

KORRALDUS

Kiiu

19. detsember 2024 nr 349

Haavakannu küla Kadaka kinnistu detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine

Kuusalu Vallavalitsusele on laekunud taotlus Haavakannu küla Kadaka kinnistu (35201:001:0187) detailplaneeringu algatamiseks. Kinnistu omanikud taotleavad 6,21 ha suurusele kinnistule ehitusõiguse määramist elamu ja abihoonete rajamiseks. Vastavalt taotluses toodule soovivad omanikud kinnistu lõunaosas asuva metsa-ala säilitada ning ei plaani rajada piirdeaedasad selleks, et säilitada rohevõrgustiku elustikku. Kinnistul on kommunikatsioonidest olemas elektriliitumine, puurkaev ja biopuhasti. Juurdepääsutee on rajatud, mahasõit Jõelähtme-Kemba maanteelt on Transpordiametiga kooskõlastamisel. Hoonetest on kinnistul puurkaevu käitamiseks vajalik tehnomaja ja samuti kasutusloaga elamu. Elamu juurde on kõlvikuliselt määratud 526 ruutmeetrite õuema. Kuusalu Vallavalitsuse 22.05.2014 korraldusega nr 345 on algatatud Haavakannu küla Kadaka kinnistule detailplaneering kuid detailplaneeringu koostamisele ei ole asutud ning Kuusalu Vallavalitsuse 05.09.2018 korraldusega nr 434 on algatamise korraldus kehtetuks tunnistatud.

Kadaka kinnistu paikneb Harju maakonnaplaneeringu 2030+ kohaselt roheline võrgustiku alal. Maakonnaplaneeringu seletuskirja peatükis 3.3.1 „Roheline võrgustik“ kohaselt on roheline võrgustiku aladele ehitiste/rajatiste kavandamine erandjuhul võimalik, kui sellega säilib roheline võrgustiku terviklikkus ja toimimine. Seni hoonestamata maa-alale on uusi hooned võimalik kavandada juhul, kui majapidamiste omavaheline kaugus on vähemalt 500 m.

Kadaka kinnistu asub Kuusalu valla üldplaneeringu kohaselt haja-asustuses, alvarite alal, mis on üldplaneeringus määratud detailplaneeringu kohustusega aladeks, et kontrollida ja välistada tegevused, mis võiksid muuta põhjavee kvaliteeti. Samuti on ala määratud väärtusliku miljööga alaks. Planeeringuga kavandatu on kooskõlas kehtiva Kuusalu valla üldplaneeringuga.

Vallavalitsuse planeeringute komisjon tutvus esitatud taotlusega 18.12.2024 koosolekul. Komisjon otsustas toetada detailplaneeringu algatamist tingimusel, et planeeringu koostamisel kaasatakse ekspert, kes saab anda hinnangu rohevõrgustiku toimimiseks vajalike tingimuste osas. Kuna Kadaka kinnistu on hoonestatud, siis on võimalik läbi detailplaneeringu menetlusega leida tasakaalustatud ning roheline võrgustiku toimimist tagav lahendus.

Kinnistu omanik on teavitanud vallavalitsust, et on nõus eksperdi kaasamisega.

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 nimekirja 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 kaalumise vajalik. Juhul, kui detailplaneeringu menetlemise kestel ilmnevad

täiendavad asjaolud, on vallavalitsusel õigus nõuda detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikult keskkonnamõju strateegilise hindamise koostamist.

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 25.05.2022 otsuse nr 11 „Planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku rakendamine“ § 3 lõike 2, huvitatud isiku poolt esitatud taotluse:

1. Algatada Haavakannu küla Kadaka kinnistu (35201:001:0187) 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)

Terje Kraanvelt
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Mart Külvi
vallasekretär

Lisa
Kuusalu Vallavalitsuse
19.12.2024.a
korraldusele nr 349

HAAVAKANNU KÜLA KADAKA KINNISTU DETAILPLANEERINGU LÄHTEÜLESANNE

Kadaka kinnistu:

Kinnistu pindala: 6,21 ha.

Katastritunnus: 35201:001:0187.

Kinnistu maakasutuse sihtotstarve: 100 % maatulundusmaa.

Planeeringu koostaja ning kaasatav ekspert: 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 valla üldplaneering.

III DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANNE

1. Kadaka kinnistule ehitusõiguse määramine elamu ja abihoonete rajamiseks, arvestades rohevõrgustiku toimimiseks vajalike tingimustega.
3. Liikluskorralduse ja tehnovarustuse lahendamine.
4. Heakorrastuse ja haljastuse lahendamine.
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 tehnovrkudega.
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-geodeetisel alusplaanal mõõtkavas M 1:500 ja peab kajastama olemasolevat olukorda: katastriüksuse piire, olemasolevat hoonestust, rajatise sh tehnovrke, haljastust ning maastiku kõrguslikku mõõdistust.
2. Detailplaneering koostada planeerimiseseaduses 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 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 koondplaani näidata ära kõik planeeritud tehnovõrgud (kaablid, torustikud ja liinid) koos vajalike liiniservituutide või kaitsevöönditega. võimalusel koondplaani 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 päästkeskus.

2. Regionaal- ja Põllumajandusministeerium.

3. Tehnovõrkude valdajad, tehniliste tingimuste väljastajad.

4. Kinnistu omanikud.

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

VIII DETAILPLANEERINGU KEHTESTAMISEKS VAJALIKUD TOIMINGUD

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

1. Detailplaneeringu koostamiseks kaasata vastava pädevusega keskkonnaekspert, kes annab sisendi ja tingimused maakonnaplaneeringu kohase rohevõrgustiku toimimiseks. Eksperti poolt antud hinnangus toodud tingimused tuleb üle viia detailplaneeringu seletuskirja.

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

3. Vallavalitsusele esitatud eskiis peab sisaldama vähemalt:

o Väljavõtet üldplaneeringust;

o Planeeritava maa-ala kontaktvööndi analüüsi;

o Esiki seletuskirja;

o Esiki 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. 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 paber kandjal.