



Haljala Vallavalitsus

KORRALDUS

Haljala

12. oktoober 2023 nr **343**

Vergi külas Tihase tee 10 maaüksuse detailplaneeringu kehtestamine

I Detailplaneeringu koostamise menetlus

Haljala Vallavalitsuse 14.04.2021 korraldusega nr 180 algatati Vergi külas Tihase tee 10 (katastritunnus 19101:001:0088, sihtotstarve 100% maatulundusmaa, pindala 3019 m²) maaüksuse detailplaneeringu koostamine. Detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine jäeti algatamata Haljala Vallavalitsuse 16.03.2023 korraldusega nr 91. Keskkonnaamet on oma 09.03.2023 kirjas nr 6-2/23/2673-2 seisukohal, et kavandatava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju KeHJS § 2² mõistes ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik PlanS § 126 lõike 1 punkti 12 kohaselt detailplaneeringu menetluse käigus.

Detailplaneeringu algatamisest teavitati 23.04.2021 Ametlikes Teadaannetes, 28.04.2021 ajalehes Virumaa Teataja, mai 2021 ajalehes Haljala Valla Sõnumid ning 26.04.2021 Haljala valla veebilehel. Koostöötegijaid ja kaasatavaid teavitati Haljala Vallavalitsuse 07.02.2023 kirjadega 7-1/45-12, 7-1/45-13 ja 7-1/45-14.

18.01.2023 sõlmiti detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga ja detailplaneeringu koostajaga kolmepoolne kokkulepe detailplaneeringu koostamise õiguse üleandmiseks ja detailplaneeringu koostamise rahastamiseks ning detailplaneeringukohase tehnilise infrastruktuuri väljaehitamiseks ja väljaehitamise rahastamiseks (registreeritud vallavalitsuse dokumendihaldussüsteemis numbriga 7-1/45-10).

Detailplaneering kooskõlastati Päästeametiga (01.03.2023 kooskõlastus nr 7.2-3.3/876-2) ja Keskkonnaametiga (09.03.2023 kooskõlastus nr 6-2/23/2673-2). Lisaks kooskõlastustele andsid arvamuse detailplaneeringu kohta Elektrilevi OÜ (21.04.2023 kooskõlastus nr 6255427409) ja Aktsiaselts Haljala Soojus (25.04.2023 kiri nr 707). Laekunud kooskõlastustes ja arvamustes toodud tingimustega on planeeringulahenduses arvestatud.

Detailplaneering võeti vastu Haljala Vallavalitsuse 06.07.2023 korraldusega nr 231. Detailplaneeringu avalik väljapanek toimus ajavahemikul 02.08.2023-16.08.2023 Haljala Vallavalitsuses, Vösu teenuskeskuses ja Haljala valla veebilehel. Detailplaneeringu avaliku väljapaneku toimumisest teavitati 18.07.2023 ajalehes Virumaa Teataja ja 19.07.2023 Haljala valla veebilehel. Koostöötegijaid ja kaasatavaid teavitati vallavalitsuse 19.07.2023 kirjaga nr 7-1/45-26. Kuna detailplaneeringu kohta avaliku väljapaneku kestel kirjalikke arvamusi ei esitatud, siis tulenevalt PlanS § 136 lõikest 2 ei olnud avaliku arutelu korraldamine nõutav.

Detailplaneeringu koostamist korraldab Haljala Vallavalitsus. Detailplaneeringu on koostanud diplomeeritud arhitekt (tase 7) Margus Veskimeister ettevõttest AA Arhitektid OÜ (registrikood 11484739). Planeeringu koostaja vastab PlanS § 6 punktis 10 sätestatud nõuetele.

PlanS § 127 lõike 5 alusel avalikustati planeeringu koostamise ajal detailplaneering koos olulisemate lisade, eelkõige uuringute, kooskõlastuste, arvamuste ja muu ajakohase teabega Haljala valla veebilehel detailplaneeringute rubriigis.

II Planeeritav ala ja detailplaneeringuga kavandatav lahendus

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Tihase tee 10 maaüksusele hoonestusala määramine, planeeritavatele hoonetele ehitustingimuste seadmine, juurdepääsu, parkimise ja tehnovõrkude lahendamine. Detailplaneeringuga ei muudeta olemasoleva krundi piire, planeeritud hoonestusala paikneb väljaspool Läänemere ranna ehituskeeluvööndit.

Detailplaneeringuga määratakse väikeelamumaa krundile ehitusõigus ühe kuni 7,5 m kõrguse elamu ja ühe kuni 5,5 m kõrguse abihoone rajamiseks, mille suurimad lubatud ehitisealused pinnad krundil kokku on 225 m². Planeeringuala suurus on 3019 m². Planeeringuala asub Lahemaa rahvusparki piiranguvööndis ning Natura 2000 Lahemaa linnualal (RAH0000089) ja Lahemaa looduslal (RAH0000601). Juurdepääs planeeringualale on tagatud avalikus kasutuses olevalt Tihase tee L2 teelt.

Detailplaneeringuga kavandatud lahendust on selgitatud põhjalikult detailplaneeringu seletuskirja peatükis 4 „Planeeringulahenduse kirjeldus, kaalutlused ja põhjendused“.

III Vastavus kehtivale Vihula valla üldplaneeringule ja põhjendused detailplaneeringu kehtestamiseks

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 Tihase tee 10 kinnistu detailplaneeringu koostamise kohustusega alal, tiheasustuslal, maakasutuse juhtotstarbeta alal, miljööväärtuslikul hoonestuslal ja I klassi väärtusliku maastiku alal. Kuna planeeringuala piirneb ja vahetus läheduses asuvad enamasti elamumaa ja elamumaa reservi maakasutuse juhtotstarbega alad, siis on Tihase tee 10 maaüksuse puhul tegemist piirkonda sobiva ja üldplaneeringu kohase detailplaneeringuga.

Kehtiva üldplaneeringu seletuskirja peatüki 11.2.1 „Vergi küla“ kohaselt on minimaalne lubatav elamukrundi suurus Vergis küla olemasolevate kruntide keskmine suurus – 0,25 hektarit. Ka sellest tulenevalt on detailplaneeringuga kavandatav lahendus kehtiva üldplaneeringuga kooskõlas, kuna detailplaneeringuga säilitatakse olemasoleva krundi piir, mis tagab võimaluse anda hoonestamata krundile ehitusõigus.

Koostamisel oleva Haljala valla üldplaneeringu kohaselt jääb Tihase tee 10 kinnistu väikeelamu maa-ala maakasutuse juhtotstarbega alale, mistõttu on detailplaneeringu lahendus kooskõlas ka koostamisel oleva üldplaneeringuga.

Detailplaneeringu seletuskirja peatükis 3 „Ruumilise arengu eesmärgid“ on toodud, et detailplaneeringu kontekstis on ruumilise arengu eesmärgiks viia ellu üldplaneeringuga määratud tegevusi ja võimalusi ning leida planeeringuala hoonestamata maaüksusele sobilik hoonestusmaht ja -laad, mis maksimaalselt arvestaks planeeringuala mõjuala hoonestuslaadi, maakasutust ning muid piirkonnale omaseid asjaolusid.

Keskkonnaamet on oma 09.03.2023 kirjas nr 6-2/23/2673-2 selgitanud, et Lahemaa rahvuspargi kaitse-eesmärk on kaitsta Põhja-Eestile iseloomulikke loodust ja kultuuripärandit. Lahemaa piiranguvööndi kaitse-eesmärk on pärandkultuurimaastiku, sh pärandmaastiku, asustusstruktuuri, taluarhitektuuri, miljööväärtuste, ajaloolis-kultuurilise väärtusega hoonete ning loodusdirektiivi elupaigatüüpide, kaitsealuste liikide ja nende elupaikade kaitse.

Lahemaa rahvuspargi kultuuripärandi kaitse-eesmärkide elluviimiseks tuleb rahvuspargis tagada ajalooliselt väljakujunenud asustumustri ja asustustiheduse säilitamine ning piirkonda sobiva arhitektuurilise lahendusega hoonete ehitamine eelkõige hoonestuse algsesse asukohta. Asustuse edasiarendamine ja uushoonestus rajamine on võimalik kohtadesse, mis sobituvad väljakujunenud asustumustrisse ja on kooskõlas piirkonnale omase hoonestustihedusega. Keskkonnaamet on kaitseala valitsejana kooskõlastanud Tihase tee 10 maaüksuse detailplaneeringu.

Vergi külas Tihase tee 10 maaüksuse detailplaneeringu koostamisel on arvestatud planeerimisseaduses sätestatud detailplaneeringu koostamise nõuetega, sealhulgas on täidetud PlanS § 126 toodud ülesanded. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud liigilt üldisemate planeeringutega. Detailplaneering on koostatud vastavat pädevust omava isiku poolt. Detailplaneering on kooskõlastatud asjakohaste riigiasutustega, arvamust on avaldanud olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude valdajad, samuti on planeeringulahendusest teavitatud kõiki puudutatud isikuid. Seetõttu vastab koostatav detailplaneering õigusaktidele ja valla ruumilise arengu eesmärkidele.

Tulenevalt eeltoodust ning kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1 ja § 30 lõike 1 punktist 2, planeerimisseaduse § 139 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, AA Arhitektid OÜ poolt koostatud detailplaneeringut ning asjaolu, et detailplaneering vastab õigusaktidele ja valla ruumilise arengu eesmärkidele:

1. Kehtestada Vergi külas Tihase tee 10 (katastritunnus 19101:001:0088) maaüksuse detailplaneering vastavalt AA Arhitektid OÜ tööle nr DP22-05.

2. Haljala Vallavalitsusel avaldada teade detailplaneeringu kehtestamisest 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.

Samuti saata teade detailplaneeringu kehtestamise kohta Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile ja Maa-ametile ning esitada kehtestatud detailplaneeringu kohta PlanS § 4¹ lõikes 6 nimetatud andmed riiklikusse planeeringute andmekogusse PLANK.

3. Detailplaneeringu kehtestamise 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/kehtestatud-detailplaneeringud>.

4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

5. Korraldust on võimalik vaidlustada esitades vaide Haljala Vallavalitsusele või kaebuse Tartu Halduskohtule (Kooli tn 2a, Jõhvi linn) 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Anti Puusepp
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Kristi Tomingas
vallasekretär