



Haljala Vallavalitsus

KORRALDUS

Haljala

20. juuni 2024 nr 120

Karepa külas Metsasarve, Metsamätta ja Ojaääre maaüksuste detailplaneeringu algatamine

Haljala vallas Karepa külas asuvate Metsasarve (katastritunnus 88703:003:0220, katastriüksuse sihtotstarve on 100% maatulundusmaa ja pindala on 10285,0 m²), Metsamätta (katastritunnus 88703:003:0219, katastriüksuse sihtotstarve on 100% maatulundusmaa ja pindala on 13914,0 m²) ning Ojaääre (katastritunnus 88703:003:0218, katastriüksuse sihtotstarve on 100% maatulundusmaa ja pindala on 37430,0 m²) kinnistute omanik esitas Haljala Vallavalitsusele 18.03.2024 taotluse detailplaneeringu koostamise algatamiseks. Taotlus on registreeritud Haljala Vallavalitsuse dokumendihaldussüsteemis numbriga 7-1/98-1.

Karepa külas Metsasarve, Metsamätta ja Ojaääre maaüksuste detailplaneeringu koostamise eesmärk on planeeringuala jagamine vähemalt 1 hektari suurusteks kruntideks, ehitusõiguse määramine üksikelamu ja abihoonete püstitamiseks, samuti tehnovõrkude ja -rajatiste võimalike asukohtade määramine krundil ning servituutide seadmise vajaduse ja kitsenduste määramine. Samuti antakse põhimõtteline lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale ja liikluskorraldusele. Vastavalt detailplaneeringu algatamise taotlusele soovitakse krundile kuute hoonet (ühte elamut ja kuni viite 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.

Juurdepääs planeeringualale tuleb tagada Võle-Vainupea-Kunda kõrvalmaanteelt (riigiomand). Planeeringuala suurus on ca 6,16 hektarit.

Maa-ameti Geoportaali kaardirakenduse andmetel jääb planeeringualale Karepa maaparandussüsteemi reguleeriv võrk (kuivendus) ning Karepa oja kalda veekaitse-, ehituskeelu- ja piiranguvööndid. Kinnistuid läbivad elektriõhuliin 1-20 kV ja maakaabelliinid. Planeeringuala jääb kaitstud põhjaveega alale ning kõrge või väga kõrge radooniriskiga alale. Ehitisregistri kohaselt on Ojaääre kinnistule püstitamisel saun, mille ehitisealune pind on 40,3 m². 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 asub planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeta alal (nn valgel alal) ning Vainupea-Rutja-Toolse-Kunda rannik I klassi väärtuslikul maastikul.

Kehtiva Vihula valla üldplaneeringu seletuskirja peatükis 10 „Ehitamise printsiibid hajaasustuses“ on toodud üldplaneeringuga kehtestatud detailplaneeringu koostamise kohustusega juhud, milleks on ka ehitamine veekogude kalda ulatusse. Kallas on merd, järve, jõge, tehisjärve, oja, allikat või maaparandussüsteemi eesvoolu ääristav ja erinõuete kohaselt

kasutatav maismaavöönd, mida kaitstakse looduskaitseadusega. Looduskaitseaduse § 35 lõike 1 kohaselt on kaldal nii veekaitse-, ehituskeelu- kui ka piiranguvöönd.

Kehtiva üldplaneeringu seletuskirja peatüki 10 „Ehitamise printsiibid hajaasustuses“ kohaselt on vallavalitsusel õigus nõuda detailplaneeringu koostamist seletuskirja peatükis 7.1.3 loetletud väärtuslikele maastikele ehitamisel. Seetõttu on Metsasarve, Metsamätta ja Ojaääre maaüksustele ehitusloakohustuslike hoonete püstitamiseks vajalik läbida detailplaneeringu koostamise menetlus, mille puhul saab Karepa külakogukond ja laiem avalikkus kaasa rääkida.

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 väärtuslike maastike alale, roheline võrgustiku tugialale ja maalise piirkonna 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 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 Vihula valla üldplaneeringut:

1. Algatada Karepa külas Metsasarve (katastritunnus 88703:003:0220), Metsamätta (katastritunnus 88703:003:0219) ja Ojaääre (katastritunnus 88703:003:0218) maaüksustel detailplaneeringu koostamine jagamaks planeeringuala vähemalt 1 hektari suurusteks kruntideks, määramaks ehitusõiguse üksikelamu ja abihoonete püstitamiseks, samuti tehnovõrkude ja -rajatiste võimaliku asukoha määramine krundil ning servituutide seadmise vajaduse ja kitsenduste määramine. Samuti antakse põhimõtteline lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale ja liikluskorraldusele. Vastavalt detailplaneeringu algatamise taotlusele soovitakse krundile kuute hoonet (ühte elamut ja kuni viite 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 täieneda või muutuda.

2. Määrata planeeringuala suuruseks ca 6,16 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) ja Võsu teenuskeskuses (Mere tn 6, Võsu alevik, Haljala vald) asutuste 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