kunda rannik I klassi väärtusliku maastiku alale, roheline võrgustiku tugialale ja maalise asustusega alale. Samuti on maakonnaplaneeringu seletuskirja peatükis 3.8 „Rannikuala“ toodud välja Karepa II tasandi asustuse arenguala üldsuunad ja -tingimused ning peatükis 4.3.1 „Puhkekeskused“ on toodud II astme puhkekeskuse Karepa 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 ning KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkonda kuuluvate ja § 6 lõike 4 alusel kehtestatud määruses nimetatud tegevuste hulka, mille korral tuleb anda KSH vajalikkuse eelhindang. PlanS § 142 lõike 6 alusel tuleb üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel anda eelhindang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist, lähtudes KeHJS § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumitest 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.

05.09.2025 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 7-1/99-26).

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

1. Algatada Karepa külas Ahvena (katastritunnus 19101:001:0782) kinnistu detailplaneeringu koostamine määramaks ehitusõiguse elamu ja abihoonete ehitamiseks, samuti tehnovõrkude ja -rajatiste võimalike asukohtade määramine krundil ning servituutide seadmise vajaduse ja kitsenduste määramine. Vastavalt detailplaneeringu algatamise taotlusele soovitakse krundile kuni nelja hoonet (ühte elamut ja kuni kolme abihoonet). 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 muutada.

2. Määrata planeeringuala suuruseks ca 1,08 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 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 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/detailplaneeringud#2025>.
10. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Veiko Veiert

volikogu esimees