Haljala … detsember 2025 nr **00**

**Eisma külas Nõmmemaage, Tagakarjamaa ja Õie maaüksuste detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine**

Haljala vallas Eisma külas asuvate Nõmmemaage (katastritunnus 88703:002:0017, katastriüksuse sihtotstarve 100% maatulundusmaa, pindala 9023 m2), Tagakarjamaa (katastritunnus 88703:002:2550, katastriüksuse sihtotstarve 100% maatulundusmaa, pindala 3,35 hektarit) ja Õie (katastritunnus 19101:001:0746, katastriüksuse sihtotstarve 100% maatulundusmaa, pindala 17476 m2) kinnistute omanik esitas 08.05.2025 Haljala Vallavalitsusele täiendatud taotluse (algselt esitati 05.01.2023) detailplaneeringu koostamise algatamiseks, mis on registreeritud Haljala Vallavalitsuse dokumendihaldussüsteemis numbriga 7-1/85-40. Samuti lisatakse planeeringuala sisse osa riigiomandis olevast Kunda metskond 7 (katastritunnus 88703:002:1460, katastriüksuse sihtotstarve 100% maatulundusmaa, ca 0,29 hektari suurune) kinnistust.

Planeeritav maa-ala, suurusega ca 6,0 hektarit, asub Eisma külas olemasoleva suvilapiirkonna kõrval. Nõmmemaage, Tagakarjamaa ja Õie maaüksuste detailplaneeringu koostamise eesmärk on ehitusõiguse määramine üksikelamute ja abihoonete püstitamiseks alates 2500 m2 (sealhulgas praegusel Nõmmemaage kinnistul alates 2000 m2) suurustel kruntidel, samuti ärimaa ja roheala (kogukondlik vaba aja veetmise ala) krundi määramine, juurdepääsuteede lahendamine, tehnovõrkude ja -rajatiste võimalike asukohtade määramine kruntidel ning servituutide seadmise vajaduste ja kitsenduste määramine. 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- ja Ruumiameti Geoportaali kaardirakenduste andmetel jääb planeeringuala lõunaserva liivamaardla (aktiivne reservvaru). Väikeses osas ulatub planeeringualale ka riigikaitselise ehitise piiranguvöönd (Rutja lasketiir). Planeeringuala jääb kaitstud põhjaveega alale ning kõrge või väga kõrge radooniriskiga alale. Ehitisregistri andmetel ei paikne Nõmmemaage, Tagakarjamaa ja Õie kinnistutel ehitisi. Planeeringualal ei ole kehtivaid detailplaneeringuid.

Haljala Vallavalitsuse 26.05.2021 korraldusega nr 255 algatati Eisma küla Nõmmemaage maaüksuse detailplaneeringu koostamine, mille eesmärk on olemasoleva maaüksuse sihtotstarbe muutmine elamumaaks, Nõmmemaage maaüksuse kruntimine neljaks eraldi krundiks, millest igaühe suurus vähemalt 2000 m2, et rajada sinna tulevikus neli suvilat-elumaja koos ühe abihoonega, kruntidele hoonestusõiguse määramine, tehnovõrkude ja liikluskorralduse lahenduste näitamine ning potentsiaalsete kitsenduste ja servituutide vajaduste näitamine.

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 on detailplaneeringu koostamise nõue juhul, kui ühele maaüksusele kavatsetakse rajada enam kui üks elamu nii, et kahe elamu vahekaugus jääb väiksemaks kui 250 meetrit või elamule lisaks rajatakse samale krundile enam kui viis abihoonet. Samuti on vallavalitsusel õigus nõuda detailplaneeringu koostamist väärtuslikele maastikele ehitamisel ning maatulundusmaa jagamisel väiksemaks kui 1 hektar. Seetõttu on ehitusloakohustuslike hoonete püstitamiseks detailplaneeringu koostamine nõutav.

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. Planeeringualale jäävate maa-alade katastriüksuste sihtotstarbed hetkel on 100% maatulundusmaa.

Vihula valla üldplaneeringu kohaselt asuvad Nõmmemaage, Tagakarjamaa ja Õie kinnistud maakasutuse juhtotstarbeta alal ja I klassi väärtusliku maastiku alal. Kuna Nõmmemaage, Tagakarjamaa ja Õie kinnistud asuvad põhimõtteliselt kogu ulatuses metsamaa kõlvikul, kuhu ei ole üldplaneeringuga perspektiivset elamuala määratud, siis on tegemist kehtiva Vihula valla üldplaneeringu muutmisega. Olemasolevat Eisma küla suvilapiirkonda soovitakse ulatuslikult laiendada.

Käesoleva detailplaneeringuga antakse võimalus püsielukoha loomiseks inimestele, kes soovivad elada maalises piirkonnas metsa ja mere läheduses, kes hindavad rannaküla olustikku ja võimalik, et aitavad kaasa rannaküla kuvandi hoidmisele ja arendamisele, kogukonna traditsioonide tekkimisele ja säilitamisele. Planeeringuala asub Eisma sadamast ja supluskohast umbes 2 km kaugusel. Detailplaneeringu realiseerimisel elavneb piirkonna elu aastaringselt ning suureneb valla tulubaas.

Planeeringuga kavandatava ärimaa krundi loomine arendab teenuste pakkumise võimalusi piirkonnas ning kogukondliku vaba aja veetmise ala rajamine loob võimaluse inimeste omavaheliseks suhtlemiseks.

Riigihalduse ministri 27.02.2019 käskkirjaga nr 1.1-4/30 kehtestatud Lääne-Viru maakonnaplaneeringu 2030+ kohaselt jääb detailplaneeringuala rohelise võrgustiku tugialadele ja maalise piirkonna alale. Samuti on maakonnaplaneeringu seletuskirja peatükis 3.8 „Rannikuala“ toodud välja Eisma II tasandi asustuse arenguala üldsuunad ja -tingimused ning peatükis 4.3.1 „Puhkekeskused“ on toodud III astme puhkekeskuse Eisma 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. PlanS § 142 lõike 6 kohaselt tuleb üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel 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.

KSH eelhinnangus kaalutakse KSH vajalikkust PlanS § 142 lõike 6 ja KeHJS § 33 lõike 2 punkti 1 alusel. KSH vajalikkuse üle otsustamiseks on koostatud KSH eelhinnang, arvestades Keskkonnaministeeriumi poolt koostatud juhendmaterjali „Keskkonnamõju strateegilise hindamise käsiraamat 2017” ning Riin Kutsari koostatud ja Keskkonnaministeeriumi poolt täiendatud juhendit „KSH eelhindamise juhend otsustaja tasandil, sh Natura eelhindamine“. Koostatud KSH eelhinnang on kättesaadav otsuse lisas.

Eelhinnangu kohaselt ei ole KSH läbiviimine detailplaneeringu koostamisel vajalik alljärgnevatel põhjustel:

1. Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevana ei saa eeldada tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi olulist kahjustumist, näiteks negatiivset mõju hüdrogeoloogilistele tingimustele ja veerežiimile;
2. Lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei ole ette näha detailplaneeringu realiseerimisel kavandatud mahus antud asukohas muud olulist negatiivset keskkonnamõju;
3. Planeeringualal ega kontaktvööndis ei paikne kaitsealuseid looduse üksikobjekte ja kaitsealasid, Natura 2000 võrgustiku alasid, kaitsealuste liikide leiukohti või muid tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võiks mõjutada;
4. Detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kahjusta kultuuripärandit, inimese tervist, heaolu ega vara. Planeeritava tegevusega ei kaasne liikluskoormuse ja mürataseme olulist suurenemist;
5. Planeeritava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse, valgusreostuse ega inimese lõhnataju ületava ebameeldiva lõhnahäiringu teket.

KSH eelhinnangu käigus jõuti järeldusele, et arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist ei saa eeldada detailplaneeringu elluviimise ja kavandatavate hoonete sihipärase kasutamisega seonduvat olulist keskkonnamõju. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punkti 12 kohaselt detailplaneeringu menetluse käigus.

KeHJS § 33 lõike 6 järgi tuleb KSH vajalikkuse üle otsustamisel enne otsuse tegemist küsida seisukohta Keskkonnaametilt ja kõigilt teistelt asutustelt, keda strateegilise planeerimisdokumendi rakendamisega eeldatavalt kaasnev keskkonnamõju tõenäoliselt puudutab. Sellest tulenevalt esitas Haljala Vallavalitsus 02.10.2025 kirjaga nr 7-1/85-45 detailplaneeringu algatamise ja KSH algatamata jätmise otsuse eelnõu ning KSH eelhinnangu seisukoha võtmiseks Keskkonnaametile, Päästeametile, Terviseametile, Transpordiametile, Eesti Geoloogiateenistusele, Riigi Kaitseinvesteeringute Keskusele, Riigimetsa Majandamise Keskusele ning Maa- ja Ruumiametile.

Keskkonnaamet esitas …

Päästeamet esitas …

Terviseamet esitas …

Transpordiamet esitas …

Eesti Geoloogiateenistus esitas …

Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus esitas …

Riigimetsa Majandamise Keskus esitas …

Maa- ja Ruumiamet esitas …

Haljala Vallavalitsus nõustub KSH eelhinnangus toodud põhjendustega ning leiab, et antud juhul ei ole KSH läbiviimine vajalik. Vastavalt PlanS § 126 lõike 1 punktile 12 on võimalik detailplaneeringu koostamise käigus seada vajalikud keskkonnatingimusi tagavad nõuded.

Detailplaneeringu koostamise algataja ja kehtestaja on Haljala Vallavolikogu (Tallinna mnt 13, Haljala alevik, Haljala vald, e-post: haljala@haljala.ee) ning koostamise korraldaja on Haljala Vallavalitsus (Tallinna mnt 13, Haljala alevik, Haljala vald, e-post: haljala@haljala.ee). Detailplaneeringu koostaja on Kobras OÜ (Riia tn 35, Tartu linn, e-post: kobras@kobras.ee). Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu koostas LEMMA OÜ (Värvi tn 5, Tallinn, Kristiine linnaosa, e-post: info@lemma.ee).

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.

13.11.2024 sõlmiti detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga ja detailplaneeringu koostajaga kolmepoolne kokkulepe detailplaneeringu koostamiseks ja koostamise tellimise kulude kandmiseks ning detailplaneeringukohase tehnilise infrastruktuuri väljaehitamiseks ja väljaehitamise rahastamiseks (registreeritud vallavalitsuse dokumendihaldussüsteemis numbriga 7-1/85-37).

Tulenevalt eeltoodust, huvitatud isiku poolt esitatud taotlusest ning kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1, planeerimisseaduse § 124 lõigetest 1, 2, 6 ja 10, § 125 lõikest 2, § 77 lõigetest 1 ja 3, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõike 2 punktist 4, § 33 lõigetest 3-6, § 35 lõikest 5 ning võttes arvesse otsuse lisas olevat KSH eelhinnangut ning arvestades kehtivat Vihula valla üldplaneeringut:

1. Algatada Eisma külas Nõmmemaage (katastritunnus 88703:002:0017), Tagakarjamaa (katastritunnus 88703:002:2550) ja Õie (katastritunnus 19101:001:0746) maaüksuste detailplaneeringu koostamine määramaks ehitusõiguse üksikelamute ja abihoonete püstitamiseks alates 2500 m2 (sealhulgas praegusel Nõmmemaage kinnistul alates 2000 m2) suurustel kruntidel, samuti ärimaa ja roheala (kogukondlik vaba aja veetmise ala) krundi määramine, samuti juurdepääsuteede lahendamine, tehnovõrkude ja -rajatiste võimalike asukohtade määramine kruntidel ning servituutide seadmise vajaduste ja kitsenduste määramine. 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 täieneda või muutuda.

2. Määrata planeeringuala suuruseks ca 6,0 hektarit. Planeeringuala asukoht ja piir on esitatud otsuse lisas.

3. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt otsuse lisale.

4. Jätta algatamata detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine.

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

6. Haljala Vallavolikogu 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 Vallavolikogu 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 otsusega 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>.

10. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

volikogu esimees