



Haljala Vallavalitsus

KORRALDUS

Haljala

11. aprill 2024 nr 60

Võsu alevikus Spordi tn 21a, Spordi tn 23 ja osaliselt Spordi tn 25 maaüksuste detailplaneeringu algatamine

Haljala vallas Võsu alevikus asuvate Spordi tn 21a (katastritunnus 92201:003:1632, katastriüksuse sihtotstarve on 100% elamumaa ja pindala 4779 m²) ning Spordi tn 23 (katastritunnus 92201:003:0012, katastriüksuse sihtotstarve 100% ärimaa ja pindala 6606 m²) kinnistute omanikud esitasid Haljala Vallavalitsusele 27.07.2023 ja 21.12.2023 taotlused detailplaneeringu koostamise algatamiseks, mis on registreeritud Haljala Vallavalitsuse dokumendihaldussüsteemis numbritega 7-1/92-2 ja 7-1/92-5. Samuti lisatakse planeeringuala sisse osa munitsipaalomandis olevatest Spordi tn 25 (katastritunnus 92201:003:0043, katastriüksuse sihtotstarve on 90% ühiskondlike ehitiste maa ja 10% ärimaa, ca 2,2 ha suurune) ja Spordi tänav L2 (katastritunnus 88701:001:0616, katastriüksuse sihtotstarve on 100% transpordimaa, ca 0,3 ha suurune) kinnistutest.

Planeeringuala koosneb Spordi tn 21a, Spordi tn 23, osaliselt Spordi tn 25 ja osaliselt Spordi tänav L2 kinnistutest. Juurdepääs planeeringualale on tagatud avalikus kasutuses olevalt Spordi tänav L2 teelt. Planeeringuala suurus on ca 3,6 hektarit.

Võsu alevikus Spordi tn 21a, Spordi tn 23 ja osaliselt Spordi tn 25 maaüksuste detailplaneeringu koostamise eesmärk on ehitusõiguse määramine üksikelandute ehitamiseks vähemalt 1500 m² suurustel kruntidel, samuti tehnovõrkude ja -rajatiste võimalike asukohtade määramine kruntidel ning servituutide seadmise vajaduste ja kitsenduste määramine. Detailplaneeringu koostamisel lahendatavad ülesanded on toodud planeerimiseseaduse (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) ja Natura 2000 Lahemaa loodusale (RAH0000601). Planeeringuala serva Spordi tänaväärde on paigaldatud valguskaabel. Planeeringuala jääb kaitstud põhjaveega alale ning kõrge või väga kõrge radooniriskiga alale. Lahemaa rahvusparki kaitsekorralduskava aastateks 2016-2025 lisa 8 kohaselt asuvad Spordi tn 21a, Spordi tn 23 ja Spordi tn 25 kinnistud uues külaosas, mille täpsemad ehitus- ja planeerimistingimused on määratud kaitsekorralduskava lisas 7.

Spordi tn 21a kinnistul kehtib Vihula Vallavolikogu 16.08.2007 otsusega nr 125 kehtestatud Võsu alevikus asuva Spordi tn 21a katastriüksuse detailplaneering. Spordi tn 25 kinnistul kehtib Vihula Vallavolikogu 09.09.2010 otsusega nr 86 kehtestatud Võsu aleviku spordiväljaku detailplaneering. Vastavalt PlanS § 140 lõikele 8 muutub uue detailplaneeringu kehtestamisega sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks.

Ehitisregistri andmetel asub Spordi tn 23 kinnistul 2-korruseline 8-korteriga elamu, kuid praegusel hetkel asuvad kinnistul hoone varemed, mille ehitisealust pinda ehitisregistrisse kantud ei ole. Spordi tn 25 kinnistul asub ehitisregistri kohaselt staadion, mis jääb

kavandatavast planeeringualast väljaspoole. Ehitisregistri andmetel ei paikne Spordi tn 21a kinnistul ehitisi.

Vihula Vallavalitsuse 22.09.2015 korraldusega nr 358 algatati Võsu aleviku Spordi tn 23 kinnistu detailplaneeringu koostamine, mille eesmärk on maa sihtotstarbe muutmine, krundi ehitusõiguse ja hoonestusala määramine ning tehnovõrkude ja -rajatiste määramine. Detailplaneeringut edasi ei ole menetletud.

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 toodud, et vallavalitsusel on õigus nõuda detailplaneeringu koostamist väärtuslikele maastikele ehitamisel. Seetõttu on Spordi tn 21a, Spordi tn 23 ja osaliselt Spordi tn 25 maaüksustel asuvate ehitusloakohustuslike hoonete püstitamiseks detailplaneeringu koostamine nõutav.

Vihula Vallavolikogu 13.08.2003 määrusega nr 19 kehtestatud Vihula valla üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala elamumaa ja elamumaa reserv maakasutuse juhtotstarbega alal, I klassi väärtusliku maastiku alal, tiheasustusega alal ja detailplaneeringu koostamise kohustusega alal.

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 Võsu I tasandi asustuse arenguala üldsuunad ja -tingimused ning peatükis 4.3.1 „Puhkekeskused“ on toodud I astme puhkekeskuse Võsu 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 kavandatav tegevus jääb Natura 2000 võrgustiku alale. Detailplaneeringu koostamisel, mis eeldatavalt avaldab Natura 2000 võrgustiku alale mõju, 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.

08.04.2024 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 7-1/92-12).

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, § 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 Vihula valla üldplaneeringut:

1. Algatada Võsu alevikus Spordi tn 21a (katastritunnus 92201:003:1632), Spordi tn 23 (katastritunnus 92201:003:0012) ja osaliselt Spordi tn 25 (katastritunnus 92201:003:0043) maaüksuste detailplaneeringu koostamine määramaks ehitusõiguse üksikelandute ehitamiseks vähemalt 1500 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 3,6 hektarit. Planeeringuala asukoht ja piir on esitatud korralduse lisas toodud skeemil 1.

3. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt korralduse lisale.

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 korraldusega 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. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Anti Puusepp
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Kristi Tomingas
vallasekretär