



Haljala Vallavalitsus

KORRALDUS

Haljala

11. juuni 2025 nr 103

Vergi külas Võsu tee 21 kinnistu detailplaneeringu algatamine

Haljala vallas Vergi külas asuva Võsu tee 21 (katastritunnus 88703:001:0038, katastriüksuse sihtotstarve on 100% ühiskondlike ehitiste maa ja pindala on 31822,0 m²) kinnistu omanik esitas Haljala Vallavalitsusele taotluse detailplaneeringu koostamise algatamiseks, mis on registreeritud Haljala Vallavalitsuse dokumendihaldussüsteemis numbriga 7-1/87-1.

Vergi külas Võsu tee 21 kinnistu detailplaneeringu koostamise eesmärk on ehitusõiguse määramine üksikelamu ja abihoone püstitamiseks, samuti tehnovõrkude ja -rajatiste võimalike asukohtade määramine krundil ning servituutide seadmise vajaduse ja kitsenduste määramine. Vastavalt detailplaneeringu algatamise taotlusele soovitakse krundile kahte hoonet (ühte elamut ja ühte abihoonet). Detailplaneeringu koostamisel lahendatavad ülesanded on toodud planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 126 lõike 1 punktides 1-9, 10-12, 17 ja 21-22. Ülesannete loetelu võib detailplaneeringu koostamise menetluse jooksul muutuda või täieneda.

Planeeringuala suurus on ca 3,21 hektarit. Juurdepääs planeeringualale on tagatud avalikus kasutuses olevalt Võsu-Vergi-Sõeaugu kõrvalmaanteelt nr 17181 (riigiomandis). Ehitisregistri andmetel asub Võsu tee 21 kinnistul kolm hoonet: 1-korruseline rahvamaja-raamatukogu ehitisealuse pinnaga 393,0 m²; 1-korruseline kuur ehitisealuse pinnaga 42,0 m² ning 1-korruseline pritsikuur ehitisealuse pinnaga 21,0 m². Planeeringualal ei ole kehtivaid detailplaneeringuid.

Maa- ja Ruumiameti Geoportaali kaardirakenduste andmetel jääb planeeringuala Lahemaa rahvusparki piiranguvööndisse, Natura 2000 Lahemaa linnualale (RAH0000089), Natura 2000 Lahemaa looduslale (RAH0000601) ning Läänemere ranna veekaitse-, ehituskeelu- ja piiranguvööndisse. Lahemaa rahvusparki kaitsekorralduskava aastateks 2016-2025 lisa 8 kohaselt asub planeeringuala hoonestatav osa väga väärtuslikus külaosas. Planeeringuala servas kulgeb Võsu-Vergi-Sõeaugu kõrvalmaantee nr 17181. Maantee servas kulgeb sidemaakaabelliin (valguskaabel). Kinnistul paikneb elektrimaakaabelliin ja veetorustik. Planeeringuala jääb 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 asub planeeringuala osaliselt elamumaa reserv, ühiskondlike hoonete maa maakasutuse juhtotstarbega alal ja osaliselt maakasutuse juhtotstarbega alal (tundlik/säilitatav ala: park, parkmets), kogu planeeringuala ulatuses tiheasustusalal, detailplaneeringu koostamise kohustusega alal, planeeritud miljööväärtuslikul hoonestusalal ja I klassi väärtusliku maastiku alal. Planeeringuala põhjaosas kulgeb valla tee numbriga 136.

Vihula Vallavolikogu 13.08.2003 määrusega nr 19 kehtestatud Vihula valla üldplaneeringu seletuskirja peatüki 10 „Ehitamise printsiibid hajaasustuses“ kohaselt on vallavalitsusel õigus nõuda detailplaneeringu koostamist seletuskirja peatükis 7.1.3 loetletud väärtuslikele

maastikele ehitamisel. Üldplaneeringu seletuskirja peatükis 11.1 „Ehitamise printsiibid tiheasustuses“ on toodud, et tiheasustusaladel on ehitamise ja kruntimise aluseks vaja koostada detailplaneering. Seetõttu on Võsu tee 21 kinnistule ehitusloakohustuslike hoonete püstitamiseks detailplaneeringu koostamine nõutav.

Riigihalduse ministri 27.02.2019 käskkirjaga nr 1.1-4/30 kehtestatud Lääne-Viru maakonnaplaneeringu 2030+ kohaselt jääb detailplaneeringuala rohelise võrgustiku tugialale T1, Lahemaa I klassi väärtusliku maastiku alale ja maalise piirkonna alale. Samuti on maakonnaplaneeringu seletuskirja peatükis 3.8 „Rannikuala“ toodud välja Vergi II tasandi asustuse arenguala üldsuunad ja -tingimused ning peatükis 4.3.1 „Puhkekeskused“ on toodud II astme puhkekeskuse Vergi 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 eelhindang 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 taotlustes 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 Vergi külas Võsu tee 21 (katastritunnus 19101:001:0933) kinnistul detailplaneeringu koostamine määramaks ehitusõiguse üksikelamu ja abihoone püstitamiseks, samuti tehnovõrkude ja -rajatiste võimalike asukohtade määramine krundil ning servituutide seadmise vajaduse ja kitsenduste määramine. Vastavalt detailplaneeringu algatamise taotlusele soovitakse krundile kahte hoonet (ühte elamut ja ühte abihoonet). Detailplaneeringu koostamisel lahendatakse peamiselt PlanS § 126 lõike 1 punktides 1-9, 10-12, 17 ja 21-22 toodud ülesandeid, mille loetelu võib uute asjaolude ilmnemisel täieneda või muutuda.

2. Määrata planeeringuala suuruseks ca 3,21 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 kanna.

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) ja Võsu teenuskeskuses (Mere tn 6, Võsu alevik, Haljala vald) asutuste lahtiolekuaegadel ning Haljala valla veebilehel <https://www.haljala.ee/detailplaneeringud#2025>.

9. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Anti Puusepp
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Kristi Tomingas
vallasekretär