



Haljala Vallavalitsus

KORRALDUS

Haljala

15. august 2024 nr 151

Eisma külas Niidu ja Nurmevälja maaüksuste detailplaneeringu algatamine

Haljala vallas Eisma külas asuvate Niidu (katastritunnus 88703:002:0134, katastriüksuse sihtotstarve 100% elamumaa ja pindala 2022 m²) ja Nurmevälja (katastritunnus 88703:002:0132, katastriüksuse sihtotstarve 100% elamumaa ja pindala 2086 m²) kinnistute omanikud esitasid Haljala Vallavalitsusele 10.06.2024 ja 15.07.2024 taotlused detailplaneeringu koostamise algatamiseks, mis on registreeritud Haljala Vallavalitsuse dokumendihaldussüsteemis numbritega 7-1/106-1 ja 7-1/106-2. Samuti liidetakse planeeringualaga osa Nurme-Niidu tee (katastritunnus 88703:002:0133, sihtotstarve on 100% transpordimaa ja planeeringualale jääva osa pindala on ca 430 m²) ja Nuudi (katastritunnus 88703:002:0058, sihtotstarve on 100% maatulundusmaa ja planeeringualale jääva osa pindala on ca 220 m²) kinnistutest.

Eisma külas Niidu ja Nurmevälja maaüksuste detailplaneeringu koostamise eesmärk on kehtiva planeeringuga määratud hoonestusala ja ehitusõiguse suurendamine, samuti tehnovõrkude ja -rajatiste võimalike asukohtade määramine krundil ning servituutide seadmise vajaduse ja kitsenduste määramine. Juurdepääs planeeringualale tuleb tagada Eisma-Kandle kõrvalmaanteelt (riigiomandis). Planeeringuala suurus on ca 4726 m². 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-ameti Geoportaali kaardirakenduse andmetel piirneb planeeringuala Eisma-Kandle tee kõrvalmaanteega nr 17169. Kinnistuid läbivad elektriõhuliin alla 1 kV ja maakaabelliinid. Nurmevälja kinnistule ulatub naaberkinnistul asuva puurkaevu hooldusala. Planeeringuala jääb kaitstud põhjaveega alale ning kõrge või väga kõrge radooniriskiga alale.

Ehitisregistri kohaselt on Niidu kinnistule püstitamisel 1-korruseline elamu, mille ehitisealune pind on 169,8 m². Ehitisregistri andmetel ei paikne Nurmevälja kinnistul hooneid.

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 maakasutuse juhtotstarbeta alal (nn valgel alal) ja I klassi väärtuslikul maastikul.

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.

Niidu ja Nurmevälja kinnistutel kehtib Vihula Vallavolikogu 14.02.2008 otsusega nr 168 kehtestatud Eisma küla Nurme ja Niidu maaüksuste detailplaneering. PlanS § 140 lõike 7 kohaselt tuleb detailplaneeringu muutmiseks koostada uus sama planeeringuala hõlmav

detailplaneering, lähtudes planeerimisseaduses detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõuetest. Seetõttu on Niidu ja Nurmevälja kinnistutele täiendava ehitusõiguse saamiseks vajalik läbida detailplaneeringu koostamise menetlus.

Riigihalduse ministri 27.02.2019 käskkirjaga nr 1.1-4/30 kehtestatud Lääne-Viru maakonnaplaneeringu 2030+ kohaselt jääb detailplaneeringuala roheline võrgustiku tugialale 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 ning KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkonda kuuluvate ja § 6 lõike 4 alusel kehtestatud määruses nimetatud tegevuste hulka, mille korral tuleb anda KSH vajalikkuse eelhinnang. 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 taotlustes kinnitanud valmisolekut finantseerida detailplaneeringu koostamisega tekkivaid kulusid.

Tulenevalt eeltoodust, huvitatud isikute poolt esitatud taotlustest 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 Eisma külas Niidu (katastritunnus 88703:002:0134) ja Nurmevälja (katastritunnus 88703:002:0132) maaüksustel detailplaneeringu koostamine kehtiva planeeringuga määratud hoonestusala ja ehitusõiguse suurendamiseks, samuti tehnovõrkude ja -rajatiste võimalike asukohtade määramine krundil ning servituutide seadmise vajaduse 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 uute asjaolude ilmnemisel täieneda või muutuda.

2. Määrata planeeringuala suuruseks ca 4726 m². 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/algatatud-detailplaneeringud>.

9. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Anti Puusepp
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Kristi Tomingas
vallasekretär