



Haljala Vallavalitsus

KORRALDUS

Haljala

20. juuni 2024 nr 121

Karepa külas Raamatukogu kinnistu detailplaneeringu kehtestamine

I Detailplaneeringu koostamise menetlus

Haljala Vallavalitsuse 22.12.2021 korraldusega nr 683 algatati Karepa külas Raamatukogu (katastritunnus 88703:003:0028, sihtotstarve 100% elamumaa, pindala 10317 m²) kinnistu detailplaneeringu koostamine. Detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine jäeti algatamata Haljala Vallavalitsuse 01.02.2024 korraldusega nr 15. Keskkonnaamet on oma 19.01.2024 kirjas nr 6-5/23/23247-4 seisukohal, et planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse (PlanS) § 126 lõike 1 punkti 12 kohaselt detailplaneeringu menetluse käigus.

Detailplaneeringu algatamisest teavitati 03.01.2022 Ametlikes Teadaannetes, 03.01.2022 valla veebilehel, 05.01.2022 ajalehes Virumaa Teataja ja jaanuar 2022 ajalehes Haljala Valla Sõnumid. Koostöötegijaid ja kaasatavaid teavitati Haljala Vallavalitsuse 03.01.2022 kirjadega.

Detailplaneering kooskõlastati Päästeametiga (21.02.2024 kooskõlastus nr 7.2-3.3/984-2). Lisaks kooskõlastustele andsid arvamuse detailplaneeringu kohta Elektrilevi OÜ (23.05.2022 kooskõlastus nr 7118661383), Heinar Einla (29.01.2023 e-kiri), Keskkonnaamet (06.03.2023 arvamus nr 6-2/22/69-4), Enefit AS (12.03.2024 kooskõlastus nr 171) ja Telia Eesti AS (22.03.2024 e-kiri). Laekunud Päästeameti kooskõlastusega ja Keskkonnaameti arvamusel on arvestatud. Haljala Vallavalitsus vastas Heinar Einla arvamuskirjale 13.02.2023.

09.04.2024 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 7-1/60-38).

Detailplaneering võeti vastu Haljala Vallavalitsuse 11.04.2024 korraldusega nr 61. Detailplaneeringu avalik väljapanek toimus ajavahemikul 02.05.2024-16.05.2024 Haljala Vallavalitsuses, Karepa raamatukogus ja Haljala valla veebilehel. Detailplaneeringu avaliku väljapaneku toimumisest teavitati 17.04.2024 ajalehtedes Virumaa Teataja ja mai 2024 Haljala Valla Sõnumid ning 15.04.2024 Haljala valla veebilehel. Koostöötegijaid ja kaasatavaid teavitati vallavalitsuse 17.04.2024 kirjaga nr 7-1/60-42.

Keskkonnaameti 14.05.2024 kirjas nr 6-2/24/8076-2 (saadetud detailplaneeringu avaliku väljapaneku ajal) toodi välja, et Keskkonnaameti kirjades esitatud märkustega on detailplaneeringu koostamisel arvestatud ning täiendavad ettepanekud Keskkonnaametil puuduvad. Sellest tulenevalt on PlanS § 136 lõike 5 kohaselt arvamuse esitaja loobunud oma arvamusel (s.t nõustunud detailplaneeringu lahendusega), teatades sellest Haljala Vallavalitsusele kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis. Seetõttu ei ole PlanS § 136 lõike

2 kohast avalikku arutelu vajalik korraldada. Avaliku väljapaneku tulemuste alusel detailplaneeringus muudatusi ei tehtud.

Pärast planeeringu avaliku väljapaneku toimumist esitas detailplaneeringu kohta arvamuse Osaühing Projekteerimiskeskus (28.05.2024 e-kiri). Haljala Vallavalitsus vastas arvamuskirjale 18.06.2024 kirjaga nr 7-1/60-46.

Detailplaneeringu koostamist korraldab Haljala Vallavalitsus. Detailplaneeringu on koostanud diplomeeritud arhitekt (tase 7) Marina Toomel ettevõttest Aktsiaselts KEK Invest (registrikood 10061600). 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 Raamatukogu kinnistu jagamine neljaks elamumaa sihtotstarbega krundiks, ehitusõiguse määramine, liikluskorralduse, tehnovõrkude ja -rajatiste võimaliku asukoha määramine krundil ning kitsenduste ja servituutide seadmise vajaduse määramine.

Detailplaneeringuga määratakse kruntidele pos 1, pos 2, pos 3 ja pos 4 ehitusõigus ühe kuni 8,0 meetri kõrguse elamu ja kahe kuni 6,5 meetri kõrguse kõrvalhoone rajamiseks. Ehitisealune pind põhihoonetel on kuni 200 m² ja kõrvalhoonetel kokku kuni 120 m². Juurdepääs planeeritavatele kruntidele on kavandatud planeeringuala põhjapoolset piiri mööda kulgevalt avaliku kasutusega külateelt. Külatee võimaldab juurdepääsu ka Läänemere rannani. Planeeringuala suurus on 10317 m².

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 üldplaneering kehtestab detailplaneeringu koostamise kohustuse juhul, kui ühele maaüksusele kavatakse rajada enam kui üks elamu nii, et kahe elamu vahekaugus jääb väiksemaks kui 250 meetrit või elamule lisaks rajatakse samale krundile enam kui 5 abihoonet. Samuti on vallavalitsusel õigus kaaluda detailplaneeringu koostamist väärtuslikele maastikele ehitamisel.

Üldplaneeringu kohaselt asub Raamatukogu kinnistu maakasutuse juhtotstarbeta alal ja I klassi väärtusliku maastiku alal. Kuna planeeringuala piirneb ja vahetus läheduses asuvad enamasti elamumaa maakasutuse juhtotstarbega alad, siis on Raamatukogu kinnistu puhul tegemist piirkonda sobiva ja üldplaneeringu kohase detailplaneeringuga. Vastavalt 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. Raamatukogu katastriüksuse sihtotstarve on 100% elamumaa.

Koostamisel oleva Haljala valla üldplaneeringu kohaselt jääb Raamatukogu kinnistu väikeelamu maa-ala maakasutuse juhtotstarbega alale, mistõttu on detailplaneeringu lahendus kooskõlas koostamisel oleva üldplaneeringuga. Samuti nähtub üldplaneeringu eelnõu põhijooniselt, et Raamatukogu kinnistu põhjaservaga piirnev tee on planeeritud kohalikuks teeks. Üldplaneeringu eelnõu seletuskirja peatükis 5.3 „Kohalike teede üldise asukoha määramine“ on selgitatud, et kohalik tee on tee, mille osas omaniku ülesandeid täidab kohaliku omavalitsuse üksus. Kohalike teede vajadus üldplaneeringu joonisele kantuna kujutab visiooni, mille poole kohalik omavalitsus olemasoleva teedevõrgu edasisel arendamisel, sh eramaadel olevate teeosade seadustamiseks planeeringu elluviimisperioodil soovib jõuda.

Karepa külas Raamatukogu kinnistu 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 asjakohase riigiasutusega, 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, Aktsiaselts KEK Invest poolt koostatud detailplaneeringut ning asjaolu, et detailplaneering vastab õigusaktidele ja valla ruumilise arengu eesmärkidele:

1. Kehtestada Karepa külas Raamatukogu (katastritunnus 88703:003:0028) kinnistu detailplaneering vastavalt Aktsiaselts KEK Invest tööle nr 22-50.

Detailplaneeringuga määratakse kruntidele pos 1, pos 2, pos 3 ja pos 4 ehitusõigus ühe kuni 8,0 meetri kõrguse elamu ja kahe kuni 6,5 meetri kõrguse kõrvalhoone rajamiseks. Ehitisealune pind põhihoonetel on kuni 200 m² ja kõrvalhoonetel kokku kuni 120 m². Juurdepääs planeeritavatele kruntidele on kavandatud planeeringuala põhjapoolset piiri mööda kulgevalt avaliku kasutusega külateelt. Külatee võimaldab juurdepääsu ka Läänemere rannani. Planeeringuala suurus on 10317 m².

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