

**KUUSEMÄE KÜLA KAUNISMAA VKT
KINNISTUTE JA KEHRA-KAUNISMAA
KERGLIIKLUSTEE DETAILPLANEERINGU**

LÄHTESEISUKOHAD

Veebruar 2024

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

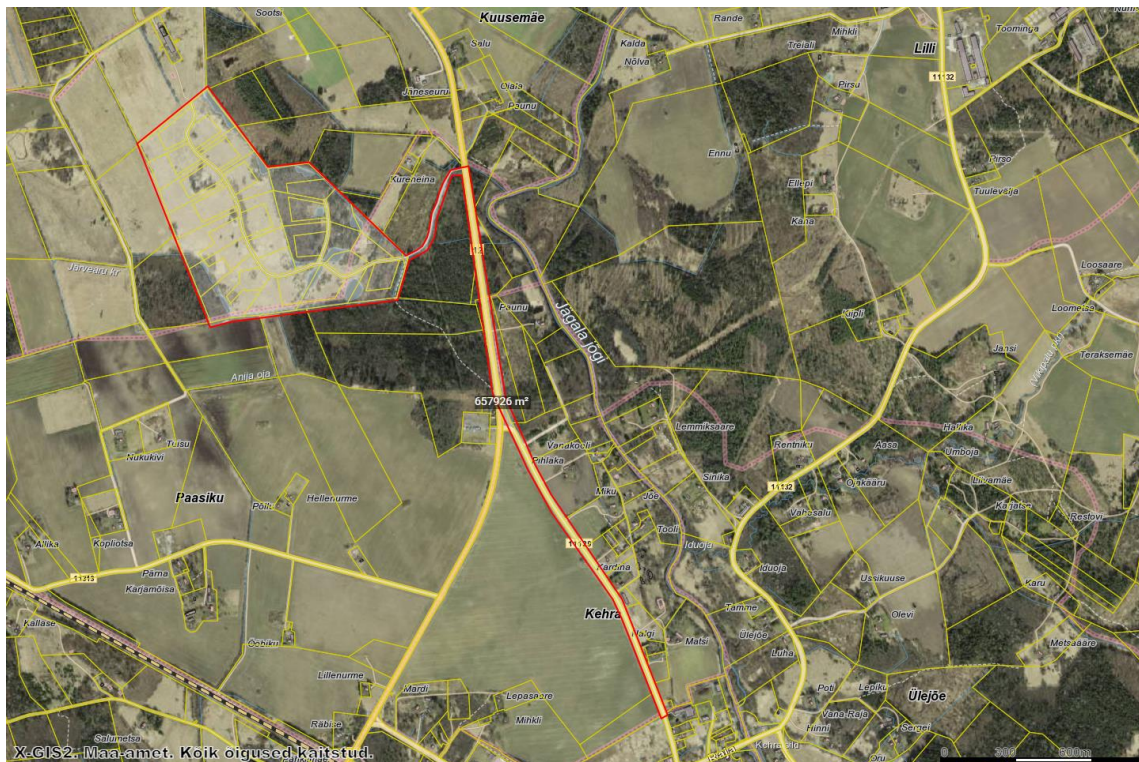
Anija Vallavolikogu algatas 21.08.2015 otsusega nr 155 Kuusemäe küla Kaunismaa vkt kinnistute ja Kehra-Kaunismaa kergliiklustee detailplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimise.

Detailplaneeringu eesmärk on Kaunismaa maaüksuse ja Kehra linna vahelise kergliikluse ühenduse loomine ning Kaunismaa piirkonna kruntide ümberplaneerimine vastavalt kaasaegse elamuarenduse ootustele.

Algamise järgselt on Kehra- Anija kergliiklustee põhiosas rajatud, seega lahendatakse avaliku huvi eesmärgil mõni teine objekt, mis on olulise tähtsusega Anija valla elanike jaoks, näiteks Kehra-Anija kergliiklusteele tänavavalgustuse või muu kergliiklustee rajamine, mis on ette nähtud Anija valla arengukavas või üldplaneeringus.

Lisaks on algatamise järgselt selgunud võimalik kergliiklustee koridor otsemal trajektoiril läbi riigimetsa, mida algatamise kohases planeeringualas kajastatud ei ole, kuid käsitletakse käesoleva planeeringuga.

Detailplaneeringu koostamisega paralleelselt viiakse läbi keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH). KSH selgitab, kirjeldab ja hindab üldplaneeringu elluviimisega kaasnevat olulist keskkonnamõju ja määrab vajadusel mõjude leevendusmeetmed, arvestades planeeringu eesmarke ja käsitletavat territooriumi.



Joonis 1.1 Planeeringuala



2. DETAILPLANEERINGU VAJADUS JA PÕHJENDUSED

Detailplaneeringu vajadus tuleneb eelkõige üldplaneeringust, mille kohaselt detailplaneering tuleb koostada kui muudetakse olemasolevat olukorda piirkonnas oluliselt, sealhulgas

1. kui tegevus ei ole ajutise iseloomuga;
2. kui kaasneb tehnilise infrastruktuuri võrgu väljaheitamise vajadus.

Alal kehtib Kuusemäe küla Kuusiku maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Anija vallavalitsuse 03.01.2006 korraldusega nr 15). Planeeringuga on lubatud 20 elamumaaga kinnistut, kinnistute suurused vähemalt 2 ha. Hiljem on jagatud mõned krundid väiksemaks, suurusega ligikaudu 1 ha. Arendaja sõnul nii suuri krunte ei vajata kaasajal.

Elamuarenduse vajaduse selgitamiseks koostati kinnisvaraanalüüs Kaunismaa detailplaneeringuala jaoks. Koostaja Baumwald OÜ. Analüüs lisatakse detailplaneeringu dokumentide juurde.

Kokkuvõte: Harjumaa kinnisvara trendid toetavad selgelt protsessi, et peredega inimesed otsivad elukohta eemal Tallinna kesklinnast, loodulähedases keskkonnas. Eelistatumad on kohad kõrgekvaliteediliste majadega, unbes 1000 kuni 1500m² kruntidega, mille hooldustööd ei oleks liialt koormavad. Elamute vahekaugusest meetritest tähtsamaks peetakse arhitektuurset lahendust ja oma kodu asetsust looduse ja infrastruktuuri (lasteaed, kool, kauplus, rongijaam) suhtes. St. jalutus- ja puhkealade lähedus on Kaunismaal esmaklassiline. Raudteejaam 2km kaugusel on samuti mõistlik, kuna vastasel juhul oleks raudtee müra küsimus probleemiks. Auto kasutamine kas raudteejaama või töökoha poole sõiduks on kindlasti üks viis liikumiseks. Bussipeatus Anija Kehra maantee ääres umbes 1km kaugusel Kaunismaa keskkohast oleks siiski vajalik. Valgustatud kergliiklustee Kaunismaalt Kehra Anija kergliiklustee suunas on olulise tähtsusega Kaunismaa elanike jaoks. Kaunismaalt Kehra poole minnes oleks esimene võimalus bussi peale minna umbes 500m kaugusel maantee ääres ja järgmine võimalus oleks Kehra raudteejaam rongi peale minekuks.

Käesolev analüüs sisaldab ka valglinnastumisega seotud probleeme. Valglinnastumine kui ajalooline protsess ei ole ainult probleem vaid annab ka linna ümbruse valdadele osaleda aktiivsemalt majandus- ja ühiskondlikus elus. Pendelrände seisukohast ei vaja Kaunismaa lisainvesteeringuid transpordi korraldusse. Raudteejaam on sobivas kauguses, suuremad autoteed ideaalses korras. Pendelrändes Tallinna suunal ei pruugi kõik Kaunismaa elanikud osaleda, kuna töökohad liiguvad samuti Tallinnast välja Harjumaa suunal, seega lähemale Kaunismaale.

Sotsioloogilised ja majanduslikud mõjud Anija valla seisukohast on positiivsed. Kaunismaa elanikkond ostaks erinevaid teenuseid valla ettevõtetelt (Raven OÜ jm). Kaubandus elavneks Kehras. Juba rajatud infrastruktuur saaks paremat kasutust nii spordi, kultuuri kui hariduse vallas.



3. ÜLDPLANEERINGU MUUTMINE

Anija valla üldplaneeringu kohaselt jääb Kuusemäe küla Kaunismaa vkt kinnistud hajaasutusega alale. Üldplaneeringu kohaselt on tegemist detailplaneeringu kohustusega juhuga, kuna kavandatav tegevus sisaldab tiheasustusala loomist, kus tuleb lahendada kõik teenindamiseks vajalikud rajatised (sh veevarustus ja kanalisatsioon) ja muuta piirkonna asustusstruktuuri.

Üldplaneeringu koostamisel lähtuti arengu kavandamisel hinnangust, et rahvaarvu vähenemine on minimaalne. Olulisi muudatusi juba väljakujunenud asustusstruktuuris üldplaneeringuga ei kavandatud. Üldplaneeringuga määrati tiheasutusega alade piirid, kus ehitustegevus on lubatud väiksematel aladel, mujal säilib hajaasutusega ala.

Üldplaneeringu kohaselt rahvastiku suundumusi ja asustusstruktuuri põhijooni mõjutab elamufondi rikastamine ning elukoha osas valikuvõimaluste loomine, samuti ettevõtluse soodustamine valla erinevates piirkondades kasvatab perspektiivis elanikkonda või vähemalt tagab selle senise taseme. Töökohtade loomise soodustamine, atraktiivse elukeskkonna kujundamine, elukoha osas valikuvõimaluste loomine ning sotsiaalteenuste mitmekülgne arendamine on olulisteks võtmeteguriteks elanike arvu säilitamisel ja noorte perede valda meelitamisel.

Planeerimisseaduse §142 lõike 1 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut.

Üldplaneeringu seletuskirjas p 8 on kirjas: *Detailplaneeringuid koostatakse vastavuses üldplaneeringu lahendusega. Üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamise eelduseks on piisava avaliku huvi olemasolu. Avaliku huvi määratlemisel lähtutakse eelkõige vallaelanike õigustatud vajadustest ja huvidest ning arvestatakse valla arengu iseärasusi. Võimalus põhjendatud ja kaalutletud vajaduse korral detailplaneeringuga muuta kehtestatud üldplaneeringut tagab paindlikuma reageerimisvõimaluse muutuvatele oludele ja vajadustele.*

Oluline avalik huvi on kajastatud valla üldplaneeringus ja arengukavas. Nii Anija valla üldplaneeringu kui ka arengukava kohaselt on üks oluline valla prioriteet arendada elukeskkonda.

Planeerimisseaduse § 124 lõike 7 alusel lähtutakse detailplaneeringu menetlemisel üldplaneeringu menetlemisele ettenähtud nõuetest.

Anija valla üldplaneeringu seletuskirja p 8 kohaselt detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik sõlmib enne selle algatamist Anija vallaga lepingu detailplaneeringu koostamise kohta. Lepinguga määratakse Anija valla ja detailplaneeringu koostamisest huvitatud isiku kohustused detailplaneeringu koostamisel ja detailplaneeringu koostamise rahastamisel. Kui detailplaneeringuga kavandatakse uusi eluasemeid, määratakse lepingus sõltuvalt Anija valla majanduslikest võimalustest ka detailplaneeringu koostamisest huvitatud isiku kohustused uute elanike teenindamiseks vajalike sotsiaalse infrastruktuuri objektide (vallale seadustega pandud kohustuste täitmiseks vajalik ehitised koos sisustuse ja teenindavate rajatistega - nt lasteaed, kool, raamatukogu, rahvamaja, spordihoone, sotsiaalkeskus, taristu jms) rajamisel.



Anija valla jaoks on oluline saada uusi elanikke valda. Käesolevaga kavandatava uue elamurajooni kavandamine aitab luua uusi kaasaegseid elukohti, mis meelitavad uusi elanikke. Kohalik omavalitsus on arvestanud, et peale planeeringuala väljaehitamist kaasnevad KOV-ile kõik seadustest tulenevate ülesannete mahu kasv, sh uute bussiliinide rajamine või olemasolevate graafikute tihendamine, teede ja tänavavalgustuse ülalpidamine, haridusasutuste jm munitsipaalasutuste vajadus ja/või parklakohtade laiendamine ning autostumisega kaasnev mõju jne. Kohalik omavalitsus teeb arendajaga teede ja tehnovõrkude väljaehitamise lepingu, mille tähtaegadest kinnipidamist ja täitmist tuleb jälgida. See aitab eeldatavalt ära hoida probleemid, mis on tekkinud teistes kohalikes omavalitsustes uusarenduste välja ehitamisel. Üldplaneeringu muutmine, seal hulgas asustuse suunamine Kaunismaa külasse on eelnevalt hinnatud ja kaalutakse põhjalikumalt keskkonnamõju hindamise käigus kõikidest kaasnevatest valdkondadest lähtuvalt.

4. ASUSTUSE SUUNAMINE

Harju maakonnaplaneeringu 2030+ kohaselt on soovitus vältida valglinnastumist. Hajalinnastumine on sealjuures vastandiks valglinnastumisele ehk monofunktsionaalsete tihedalt asustatud alade tekkele.

Maakonnaplaneeringu analüüsi kohaselt liigitub planeeringuga kavandatav ala lähikeskuseks (arvestuslikult kuni 500 elanikku) ja kohaliku keskuse (arvestuslikult kuni 1500 elanikku) vahepealseks asustuseks. Lähikeskus – keskus, mis pakub kohaliku keskusega võrreldes suhteliselt väiksemat hulka teenuseid, kuid mille roll on oluline üksikute kodulähedaste teenuste pakkumisel. Lähikeskustes on üldjuhul tagatud lihtteenused, mida iseloomustab sagedane kasutus igapäevaelus. Lihtteenused on alternatiiviks kohalikele põhiteenustele, olles oma funktsioonilt samad, kuid neile on esitatud väiksemad nõuded võrreldes põhiteenustega (nt toidu- ja esmatarbekaupade kauplus, lastehoid, algkool, postipunkt, haruraamatukogu). Suurel määral põhineb teenuste kättesaadavuse tagamine paindlikel lahendustel.

Kehtiv üleriigiline planeering „Eesti 2030+“ seab eesmärgiks riigi ruumilise arengu hajalinnastunud ruumi mudeli järgi. Hajalinnastunud ruumis on rõhk linnalise ruumi kompaktsuse suurendamisel. Samaaegselt väärtustatakse Eestile omast hajaasustust, parandades sealjuures seniste valglinnastunud alade puudulikku infrastruktuuri ja seoseid olemasoleva asustusega. Selline lähenemine tagab ruumilise mitmekesisuse ning n-ö linna ja maa eristumise füüsilises ruumis, vastupidiselt valglinnastumisele, millega kaasneb ruumiline üheülbastumine. Lisaks võimaldab linnalise ruumistruktuuri kompaktsuse tõstmine ühistranspordi senisest kasutajasõbralikumalt korraldamist ning. Valglinnastumist võib käsitada kui planeerimata, kontrollimata ja koordineerimata üheotstarbelise maakasutusega arengut, kus maakasutus ei ole funktsionaalselt seotud ümbritseva maakasutusega ning mis väljendub madala tihedusega, ribakujulise, hajutatud või isoleeritud asustuse levikus (Carruthers J I, Ulfarsson G F, 2003, "Urban sprawl and the cost of public services" *Environment and Planning B: Planning and Design* 30(4) 503 – 522). Valglinnastunud ruumis, kus linn on valgunud hajusalt üle piiride, puuduvad nii linnale kui ka Eestile omase külamaastikule iseloomulikud ruumiväärtused. Üleriigilise planeeringu kohaselt on peamised kontseptsioonid, mille järgi Eesti ruumilist arengut soovitakse suunata, järgmised: 1. Tagada elamisvõimalused Eesti igas asustatud paigas. 2. Eesti areng hajalinnastunud ruumina – säilivad erinevused maa ja linna füüsilises elukeskkonnas, kuid sotsiaalses ja majanduslikus



mõõtmis olud ühtlustuvad töölase pendelrände ning linliku elustiili leviku tulemusena. Hajalinnastumine on sealjuures vastandiks valglinnastumisele ehk monofunktsionaalsete tihedalt asustatud alade tekkele. 3. Arengu keskmis on ühelt poolt linnaruumi kompaktuse suurendamine, teisalt võrdsena ka Eestile omase hajaasustuse väärtuste hoidmine. 4. Asustussüsteemi ning teenuste kättesaadavuse toimepiirkondadepõhine areng – linnad oma lähitagamaaga on piirkondliku arengu vedajad ning toimepiirkondade tuumikud. 5. Asustussüsteemi sidustamine toimepiirkondade siseselt, Eesti-siseselt ja välismaailmaga – hajalinnastunud ruum toimib, kui tagatud on head liikumisvõimalused. kergliikluslahenduste pakkumist, mida madal-tiheda valglinnastunud ruumistruktuuri kavandamise korral on sageli raske saavutada.

Tiheasutusega ala planeerimine kavandatavas asukohta ja selle jätkusuutlikkus ja otstarbekus kaalutakse kahe alternatiivi vahel keskkonnamõju strateegilise hindamise käigus:

Alternatiiv 1 kohaselt kavandatakse lõpuks ligikaudu 1000 elanikuga uut hajalinna (tiheasutusega ala), sh kui ehitatakse etapiviisiliselt.

Alternatiiv 2 kohaselt kavandatakse elamurajooni, kus elamute vahekaugused naaberelamust on 100 m (privaatsed elamud). Järgib üldplaneeringut ja hajaasutusega ala põhimõtteid.

Arendaja poolt koostatud kinnisvarahinnang annab kinnisvara analüüsi, millest nähtub, et kavandatav asukoht sobib ja on nõutav kaasaegsete koduotsijate poolt.

5. VASTAVUS VALLA ARENGUKAVALALE

Vastavalt Anija vallavolikogu 19.10.2024 määrusele nr 40 Anija valla arengukava aastateks 2022-2027 toodule on Anija valla arenguvision aastaks 2027:

Anija vald on kiiresti arenev kaasaegse elukeskkonnaga majanduslikult mitmekesine ja aktiivsete kogukondadega omavalitsus, kus elanikele on tagatud konkurentsivõimeline haridus ja sotsiaalne turvalisus.

Arengukava kohaselt valla laiemaks strateegiliseks eesmärgiks peetakse, et Anija valla arenguprioriteet on valla elanikud ja elanike juurdekasv ning neile vajalike tingimuste loomine. Eesmärgi saavutamiseks hoiame oma olemasolevaid tublisid töötajaid ning jätkame teiste arengustrateegias sõnastatud tegevustega. Täpsemalt elukeskkonna strateegiline eesmärk on valla elukeskkonna kvaliteedi parandamine ning omavalitsuse haldussuutlikkuse tõstmine.

Anija valla arengukava koostamisel on arvestatud, et Kehra linn on piirkondlik tõmbekeskus, kus on inimese jaoks esmatähtis olemas. Tõmbekeskuste kava kohaselt tuleb piirata Tallinna haldusterritoriaalset laienemist ning rõhutada tugevate eeslinnaliste tõmbekeskuste säilimise vajadust, mis võimaldavad kvaliteetse elukeskkonna arengut ka väljaspool Tallinna halduspiiri. Kaunismaa planeeringuala jääb Kehra keskusest arvestuslikult 6,3 km kaugusele autoga ja 4 km piki kavandatava kergliiklusteed jalgrattaga. See tähendab et esmateenused on suhteliselt lähedal Kaunismaa arendusalale.



6. PLANEERINGUGA LAHENDATAVAD ÜLESANDED JA SEISUKOHAD

Koostatava detailplaneeringu ülesanded tulenevad planeerimisseaduse §126. Detailplaneeringuga lahendatakse eeltoodud paragrahvis nimetatud ülesanded, mis on olulised valla ruumilistest vajadustest ja planeeringu eesmärkidest lähtuvalt.

Planeeringuga lahendatakse järgmised ülesanded:

(1) Detailplaneeringuga lahendatakse järgmised ülesanded ja lähteseisukohad:

1) planeeringuala kruntideks jaotamine; - krundid lahendada kaasaegsele elamukruntide vajadusele vastavalt keskkonda oluliselt kahjustamata. Planeerida etapiviisiline välja ehitamine. See tähendab, et esimeses etapis rajada tee ja tehnovõrgud 30 krundi teenindamiseks, antakse kasutusload esimestele hoonetele. Seejärel kui tekib vajadus järgmistele kruntidele, siis ehitada välja järgmised 30 krunti. Lahendada hästi juurdepääsetavad krundid kohaliku keskuse tasandi optimaalsete teenuste tagamiseks (kättesaadav Harju maakonnaplaneering 2030+ seletuskirjast).

2) krundi hoonestusala määramine; - hoonestusala peab jääma vähemalt 4 m krundi piiridest, elamu kaugus naaberkinnistu elamust vähemalt 15 m.

3) krundi ehitusõiguse määramine; - määrata ehitatavate etappide kaupa maksimaalne hoonete arv, ehitsealune pind, hoonete kõrgus. Muus osas lahendada vastavalt kaasaegsetele vajadustele, mis selguvad kinnisvara vajaduse analüüsist;

4) detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine;- siseteede või tänavate ristlõiked lahendada vastavalt standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“

5) ehitise ehituslike tingimuste määramine – hooned paigutada paralleelselt või risti teedega;

6) ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine; - lahendada ehitatavate etappide kaupa ühtne hoone fassaad, katusekalle ja tänavate ehitusjoon.

7) liikluskorralduse põhimõtete määramine;- vastavalt standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Peatänavale kõrgendatud ristmikud. Kergliiklustee laius vähemalt 2,5 m. Sõidutee laius magistraalteel vähemalt 6 m, siseteedel vähemalt 5 m. Magistraalse teemaa laius vähemalt 20 m, siseteede teemaa laius vähemalt 13 m. Kergliiklustee ja sõidutee vahele planeerida haljasala, kuhu suunata sadeveed ja lumevallid.

8) haljastuse ja heakorrasuse põhimõtete määramine; - vastavalt Anija vallavolikogu 20.06.2019 määrusele nr 58 „Anija valla heakorra eeskiri“, rohevõrgustiku toimimine säilitada täies ulatuses. Planeerida kõrghaljastuse rida vähemalt ühele poole peatänavat.

9) kuja määramine; - määrata tänavate ehitusjoon ja elamute omavaheline vahekaugus vähemalt 15 m või hajaasustusega ala puhul vähemalt 100 m.

10) kallasrajale avaliku juurdepääsu tagamine – tagada avalikud juurdepääsud Anija oja kaldale;

11) kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine;

12) müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine;

13) maaparandussüsteemide asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine – igalt krundilt peab olema võimalik suunata sadevett sadeveetorustikku või eelvoolu;

14) servituutide seadmise ja olemasoleva või kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajaduse märkimine;

15) eraõigusliku isiku kinnisasjal asuva olemasoleva või kavandatava puhkeala avalikult kasutatavaks alaks määramise vajaduse märkimine;



16) käesoleva lõike punktides 1–15 loetletud ülesannete täitmiseks avalikes huvides omandamise, sealhulgas sundvõõrandamise, või sundvalduse seadmise vajaduse märkimine; - lahendada planeeringuala elluviimise tingimused, mis sõlmitakse notariaalselt enne detailplaneeringu kehtestamist.

17) põhjendatud juhul nendele ehitistele tingimuste seadmine, mille ehitamiseks ei ole detailplaneeringu koostamine nõutav; - väikeehitised

18) muud käesolevas lõikes nimetatud ülesannetega seonduvad ülesanded.

Planeeringuga lahendavate ülesannete loetelu ja käsitus lähtub käesolevas, lähteseisukohtade etapis, teadaolevast informatsioonist ja valla ruumilise arengu vajadustest. Eskiislahenduse väljatöötamise etapis võib ülesannete loetelu ja käsitus täpsustuda.

Käesoleva planeeringu mõistes mõeldakse kitsenduste all maakasutuse põhimõtteid ja tingimusi, mitte kitsendusi, mida sätestatakse seadusega (Põhiseaduse §32).

Teiste kohalike omavalitsuste kogemustele tuginedes tuleb arvestada, et uusarenduste probleemid on tekkinud siis kui võetakse korraga käsile liiga suur arendusprojekt. Osaliselt on välja ehitatud ja osaliselt pooleliolevad hooned, teed ja tehnovõrgud. Selliseid arendusi tekib majanduslanguse ajal aga ka siis kui puudub vajadus. Edukamad on väiksemad arendused üldjuhul viiakse lõpuni ja seejärel nõudluse kasvades laiendatakse elamute gruppi või ühe-kahe kortermaja haaval. Valmimisjärgus uusarendustes tulenevad probleemid ehituskvaliteedist ja arendaja ette vaatamatusest. Üldjuhul eelprojektides on lahendatud nõuetekohased teed, tehnovõrgud ja hooned, kuid ei sisalda ehituse töö ajal vajalikke detaile lahendusi ja täpsustusi. Seetõttu on suuri arendusi vaja arendada etapiviisiliselt vastavalt klientide olemasolule ja nõudlusele. Arvestada tegeliku ehitusmaksumusega, mitte eelprojekti kohase eelarvega. Kui arendaja oskab arvestada piisavalt eettulevaid lahendusi juba algstaadiumis, siis ei pea kärpima materjalide ja tööde pealt, et tekitada probleeme nii endale, omavalitsusele kui ka klientidele.

Kinnisvara maaklerite seisukohalt tahetakse kaasajal piirkondi, kus on ehituslikus kontekstis täidetud järgnevad kriteeriumid:

1. piisavalt arvestatud jalakäijate mugavusega
2. välja ehitatud standardite kohaselt kõik eluks vajalik (piisavad parkimiskohad, laiad kergliiklusteed, mänguväljakud, sportimiskohad prügikonteineritele juurdepääsud, vaba ruum lumevallidele ja sadevetele jne)
3. vahetus läheduses roheala, esmateenused kättesaadavad 15 minuti kaugusel, nn 15 minuti linn.
4. ühistranspordiühendus suuremate keskustega (Tallinn, kohalik keskus).

Uusarenduste maaklerite kõige olulisem küsimus on see, kas arendajal see projekt lõpuks müüdud saab ja selliselt, et kasutusload lõpule viiakse. Äriplaan peab kokku jooksuma. Ehitushinnad on samas suurusjärgus igal pool, kaugemates piirkondades pigem kallimad, kui Tallinnas ning müügihinnad sõltuvad asukohast. Kui eelmüük ei edene ja arendaja siiski ehitama hakkab, võib juhtuda, et ühel hetkel on rahad otsas ja projekti ei ole võimalik lõpuni teha.

Eelpool nimetatud teemad tuleb käsitleda edaspidi planeeringus ja keskkonnamõju strateegilises hinnangus, et vältida probleemide tekkimist ja lahendada need algstaadiumis.



7. PLANEERINGU LAHENDUSE VÄLJATÖÖTAMISE ALUSED

Planeeringu lahenduse väljatöötamisel võetakse aluseks:

- kinnisvara (elamuarenduse) vajaduse analüüs – peab sisaldama põhjendust ja prognoosi, millise elamuarenduse järgi on nõudlust ja vajadust antud piirkonnas.
- keskkonnamõju strateegilise hindamise tulemused.

Üldjuhul üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamise alustamisel on vajalik laiapõhjaline maastikuanalüüs, millele tuginedes saab asuda lähteseisukohti koostama. Kuna käesoleva planeeringuala maastikuanalüüs toetaks ilmselgelt suuremate kruntide kavandamist, siis laiapõhjalist maastikuanalüüsi eelnevalt ei koostatud.. Käesoleva planeeringu eesmärgi puhul on kõige olulisem majanduslik otstarbekus. Vajalikus mahus maastikuanalüüs kaasneb keskkonnamõju hindamisega.

Kuna tegemist on üldplaneeringut muutva erandkorraga, mille ellurakendamise praktika puudub, siis eeldatavasti aitavad eelpoolnimetatud analüüsid leida kaasaegse elamuarenduse iseloomulikke väärtusi ja võimaldatakse arendustegevust keskkonnaväärtusi kahjustamata.

8. KOOSTÖÖTEGIJAD

Regionaal- ja põllumajandusministeerium
Transpordiamet
Keskkonnaamet
Maaamet
Riigimetsa Majandamise Keskus
Põllumajandus- ja Toiduamet
Päästeamet
Politsei- ja Piirivalveamet
Naaberkinnistute omanikud
Kuusemäe küla külavanem

9. DETAILPLANEERINGU JA KSH PROTSESS, SELLE ÜLESEHITUS JA ORIENTEERUV AJAKAVA

Detailplaneeringu koostamine on käesolevaga algetapis. Toimunud on esialgse ühe alternatiivi eskiisi koostamine ja ksh kavatsuse väljatöötamine

Detailplaneeringu ja KSH protsess järgib järgmist orienteeruvat ajagraafikut:

Detailplaneeringu ja KSH etapp	Toimumise aeg/täitmine
Detailplaneeringu ja KSH algatamine	14.10.2021 otsus nr 222



Detailplaneeringu ja KSH etapp	Toimumise aeg/täitmine
Esialgsete lähteseisukohtade koondamine ja menetlemiseks esitamine	Jaanuar 2023 - veebruar 2024
Planeeringu KSH väljatöötamise kavatsuse koostamine	jaanuar 2023 – veebruar 2024
I töökoosolek esialgsete lähteseisukohtade ja KSH väljatöötamise kavatsuse tutvustamine; Samaaegselt kinnisvara (elamuarenduse) vajaduse analüüsi koostamine.	veebruar 2024
Planeeringu lähteseisukohtade ja KSH väljatöötamise kavatsuse kohta ettepanekute küsimine planeerimisseaduse § 76 lõigetes 1 ja 2 nimetatud isikutelt ja asutustelt (tähtaeg seisukoha esitamiseks antakse mitte vähem kui 30 päeva).	Veebruar-märts 2024
Laekunud ettepanekute läbiarutamine	Aprill 2024
Planeeringu lähteseisukohtade ja KSH väljatöötamise kavatsuse (koos esitatud ettepanekutega) avalikustamine veebilehel	Juuni-juuli 2024
Planeeringu ja KSH aruande eelnõu koostamine	august – september 2024
Planeeringu ja KSH aruande eelnõu avalikustamine (kestab vähemalt 30 päeva; sellele eelneb avalikust väljapanekust teatamine planeerimisseaduse § 76 lõigetes 1 ja 2 nimetatud isikutele ja asutustele hiljemalt 14 päeva enne avaliku väljapaneku algust)	Oktoober - november 2024
Planeeringu ja KSH aruande eelnõu avaliku väljapaneku tulemuste avalik arutelu (avalikust arutelust teavitatakse eelnevalt planeerimisseaduse § 76 lõigetes 1 ja 2 nimetatud isikuid ja asutusi hiljemalt 14 päeva enne avaliku arutelu algust)	detsember 2024
Planeeringu ja KSH aruande eelnõu kooskõlastamine ja arvamuse andmine (esitatakse kooskõlastamiseks planeerimisseaduse § 76 lõikes 1 nimetatud asutustele ning teavitatakse § 76 lõikes 2 nimetatud isikuid ja asutusi võimalusest esitada üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande eelnõu kohta arvamust)	jaanuar 2025
Planeeringu ja KSH aruande vastuvõtmine vallavolikogu poolt	veebruar 2025
Planeeringu avalik väljapanek (kestab vähemalt 30 päeva; avalikust väljapanekust teavitatakse planeerimisseaduse § 76 lõigetes 1 ja 2 nimetatud isikuid ja asutusi hiljemalt 14 päeva enne avaliku väljapaneku algust)	märts 2025
Planeeringu avaliku väljapaneku tulemuste avalik arutelu (avalikust arutelust teavitatakse käesoleva seaduse § 76 lõigetes 1 ja 2 nimetatud isikuid ja asutusi hiljemalt 14 päeva enne avaliku arutelu algust)	aprill 2025
Planeeringu esitamine heakskiitmiseks rahandusministrile	mai-juuli 2025
Planeeringu heakskiitmine (Rahandusminister kiidab üldplaneeringu heaks või keeldub üldplaneeringu	juuli 2025



Detailplaneeringu ja KSH etapp	Toimumise aeg/täitmine
heakskiitmisest 60 päeva jooksul selle esitamisest arvates. Põhjendatud juhul võib tähtaega pikendada 90 päevani	
Planeeringu kehtestamine vallavolikogu poolt	august 2025

