KUUSALU VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Kiiu 12. märts 2026 nr 67

Allika küla Kirsimaa kinnistu detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine

Kuusalu Vallavalitsusele on laekunud taotlus Allika küla Kirsimaa kinnistu (35201:002:1054) detailplaneeringu algatamiseks. Huvitatud isik taotleb 1,8 ha suurusest hoonestatud maaüksusest elamukrundi eraldamist elamu ja abihoonete kavandamiseks. Juurdepääs planeeritavale krundile on võimalik rajada Allika-Kalda teelt.

Planeeritav ala asub kehtiva Kuusalu valla üldplaneeringu kohasel 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. Üldplaneering sätestab, et detailplaneering tuleb koostada veekogude kallastest 250 m ulatusse jäävate kruntide hoonestamiseks. Haja-asustusega aladel on minimaalne lubatav krundisuurus 3600 m^2. Kinnistut läbib Kurblu oja. Oja ehituskeeluvööndi vähendamist ei kavandata. Algatatav detailplaneering on üldplaneeringule vastav.

Kuusalu Vallavalitsuse planeeringute komisjon tutvus esitatud taotlusega 26.02.2026 koosolekul ja toetas detailplaneeringu algatamist.

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 algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu“ on toodud nimekiri tegevustest, mille korral peab Kuusalu Vallavalitsus andma eelhinnangu ning kaaluma keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajadust. Kuna kavandatud tegevus ei kuulu eelpool toodud tegevuste hulka, ei ole eelhinnangu 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.

Lähtudes eelpool toodust, kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1, Kuusalu Vallavolikogu 19.12.2001 otsusega nr 68 kehtestatud Kuusalu valla üldplaneeringust, planeerimisseaduse § 4 lõigetest 1 ja 2, § 128 lõikest 1, Kuusalu Vallavolikogu 25.05.2022 otsuse nr 11 „Planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku rakendamine“ § 3 punktist 2, huvitatud isiku poolt esitatud taotlusest:

1. Algatada Allika küla Kirsimaa kinnistu (35201:002:1054) 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 saama või esitada kaebus Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Terje Kraanvelt
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Mart Külvi
vallasekretär

Lisa
Kuusalu Vallavalitsuse
12.03.2026.a
korraldusele nr 67

KIRSIMAA KINNISTU
DETAILPLANEERINGU LÄHTEÜLESANNE

Kirsimaa kinnistu:
Kinnistu pindala: 1,8 ha.
Katastritunnus: 35201:002:1054.
Kinnistu maakasutuse sihtotstarve: 100 % elamumaa.

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 JA KOOSTAMISEL OLEVAD PLANEERINGUD

1. Kuusalu Vallavolikogu 19.12.2001 otsusega nr 68 kehtestatud Kuusalu valla üldplaneering.
2. Kuusalu Vallavolikogu 15.05.2019 otsusega nr 33 kehtestatud Allika küla Uus-Raadiku kinnistu detailplaneering.

III DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANNE
1. Kirsimaa kinnistust uue elamukrundi eraldamine ning sellele ehitusõiguse määramine elamu ja abihoonete rajamiseks.
2. Alale sobilike arhitektuursete tingimuste määramine.
3. Uuele krundile aadressi määramine.
4. Liikluskorralduse (sh uue mahasõidu ja perspektiivse kergliiklustee asukoha määramine vastavalt üldplaneeringule) ja tehnovarustuse lahendamine.
5. Heakorrastuse ja haljastuse lahendamine.
6. 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 kruntide 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 ning miljööväärtuslikule alale sobivad arhitektuursed tingimused.

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 kaitsevööndite. 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
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.

VIII DETAILPLANEERINGU KEHTESTAMISEKS VAJALIKUD TOIMINGUD

1.Kuusalu Vallavalitsusega sõlmida koostamise 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:

- Väljavõtet üldplaneeringust;

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. Vajadusel esitab planeerija

detailplaneeringu materjali: situatsiooniskeemi, põhijoonise ning illustratiivse materjali kokkumurdmata kujul (ühes eksemplaris).
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. Juhul, kui planeeringu lahendus näeb ette juurdepääsuservituudi, siis on selle sõlmimine enne detailplaneeringu kohustust huvitatud isikute vahel kohustuslik.
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-i kontrollsüsteemi. Kontrolli mitte läbinud detailplaneering tagastatakse planeeringu koostajale korrigeerimiseks enne kehtestamist.
12. Pärast detailplaneeringu kehtestamist esitab planeerija Kuusalu Vallavalitsusele planeeringu materjalidest ühe eksemplari paberkandjal.