



# Haljala Vallavalitsus

## KORRALDUS

Haljala

15. juuni 2023 nr 208

### **Toolse külas Laagri kinnistu detailplaneeringu algatamine**

Haljala vallas Toolse külas Laagri (katastritunnus 88703:003:0146, katastriüksuse sihtotstarve 50% maatulundusmaa ja 50% ärimaa, pindala 18 222 m<sup>2</sup>) kinnistu omanik esitas Haljala Vallavalitsusele 11.03.2023 taotluse detailplaneeringu koostamise algatamiseks. Taotlus on registreeritud Haljala Vallavalitsuse dokumendiregistris numbriga 7-1/88-1.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on ehitusõiguse määramine uue majutus- ja saunahoone püstitamiseks Toolse Puhkeküla territooriumile, samuti tehnovõrkude ja -rajatiste võimaliku asukoha määramine krundil ning servituutide seadmise vajaduse ja kitsenduste määramine. Vastavalt detailplaneeringu algatamise taotlusele kavandatakse majutushoone kõrguseks kuni 4 meetrit ja saunahoone kõrguseks kuni 15,6 meetrit maapinnast. Saunahoone katusele soovitakse ehitada vaateplatvorm. Puhkeküla territooriumil paiknevad mitmed olemasolevad ehitised. 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.

Planeeritav maa-ala, suurusega ca 18 222 m<sup>2</sup>, asub Toolse küla idaosas. Laagri kinnistu katastriüksuse sihtotstarve on 50% maatulundusmaa ja 50% ärimaa ning pindala on 18 222 m<sup>2</sup>. Juurdepääs planeeringualale on tagatud Laagri teelt (eraomandis). Laagri tee kulgeb Võle-Vainupea-Kunda kõrvalmaanteele nr 17170. Ehtisregistri andmetel asub hetkel Laagri kinnistul viis hoonet: 1-korruseline söökla ehitisealuse pinnaga 127 m<sup>2</sup>, 1-korruseline paviljon ehitisealuse pinnaga 121 m<sup>2</sup>, 1-korruseline saunamaja ehitisealuse pinnaga 126 m<sup>2</sup>, 1-korruseline kaevumaja ehitisealuse pinnaga 16 m<sup>2</sup> ja 1-korruseline olmehoone ehitisealuse pinnaga 71 m<sup>2</sup>.

Maa-ameti Geoportaali kaardirakenduste andmetel jääb Laagri kinnistu piirile III kategooria kaitsealune taim (kahelehtine käokeel). Kinnistule ulatub elektrimaakaabelliin. Planeeringualal ei ole kehtivaid detailplaneeringuid, kuid planeeringuala piirneb Vihula Vallavolikogu 14.05.2009 otsusega nr 273 kehtestatud Toolse küla Ürrapõllu ja Eskola maaüksuste detailplaneeringuga.

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 Laagri kinnistu maakasutuse juhtotstarbeta alal ja I klassi väärtusliku maastiku alal. Üldplaneeringu seletuskirja peatükis 4.3.1 „Turismi arendamise võimalused“ on toodud, et üheks vähekasutatud võimaluseks puhkemajanduse arendamisel on turismitalude tegevuse arendamine vallas.

Üldplaneeringu seletuskirja peatükis 7.2 „Senise maakasutuse säilitavad alad nn valged alad“ on toodud, et valge ala üldplaneeringu kaardil tähendab, et antud aladel maakasutuse sihtotstarve ei muutu. Kehtivad piirangud nendele aladele tulenevad seadustest ja on eelkõige

kaitsevööndid – näiteks puurkaevu kaitsetsoon. Siinkohal märgime, et Toolse Puhkeküla on planeeringualal tegutsenud pikemat aega.

Riigihalduse ministri 27.02.2019 käskkirjaga nr 1.1-4/30 kehtestatud Lääne-Viru maakonnaplaneeringu 2030+ kohaselt jääb detailplaneeringuala Vainupea-Rutja-Karepa-Toolse-Kunda rannik I klassi väärtusliku maastiku alale, roheline võrgustiku tugialale ja maalise piirkonna alale. Samuti on maakonnaplaneeringu seletuskirja peatükis 3.8 „Rannikuala“ toodud välja Toolse II tasandi asustuse arenguala üldsuunad ja -tingimused ning peatükis 4.3.1 „Puhkekeskused“ on toodud III astme puhkekeskuse Toolse 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. Detailplaneeringu koostamisel, millega kavandatakse KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkonda kuuluvat ja § 6 lõike 4 alusel kehtestatud määruuses nimetatud tegevust (väljaspool tiheasustusalale puhkeküla ja -laagri, hotellikompleksi ning sellega seotud vaba aja veetmise rajatiste ehitamine), 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 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 Vihula valla üldplaneeringut:

1. Algatada Toolse külas Laagri kinnistu (katastritunnus 88703:003:0146) detailplaneeringu koostamine määramaks ehitusõigus uue majutus- ja saunahoone püstitamiseks Toolse Puhkeküla territooriumile, samuti tehnovõrkude ja -rajatiste võimaliku asukoha määramine krundil ning servituutide seadmise vajaduse ja kitsenduste määramine. Vastavalt detailplaneeringu algatamise taotlusele kavandatakse majutushoone kõrguseks kuni 4 meetrit ja saunahoone kõrguseks kuni 15,6 meetrit maapinnast. Saunahoone katusele soovitakse ehitada vaateplatvorm. Puhkeküla territooriumil paiknevad mitmed olemasolevad ehitised. 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 18 222 m<sup>2</sup>. Planeeringuala asukoht ja piir on esitatud korralduse lisas toodud skeemil 1.
3. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt korralduse lisale.
4. Detailplaneeringu koostamisel tuleb anda eelhindang 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 omanik esitab 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 kanna.
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 teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Anti Puusepp  
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Kristi Tomingas  
vallasekretär