



Haljala Vallavolikogu

OTSUS

Haljala

19. august 2025 nr 170

Haljala alevikus Kaasiku kinnistu detailplaneeringu algatamine

Haljala vallas Haljala alevikus asuva Kaasiku (katastritunnus 19002:003:0722, katastriüksuse sihtotstarve 100% maatulundusmaa, pindala 7920,0 m²) kinnistu omanik esitas Haljala Vallavalitsusele 15.05.2025 taotluse detailplaneeringu koostamise algatamiseks. Taotlus on registreeritud Haljala Vallavalitsuse dokumendihaldussüsteemis numbriga 7-1/119-1.

Kaasiku kinnistu detailplaneeringu koostamise eesmärk on ehitusõiguse määramine üksikelamu ja abihoonete ehitamiseks, 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 kuni 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.

Planeeringuala suurus on ca 0,8 ha. Juurdepääs planeeringualale on kavandatud Haljala-Käsmu kõrvalmaanteelt nr 17177 (Võsu mnt).

Maa- ja Ruumiameti Geoportaali kaardirakenduste andmetel jääb planeeringualale põlevkivi maardla (Haljala uuringuväli) ja avalikult kasutatava tee kaitsevöönd. Planeeringuala piirneb Tatruse 2 maaparandussüsteemi reguleeriva võrguga (kuivendus) ja III kaitsekategooria kaitsealuse liigi hiireviu (*Buteo buteo*) leiukoha alaga ning Haljala-Käsmu kõrvalmaantee ääres kulgeb sidemaakaabel (valguskaabel). Planeeringuala jääb nõrgalt kaitstud ja keskmiselt kaitstud põhjaveega alale ning kõrge või väga kõrge radooniriskiga alale. Ehitisregistri andmetel ehitisi planeeringualal ei asu. Planeeringualal ei ole kehtivaid detailplaneeringuid.

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 olemasolev jalg- ja jalgrattatee.

Haljala Vallavolikogu 18.05.2010 määrusega nr 10 kehtestatud Haljala valla üldplaneeringu kohaselt asub Kaasiku kinnistu maakasutuse juhtotstarbeta alal. Planeeringuala kõrvale riigitee äärde on kavandatud kergliiklustee.

PlanS § 125 lõike 1 kohaselt on detailplaneeringu koostamine nõutav linnades kui asustusüksustes, alevites ja alevikes ning nendega piirnevas avalikus veekogus ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks. PlanS § 125 lõike 2 kohaselt on detailplaneeringu koostamine nõutav üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alal või juhul. Kehtiva Haljala valla üldplaneeringu kohaselt asub Kaasiku kinnistu kompaktse asutusega ala ja detailplaneeringu koostamise kohustusega ala naabruses maakasutuse juhtotstarbeta alal. Samuti on kehtivas üldplaneeringus määratud detailplaneeringu koostamise kohustuse juhuks, kui ühele maaüksusele soovitakse ehitada suurema ehitusaluse pindalaga kui 160 m² kahekorruseline või suurema ehitusaluse pindalaga kui 250 m² ühekorruseline elamu. Seega on detailplaneeringu koostamine vajalik.

Kehtiva Haljala valla üldplaneeringu seletuskirja peatükis 3.1 on toodud, et *väljaspool reserveeritud elamuala on olemasoleva maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksuse sihtotstarbe muutmisel elamumaaks minimaalne maaüksuse suurus, millele antakse uue hoone ehitamise õigus, 2 ha*. Antud juhul on Kaasiku kinnistu pindala 7920,0 m², seega väiksem kui üldplaneeringus lubatud.

PlanS § 142 lõike 1 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut. Sama lõike punkti 2 alusel on kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmine üldplaneeringuga määratud krundi minimaalsuuruse vähendamine.

Arvestades, et Kaasiku kinnistu pindala on 7920,0 m², mis on väiksem kui üldplaneeringuga määratud elamumaa minimaalne maaüksuse suurus väljaspool reserveeritud elamuala, tehakse detailplaneeringuga ettepanek Haljala valla üldplaneeringu muutmiseks Haljala alevikus asuva Kaasiku maaüksuse minimaalsuuruse vähendamiseks. Haljala Vallavolikogu peab Kaasiku maaüksuse sihtotstarbe muutmist elamumaaks ja ehitusõiguse määramist võimalikuks ja põhjendatuks kui see sobitub ümbritsevasse alevikumiljöösse.

Koostamisel oleva Haljala valla üldplaneeringu eelnõu seletuskirja peatükis 4.2 „Hoonestatava või arendatava maaüksuse suurusega seotud tingimused“ on märgitud, et elamuga hoonestatava maaüksuse vähim lubatud suurus Haljala aleviku tiheasustusega alal on 2000 m². Koostamisel oleva üldplaneeringu eelnõu põhijooniselt nähtub, et Kaasiku kinnistule kavandatakse väikeelamu maa-ala maakasutuse juhtotstarvet.

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 eelhindang. PlanS § 142 lõike 6 alusel tuleb üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel anda eelhindang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist, lähtudes KeHJS § 33 lõigetest 4 ja 5 sätestatud kriteeriumitest 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 isikud on vallale esitatud detailplaneeringu algatamise taotluses kinnitanud valmisolekut finantseerida detailplaneeringu koostamisega tekkivaid kulusid. Detailplaneeringu koostamise leping on sõlmimisel.

Tulenevalt eeltoodust, huvitatud isikute poolt esitatud taotlusest ning kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1, planeerimisseaduse § 124 lõigetest 1, 2 ja 10, § 125 lõikest 2, § 77 lõigetest 1 ja 3 ning arvestades kehtivat Haljala valla üldplaneeringut:

1. Algatada Haljala alevikus Kaasiku (katastritunnus 19002:003:0722) kinnistu detailplaneeringu koostamine määramaks ehitusõiguse üksikelamu ja abihoonete ehitamiseks, 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 kuni 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 täieneda või muutuda.

2. Määrata planeeringuala suuruseks ca 0,8 hektarit. Planeeringuala asukoht ja piir on esitatud otsuse lisas.

3. Detailplaneeringu menetlemisel tuleb koostada lähteseisukohad ja küsida nende osas seisukohti detailplaneeringu koostamise osapooltelt.

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 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.

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)

Veiko Veiert
volikogu esimees