



KUUSALU VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Kiiu

5. jaanuar 2023 nr 5

Kuusalu aleviku Kuusalu tee 41, Kuusalu tee 43 ja Tehnika tänava kinnistute ning lähiala detailplaneeringu algatamine ning lähteülesande kinnitamine

Kuusalu Vallavalitsusele on laekunud Kuusalu tehase OÜ taotlus Kuusalu aleviku Kuusalu tee 41 kinnistu (35201:004:0039) detailplaneeringu algatamiseks. Esitatud taotluse kohaselt soovitakse kinnistu jagada kaheks krundiks. Ühele krundile (suurusega ca 3,4 ha) soovitakse kavandada olemasolevate tootmishoonetega alale täiendav ehitusõigus äri ja/või tootmishoonete rajamiseks. Alale ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi. Teisele krundile (suurusega ca 1,1 ha) soovitakse kavandada ehitusõigus kolme korterelamu ning neid teenindavate abihoonete rajamiseks. Korteralamud on kavandatud peamiselt äri- ja tootmistegevuse teenindamiseks, töötajatele elamistingimuste võimaldamiseks. Uued kortermajad on planeeritud täiendama planeeringualast idas asuvat Kuusalu aleviku korterelamute piirkonda. Juurdepääsud planeeritavatele kruntidele on soovitud lahendada Kuusalu teelt, Tehase tänavalt ning Laane tänavalt.

Kuusalu valla üldplaneeringu kohaselt asub Kuusalu tee 41 kinnistu tiheasustuslalal, tootmismaa juhtotstarbega alal. Juurdepääs kinnistule on tagatud avaliku kasutusega Kuusalu teelt. Kehtiv üldplaneering peab ettevõtluse arendamisel ja ettevõtjate ligimeelitamisel oluliseks korralike (kvaliteetsete) hästi funktsioneerivate ja tehniliselt heal tasemel olevate infrastruktuuride olemasolu. Lisaks infrastruktuurile on vaja ka tööjõudu. Kuna Kuusalu alevikus puudub uute korterite turg, siis on tootmisala ja laieneva tootmistegevuse teenindamiseks on kavandatud planeeringuala edelaossa ka kompleksne (mitte eraldi elamukruntidega) elamuala korterelamutele. Uute kortermajade rajamine annab võimaluse toetada tootmisettevõtete arengut vajaliku tööjõuga kindlustamisel. Vastavalt planeerimisseadusele loetakse üldplaneeringu muutmiseks üldplaneeringuga määratud juhtotstarbe olulist muutmist. Esitatud detailplaneeringu algatamise ettepanekuga ulatuslikku juhtotstarbe muutmist ette ei nähta. Detailplaneeringuga on kavandatud juhtotstarbe toetamiseks vajalik täiendav kõrval otstarve. Planeeringuga kavandatu on kehtivale üldplaneeringule vastav.

Kuusalu vallavalitsuse planeeringute komisjon tutvus esitatud avaldusega 01.12.2022 koosolekul ja toetas detailplaneeringu algatamist. Komisjon tegi ettepaneku kaasata planeeringualasse valla omandisse kuuluv Kuusalu tee 43 kinnistu, kuhu kaaluda võimalust bussiootepaviljoni ning sõida-pargi ala kavandamiseks. Juurdepääsude ning

toimiva liiklusahenduse kavandamiseks tegi komisjon ettepaneku planeeritavat ala laiendada ka Tehase tänavale ning Laane tänavale. Vastavalt planeeringute komisjoni ettepanekule on materjale korrigeeritud ning planeeritava alana on kirjeldatud kokku ca 5,3 ha. Vastavalt taotlusele lisatud skeemile on planeeritavasse alasse arvatud Kuusalu tee 41 (35201:004:0039), Kuusalu tee 43 (35201:004:0064) ja Tehnika tänava (35201:004:0058) kinnistud ning ca 1043 m² suurune ala Laane tn L2 maaüksusest (35301:001:1272).

Kuusalu tee 43 ja Tehnika tänava kinnistud on moodustatud vastavalt Kuusalu Vallavolikogu 26.09.2007 otsusega nr 54 kehtestatud Kuusalu valla administratiiv- ja ärikeskuse detailplaneeringule. Kinnistud on munitsipaalomandisse kuuluvad. Kuusalu tee 43 kinnistule on vastavalt planeeringule kavandatud ehitusõigus valla administratiivkeskuse rajamiseks. Seoses asjaoluga, et Kiiu mõis on rekonstrueeritud valla administratiivhoonena (vallamaja), on Kuusalu tee 43 kinnistule võimalus kavandada liikluskorralduslikult oluline bussioote ning sõida-pargi ala.

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.

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

korralduse:

1. Algatada Kuusalu aleviku Kuusalu tee 41 (35201:004:0039), Kuusalu tee 43 (35201:004:0064) ja Tehnika tänava (35201:004:0058) kinnistute ning lähiala detailplaneering.
2. Kinnitada detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt lisale.
4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)
Terje Kraanvelt
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)
Tiia-Liis Jürgenson
vallasekretär

Lisa
Kuusalu Vallavalitsuse
05.01.2023.a
korraldusele nr 5

**KUUSALU ALEVIKU KUUSALU TEE 41,
KUUSALU TEE 43 JA TEHNIKA TÄNAVA
KINNISTUTE NING LÄHIALA DETAILPLANEERINGU
LÄHTEÜLESANNE**

Planeeritav ala

Kuusalu tee 41 kinnistu:

Kinnistu pindala: 145525 m².

Katastritunnus: 35201:004:0039.

Kinnistu maakasutuse sihtotstarve: 100 % tootmismaa.

Kinnistul asub ehitisregistri andmetel: tootmishoone (ehr.kood: 120826465), töökoda-olmehoone (ehr.kood: 116037469). Suur osa olemasolevatest hoonetest ehitisregistris ei kajastu.

Kuusalu tee 43 kinnistu:

Kinnistu pindala: 2638 m².

Katastritunnus: 35201:004:0064.

Kinnistu maakasutuse sihtotstarve: 100 % ühiskondlike ehitiste maa.

Kinnistu on hoonestamata.

Tehnika tänav kinnistu:

Kinnistu pindala: 4624 m².

Katastritunnus: 35201:004:0058.

Kinnistu maakasutuse sihtotstarve: 100 % transpordimaa.

Laane tn L2 maatüksus:

Kinnistu pindala: 7614 m², millest planeeritavasse alasse on hõlmatud ca 1043 m².

Katastritunnus: 35301:001:1272.

Kinnistu maakasutuse sihtotstarve: 100 % sihtotstarbeta maa.

I LÄHTEÜLESANDE KOOSTAMISE ALUSED

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

III DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANNE

1. Kuusalu tee 41 kinnistu jagamine kaheks maatüksuseks, maakasutuse sihtotstarvete, ehitusõiguste ning hoonestusalade määramine.
2. Kuusalu tee 43 kinnistule bussiooteala ning seda teenindava taristu, sh juurdepääsude, bussiootepaviljoni ning parkimisalade ehitusõiguste kavandamine.
3. Liikluskorralduse ja tehovarustuse lahendamine.
4. Heakorralduse ja haljastuse lahendamine.
5. Kõigi vajalike piirangute ja servituutide määramine.
6. Ettepanekute tegemine ehitisregistri andmete korrastamiseks.
7. Vajadusel ettepanekute tegemine notariaalsete lepingute sõlmimiseks.

IV ARVESTAMISELE KUULUVAD VAREM KOOSTATUD PROJEKTID

1. Kuusalu valla üldplaneering.
2. Kuusalu Vallavolikogu 26.09.2007 otsusega nr 54 kehtestatud Kuusalu valla administratiiv- ja ärikeskuse detailplaneering.
3. Kuusalu Vallavalitsuse 30.09.2004 otsusega nr 49 kehtestatud Kuusalu aleviku Kuusalu tee 41 kinnistu detailplaneering.

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 (mitte vanem kui kaks aastat).
3. Mõõdistus peab kajastama planeeritava maaüksuse ümber olevat 15,0 m laiust ala ning naaberkiinnistul 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 alusplaanel 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 ja vastavalt riigihalduse ministri 31.10.2022 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.
3. Planeeringu koostamisse kaasata pädev liiklusspetsialist. Uute juurdepääsude kavandamisel näha ette meetmed ning tingimused liiklusohutuse tagamiseks ning tänapäevaste lahenduse projekteerimiseks.
4. Detailplaneeringuga lahendada kruntide heakord, säilitatav/rajatav haljastus ning anda lahendus jäätmekäitluse (kogumine, sorteerimine, äravedu) kohta.
5. 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.
6. Ehitusõigus esitada planeeritava krundi peal tabelina. Ehitusõigus sisaldab alljärgnevat andmeid:
 - 6.1 Kavandatud krundi kasutamise sihtotstarvet;
 - 6.2 Kavandatavate hoonete lubatud maksimaalset arvu krundil;
 - 6.3 Kavandatavate hoonete lubatud maksimaalset kõrgust meetrites.
7. Kavandatavate hoonete lubatud maksimaalse ehitusaluse pinna arvestus peab vastama Majandus- ja taristuministri 01.10.2014.a määrusele nr 84 „Ehitiste tehniliste andmete loetelu ja pindade arvestamise alused“. Hoonete ehitusaluse pinna sisse ei loeta rajatiste aluseid pindu sh katmata terrasside alust maad.
8. Planeeringu koosseisus esitada kavandatavate kruntide juurdepääsuskeemid, koos vajalike pöörderaadiuste ning nähtavusaladega.
9. Tehnovõrkude koondplaanel näidata ära kõik planeeritud tehnovõrgud (kaablid, torustikud ja liinid) koos vajalike liiniservituutide või kaitsevööndite ära näitamisega võimalusel koondplaanel ja/või põhijoonisel. Vajalikud võimsused esitada seletuskirja.
10. Lahendada vertikaalplaneerimine ning sade- ja dreanaaživee ärajuhtimine. Planeeringuga mitte halvendada naaberaladelt vee ärajuhtimise võimalusi.

10. Detailplaneeringu seletuskirjas tuua välja planeeringu elluviimisega kaasnevad mõjud ja neid leevendavad keskkonnamõjud.

10. Juhul, kui detailplaneeringu menetlemise kestel ilmnevad täiendavad asjaolud, on vallavalitsusel õigus nõuda huvitatud isikult keskkonnamõtjude strateegilise hindamise eelhinnangu koostamise tellimist või siis algtada keskkonnamõju strateegilise hindamise koostamine.

11. Enne detailplaneeringu kehtestamist sõlmida detailplaneeringu elluviimiseks vajalikud halduslepingud ning notariaalsed kokkulepped.

VII NÕUTAVAD DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSED/KOOSTÖÖ

1. Transpordiamet.
2. Maa-amet.
3. Päästeameti Põhja päästekeskus.
4. OÜ Kuusalu Soojus.
5. Tehnovõrkude valdajad, tehniliste tingimuste väljastajad.
3. Planeeringualal olevate kinnistute omanikud.
4. Need maaomanikud ja maakasutajad, kelle maale teid ja/või tehnovõrke planeeritakse või kelle maakasutust kitsendatakse, sh juurdepääsuteed kasutatakse.

IX DETAILPLANEERINGU KEHTESTAMISEKS VAJALIKUD TOIMINGUD

1. Kuusalu Vallavalitsusega sõlmida koostamise ja korraldamise finantseerimise leping koheselt pärast algtamise korralduse teatavaks tegemisest. Lepingu projekti esitab huvitatud isikule vallavalitsuse planeeringute spetsialist.
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 kontaktvõõndi 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 Vallavolikogule vastuvõtmiseks. Vastuvõtmiseks esitatud planeering peab lisaks planeeringu seletuskirjale ning joonistele sisaldama detailplaneeringu lahendusi illustreerivat materjali, kooskõlastuste koondtabelit.
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 algtamise korraldusest arvates.** Kuusalu Vallavolikogule kehtestamiseks esitatud planeering peab sisaldama: seletuskiri, koondtabel kooskõlastustega ning joonised. Eraldi kaustas esitada lisamaterjalid: vallavalitsuse detailplaneeringu

menetlusedokumentid-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 detailplaneeringu ühe eksemplari paber kandjal ning ühe eksemplari digitaalselt.

11. Originaalkooskõlastustega detailplaneering kuulub Kuusalu Vallavalitsuses arhiveerimisele.