



KORRALDUS

Kiiu

11. juuni 2020 nr 360

Sõitme küla Tammekangru kinnistu detailplaneeringu algamine ja lähteülesande kinnitamine

Kuusalu Vallavalitsusele on laekunud taotlus Sõitme küla Tammekangru kinnistu (35201:002:0795) detailplaneeringu algamiseks.

1,7 ha suurune Tammekangru kinnistu on moodustatud vastavalt Kuusalu Vallavolikogu 18.10.2006 otsusega nr 62 kehtestatud Sõitme küla Taga-Puugi kinnistu detailplaneeringule. Huvitatud isik taotleb varasemalt kehtestatud detailplaneeringuga määratud ehitusõiguse suurendamist, eesmärgiga rajada kinnistule abihoone ning paigaldada päikesepaneelid.

Kuusalu valla üldplaneeringu kohaselt asub Tammekangru kinnistu hajaasustuses, nn valgel alal. Valge ala üldplaneeringu kaardil tähendab, et antud aladel maakasutuse sihtotstarve ei muutu ja selle muutmist tulevikus ei piirata. Ka pole nendele aladele ette nähtud suuremaid ja eraldi käsitlemist väärivaid kitsendusi ega piiranguid. Planeeringuga kavandatu on kooskõlas kehtiva Kuusalu valla üldplaneeringuga.

Tulenevalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 3 lõikest 1 hinnatakse keskkonnamõju, kui kavandatav tegevus toob eeldatavalt kaasa olulise keskkonnamõju. Olulise keskkonnamõjuga tegevused on toodud sama seaduse § 6 lõikes 1. Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruses nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algamise vajalikkust, täpsustatud loetelu“ on toodud nimekiri tegevustest, mille korral peab Kuusalu Vallavalitsus andma eelhindangu ning kaaluma keskkonnamõju strateegilise hindamise algamise vajadust. Kuna kavandatud tegevus ei kuulu eelpool toodud tegevuste hulka, ei ole eelhindangu andmine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise kaalumine vajalik. Juhul, kui detailplaneeringu menetlemise kestel ilmnevad täiendavad asjaolud, on vallavalitsusel õigus nõuda detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikult keskkonnamõju strateegilise hindamise koostamist.

Kuusalu Vallavalitsus, võttes aluseks eeltoodu, kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1, Kuusalu Vallavolikogu 19.12.2001 otsusega nr 68 kehtestatud Kuusalu valla

üldplaneeringu, planeerimisseaduse § 4 lõiked 1 ja 2, § 128 lõike 1, Kuusalu Vallavolikogu 25.03.2015 otsuse nr 9 „Seadusega kohaliku omavalitsuse pädevusse antud küsimuste lahendamise otsustusõiguse delegeerimine Kuusalu Vallavalitsusele“, huvitatud isiku poolt esitatud taotluse, annab järgmise

korralduse:

1. Algatada Sõitme küla Tammekangru kinnistu (35201:002:0795) detailplaneering.
2. Kinnitada detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt lisale.
3. Korralduse peale võib esitada Kuusalu Vallavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korraldusest teadasaamise päevast või päevast, mil oleks pidanud korraldusest teada saada või esitada kaebus Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.
4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)
Urmas Kirtsi
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)
Meeli Vaarik
vallasekretär

Lisa
Kuusalu Vallavalitsuse
11.06.2020.a
korraldusele nr 360

SÕITME KÜLA TAMMEKANGRU KINNISTU DETAILPLANEERINGU LÄHTEÜLESANNE

Tammekangru kinnistu:

Kinnistu pindala: 1,7 ha.

Katastritunnus: 35201:002:0795.

Kinnistu maakasutuse sihtotstarve: 100 % elamumaa.

Kinnistul asub ehtisregistri andmetel elamu (ehr.nr 120316077).

Planeeringu koostaja: tellija valikul vastavalt kehtivale seadusandlusele.

Detailplaneeringu kehtestamiseks esitamise tähtaeg: vastavalt planeerimisseaduses toodule, kolme aasta jooksul detailplaneeringu algatamisest arvates.

I LÄHTEÜLESANDE KOOSTAMISE ALUSED

1. Taotlus detailplaneeringu algatamiseks.
2. Kuusalu valla üldplaneering.

II PLANEERITAVA ALA KIRJELDUS

Sõitme küla Taga-Puugi kinnistu detailplaneeringu alusel on Tammekangru kinnistule rajatud elamu ning rajatud kommunikatsioonid. Juurdepääs kinnistule on tagatud avaliku kasutusega Kalda-Sõitme teelt, vastavalt eraomanike vahel sõlmitud teeservituudi lepingule

III DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANNE

1. Ehitusõiguse ning hoonestusalade määramine.
2. Heakorrastuse ja haljastuse lahendamine.
3. Kõigi vajalike piirangute ja servituutide määramine.
4. Vajadusel ettepanekute tegemine notariaalsete lepingute sõlmimiseks.

IV ARVESTAMISELE KUULUVAD VAREM KOOSTATUD PROJEKTID

1. Kuusalu valla üldplaneering.
2. Kuusalu Vallavolikogu 18.10.2006 otsusega nr 62 kehtestatud Sõitme küla Taga-Puugi kinnistu detailplaneering.

V OLEMASOLEVAD GEODEETILISED ALUSPLAANID JA GEOLOOGILISED UURIMISTÖÖD

1. Digitaalne Eesti põhikaart M 1:10 000.

VI 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.

VII NÕUDED KOOSTATAVALE DETAILPLANEERINGULE

1. Detailplaneering koostada topo-geodeetilisel alusplaanil mõõtkavas M 1:500 ja peab kajastama olemasolevat olukorda: katastriüksuse piire, olemasolevat hoonestust, rajatise 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, märkida säilitatav/rajatav haljastus ning anda lahendus jäätmekäitluse kohta. Säilitatav väärtuslik kõrghaljastus märkida põhijoonistele.
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 alljärgnevat 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.

VIII NÕUTAVAD DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSED/KOOSTÖÖ

1. Päästeameti Põhja päästekeskus.
2. Tehnovõrkude valdajad, tehniliste tingimuste väljastajad.
3. Kinnistu omanik.
4. Need maaomanikud ja maakasutajad, kelle maale teid ja/või tehnovõrke planeeritakse või kelle maakasutust kitsendatakse.

IX DETAILPLANEERINGU KEHTESTAMISEKS VAJALIKUD TOIMINGUD

1. Kuusalu Vallavalitsusega sõlmida koostamise ja korraldamise finantseerimise leping koheselt pärast algatamise korralduse teatavaks tegemisest.
2. Detailplaneeringu eskiis esitatakse Kuusalu Vallavalitsusele tutvumiseks ja vajadusel korrektuuride tegemiseks.
3. Vallavalitsusele esitatud eskiis peab sisaldama vähemalt:
 - 3.1 Väljavõtet üldplaneeringust;
 - 3.2 Planeeritava maa-ala kontaktvööndi analüüsi;
 - 3.3 Eskiisi seletuskirja;
 - 3.4 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. 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. Väljapanekuks esitab planeerija alljärgneva detailplaneeringu materjali: situatsiooniskeemi, põhijoonise ning illustratiivse materjali kokkumurdmata kujul (ühes eksemplaris).
6. Kuusalu Vallavalitsus korraldab detailplaneeringu avaliku väljapaneku. Vastav teade ilmub maakonnalehes Sõnumitooja ning valla kodulehel www.kuusalu.ee.
7. Avalikul väljapanekul esitatud ettepanekute ning vastuväidete põhjal korraldab Kuusalu Vallavalitsus detailplaneeringu avaliku arutelu. Vastav teade ilmub maakonnalehes Sõnumitooja ning valla kodulehel www.kuusalu.ee.
8. Vajadusel toimub notariaalsete võlaõiguslike lepingute sõlmimine enne detailplaneeringu kehtestamist.
9. **Detailplaneering peab olema esitatud kehtestamiseks hiljemalt kolme aasta jooksul algatamise korraldusest arvates.** Kuusalu Vallavalitsusele kehtestamiseks esitatud planeering peab sisaldama: seletuskiri, koondtabel kooskõlastustega ning joonised. Eraldi kaustas esitada lisamaterjalid: vallavalitsuse detailplaneeringu menetlusdokumendid-kirjad ja koosolekute protokollid, väljavõtted maakonnalehest Sõnumitooja, Kuusalu Vallavalitsuse poolt väljastatud haldusaktid, väljavõte kehtivast üldplaneeringust, lisana koostatud eksperthinnangud, väljastatud tehnilised tingimused, detailplaneeringu koostamise ja korraldamise finantseerimise leping, ja illustreeriv materjal.
10. Pärast detailplaneeringu kehtestamist esitab planeerija Kuusalu Vallavalitsusele planeeringu materjalidest kaks koopiat paber kandjal ning ühe eksemplari digitaalselt (joonised dwg ja pdf failides, faili nimed sisuga kooskõlas). Üks planeeringu kaust kuulub pärast kehtestamist omanikule tagastamisele koos kehtestamise otsusega.
11. Originaalkooskõlastustega detailplaneering kuulub Kuusalu Vallavalitsuses arhiveerimisele.