



KUUSALU VALLAVALITSUS

KORRALDUS

.

Kiiu

29. juuni 2023 nr 298

Salmistu küla Päikesemetsa kinnistu detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine

Kuusalu Vallavalitsusele on laekunud taotlus Salmistu küla Päikesemetsa kinnistu (35201:002:0048) detailplaneeringu algatamiseks. Kinnistu omanik on esitanud avalduse, soovides 2,5 ha suuruse hoonestatud kinnistu jagamist kuni kolmeks elamukrundiks. Varasemast soovist jagada kinnistu kuni viieks elamukrundiks, omanik loobus, sest antud ettepanek ei saanud Kuusalu Vallavolikogu 18.01.2023 koosolekul toetust. Komisjoni koosolekul leiti, et viie elamukrundi kavandamisel on tegemist uue elamualaga ning üldplaneeringu muutmine ei ole antud juhul põhjendatud.

Vastavalt Kuusalu valla üldplaneeringule ei asu Päikesemetsa kinnistu perspektiivsel elamualal, vaid 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 haja-asustusega aladel tuleb koostada detailplaneering, kui soovitakse ehituskrunti, mis on väiksem kui 1,5 ha.

Kuusalu vallavalitsuse planeeringute komisjon arutas 15.06.2023 omaniku poolt täpsustatud avaldust ning otsustas toetada detailplaneeringu algatamist. Komisjon leidis, et omaniku soov jagada hoonestatud kinnistu kuni kolmeks eraldiseisvaks krundiks ei tekita Salmistule uut elamuala. Kinnistu on hoonestatud ning piirneb põhjasuunas avaliku maantee ning olemasolevate kruntidega. Uute hoonestusalade kavandamine ei muuda olulisel määral väljakujunenud keskkonda, samuti on võimalik hoonestusalade kavandamisel seada tingimused olemasoleva metsa-ala säilitamiseks. Juurdepääs kinnistule on võimalik rajada avaliku kasutusega Kuusalu-Valkla teelt (tee nr 11267) ning kinnistul on olemas veevarustus puurkaevust. Detailplaneeringut menetletakse üldplaneeringule vastavana.

Salmistu külavanem on edastanud vallavalitsusele seisukoha (23.08.2023 nr 7-1/2865-3), mille kohaselt ei ole tal vastuväiteid kinnistu jagamise osas.

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 kaalumise 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, § 125 lõikest 1, § 128 lõikest 1, Kuusalu Vallavolikogu 25.05.2022 määruse nr 11 „Planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku rakendamine“ § 3 lõigetest 1 ja 2:

1. Algatada Salmistu küla Päikesemetsa kinnistu (35201:002:0048) detailplaneering.
2. Kinnitada detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt lisale.
3. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)
Terje Kraanvelt
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)
Tiia-Liis Jürgenson
vallasekretär

SALMISTU KÜLA PÄIKESEMETSJA KINNISTU DETAILPLANEERINGU LÄHTEÜLESANNE

Päikesemetsja kinnistu:

Kinnistu pindala: 2,5 ha.

Katastritunnus: 35201:002:0048.

Kinnistu maakasutuse sihtotstarve: 100 % maatulundusmaa.

Kinnistul asub ehitisregistri andmetel: üksikelamu (ehr.kood: 120295887), abihoone (ehr.kood: 120599826), abihoone (ehr.kood:121335648), grillmaja (ehr.kood:220660735), puurkaev (ehr.kood: 220310491).

Planeeringu koostaja: tellija valikul vastavalt kehtivale seadusandlusele.

Detailplaneeringu kehtestamiseks esitamise tähtaeg kolme aasta jooksul detailplaneeringu algatamisest arvates.

I LÄHTEÜLESANDE KOOSTAMISE ALUSED

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

II DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANNE

1. Kinnistu jagamine kuni kolmeks elamukrundiks (minimaalse suurusega 3600 m²).
2. Transpordiametist detailplaneeringu koostamiseks vajalike seisukohtade ning tingimuste küsimine, liikluskorralduse ja tehnovarustuse lahendamine.
3. Heakorrastuse ja haljastuse lahendamine.
4. Kõigi vajalike piirangute ja servituutide määramine.
5. Vajadusel ettepanekute tegemine notariaalsete lepingute sõlmimiseks.

IV ARVESTAMISELE KUULUVAD VAREM KOOSTATUD PROJEKTID

1. Kuusalu valla üldplaneering.

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 NÕUTAVAD DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSED/KOOSTÖÖ

1. Päästeameti Põhja päästekeskus.
2. Transpordiamet
3. Tehnovõrkude valdajad, tehniliste tingimuste väljastajad.
4. Aasa 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. Lepingu projekti edastab vallavalitsuse planeeringute spetsialist huvitatud isikule.
2. Detailplaneeringu eskiis esitatakse Kuusalu Vallavalitsusele tutvumiseks ja vajadusel korrektureid tegemiseks.
3. Vallavalitsusele esitatud eskiis peab sisaldama vähemalt:
 - 3.1 Planeeritava maa-ala kontaktvööndi analüüsi;
 - 3.2 Eskiisi seletuskirja;
 - 3.3 Eskiisi põhijoonist, mis sisaldab: hoonestuskava, põhimõttelist liikluskorraldust, põhimõttelist haljastuse ja tehovarustuse 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). Vajadus täpsustatakse täiendavalt.
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.