



Haljala Vallavalitsus

KORRALDUS

Haljala

1. august 2024 nr 144

Käsmu külas Neeme tee 35 kinnistu detailplaneeringu algatamine

Haljala vallas Käsmu külas Neeme tee 35 (katastritunnus 92201:014:0130, katastriüksuse sihtotstarve on 100% elamumaa ja pindala on 3371,0 m²) kinnistu omanik esitas Haljala Vallavalitsusele 28.03.2024 taotluse detailplaneeringu koostamise algatamiseks. Taotlus on registreeritud Haljala Vallavalitsuse dokumendihaldussüsteemis numbriga 7-1/100-1.

Käsmu külas Neeme tee 35 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 ehitada kolme hoonet (ühte elamut ja kahte 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.

Planeeringuala suurus on ca 3552 m². Juurdepääs planeeringualale on tagatud avalikus kasutuses olevalt Neeme teelt (riigiomandis). Ehitisregistri andmetel ei paikne Neeme tee 35 kinnistutel ehitisi. Planeeringualal ei ole kehtivaid detailplaneeringuid.

Maa-ameti Geoportaali kaardirakenduste andmetel jääb Neeme tee 35 kinnistu Lahemaa rahvusparki piiranguvööndisse, Natura 2000 Lahemaa linnualale (RAH0000089), Natura 2000 Lahemaa loodusala (RAH0000601), projekteeritavale metsaelupaikade looduskaitsealale, II kaitsekategooria kaitsealuste liikide põhja-nahkhiire (*Eptesicus nilssonii*) ja suurvidevlase (*Nyctalus noctula*) leiupaikade alale ning Läänemere ranna piiranguvööndisse. Lahemaa rahvusparki kaitsekorralduskava aastateks 2016-2025 lisa 8 kohaselt asub Neeme tee 35 kinnistu väärtuslikus külaosas. Planeeringuala servas kulgeb Haljala-Käsmu kõrvalmaantee nr 17177 (Neeme tee). Neeme tee ääres asub elektrimaakaabelliin. Planeeringuala jääb nõrgalt kaitstud põhjaveega alale ning kõrge või väga kõrge radooniriskiga alale.

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 jääb Neeme tee 35 kinnistu detailplaneeringu koostamise kohustusega alale.

Üldplaneeringu seletuskirja peatükis 10 „Ehitamise printsiibid hajaasustuses“ on toodud üldplaneeringuga kehtestatud detailplaneeringu koostamise kohustusega juhud, milleks on ka ehitamine veekogude kalda ulatusse. Kallas on merd, järve, jõge, tehisjärve, oja, allikat või maaparandussüsteemi eesvoolu ääristav ja erinõuete kohaselt kasutatav maismaavöönd, mida kaitstakse looduskaitsealusega. Looduskaitsealuse § 35 lõike 1 kohaselt on kaldal nii veekaitse-, ehituskeelu- kui ka piiranguvöönd.

Kehtiva üldplaneeringu seletuskirja peatüki 10 „Ehitamise printsiibid hajaasustuses“ kohaselt on vallavalitsusel õigus nõuda detailplaneeringu koostamist seletuskirja peatükis 7.1.3 loetletud

väärtuslikele maastikele ehitamisel. Seetõttu on ehitusloakohustuslike hoonete püstitamiseks detailplaneeringu koostamine nõutav.

Kehtiva Vihula valla üldplaneeringu kohaselt asub Neeme tee 35 kinnistu elamumaa maakasutuse juhtotstarbega alal, tiheasustusosal, detailplaneeringu koostamise kohustusega alal, miljööväärtuslikul hoonestusalal ning Lahemaa I klassi väärtuslikul maastikul. Üldplaneeringu seletuskirja peatükis 11.2.2 „Käsmu“ on märgitud, et uued hooned peavad haakuma Käsmu ehitustraditsioonide ning mastaapidega. Detailplaneeringu koostamine on kooskõlas kehtiva Vihula valla üldplaneeringuga.

Riigihalduse ministri 27.02.2019 käskkirjaga nr 1.1-4/30 kehtestatud Lääne-Viru maakonnaplaneeringu 2030+ kohaselt jääb detailplaneeringuala Lahemaa I klassi väärtusliku maastiku alale, roheline võrgustiku tugialale, maalise piirkonna alale ja Võsu-Käsmu maakondliku tähtsusega puhkealale. Samuti on maakonnaplaneeringu seletuskirja peatükis 3.8 „Rannikuala“ toodud välja Käsmu II tasandi asustuse arenguala üldsuunad ja -tingimused ning peatükis 4.3.1 „Puhkekeskused“ on toodud II astme puhkekeskuse Käsmu ruumilise arengu suunad.

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. Detailplaneeringuga kavandatav tegevus jääb Natura 2000 võrgustiku alale. Detailplaneeringu koostamisel, mis eeldatavalt avaldab Natura 2000 võrgustiku alale mõju, tuleb anda eelhinnang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist, lähtudes KeHJS § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest ning § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest. Vastavalt PlanS § 126 lõike 1 punktile 12 on võimalik detailplaneeringu koostamise käigus seada vajalikud keskkonningimusi tagavad nõuded.

Tulenevalt PlanS § 4 lõike 2 punktist 5 on vajalik detailplaneeringu koostamisel hinnata selle elluviimisega kaasnevat asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvat 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 Käsmu külas Neeme tee 35 (katastritunnus 92201:014:0130) kinnistul detailplaneeringu koostamine määramaks ehitusõiguse 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 kolme hoonet (ühte elamut ja kahte 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 3552 m². Planeeringuala asukoht ja piir on esitatud korralduse lisa toodud skeemil 1.

3. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt korralduse lisale.

4. Detailplaneeringu koostamisel tuleb anda eelhinnang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkust.

5. Detailplaneeringu koostamisel tuleb hinnata selle elluviimisega kaasnevaid asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid.

6. 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.

7. Haljala Vallavalitsus võib detailplaneeringu koostamise lõpetada, kui koostamise käigus ilmnevad asjaolud, mis välistavad planeeringu elluviimise tulevikus, sealhulgas kui isik keeldub detailplaneeringukohaste ehitiste ehitamise üleandmiseks halduslepingu sõlmimisest; kinnisasja 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 isik selliseid kulusid ei kannata.

8. 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.

9. Detailplaneeringu algatamise 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/algatatud-detailplaneeringud>.

10. Korraldus jõustub teatavastegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Triin Toming
vallavalitsuse liige
vallavanema ülesannetes

(allkirjastatud digitaalselt)

Anneli Kivisaar
arendus- ja kogukonnaspetsialist
vallasekretäri ülesannetes