



Haljala Vallavalitsus

KORRALDUS

Haljala

26. juuni 2025 nr 117

Haljala alevikus Pondri tee 1 kinnistu detailplaneeringu kehtestamine

I Detailplaneeringu koostamise menetlus

Haljala Vallavalitsuse 24.08.2023 korraldusega nr 275 algatati Haljala alevikus Pondri tee 1 (katastritunnus 19002:001:0146, katastriüksuse sihtotstarve 100% maatulundusmaa, pindala 15521,0 m²) kinnistu detailplaneeringu koostamine. Kuna 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, siis ei ole keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu koostamine vajalik. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse (PlanS) § 126 lõike 1 punkti 12 kohaselt detailplaneeringu menetluse käigus.

Detailplaneeringu algatamisest teavitati 06.09.2023 Ametlikes Teadaannetes, 05.09.2023 Haljala valla veebilehel, 07.09.2023 ajalehes Virumaa Teataja ja september 2023 ajalehes Haljala Valla Sõnumid. Koostöötegijaid ja kaasatavaid teavitati Haljala Vallavalitsuse 13.09.2023 kirjaga nr 7-1/91-5.

Detailplaneering kooskõlastati Eesti Geoloogiateenistusega (20.01.2025 kiri nr 13-1/25-113), Transpordiametiga (27.01.2025 kiri nr 7.2-2/25/19674-4) ja Päästeametiga (12.02.2025 kiri nr 7.2-3.3/219). Lisaks kooskõlastustele andsid arvamuse detailplaneeringu kohta Tiit Õim (13.01.2025 e-kiri), Elektrilevi OÜ (30.12.2024 kooskõlastus nr 8523211934), Osaühing Eleks Telefon (13.12.2024 e-kiri) ja Telia Eesti AS (09.12.2024 e-kiri). Laekunud kooskõlastuste ja arvamustega on planeeringulahenduses arvestatud.

18.02.2025 sõlmiti detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga ja detailplaneeringu koostajaga kolmepoolne kokkulepe detailplaneeringu koostamiseks ja koostamise tellimise kulude kandmiseks ning kokkulepped detailplaneeringukohase tehnilise infrastruktuuri väljaehitamiseks ja väljaehitamise rahastamiseks (registreeritud vallavalitsuse dokumendihaldussüsteemis numbriga 7-1/91-27).

Detailplaneering võeti vastu Haljala Vallavalitsuse 17.04.2025 korraldusega nr 76. Detailplaneeringu avalik väljapanek toimus ajavahemikul 22.05.2025-05.06.2025 Haljala Vallavalitsuses ja Haljala valla veebilehel. Detailplaneeringu avaliku väljapaneku toimumisest teavitati 07.05.2025 ajalehtedes Virumaa Teataja ja mai 2025 Haljala Valla Sõnumid ning 07.05.2025 Haljala valla veebilehel. Koostöötegijaid ja kaasatavaid teavitati vallavalitsuse 06.05.2025 kirjaga nr 7-1/91-29. 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 maastikuarhitektuuri eriala magistritasemele vastava kõrgharidusega Merlin Kark ettevõttest evox OÜ (registrikood 14390312). 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

Pondri tee 1 kinnistu detailplaneeringu koostamise eesmärk on ehitusõiguse määramine üksikelamu ja abihoonete püstitamiseks, samuti tehnovõrkude ja -rajatiste võimalike asukohtade määramine krundil ning servituutide seadmise vajaduse ja kitsenduste määramine.

Detailplaneeringuga määratakse krundile pos 1 ehitusõigus ühe kuni 8,0 meetri kõrguse üksikelamu ja kolme kuni 5,0 meetri kõrguse abihoone rajamiseks. Ehitisealune pind elamul on kuni 200 m² ja abihoonetel kokku kuni 200 m². Juurdepääs planeeringualale on tagatud Pondri teelt (eraomandis), millele seatakse valla kasuks avalikes huvides teeservituut. Pondri tee kulgeb Haljala-Käsmu kõrvalmaanteele nr 17177. Planeeringuala suurus on ca 1,6 hektarit, millest Pondri tee 1 kinnistu pindala on 15521,0 m².

III Vastavus kehtivale Haljala valla üldplaneeringule ja põhjendused detailplaneeringu kehtestamiseks

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 määratud detailplaneeringu koostamise kohustuse alaks reserveeritud elamualad E3 ja E4 ning juhuks, kui ühele maaüksusele soovitakse ehitada suurema ehitusaluse pindalaga kui 160 m² kahekorruseline või suurema ehitusaluse pindalaga kui 250 m² ühekorruseline elamu.

Haljala Vallavolikogu 18.05.2010 määrusega nr 10 kehtestatud Haljala valla üldplaneeringu kohaselt asub Pondri tee 1 kinnistu reserveeritud elamualal (E3) ja detailplaneeringu koostamise kohustusega alal. Kuna planeeringuala asub Haljala aleviku tihedamalt hoonestatud alal ja vahetus läheduses asuvad elamumaa maakasutuse juhtotstarbega alad, siis on Pondri tee 1 kinnistu puhul tegemist piirkonda sobiva ja üldplaneeringu kohase detailplaneeringuga.

Planeeringuala asub Pondri tee ääres, mis tagab krundile hea ligipääsu. Käesoleva detailplaneeringuga märgitakse Pondri teele avalikuks kasutamiseks määramise vajadus, mille puhul on vajalik sõlmida notariaalne leping. Pondri kinnistu (millel asub ka Pondri tee) ühisomanik Tiit Õim on detailplaneeringu dokumentidele andnud nõusoleku kahel korral (digiallkirjastatud 13.01.2025 ja 09.05.2025). Viimases 09.05.2025 kirjas on toodud, et *juurdepääs planeeringualale on tagatud Pondri teelt (eraomandis), millele seatakse valla kasuks avalikes huvides teeservituut*. Ka koostamisel oleva Haljala valla üldplaneeringu eelnõu põhijooniselt nähtub, et Pondri kinnistut läbiv teelõik on planeeritud kohaliku tee üldise asukohana ehk avalikult kasutatava teena.

Haljala alevikus Pondri tee 1 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 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 Haljala valla üldplaneeringut, evox OÜ poolt koostatud detailplaneeringut ning asjaolu, et detailplaneering vastab õigusaktidele ja valla ruumilise arengu eesmärkidele:

1. Kehtestada Haljala alevikus Pondri tee 1 (katastritunnus 19002:001:0146) kinnistu detailplaneering vastavalt evox OÜ tööle nr EX0702-23.

Detailplaneeringuga määratakse krundile pos 1 ehitusõigus ühe kuni 8,0 meetri kõrguse üksikelamu ja kolme kuni 5,0 meetri kõrguse abihoone rajamiseks. Ehitisealune pind elamul on kuni 200 m² ja abihoonetel kokku kuni 200 m². Juurdepääs planeeringualale on tagatud Pondri teelt (eraomandis), millele seatakse valla kasuks avalikes huvides teeservituut. Pondri tee kulgeb Haljala-Käsmu kõrvalmaanteele nr 17177. Planeeringuala suurus on ca 1,6 hektarit.

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 kehtestamisest.

Samuti saata teade detailplaneeringu kehtestamise kohta Maa- ja Ruumiametile 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/detailplaneeringud#2025--3>.

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