



Haljala Vallavalitsus

KORRALDUS

Haljala

24. august 2023 nr 275

Haljala alevikus Pondri tee 1 kinnistu detailplaneeringu algatamine

Haljala vallas Haljala alevikus asuva Pondri tee 1 (katastritunnus 19002:001:0146, katastriüksuse sihtotstarve on 100% maatulundusmaa ja pindala on 15521 m²) kinnistu omanik esitas Haljala Vallavalitsusele 08.05.2023 taotluse (täiendatud 19.05.2023) detailplaneeringu koostamise algatamiseks. Taotlus on registreeritud Haljala Vallavalitsuse dokumendihaldussüsteemis numbritega 7-1/91-1 ja 7-1/91-2.

Planeeritav maa-ala, suurusega ca 1,6 hektarit, asub Haljala aleviku loodeosas. 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. Vastavalt detailplaneeringu algatamise taotlusele soovitakse krundile nelja hoonet (ühte elamut ja kolme 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.

Maa-ameti Geoportaali kaardirakenduste andmetel jääb planeeringualale põlevkivi maardla (Haljala uuringuväli), avalikult kasutatava tee kaitsevöönd ning elektrimaakaabelliin. Planeeringuala jääb kaitsmata ja nõrgalt kaitstud põhjaveega alale ning kõrge või väga kõrge radoonirikuga alale. Ehitisregistri andmetel paikneb Pondri tee 1 kinnistul 0,4 kV pingega maakaabelliin. Planeeringualal ei ole kehtivaid detailplaneeringuid.

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. Planeeringuala kõrvale riigitee äärde on kavandatud kergliiklustee.

Riigihalduse ministri 27.02.2019 käskkirjaga nr 1.1-4/30 kehtestatud Lääne-Viru maakonnaplaneeringu 2030+ kohaselt jääb detailplaneeringuala Haljala linnalise asustusega alale ning planeeringuala kõrval kulgeb planeeritav jalg- ja jalgrattatee I eelistus.

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 punktide 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 Haljala valla üldplaneeringut:

1. Algatada Haljala alevikus Pondri tee 1 (katastritunnus 19002:001:0146) kinnistu detailplaneeringu koostamine määramaks ehitusõiguse üksikelamu ja abihoonete püstitamiseks, samuti tehnovõrkude ja -rajatiste võimalike asukohtade määramine krundil ning servituutide seadmise vajaduste ja kitsenduste määramine. Vastavalt detailplaneeringu algatamise taotlusele soovitakse krundile nelja hoonet (ühte elamut ja kolme 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 täiendada või muutuda.

2. Määrata planeeringuala suuruseks ca 1,6 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 kannata.

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) asutuse 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