



# HALJALA VALLAVALITSUS

## KORRALDUS

Võsu

25. oktoober 2018 nr 538

### **Detailplaneeringu koostamise algatamine Vihula külas Mõisaoja maaüksusele**

25. oktoobril 2017 moodustus Haljala valla ja Vihula valla ühinemise teel uus omavalitsusüksus Haljala vald, mis on ühinenud omavalitsuste üldõigusjärglane. Eesti territooriumi haldusjaotuse seaduse § 14<sup>1</sup> lõike 4<sup>1</sup> alusel kehtivad ühinenud kohaliku omavalitsuse üksuste õigusaktid kuni haldusterritoriaalse korralduse muutmise tulemusena moodustunud Haljala valla õigusaktide kehtestamiseni selle kohaliku omavalitsusüksuse territooriumil, kus need valdade ühinemiseni kehtisid.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on huvitatud isiku Osaühing Vihula Mõis (registrikood 11333816) juhatuse liikme Külli Karingi esitatud taotlus detailplaneeringu algatamise kohta Mõisaoja kinnistul. Huvitatud isik soovib määrata Mõisaoja kinnistule hoonestusala ning ehitusõiguse Vihula mõisa teise tööliste maja ehitamiseks. Planeeritav ala suurusega 2007 m<sup>2</sup> asub täielikult Lahemaa rahvuspargi Lahemaa piiranguvööndis, kus tegevuste kavandamisel tuleb arvestada looduskaitseseaduses ja Vabariigi Valitsuse 19.02.2015 a määruses nr 18 „Lahemaa rahvuspargi kaitse-eeskiri” sätestatud tingimustega. Mõisaoja olemasolev maakasutuse sihtotstarve on 100% elamumaa, maaüksusel on korterelamu (ehitisregistri kood 120677237, ehitusalune pind 150 m<sup>2</sup>).

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Mõisaoja krundil ehitusõiguse määramine teisele elamule ning heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, liikluskorralduse, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise lahendamine.

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikutele annab Haljala Vallavalitsus lepinguga üle andnud detailplaneeringu koostamise ja rahastamise õiguse. Samuti on nimetatud lepinguga huvitatud isikutel kohustus detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamiseks. Haljala Vallavalitsus on seisukohal, et planeeringu koostamisele võib asuda korralduse punktis 3 toodud lähtetingimustel.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, planeerimisseaduse § 9 lg 1, § 124 lg 10, § 128 lg 1, 5, 6, 7, 8 alusel ning arvestades Vihula Vallavolikogu 13. augusti 2003 määrusega nr 198 kehtestatud üldplaneeringut

### **Haljala Vallavalitsus annab korralduse:**

1. Algatada Vihula külas Mõisaoja kinnistu, katastritunnus 88702:001:0277, detailplaneeringu koostamine.
2. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt korralduse lisale „Mõisaoja DP algatamise skeem”.
3. Detailplaneering tuleb koostada järgnevaid lähteseisukohti arvestades:
  - 3.1. Planeeringu joonised – olemasolev olukord, põhijoonis, tehnovõrgud ning maakasutus ja kitsendused – anda mõõtkavas M 1:500;
    - 3.1.1 Enne kooskõlastamiste hankimist esitada vallale eskiis läbivaatamiseks ning eskiisi tutvustava avaliku arutelu korraldamiseks.
  - 3.2. Planeeringuga määrata hoonestusalad. Planeeritava ala ehitusõigused määrata järgmiselt:
    - 3.2.1. kinnistu kasutamise lubatud sihtotstarve;
    - 3.2.2. määrata hoone suurim lubatud ehitistealune pind ja hoone lubatud maksimaalne kõrgus.
  - 3.3. Parkimine lahendada oma kinnistul.

- 3.4. Ehitiste kasutamise lubatud otstarbed anda vastavalt majandus- ja taristuministri 02. juuni 2015. a määrusele nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“.
- 3.5. Planeeringuga määrata hoone ehituslikud tingimused ja arhitektuurinõuded.
- 3.6. Detailplaneeringus esitada erinevate liikumisviiside analüüs, mis sisaldab liikluse tekke ja parkimise nõudluse väljaselgitamist. Parkimine tuleb lahendada kinnistu siseselt hoone kasutusotstarvet reguleerivatele normidele vastavalt, lähtudes eesti Standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“.
- 3.7. Täpsustavad nõuded detailplaneerimisele ja hoonete ning rajatiste ehitusprojektidele:
  - 3.7.1. Lahemaa rahvusparki territooriumil ehitades, konserveerides ja restaureerides ning selleks ehitusmaterjale valides tuleb arvestada Lahemaa kaitse-eesmärkidega;
  - 3.7.2. koostada keskkonnamõjude strateegilise hindamise (KSH) eelhindang, sealhulgas NATURA eelhindang, mille käigus otsustatakse KSH vajalikkuse üle.
  - 3.7.3. uushoonestuse rajamisel Lahemaa rahvusparki territooriumil tuleb lähtuda iga üksiku ala ajalooliselt kujunenud eripärast nii kinnistute hoonestustavade, hoonete mastaabi kui ka miljöö osas.
  - 3.7.4. parkimine lahendada oma krundil või garaažis;
4. Detailplaneering kooskõlastada:
  - 4.1. Päästeamet;
  - 4.2. Keskkonnaamet;
  - 4.3. Planeeringualale jäävate võrkude valdajad.
5. Detailplaneering esitada Haljala vallavalitsusele köidetuna ühes (1) eksemplaris. Samuti digitaalsel kujul pdf ja vektorkujul (GIS/CAD formaadis). Planeeringu koosseisus peavad olema kõik menetlusedokumentid, k.a lehekuulutused (v.a kehtestamisotsus ja vastav lehekuulutus).
6. Korraldus jõustub teatavastegemisest.
7. Korralduse peale võib esitada Haldusmenetluse seaduse alusel vaide Haljala Vallavalitsusele (asukohaga Mere tn 6, Võsu alevik) või Halduskohtumenetluse seadustiku alusel kaebuse Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajasse (Kooli tn 2, Jõhvi) 30 päeva jooksul korralduse saamise päevast arvates.

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Leo Adel  
Vallavanem

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Riina Must  
Vallasekretär