

|  |  |
| --- | --- |
| OTSUS | EELNÕU |

|  |  |
| --- | --- |
| Kiiu | xx. xxxx 2024 nr |

**Kuusalu küla Tammevase kinnistu detailplaneeringu**

**algatamine ja lähteülesande kinnitamine**

Kuusalu Vallavalitsusele on laekunud taotlus Kuusalu küla Tammevase kinnistu (35301:001:1869) detailplaneeringu algatamiseks. Huvitatud isik taotleb 1,9 ha suurusele kinnistule ehitusõigust elamu ja abihoonete rajamiseks. Juurdepääs kinnistule soovitakse rajada avaliku kasutusega maanteelt (11106 Kuusalu tee). Kinnistut jagada ei soovita.

Planeeritav ala asub hajaasustusalal, kehtiva Kuusalu valla üldplaneeringu kohasel perspektiivsel äri-ja teenindusmaal. Detailplaneeringut menetletakse üldplaneeringut muutvana. Menetluses oleva üldplaneeringuga kavandatakse planeeritav ala perspektiivse elamualana ning maantee äärse haljasvööndi alana. Kehtiva üldplaneeringu muudatus on põhjendatav asjaoluga, et planeeritav ala asub logistiliselt hea ligipääsetavusega alal, läheduses asuvad Kuusalu küla elamukrundid ning piirkonnas ei ole piisaval hulgal pakkumises elamukrunte.

Kuusalu vallavolikogu keskkonna- ja ehituskomisjon tutvus Kuusalu küla Tammevase kinnistu detailplaneeringu algatamise ettepanekuga 12.11.2024 koosolekul ning otsustas toetada detailplaneeringu algatamist ning üldplaneeringu muutmist.

Detailplaneeringu koostamise korraldajaks on Kuusalu Vallavalitsus. Algatajaks ning kehtestajaks Kuusalu Vallavolikogu (aadress Mõisa tee 17 Kiiu alevik Kuusalu vald 74 604 Harjumaa; vallavalitsus@kuusalu.ee; 606 6370). Detailplaneeringu koostamise algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise või algatamata jätmise otsusega saab tutvuda valla kodulehel www.kuusalu.ee.

Tulenevalt planeerimisseaduse § 124 ja keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lg 2 p-st 4 peab andma planeeringu koostaja eelhinnang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist. Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruses nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu“ on toodud nimekiri tegevustest, mille korral peab Kuusalu Vallavalitsus andma eelhinnangu ning kaaluma keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajadust. Antud määruse § 16 lõige 1 kohaselt tuleb keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang anda muu käesolevas määruses nimetamata tegevus, mis võib kaasa tuua olulise keskkonnamõju. Eelhinnang koostati, sest leiti, et sellises mahus elamuala loomisel tuleb kaaluda keskkonnamõjude hindamise koostamise vajadust.

Kuusalu valla keskkonnaspetsialist Margus Kirsi poolt on koostatud kavandatava elamuala keskkonnamõjude strateegilise hindamise eelhinnang (lisa 1). Eelhinnangu kokkuvõtte kohaselt ei kavandata detailplaneeringuga olulise keskkonnamõjuga tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist või loodusvarade taastumisvõime ületamist. Tegevustega kaasnevad võimalikud mõjud on vaid ehitusaegsed mõjud. Avariiolukordade esinemise tõenäosus on väga väike. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punkti 12 kohaselt detailplaneeringu menetluse käigus.

Vastavalt KeHJS paragrahv 33 lõikes 6 toodule esitab Kuusalu vallavalitsus koostatud eelnõu asjaomastele asutustele seisukoha võtmiseks.

Maa- ja Ruumiamet esitas oma seisukoha (xxxxx), mille kohaselt:

Keskkonnaamet esitas oma seisukoha (xxxxx), mille kohaselt:

Transpordiamet esitas oma seisukoha (xxxxx), mille kohaselt:

Muinsuskaitseamet esitas oma seisukoha (xxxxx), mille kohaselt:

Võttes aluseks eeltoodu, kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1, mille kohaselt on kohaliku omavalitsuse ülesandeks muuhulgas korraldada ruumilist planeerimist, planeerimisseaduse § 8, mille kohaselt tuleb planeeringuga luua eeldused kasutajasõbraliku ning turvalise elukeskkonna ja kogukondlikke väärtusi kandva ruumilise struktuuri olemasoluks ja säilitamiseks ning esteetilise miljöö arenguks, säilitades olemasolevaid väärtusi, § 124 lõike 10, mille kohaselt on detailplaneeringu koostamise korraldajaks kohaliku omavalitsuse üksus, § 142 lõike 6, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lg 2 punkti 22, § 33 lõiked 3 – 6 ja § 35 lõike 5 ja vallavalitsuse xx.xx.2024 ettepaneku detailplaneeringu algatamiseks, Kuusalu Vallavolikogu

**o t s u s t a b:**

1. Algatada Kuusalu küla Tammevase kinnistu (35301:001:1869) detailplaneering.
2. Mitte algatada detailplaneeringule keskkonnamõjude strateegilist hindamist vastavalt lisas 1 toodud eelhinnangule.
3. Kinnitada detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt lisale 2.
4. Otsust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus 30 päeva jooksul planeeringu

kehtestamisest teada saamise päevast alates.

1. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Ulve Märtson

volikogu esimees

Lisa 1

Kuusalu Vallavolikogu

xxxx otsusele nr

**KUUSALU KÜLA TAMMEVASE KINNISTU**

**DETAILPLANEERINGU KESKKONNAMÕJU**

**STRATEEGILISE HINDAMISE EELHINNANG**

Tulenevalt planeerimisseaduse § 142 lõikest 6, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edasipidi KeHJS) § 33 lg 4, lg 5, lg 6.

1. **Strateegilise planeerimisdokumendi ja kavandatava tegevuse lühikirjeldus**

Detailplaneeringu eesmärgiks on Kuusalu küla Tammevase kinnistu (katastriüksus 35301:001:1869) sihtotstarbe muutmine ja hoonestamine.

Planeeringuala hõlmab Kuusalu küla Tammevase maaüksust (katastriüksus 35301:001:1869; sihtotstarve maatulundus 100%; pindala 18 777 m2). Juurdepääs kinnistule on tagatud kinnistuga lääne küljest piirneva Kuusalu teega. Tammevase maaüksusest moodustab kõlvikuliselt 8414 m2 looduslik rohumaa, 3118 m2metsamaa ja 7245 m2 muu maa.

1. **Seotus teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega**
   1. **Missugusel määral mõjutab strateegiline planeerimisdokument teisi strateegilisi planeerimisdokumente, arvestades nende kehtestamise tasandit**

**Eesti üleriigilise planeeringu 2030+** kohaselt on võrdselt hinnatud kompaktsed linnad, eeslinnad ja traditsioonilised külad. Maapiirkonnad pakuvad inimestele elukoha privaatsust, toimetulekut sõltumata välistest oludest ja looduslikku elukeskkonda. Tähtsal kohal on ühenduvus kohalike ja maakondlike keskustega. Planeeringuala asub Kuusalu külas ja omab head ühendust suurimate keskustega. Kuusalu küla asub valla suurima keskuse vahetuses läheduses, aga samas paikneb looduslikus elukeskkonnas. Kavandatav tegevus on kooskõlas Eesti üleriigilise planeeringuga.

**Harju Maakonnaplaneeringu 2030+** visioonis on toodud välja linnalise ja maapiikonnale omase ruumi selge eristumine Tallinna väliselt. Tähtis on taristute arendamine ning loodusliku ja atraktiivse elukeskkonna säilimine. Igapäevaelu toimimisel on suur roll ühendustel oluliste keskustega. Planeeringuala paikneb Kuusalu külas ja piirneb Kuusalu teega. Antud tee kaudu on võimalikult mugavalt ja kiirelt jõuda piirkonna suurimate keskusteni. Kavandatav tegevus on kooskõlas Harju maakonnaplaneeringuga.

**Kuusalu valla arengukava 2023-2028** toob välja Kuusalu valla visiooni, milleks on *Kuusalu on tegusa kogukonnaga, turvaline, head haridust, töökohti ja vaba aja veetmise võimalusi pakkuv vald, kus lõimuvad pärandkultuur ja loodus.* Kavandatav tegevus on kooskõlas Kuusalu valla arengukavaga.

**Kuusalu Valla üldplaneeringu** kohaselton planeeringuala määratud äri- ja teenindustegevuse alaks. Elamumaa kavandamise tõttu käsitletakse Tammevase kinnistu detailplaneeringut üldplaneeringut muutvana.

Pilt, millel on kujutatud tekst, graafiline disain, Värvikus, raamat

Kirjeldus on genereeritud automaatselt

Joonis 1. Väljavõte Kuusalu valla üldplaneeringust

* 1. **Strateegilise planeerimisdokumendi, sealhulgas jäätmekäitluse või veekaitsega seotud planeerimisdokumendi tähtsus Euroopa Liidu keskkonnaalaste õigusaktide nõuete ülevõtmisel**

KeHJS on sätestatud põhimõte, et kui detailplaneeringuga planeeritakse võimalikku olulist keskkonnamõju kaasa toovat tegevust või sellega muudetakse kõrgemalseisvat strateegilist planeerimisdokumenti (üldplaneeringut), siis tuleb kaaluda keskkonnamõjude strateegilise hindamise teostamist. Põhimõte kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise teostamist on kooskõlas ka Euroopa Liidu keskkonnaalaste õigusaktidega, sest vastava põhimõtte sätestab ka Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiiv 2011/92/EL.

Samuti tuleb rakendada detailplaneeringu menetluses Euroopa Liidu keskkonnaalastes õigusaktides sätestatud säästvuse, ettevaatlikkuse ja vältimise põhimõtteid. Detailplaneeringu realiseerumisel ei minda vastuollu Euroopa Liidu keskkonnaalaste õigusaktidega.

1. **Mõjutatava keskkonna kirjeldus**

Loodusvarade väljaselgitamisel ja keskkonna vastupanuvõime hindamisel lähtutakse Maa-ameti muldade, geoloogia, kitsenduste, maardlate, looduskaitse ja Natura 2000, kultuurimälestiste ja maaparandussüsteemide kaardirakenduste ning Keskkonnaagentuuri Keskkonnaregistri andmetest.

* 1. **Maakasutus**

Planeeringuala hõlmab Kuusalu küla Tammevase maaüksust (katastriüksus 35301:001:1869; sihtotstarve maatulundus 100%; pindala 18 777 m2). Kinnistul ei asu ehitisregistri andmetel hooneid ega rajatisi. Maa-ameti kaardirakenduse aerofotode kohaselt asub kinnistul *ca* 20 m2 suurune hoone. Planeeringuala piirinaabrid on põhjas Kapa-Alandi (35201:002:0835), idas ja lõunast Tammemetsa (35301:001:1870) ning läänes 11106 Kuusalu tee (35201:002:0549).

* 1. **Vee kasutus**

Hoonete kasutamisel kulub olmevett ja tuleb ära juhtida reovett. Täpsed kogused ei ole teada ning need selguvad detailplaneeringu menetluse ning hoonete ehitusprojektide koostamise käigus. Planeeringualal on põhjavesi looduslikult nõrgalt kaitstud maapinnalt lähtuva punkt- või hajureostuse suhtes. Planeeringualal läheduses on kehtestatud Kuusalu valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavaga järgsed ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni trassid. Trassidega liitumise võimalikkuse osas tuleb läbi rääkida trasside haldajaga.

Pilt, millel on kujutatud kaart

Kirjeldus on genereeritud automaatselt

Joonis 2. Põhjavee kaitstus planeeringualal (-nõrgalt kaitstud põhjaveega ala).

* 1. **Muude loodusressursside kasutus**

Alal ei esine maavarasid. Kavandatav tegevus ei too kaasa muutusi maavarade kasutuses. Kavandatava tegevusega kaasneb vajadus energia, ehitusmaterjalide, kütuse jms järele, kuid mitte mahus, mis põhjustaks olulist keskkonnamõju.

* 1. **Looduskeskkonna kirjeldus**
     1. **Pinnas**

Maa-ameti geoloogia kaardirakenduse järgi avaneb aluspõhjas Kesk-Ordoviitsiumi ladestiku Loobu kihistu hall lubjakivi glaukoniidiga ja Alam- ja Kesk-Ordoviitsiumi ladestiku Toila kihistu hall ja kirju dolomiidistunud lubjakivi glaukoniidiga. Planeeringuala kõrgusandmed jäävad 37,5 m ja 32 m vahele ja vähenevad ida suunas.

Vastavalt Eesti pinnase radooniriski kaardile on Kuusalu vallas kõrge radoonisisaldusega pinnas. Radooniriski vältimiseks on vajalik rakendada ennetavaid või leevendavaid meetmeid.

* + 1. **Taimkate ja loomastik**

Planeeringualal paikneb Kuusalu külas. Tammevase kinnistu asub Kuusalu aleviku tiheasustusala ning Kuusalu küla kompaktse hoonestusega alade vahel. Lisaks asub lääne suunas Kuusalu keskkool ning kinnistu piirneb võrdlemisi tiheda Kiiu teega.

Arvestades kinnistu paiknemistega tugeva inimmõjutusega piirkonnas ei ole tõenäoline, et kinnistu on suurelt kasutusel loomade poolt. Kinnistu idaosas on tiik, mida loomad võivad siiski kasutavad joogiveeks, aga ilmselt lähenevad loomad tiigini Tammemetsa kinnistu poolt. Kinnistu taimestik on mitmekesiste rinnetena esindatud. Esineb nii puurinnet, põõsarinnet kui ka madalrinnet hooldatud niidualana. Tiigi ja kraavide ümbruses leidub ka veelembelisemaid taimi ja loomi. Kinnistu mitmekesisus pakub potentsiaalset elupaika erinevatele taimedele ja loomadele.

Maa-ameti mullakaardi alusel leiduvad kinnistul leetjad mullad (KI), gleistunud leetjas muld (KIg) ja väga õhuke madalsoomuld (Joonis 3).

Pilt, millel on kujutatud kaart, tekst, diagramm, järjekord

Kirjeldus on genereeritud automaatselt

Joonis 3. Planeeringuala mullastiku jaotus.

* + 1. **Veestik**

Planeeringuala asub nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Kinnistul puuduvad maaparandussüsteemid. Kinnistul asub tiik ning kraavitus.

* + 1. **Ajaloolise, kultuurilise või arheoloogilise väärtusega maastikud ja kohad**

Vastavalt Maa-ameti kaardirakendusele ei asu kinnistul ega selle lähiümbruses kultuurimälestisi.

1. **Tegevusega eeldatavalt kaasnev mõju**

**4.1 Strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega seotud keskkonnaprobleemid**

**4.1.1 Mõju pinnasele**

Ehitamise käigus avaldatakse pinnasele olulist negatiivset mõju. Mõjud on lokaalsed, lühiajalised ja pöördumatud (hoonete, tehnovõrkude rajamine). Mõju kasvupinnasele on oluline, kuid negatiivset mõju kasvupinnasele saab vähendada kasvupinnase eemaldamisega, ladustamisega kuhilates ja selle hilisema kasutamisega haljastustöödel. Kaevanditest eemaldatud pinnast saab kasutada (sõltuvalt materjalist) osaliselt kohapeal täite- ja tasandustöödel. Kaevanditest eemaldatud pinnase koguste ja hilisema käitlemise kohta info puudub. Täpne mõju suurus ja ulatus ei ole teada, kuid see ei ole oluliselt negatiivne. Tööde käigus võib sõltuvalt kaevetööde sügavusest, ilmastikutingimustest ja kasutatavast tehnoloogiast, ehitusaladele koguneda sademe- ja pinnavett. Kui liigvee kogumisel ja ärajuhtimisel jälgitakse reostamise vältimiseks seadmete ja masinate ning keskkonnale ohtlike ainete hoidmise ja kasutamise nõudeid, on oht looduskeskkonna reostamiseks väike.

**4.1.2 Mõju veestikule**

Planeeringuala asub Kuusalu reoveekogumisala läheduses. Reoveekogumisalal on rajatud ühisveevärk ja ühiskanalisatsioon, millega saab tõenäoliselt liituda. Kui sellega liitumine ei ole võimalik, siis tuleb veevarustus lahendada kinnistu siseselt. Ühisveevärgi ja -kanalistastsiooniga liitumiseks tuleb ühendust võtta kanalisatstiooni haldajaga ning eelistada kanalisatstiooni lahendamist sellisel viisil. Juhul kui kinnistu liitumine ühiskanalisatsiooniga ei ole võimalik tuleb kanalisatsioon lahendada lokaalselt. Ka kinnistu kanaliastiooni lahendamine lokaalselt ei põhjusta objektiivse teabe puhul olulist keskkonnamõju.

Eelistada tuleb lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Veeseaduse § 129 lg-s 3 ei käsitleta sademeveest vabanemiseks kasutatavaid looduslähedasi lahendusi (nagu rohealasid, viibetiike, vihmaaedasid, imbkraave ja muid lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujundamise kaudu, vältides sademevee reostumist) sademevee suublasse juhtimisena. Sademeveest vabanemiseks kaaluda just eelnimetatud looduslähedasi lahendusi. Kavandatavad ehitusalad on kaugel Loo jõest ning sellest tulenevalt ei oma negatiivset mõju jõe elustikule. Planeeritu kavandamisega ei kaasne eeldatavalt olulist mõju põhja- ja pinnaveele.

**4.1.3 Mõju õhule**

Õhusaaste on tõenäoline ehitustegevuse protsessis ehitusmasinate kasutuse tõttu. Peamiseks õhusaaste allikaks võib olla hoonete soojavarustus, mille lahendamisel kaaluda keskkonnasäästlikke tehnoloogiaid. Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud (õhusaaste, valgusreostus, müra, vibratsioon), mis võivad tekitada ohtu inimese tervisele ei suurene määral, mida saab pidada oluliseks. Samuti on õnnetuste esinemise tõenäosus väike.

**4.1.4 Mõju kliimale**

Kavandatava ehitustegevusega kaasneb ehitusmaterjalide tootmine ja tarbimine, mille käigus emiteeritakse muuhulgas õhku kasvuhoonegaase. Arvestades tegevuse mahtu ei ole oodata sellest tingituna olulist mõju kliimamuutustele. Hoone kasutusega kaasneb energia tarbimine nii kütte- kui elektrilahendustes. Arvestades tegevuse mahtu ei ole oodata sellest tingituna olulist mõju kliimamuutustele.

**4.2 Oht inimese tervisele või keskkonnale**

Planeeringuala ümbruses puuduvad ohtlikud ettevõtted. Planeeritava elluviimisega ei kaasne eeldatavalt ohtu inimese tervisele või keskkonnale, sh ei muutu õnnetuste esinemise tõenäosus.

Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariiolukordade tekkimist ette ei ole näha. Oht inimese tervisele avaldub hoone rajamise ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Nii on võimalik vältida ka ohtu keskkonnale, mis võib tekkida, kui töötajad ei ole kompetentsed.

Detailplaneeringu elluviimise järgselt on võimalik, et esineb avariiolukordasid, mille tulemusena reostub või saastub pinnas, pinnavesi, põhjavesi, õhk. Võimalikud avariiolukorrad ja nende vältimise meetmed või nende korral käitumise lahendused on vajalik planeerimismenetluses läbi kaaluda. Reostusohtu pinnasele, pinna- ja põhjaveele võib põhjustada mõni suurem ja pikemaajaline avarii reoveetrassidega.

**4.3 Mõju suurus ja ruumiline ulatus sh geograafiline ala ja eeldatavalt mõjutatav elanikkond**

Kavandatav tegevusega rajatakse elamuala. Olemasolev piirkond on käesolevalt juba kasutusel elutegevuseks. Kavandatav tegevus ei muuda ala ilmet ning ruumilist struktuuri. Planeeringualale ei kavandata olulise ruumilise mõjuga objekte. Täiendavat valgusreostust ei kaasne. Planeeringuala asub hoonestatud kinnistute vahel, seega mõju elanikkonnale on eeldatavalt minimaalne.

**4.4 Eeldatavalt mõjutatava ala väärtus ja tundlikkus, sh looduslikud iseärasused, kultuuripärand ja intensiivne maakasutus**

Kavandatu tulemusena ei muutu olemasolev maakasutus. Kavandatav tegevus ei avalda eeldatavalt olulist mõju ala väärtusele ja tundlikkusele kui järgitakse looduskaitseseaduses ning kaitsekorralduskavas sätestatut.

**4.5 Mõju võimalikkus, kestus, sagedus ja pöörduvus, sealhulgas kumulatiivne ja piiriülene mõju**

Teadaolevalt ei ole planeeringualal algatatud teisi projekte, antud kehtivaid tegevuslubasid, projekte mille algatamise taotlus on esitatud, aga KMH/KSH algatamise otsus on langetamata, projekte, mis on tagasilükatud, kuid arendaja poolt kohtusse kaevatud. Seega planeeringuga ei kaasne koostoimet teiste projektidega. Tegemist ühekordse ja lühiajalise protsessiga, mille mõjud looduskeskkonnale on püsivad. Kavandataval tegevusel puudub eeldatavalt piirülene mõju.

**5. Kokkuvõte**

Detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist või loodusvarade taastumisvõime ületamist. Tegevustega kaasnevad võimalikud mõjud on vaid ehitusaegsed mõjud. Avariiolukordade esinemise tõenäosus on väga väike. Kavandatav tegevus ei mõjuta ebasoodsalt Natura 2000 võrgustiku alade terviklikkust ega kaitse-eesmärki. Ilma üksikasjaliku hindamiseta on võimalik eeldada (lähtudes kavandatava tegevuse ulatusest), et oluline ebasoodne mõju ei ole tõenäoline. Kavandatava tegevusega ei kaasne ebasoodsat mõju kaitstavatele liikidele ja elupaikadele. Arvestades planeeringuala lähiümbrust ja keskkonnatingimusi ning asjaolu, et planeeringuga kaasnevad mõjud on eeldatavalt väikesed ning jäävad planeeringuala ning selle lähinaabrite ulatusse, ei kahjusta inimeste tervist, vara, ei põhjusta keskkonnas olulisi pöördumatuid muudatusi ega ületa eeldatavalt piirkonna keskkonnataluvust, võib keskkonnamõju strateegilise hindamise jätta algatamata. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punkti 12 kohaselt detailplaneeringu menetluse käigus.

Eelhinnangu koostas:

Margus Kirss

Kuusalu Vallavalitsuse keskkonnaspetsialist

Lisa 2

Kuusalu Vallavolikogu

xx.xx.2024.a

otsusele nr

**KUUSALU KÜLA TAMMEVASE KINNISTU**

**DETAILPLANEERINGU LÄHTEÜLESANNE**

**Tammevase kinnistu:**

Kinnistu pindala: 1,9 ha.

Katastritunnus: 35301:001:1869.

Kinnistu maakasutuse sihtotstarve: 100 % maatulundusmaa.

Kinnistul on ehitisregistri kohaselt hoonestamata. Kinnistule on rajatud alla 20 m2 suurune ehitis.

Kinnistu maakasutuse sihtotstarve: 100 % maatulundusmaa.

Planeeringu koostaja: tellija valikul vastavalt kehtivale seadusandlusele.

Detailplaneeringu kehtestamiseks esitamise tähtaeg on kolme aasta jooksul detailplaneeringu algatamisest arvates.

I LÄHTEÜLESANDE KOOSTAMISE ALUSED

1.Taotlus detailplaneeringu algatamiseks.

2. Kuusalu valla üldplaneering.

II ARVESTAMISELE KUULUVAD VAREM KOOSTATUD PLANEERINGUD

1.Kuusalu valla üldplaneering.

III DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANNE

1.Kinnistule ehitusõiguse seadmine elamu ja abihoonete rajamiseks.

2.Liikluskorralduse lahendamine, sh maanteelt mahasõidu ning jalakäijate ohutu juurdepääsu olemasoleva kergliiklusteeni kavandamine.

3. Tehnovarustuse kavandamine, sh OÜ-ga Kuusalu Soojus ühisveevärgiga liitumise tingimuste täpsustamine.

4.Heakorrastuse ja haljastuse lahendamine, sh maantee äärse haljasala vööndi kavandamine.

5.Kõigi vajalike piirangute ja servituutide määramine.

IV OLEMASOLEVAD GEODEETILISED ALUSPLAANID JA GEOLOOGILISED UURIMISTÖÖD

1.Digitaalne Eesti põhikaart M 1:10 000.

V NÕUTAVAD GEODEETILISED ALUSPLAANID JA GEOLOOGILISED UURIMISTÖÖD

1.Teostada topo-geodeetilised uurimistööd M 1: 500 koos tehnovõrkudega.

2.Detailplaneeringu aluskaardiks võtta digitaalselt mõõdistatud topo-geodeetiline alusplaan täpsusega M 1:500.

3.Mõõdistus peab kajastama planeeritava maaüksuse ümber olevat 15,0 m laiust ala ning naaberkinnistul asuvat hoonestust. Topo-geodeetiline alusplaan koos uurimistöö aruandega esitada kooskõlastamiseks Kuusalu Vallavalitsuse ehitusspetsialistile enne eskiislahenduse koostamist.

VI NÕUDED KOOSTATAVALE DETAILPLANEERINGULE

1.Detailplaneering koostada topo-geodeetilisel alusplaanil mõõtkavas M 1:500 ja peab kajastama olemasolevat olukorda: katastriüksuse piire, olemasolevat hoonestust, rajatisi sh tehnovõrke, haljastust ning maastiku kõrguslikku mõõdistust.

2.Detailplaneering koostada planeerimisseaduses ette nähtud mahus ning vastavalt riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele 1.1-1/50 „ Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.

3.Detailplaneeringuga lahendada krundi heakord ning anda lahendus jäätmekäitluse kohta.

4.Hoonetele esitatavad olulisemad arhitektuursed ja ehituslikud nõuded esitada planeeringu kruntimise ja ehitusõiguse plaanil ehk põhijoonisel ja seletuskirjas. Planeeringu seletuskirjas esitada kontaktvööndi analüüs ning planeeritava sobivus antud alale.

5.Ehitusõigus esitada planeeritava krundi peal tabelina. Ehitusõigus sisaldab alljärgnevaid andmeid:

5.1 Kavandatud krundi kasutamise sihtotstarvet;

5.2 Kavandatavate hoonete lubatud maksimaalset arvu krundil;

5.3 Kavandatavate hoonete lubatud maksimaalset kõrgust meetrites.

6. Kavandatavate hoonete lubatud maksimaalse ehitusaluse pinna arvestus peab vastama

Majandus- ja Kommunikatsiooniministri 24.detsembri 2001. a määrusele nr 69 „Ehitise

tehniliste andmete loetelu“ § 17 lõikest 1 ja 2. Hoonete ehitusaluse pinna sisse ei loeta

rajatiste aluseid pindu sh katmata terrasside alust maad.

7. Tehnovõrkude koondplaanil näidata ära kõik planeeritud tehnovõrgud (kaablid,

torustikud ja liinid) koos vajalike liiniservituutide või kaitsevöönditega.

võimalusel koondplaanil ja/või põhijoonisel. Vajalikud võimsused esitada seletuskirjas.

8. Lahendada vertikaalplaneerimine ning sadevee ärajuhtimine. Planeeringuga mitte

halvendada naaberaladelt vee ärajuhtimise võimalusi ning tagada alal asuva

maaparandussüsteemi toimimine.

VII NÕUTAVAD DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSED/KOOSTÖÖ

1. Päästeameti Põhja päästekeskus

2.Transpordiamet

3. Maa- ja Ruumiamet

4. Tehnovõrkude valdajad, tehniliste tingimuste väljastajad

5.Kinnistu omanik

6.Need maaomanikud ja maakasutajad, kelle maale teid ja/või tehnovõrke planeeritakse või kelle maakasutust kitsendatakse

VIII DETAILPLANEERINGU KEHTESTAMISEKS VAJALIKUD TOIMINGUD

1. Kuusalu Vallavalitsusega sõlmida koostamise finantseerimise leping koheselt pärast algatamise korralduse teatavaks tegemisest. Lepingu projekti edastab vallavalitsuse planeeringute spetsialist huvitatud isikule.

2.Detailplaneeringu eskiis esitatakse Kuusalu Vallavalitsusele tutvumiseks ja vajadusel korrektuuride tegemiseks.

3.Vallavalitsusele esitatud eskiis peab sisaldama vähemalt:

o Väljavõtet üldplaneeringust ning üldplaneeringu muutmise ettepaneku põhjendusi;

o Planeeritava maa-ala kontaktvööndi analüüsi;

o Eskiisi seletuskirja;

o Eskiisi põhijoonist, mis sisaldab: hoonestuskava, põhimõttelist liikluskorraldust,

põhimõttelist haljastuse ja tehnovarustuse lahendust.

4.Vajadusel korrigeeritud detailplaneeringu eskiis esitatakse Kuusalu Vallavalitsusele tutvumiseks ja avaliku arutelu korraldamiseks. Kuusalu Vallavalitsus korraldab detailplaneeringu avaliku arutelu. Vastav teade ilmub maakonnalehes Sõnumitooja ning valla kodulehel www.kuusalu.ee.

5. Vajadusel peale eskiislahenduse avalikustamist korrigeeritud detailplaneeringu põhilahendus esitatakse vallavalitsusele ametitega kooskõlastamiseks. Tehnovõrkude valdajatega korraldab planeeringu kooskõlastamise huvitatud isik või siis tema poolt valitud planeeringu koostaja.

6. Kõigi kooskõlastustega detailplaneering esitatakse digitaalselt vastavasisulise avaldusega Kuusalu Vallavalitsusele vastuvõtmiseks. Vastuvõtmiseks esitatud planeering peab lisaks planeeringu seletuskirjale ning joonistele sisaldama detailplaneeringu lahendusi illustreerivat materjali, kooskõlastuste koondtabelit ning kokkuleppeid eramaadel asuva juurdepääsutee kasutamise osas või vastavad notariaalsed servituudilepingud.

7. Kuusalu Vallavalitsus korraldab detailplaneeringu avaliku väljapaneku. Vastav teade ilmub maakonnalehes Sõnumitooja ning valla kodulehel www.kuusalu.ee.

8. Avalikul väljapanekul esitatud ettepanekute ning vastuväidete põhjal korraldab Kuusalu Vallavalitsus detailplaneeringu avaliku arutelu. Vastav teade ilmub maakonnalehes Sõnumitooja ning valla kodulehel www.kuusalu.ee.

9. Vajadusel toimub notariaalsete võlaõiguslike lepingute sõlmimine enne detailplaneeringu kehtestamist.

10. Detailplaneering peab olema esitatud kehtestamiseks hiljemalt kolme aasta jooksul algatamise korraldusest arvates.

**11. Kehtestamiseks esitada Kuusalu Vallavalitsusele planeeringute riikliku andmekogu (PLANK) jaoks vajalik digitaalne planeering planeerimisseaduses ette nähtud mahus ja vastavalt riigihalduse ministri 31.10.2022 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“. Detailplaneering edastatakse vallavalitsuse poolt PLANK- kontrollsüsteemi. Kontrolli mitte läbinud detailplaneering tagastatakse planeeringu koostajale korrigeerimiseks enne kehtestamist.**

12. Pärast detailplaneeringu kehtestamist esitab planeerija Kuusalu Vallavalitsusele planeeringu materjalidest ühe eksemplari paberkandjal.