



Haljala Vallavalitsus

KORRALDUS

Haljala

1. veebruar 2024 nr 16

Karepa külas Kaarepi kinnistu detailplaneeringu kehtestamine

I Detailplaneeringu koostamise menetlus

Haljala Vallavalitsuse 12.05.2022 korraldusega nr 160 algatati Karepa külas Kaarepi (katastritunnus 88703:003:0331, sihtotstarve 100% maatulundusmaa, pindala 7,99 ha) 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 eelhindang, siis ei ole keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangu koostamine vajalik. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punkti 12 kohaselt detailplaneeringu menetluse käigus.

Detailplaneeringu algatamisest teavitati 30.05.2022 Ametlikes Teadaannetes, 15.06.2022 ajalehes Virumaa Teataja ja juuni 2022 ajalehes Haljala Valla Sõnumid. Koostöötegitajaid ja kaasatavaid teavitati Haljala Vallavalitsuse 13.06.2022 ja 14.06.2022 kirjadega.

21.11.2022 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 7-1/66-7).

Detailplaneering kooskõlastati Päästeametiga (29.11.2023 kooskõlastus nr 7.2-3.3/4296-6). Lisaks kooskõlastustele andsid arvamuse detailplaneeringu kohta Elektrilevi OÜ (02.03.2023 kooskõlastus nr 1391127684), Keskkonnaamet (10.07.2023 arvamus nr 6-2/23/12851-2), Tanel Esperk (22.06.2023 e-kiri), Väino Vimberg (01.07.2023 kiri ja 14.07.2023 e-kiri), Maarja Peinar-Järve (06.07.2023 e-kiri), Andrus Põldpere ja Veljo Põldpere (19.07.2023 e-kiri). Laekunud Päästeameti kooskõlastusega on arvestatud. Kohaliku omavalitsuse poolsed seisukohad saadetud arvamustele on nähtavad detailplaneeringule laekunud kooskõlastuste ja arvamuste koondtabelis.

Detailplaneering võeti vastu Haljala Vallavalitsuse 14.12.2023 korraldusega nr 482. Detailplaneeringu avalik väljapanek toimus ajavahemikul 02.01.2024-16.01.2024 Haljala Vallavalitsuses ja Haljala valla veebilehel. Detailplaneeringu avaliku väljapaneku toimumisest teavitati 16.12.2023 ajalehtedes Virumaa Teataja ja jaanuar 2024 Haljala Valla Sõnumid ning 19.12.2023 Haljala valla veebilehel. Koostöötegitajaid ja kaasatavaid teavitati vallavalitsuse 19.12.2023 kirjaga nr 7-1/66-45.

Detailplaneeringu avaliku väljapaneku ajal esitati üks kirjalik arvamus (Kaarepi kinnistu omanik Väino Vimberg 09.01.2024). Haljala Vallavalitsus vastas laekunud arvamusele

kirjalikult 23.01.2024 kirjaga nr 7-1/66-52. Arvamuse esitaja vastas omakorda 23.01.2024 e-kirjaga, et ta on vallapoolse vastusega nõus ja soovib menetlusega edasi minemist. Sellest tulenevalt on PlanS § 136 lõike 5 kohaselt arvamuse esitaja loobunud oma arvamusest (s.t sai esitatud küsimustele vastused), 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. Informatsioon detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste kohta avaldati ajalehes Virumaa Teataja 31.01.2024.

Detailplaneeringu koostamist korraldab Haljala Vallavalitsus. Detailplaneeringu on koostanud volitatud arhitekt (tase 7) Tiiu Lepasaar ettevõttest Osäühing A.V.R.Projekt (registrikood 10369077). 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 ehitusõiguse ulatuse ja maatüksuse jagamise võimaluse väljaselgitamine, samuti tehnovõrkude ja -rajatiste võimaliku asukoha määramine krundil ning servituutide seadmise vajaduse ja kitsenduste määramine.

Detailplaneeringuga määratakse krundile pos 1 ehitusõigus ühe kuni 8,0 meetri kõrguse elamu, ühe kuni 8,0 meetri kõrguse suvemaja ja ühe kuni 6,0 m kõrguse abihoone, mille suurim lubatud ehitisealune pind krundil kokku on 250 m². Lubatud on vajadusel rajada ka üks alla 20 m² ehitisealuse pinnaga ehitis. Samuti planeeritakse läbi Peinari ja Kaarepi kinnistute uut juurdepääsuteed, millega kaasneb servituudi seadmise vajadus. Juurdepääs planeeringualale on kavandatud mööda Neeme teed.

Planeeritava maa-ala suurus on ca 2,1 hektarit, millest moodustatakse 3300 m² suurune krunt pos 1. Detailplaneeringu lähteseisukohtades on toodud planeeringuala asukoha ja suuruse joonis. Planeeringu koostamise ajal tekkis vajadus vähendada planeeringuala selliselt, et Kaarepi kinnistu olemasolevatest hoonetest jääb planeeringuala piir veidi eemale, mistõttu on detailplaneeringu ala võrreldes algatamise korralduses toodud planeeringualaga vähenenud.

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 Kaarepi kinnistu detailplaneeringu koostamise kohustusega alal, enamasti elamumaa reservi ja väiksemas osas elamumaa maakasutuse juhtotstarbega alal ning I klassi väärtusliku maastiku alal. Tegemist on piirkonda sobiva ja üldplaneeringu kohase detailplaneeringuga.

Koostamisel oleva Haljala valla üldplaneeringu kohaselt jääb Kaarepi kinnistu planeeritud elamuehituse arendusalale, maalise asustuse maa-ala maakasutuse juhtotstarbega alale ja detailplaneeringu koostamise kohustusega alale, mistõttu on detailplaneeringu lahendus kooskõlas ka koostamisel oleva üldplaneeringuga.

Karepa külas Kaarepi 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, Osaühing A.V.R.Projekt poolt koostatud detailplaneeringut ning asjaolu, et detailplaneering vastab õigusaktidele ja valla ruumilise arengu eesmärkidele:

1. Kehtestada Karepa külas Kaarepi (katastritunnus 88703:003:0331) kinnistu detailplaneering vastavalt Osaühing A.V.R.Projekt tööle nr 1114/1222.

Detailplaneeringuga määratakse krundile pos 1 ehitusõigus ühe kuni 8,0 meetri kõrguse elamu, ühe kuni 8,0 meetri kõrguse suvemaja ja ühe kuni 6,0 m kõrguse abihoone, mille suurim lubatud ehitisealune pind krundil kokku on 250 m². Lubatud on rajada ka üks alla 20 m² ehitisealuse pinnaga ehitis. Samuti planeeritakse läbi Peinari ja Kaarepi kinnistute uut juurdepääsuteed, millega kaasneb servituudi seadmise vajadus. Juurdepääs planeeringualale on kavandatud mööda Neeme teed. Planeeritava maa-ala suurus on ca 2,1 hektarit, millest moodustatakse 3300 m² suurune krunt pos 1.

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 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