



KUUSALU VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Kiiu

07. oktoober 2020 nr 46

Salmistu küla Külaserva, Segametsa ning Ilo kinnistute detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ning keskkonnamõtjude strateegilise hindamise algatamine

Kuusalu Vallavalitsusele on laekunud taotlus Salmistu küla Külaserva (35201:002:0045), Segametsa (35201:002:0136) ning Ilo (35201:002:0203) kinnistute detailplaneeringu algatamiseks.

Külaserava, Segametsa ning Ilo kinnistud asuvad Kuusalu valla üldplaneeringu kohaselt osaliselt nn valgel alal ning osaliselt haljasalal maal. 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 (kehtivad piirangud tulenevad seadustest ja on eelkõige kaitsevööndid - näiteks puurkaevu kaitsetsoon). Maakasutuse sihtotstarbe muutmiseks tuleb pöörduda taotlusega Kuusalu Vallavalitsuse poole või algatada detailplaneering. Haljasalade maa reserveeritakse haljasalade ja haljasvööndite rajamiseks kompensatsiooni aladena ja suuremate liiklusmagistraalide äärde kaitsevöönditena, reeglina mitte vähem kui 50 m laiuselt.

Külaserava ja Segametsa kinnistute kõrval on 2003.aastal kehtestatud Uuetoa I maaüksuse detailplaneeritud ala. Detailplaneeringuga kavandati elamukrundid (suurustega ca 3 600 m²), juurdepääsutee elamukruntidele kavandati 10 laiusena osaliselt Uuetoa I maaüksusest moodustatavale transpordimaale ning osaliselt Külaserava ja Segametsa kinnistutele. Külaserava ning Segametsa kinnistute osas detailplaneering kehtestamiseni ei jõudnud ning kinnistute omanikud ei saanud kokkuleppele ka ühise tee rajamise osas väljaspool planeeringu menetlust. Kehtestatud Uuetoa I maaüksuse detailplaneeringu kohaselt on elamukrundid moodustatud, nende teenindamiseks vajalik juurdesõidutee on rajamata.

Kuusalu Vallavalitsuse poole on pöördunud Uuetoa elamuala arendaja E.V. ning avaldanud soovi antud teeküsimus lahendada ning tagada detailplaneeringu kohane juurdepääs elamukruntidele.

Kuna tee rajamiseks on vajalik naaberkinnistute omanike nõusolek, edastas vallavalitsus antud informatsiooni Külaserva ning Segametsa kinnistute omanikele ning viis läbi töökoosoleku võimalike lahenduste leidmiseks.

Tulenevalt sellest, et Külaserva ning Segametsa kinnistud on pikad ja kitsad (ca 30 m) ning 5 m laiuse transpordimaa välja mõõtmisel muutuvad veelgi kitsamaks, tegid kinnistute omanikud ettepaneku kaasata detailplaneeringu menetlusse ka Ilo kinnistu, et tagada üldplaneeringus toodud krundisuuruste korral sarnaselt Uuetoa tee elamukruntidega normaalse kujuga elamukrundid.

Sellest tulenevalt on esitatud Külaserva, Segametsa ning Ilo kinnistute omanike poolt ühiselt detailplaneeringu algatamise taotlus ning lisatud esialgne skeem-eskiislahendus võimaliku jagamise ning juurdepääsuteede asetusega.

Esitatud skeemi ning taotluse kohaselt tehakse ettepanek kavandada elamukrunte üldplaneeringus toodud suurustega (3 600 m²). Pedassaare elamuala ning uute kruntide vahele soovitakse jätta 50 m laiune hoonestamata haljasala vöönd, mis suures osas ei jää planeeritavate kinnistute, vaid Männi-Tülli (35201:002:1073), Männikäbi (35201:002:0937) ja Männituka (35201:002:1074) kinnistutele.

Juurdepääs kavandatavatele kinnistutele on planeeritud läbi varasemalt kehtestatud planeeringuga kavandatud Uuetoa tee ning ka Pedassaare teelt.

Esitatud ettepanek on üldplaneeringut muutev kavandatava elamuala ning haljasala maa asetuse osas. Vastavalt PlanS § 142 lõikele 1 võib detailplaneering teha põhjendatud vajaduse korral ettepaneku üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks. Antud juhul on vajadus põhjendatud asjaoluga, et varasema planeeringuga (Uuetoa I elamuala), on kavandatud elamuala ning seda teenindav juurdepääsutee, mille eraldamiseks ning välja ehitamiseks on vajalik koostada uus detailplaneering Külaserva, Segametsa ning Ilo kinnistutele. Uuetoa I maaüksuse detailplaneeringu kohaselt on moodustatud elamukrundid, mille sihtotstarbeline kasutamine ei ole hetkel võimalik.

Salmistu külavanem edastas vallavalitsusele seisukoha (26.05.2020 nr 7-1/886-2), mille kohaselt on külaelanike üldine seisukoht, et Salmistu külas on juba piisavalt detailplaneeringuid algatatud ja kehtestatud, kuid seni müümata elamukrunte on väga palju ja väga pikka aega. Metsa- ja rohevööndi arvelt uusi elamukrunte juurde ei tohiks planeerida. Ilo, Külaserva, Segametsa ühise detailplaneeringu puhul ei saa nõus olla, et kavandatakse kehtivas üldplaneeringus ettenähtud rohekoridori täielik täisehitus ja roheala. Krunt nr 1 puhul tuleks arvestada perspektiivse kergliiklustee või parkimisala rajamiseks vajaliku alaga.

Kuusalu Vallavolikogu keskkonna- ja ehituskomisjon tutvus esitatud taotlusega 08.06.2020 koosolekul ning otsustas mitte toetada detailplaneeringu algatamist, sest kinnistud asuvad valla üldplaneeringu järgi valgel alal ning moodustavad Salmistu külas haljasvööndi elamupiirkondade vahel. Komisjon soovitas huvitatud isikul (E.V.) algatada uus Uuetoa elamupiirkonna detailplaneering, mille käigus näha ette olemasolevate kinnistute piiride muutmine ja juurdepääsutee paigaldamine Uuetoa elamuala alale.

Kuusalu Vallavalitsus tutvus esitatud taotlusega 02.07.2020 istungil infopunktina ning leidis, et mõistlik oleks jätkata Uuetoa tee äärde elamuala planeerimist, kuid mitte selles mahus, mida on

soovinud kinnistute omanikud, vaid tee äärse krundireana (ca 15 elamukrunti), sarnaselt Uuetoa arendusalaga, nii et oleks tagatud Uuetoa tee väljaehitamine, kuid ei rajataks täiendavaid teid metsa-alale. Kuna läheduses on üks vähestest avalikest juurdepääsudest ranna-alale (Tipu tee) ning Salmistu küla vahel puudub võimalus parkimiseks, siis võiks kaaluda planeeritava ala külatee poolsesse serva transpordimaa, parkla vms kavandamist.

Tulenevalt planeerimisseaduse § 142 lõikest 6 ja keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi *KeHJS*), anda eelhinnang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist (edaspidi *KSH*) ning lähtudes KeHJS § 33 lõike 2 punktist 3 ja lõigetes 3 - 5 sätestatud kriteeriumidest, KeHJS § 35 lõikest 5 ning § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest. Eelhinnangus kaalutakse KSH algatamise KeHJS § 6 lõike 2 punkti 22 alusel.

Üldplaneeringut muutva detailplaneeringu KSH vajaduse tuvastamiseks on läbi viidud KSH eelhindamine (Lisa 1), mille kokkuvõtte kohaselt on mets väga oluliselt mõjutatav keskkonnamelement, mille pindala planeeritava elluviimisel väheneb oluliselt. Planeeringuga elluviimisel on tegemist pöördumatu rohekoridori muutmisega ja ulatusliku külailme muutumisega. Kohalikud elanikud, kogukond on planeeringu algatamise ning metsa-alale täiendavate elamukruntide rajamise vastu. Kogukonna vastuseis tugineb muuhulgas asjaolule, et kehtiv üldplaneering ei näe ette kavandatavat tegevust. Kõikide mõjude kaalumiseks, alternatiivide võrdlemiseks ning vajalike leevendusmeetmete määramiseks tuleb algatada keskkonnamõju strateegiline hindamine.

Võttes aluseks eeltoodu, kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1, mille kohaselt on kohaliku omavalitsuse ülesandeks muuhulgas korraldada ruumilist planeerimist, planeerimisseaduse § 8, mille kohaselt tuleb planeeringuga luua eeldused kasutajasõbraliku ning turvalise elukeskkonna ja kogukondlike väärtusi kandva ruumilise struktuuri olemasoluks ja säilitamiseks ning esteetilise miljöö arenguks, säilitades olemasolevaid väärtusi, § 124 lõike 10, mille kohaselt on planeerimisalase tegevuse, § 142 lõike 6, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõike 2 punkti 22, § 33 lõike 2 punkti 3 ja lõiked 3 – 5 ja § 35 lõike 5, detailplaneeringu koostamise korraldamine kohaliku omavalitsuse pädevuses, § 128 lõike 2 punkti 3 ja Kuusalu Vallavalitsuse 01.10.2020 ettepaneku detailplaneeringu algatamiseks, Kuusalu Vallavolikogu

otsustab:

1. Algatada Salmistu küla Külaserava (35201:002:0045), Segametsa (35201:002:0136) ning Ilo (35201:002:0203) kinnistute detailplaneering.
2. Algatada detailplaneeringule keskkonnamõjude strateegiline hindamine vastavalt lisa 1 toodud eelhinnangule.
3. Kinnitada detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt lisale 2.
4. Otsust on võimalik vaidlustada haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates otsusest teadasaamise päevast või päevast, mil oleks pidanud otsusest teada saada või

esitada kaebus Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.

5. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)
Värner Lootsmann
volikogu esimees

SALMISTU KÜLA KÜLASERVA, SEGAMETSA JA ILO MAAÜKSUSE DETAILPLANEERINGU KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISE HINDAMISE EELHINNANG

1. Strateegilise planeerimisdokumendi ja kavandatava tegevuse lühikirjeldus

Kuusalu Vallavalitsusele on laekunud taotlus Salmistu küla Külaserva (35201:002:0045), Segametsa (35201:002:0136) ning Ilo (35201:002:0203) kinnistute detailplaneeringu algatamiseks. Esitatud skeemi ning taotluse kohaselt tehakse ettepanek kavandada elamukrunte üldplaneeringus toodud suurustega (3 600 m²) ning jätta 50 m laiune hoonestamata haljasala võõnd Ilo kinnistu lääneserva.

2. Seotus teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega

Külaserva, Segametsa ning Ilo kinnistud asuvad Kuusalu valla kehtiva üldplaneeringu (kehtestatud Kuusalu Vallavolikogu poolt 19.12.2001 otsusega nr 68) kohaselt osaliselt nn valgel alal ning osaliselt haljasala maal. Valge ala üldplaneeringu kaardil tähendab, et antud aladel maakasutuse sihtotstarve ei muutu ja selle muutmist tulevikus ei piirata. Planeeritav ala ei ole Kuusalu valla üldplaneeringus reserveeritud elamuehitalana. Planeering on üldplaneeringut muutev. Maakasutuse sihtotstarbe muutmiseks tuleb pöörduda taotlusega Kuusalu Vallavalitsuse poole või algatada detailplaneering. Haljasalade maa reserveeritakse haljasalade ja haljasvööndite rajamiseks kompensatsiooni aladena ja suuremate liiklusmagistraalide äärde kaitsevöönditena, reeglina mitte vähem kui 50 m laiuselt.

3. Mõjutatava keskkonna kirjeldus

Planeeringuala asub Salmistu külas Pedassaare aiandusühistu vahetus läheduses. Planeeritav ala on hoonestamata ja kaetud valdavalt metsaga. Planeeringuala haarab kolme kinnistut.

Planeeritav ala piirneb:

1. põhjast – Kuusalu-Valkla tee, Pedassaare tee 27, Soo ja Soo-Sarapiku kinnistutega;
2. idast – Uuetoa tee 3 kinnistuga;
3. kagust – Uuetoa tee 32 kinnistuga;
4. lõunast – Metsa-Peebu ja Kivi-Sarapiku kinnistutega;
5. edelast – Männi-Tüllü kinnistuga;
6. läänest – Männituka, Pedassaare tee 29 ja 39 ning Männikäbi kinnistutega.

Maakasutus: Maakatastri andmetel on Külaserva maaüksus maatulundusmaa (pindala 16 350 m²). Maaüksus koosneb metsamaast (9793 m²) ja looduslikust rohumaast (6233 m²). Maakatastri andmetel on Segametsa maaüksus maatulundusmaa (pindala 19 144 m²). Maaüksus koosneb 100

% metsamaast. Maakatastri andmetel on Ilo maaüksus maatulundusmaa (pindala 5,92 ha). Maaüksus koosneb metsamaast (5,43 ha) ja looduslikust rohumaast (0,49 ha).

Looduskeskkonna kirjeldus

Eesti maastikulise jaotuse kohaselt asub planeeringuala Põhja-Eesti rannikumadalikul, mis paikneb Soome lahe kohal asuva jäätumiseelse kulutusnõo lõunaserval. Planeeringuala paikneb karbonaadivaese kattega rannavallistiku paigastikul, kus esinevad ka karbonaadivaese kattega meretasandiku paigastiku iseloomulikud tunnused. Rannikuvallitasandiku paigastikel leidub palju 20 - 30 meetri laiuseid ning vaevalt paari meetri kõrgusi rööbitisi palumänniku või nõmmeniiduga liivavalle, mille vahel asuvad soostunud niitude või siirdesoo- ja rabaribasid. Karbonaadivaese kattega meretasandiku paigastikus on pinnakatte valdavaks koostiseks liiv. Aluspõhja moodustab agu- ja vanaladekonna kergelt kulutatavad terrigeensed settekivimid. Aluspõhja pealmise osa moodustavad Vendi ja Kambriumi ladestu savid, aleuroliidid ja liivakivid. Pinnakatte paksus on rannikumadaliku piires muutuv, olles keskmiselt 20-50 meetrit. Pinnakatte ja sellest tulenevad pinnavormid on planeeringualal valdavalt Antsülusjärve, Litoriinamere ja Limneamere setted ja tasandik.

Tegemist on valdavalt metsamaaga. Planeeringualal on enamus metsast lageraie korras raiutud. Pisut üle hektari säilinud mets on männik, keskmise vanusega 60 aastat. Planeeringualal on kaitstud põhjaveega ala. Vastavalt maa-ameti kaardirakendusele ei jää alale maavarasid.

Kaitstavad loodusobjektid ja Natura 2000 võrgustiku alad

Kavandatavale alale ega selle vahetusse lähedusse ei jää Eesti Looduse Infosüsteemi - Keskkonnaregistri andmetel (seisuga 29.07.2020) kaitsealasad, kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 võrgustiku alasid. Kaitstavaid, ohustatud või haruldasi liike planeeringuala ei leidu.

Heited (müra, vibratsioon, õhusaaste, tahked jäätmed, nõrgvesi, jääkreostus)

Külaserva ja Ilo kinnistut läbib Aiandi-Kuu elektriõhuliin 1-20 kV (keskpingeliin). Eeldusel, et olmejäätmete käitlemisel lähtutakse jäätmeseaduses ja valla jäätmehoolduseeskirjas sätestatud, pole eeldada olulise keskkonnamõju ilmumist. Teadaolevalt planeeringualal jääkreostus puudub. Puudub teave, et valla ettevõtetel oleks vaadelaval piirkonnal registreeritud oluline negatiivne mõju.

Ajaloolise, kultuurilise või arheoloogilise väärtusega maastikud ja kohad: Vastavalt Maa-ameti kaardirakendusele (29.07.2020 seisuga) ei asu maaüksustel ega maaüksuste vahetus läheduses kultuurimälestisi.

4. Planeeringu elluviimisega seotud keskkonnaprobleemid.

Pöördumatu negatiivne mõju pinnasele avaldub hoonete ehitamisega, teede ja trasside rajamisega. Samas antud tegevused on lühiajalised. Ehitamise käigus tallatakse pinnast ka väljaspool ehitusalasid. Tallamisega hävib lokaalselt metsaalune taimkate ja kantakse transpordivahendite ja ehitamisel kasutatavate mehhanismide poolt muld minema või puistatakse mujale metsaalusele. Samas ei ole antud mõjud pikaajalised ja pöördumatud, kuna igal krundil on tegemist väikeelamu ehitamisega. Elamute ehitamisel, teede ja trasside rajamisel kasutatav tehnoloogia peab vastama parima võimaliku tehnika põhimõtetele, millega õhusaaste, müra jt ohud on minimeeritud. Ehitamine ja sellega seonduvad tegevused ei oma kahjulikku mõju pinna- ja põhjavee kvaliteedile, kui on täidetud kõik ehitusnõuded ja –eeskirjad.

Kavandatava tegevusega toimub pinnase ja taimkatte hävimine. Väljaehitamine mõjutab pöördumatult otseselt ehitiste ja rajatiste alla jäävat ala. Planeeringuala senine metsamaa pindala on 8,32 ha, planeeringu elluviimisel väheneb metsamaa pindala väga oluliselt.

Mõju võimalikkus, kestus, sagedus ja pöördumus, sh kulatiivne ja piiriülene mõju: Teadaolevalt ei ole planeeringualal algatatud teisi projekte, antud kehtivaid tegevuslubasid, projekte mille algatamise taotlus on esitatud, aga KMH/KSH algatamise otsus on langetamata, projekte, mis on tagasilükatud, kuid arendaja poolt kohtusse kaevatud. Planeeringuala asub riigipiirist eemal. Seega planeeringuga ei kaasne koostoimet teiste projektidega. Tegemist on ulatusliku planeeringuga ja selle elluviimisel on mõju pöördumatu.

Oht inimese tervisele või keskkonnale, sh õnnetuste esinemise võimalikkus: Planeeringuala ümbruses puuduvad ohtlikud ettevõtted. Planeeringujärgne tegevuse elluviimisega ei kaasne eeldatavalt ohtu inimese tervisele või keskkonnale, sh ei muutu õnnetuste esinemise tõenäosus. Mõningaid paratamatuid ajutisi ebamugavusi (tolm, müra, vibratsioon, ehitusmaterjalide vedu jne) ümbruskonna elanikele on kindlasti oodata eelkõige uute hoonete ja kommunikatsioonide rajamise ajal. Kõik ehitustööd peavad toimuma aga konkreetse projekti alusel ning tööde käigus tuleb kinni pidada kehtivatest tööohutuse, tuletõrje- ja tervisekaitseõuetest. Planeeringu elluviimisel suureneb liiklustihedus ja see teeb võimalikuks õnnetuste esinemise.

Detailplaneeringualal elamute ehitamisel, teede ja trasside rajamisel, kinni pidades kõigist eeskirjadest ja ehitusõuetest ei ole ette näha selliseid ohuallikaid, millega kaasneks olulisi kahjustusi keskkonnale ja inimestele.

Ehitustegevusest tuleneva ajutine ja lühiealise müra puhul ei ole eeldatavalt tegemist norme ületavate müratasemetega. Mõningane mõju inimese tervisele ja heaolule võib avalduda eelkõige ehitamisel ja eksploatatsioonil mõningase õhusaaste (ehitustehnika, sõiduaudod, ala teenindav tehnika heitgaasid) näol ning tekitada häiringuid transpordist tuleneva müra tõttu. Planeeringuala lähiala elanikele ei ole välistatud lühiajaliselt ja perioodiliselt toimivad ebameeldivused ehitusmüra näol, mille allikaks on ehitusel kasutatavad mehhanismid ja seadmed. Piirkonna mürasituatsiooni ehitustööde ajal võib halvendada ka teel muidu liikuva autotranspordi liikumine. Ehitusmüra vähendamiseks tuleb õõseks ehitustegevus peatada.

Ehitustööde käigus võib minimaalset õhusaastet põhjustada ehitusmaterjalide puistes laadimine ning ladustamine ehitusplatsil. Laadimisseadmete ja veoautode liikumine võivad samuti tolmu emissioone põhjustada. Ehitustööde ajal tekitavad transpordivahenditest heitgaase veoautod, millega transporditakse puistematerjale ning muud ehitusel kasutatavad diiselmootoriga transpordivahendid. Kuna ehitustööde mahud on väiksed, siis võib järeldada, et puistematerjalide laadimine ja ladustamine ning diiselmootoriga transpordivahenditega kasutamine ei tekita planeeringualal õhukaitsealaseid probleeme. Tolmuemissioone ehitustöödel on võimalik vältida materjali kukkumiskõrguse vähendamise abil, ehitusmaterjalide katmisega veol ja ladustamisel, ehitusplatsil teede ja seadmete perioodilise puhastamisega ning kui ehitusmaterjalide laadimist ei teostata tugeva tuulega.

Kanaliseerimisetrasside rajamise negatiivsed mõjud on möödapääsmatud, arendades detailplaneeringualal elamuehitust.

Mõju suurus ja ruumiline ulatus sh geograafiline ala ja eeldatavalt mõjutatav elanikkond: Kavandatav tegevus muudab ala ilmet ning ruumilist struktuuri oluliselt. Planeeringualale ei kavandata olulise ruumilise mõjuga objekte. Ajaloolised, kultuuriloolised ning arheoloogilised väärtused maaüksusel ja lähiümbruses teadaolevalt puuduvad, seega võimalikku vastupanuvõimet nimetatud väärtustele hinnatud pole.

Salmistu külavanem on edastanud vallavalitsusele seisukoha (26.05.2020 nr 7-1/886-2), mille kohaselt on külaelanike üldine seisukoht selline, et Salmistu külas on juba piisavalt detailplaneeringuid algatatud ja kehtestatud, kuid seni müümata elamukrunte on väga palju ja protsess on kulgenud pikka aega. Metsa- ja rohevööndi arvelt uusi elamukrunte juurde ei tohiks planeerida. Ilo, Külaserva, Segametsa ühise detailplaneeringu puhul torkab kohe silma ja millega ei saa nõus olla, et kavandatakse kehtivas üldplaneeringus ettenähtud rohekoridori täielik täisehitus

Mõju võimalikkus, kestus, sagedus ja pöördumus, sealhulgas kumulatiivne ja piiriülene mõju: Oluline kumulatiivne ja piiriülene mõju puudub. Detailplaneering ei saa täpselt ette näha looduslike, majanduslike ja sotsiaalsete protsesside arengut ning selle võimalikke tagajärgi.

5. Kokkuvõte

Keskkonda enam mõjutavateks tegevusteks on detailplaneeringuga kavandatav ehitustegevus kinnistutel ja hilisemad kinnistutel elamisest tulenevad tegevused ning mõjuallikad: kütmine, jäätme- ja reoveekäitlus, sademe- ja drenaaživee kogumise ning ärajuhtimise lahendused, liikluse korraldamisest tulenev ja liikluskoormuse kasv. Mets on väga oluliselt mõjutatav keskkonnamelement, mille pindala planeeritava elluviimisel väheneb oluliselt. Planeeringuga elluviimisel on tegemist pöördumatu rohekoridori muutmisega ja ulatusliku külailme muutumisega. Kohalikud elanikud, kogukond on planeeringu algatamise ning metsa-alale täiendavate elamukruntide rajamise vastu. Kogukonna vastuseis tugineb muuhulgas asjaolule, et kehtiv üldplaneering ei näe ette kavandatavat tegevust. Kõikide mõjude kaalumiseks, alternatiivide võrdlemiseks ning vajalike leevendusmeetmete määramiseks tuleb algatada keskkonnamõju strateegiline hindamine.

Eelhinnangu koostas:

Elina Einaru

Keskkonnaspetsialist

SALMISTU KÜLA KÜLASERVA, SEGAMETSA JA ILO KINNISTUTE DETAILPLANEERINGU LÄHTEÜLESANNE

Külaserva kinnistu:

Kinnistu pindala: 1,6 ha

Katastritunnus: 35201:002:0045.

Kinnistu senine maakasutuse sihtotstarve: 100 % maatulundusmaa.

Segametsa kinnistu:

Kinnistu pindala: 1,9 ha

Katastritunnus 35201:002:0136.

Kinnistu senine maakasutuse sihtotstarve: 100 % maatulundusmaa.

Ilo kinnistu:

Kinnistu pindala: 5,92 ha

Katastritunnus 35201:002:0203.

Kinnistu senine maakasutuse sihtotstarve: 100 % maatulundusmaa.

Detailplaneeringu kehtestamiseks esitamise tähtaeg: kolme aasta jooksul alates algatamise otsusest.

I LÄHTEÜLESANDE KOOSTAMISE ALUS

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

II DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANNE

1. Külaserva, Segametsa ning Ilo kinnistutest sarnaselt Uuetoa tee elamualaga uute elamukruntide kavandamine ning Uuetoa tee väljaehitamiseks vajaliku transpordimaa kavandamine. Uued elamukrundid kavandada vastavalt kehtivale üldplaneeringule minimaalselt 3600 m² suurustena, Uuetoa tee äärse krundireana (ca 15 elamukrunti), nii et oleks tagatud Uuetoa tee väljaehitamine, kuid ei rajataks täiendavaid teid metsa-alale.
2. Kuusalu-Valkla tee äärde parkimisala, transpordimaa kavandamine.
3. Uutele kruntidele sihtotstarvete, hoonestusala ja ehitusõiguste määramine.
4. Liikluskorralduse ja tehnovarustuse lahendamine.
5. Heakorrastuse ja haljastuse lahendamine.
6. Kõigi vajalike piirangute ja servituutide määramine.

III ARVESTAMISELE KUULUVAD VAREM KOOSTATUD PROJEKTID

1. Kuusalu valla üldplaneering.

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 (mitte vanem kui kaks aastat).
3. Mõõdistus peab kajastama planeeritava maaüksuse ümber olevat 15,0 m laiust ala ning naaberkindistul 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, rajatisi sh tehnovõrke, haljastust ning maastiku kõrguslikku mõõdistust.
2. Detailplaneering koostada planeerimisseaduses ette nähtud mahus ja vastavalt riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.
3. Detailplaneeringuga lahendada krundi heakord, säilitatav/rajatav haljastus ning anda lahendus jäätmekäitluse (kogumine, sorteerimine, äravedu) kohta.
4. Hoonetele esitatavad olulisemad arhitektuursed ja ehituslikud nõuded esitada planeeringu kruntimise ja ehitusõiguse plaanil ehk põhijoonisel ja seletuskirjas. Planeeringu seletuskirjas esitada kontaktvõõndi 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 koondplaanel näidata ära kõik planeeritud tehnovõrgud (kaablid, torustikud ja liinid) koos vajalike liiniservituutide või kaitsevõõndide ära näitamisega võimalusel koondplaanel ja/või põhijoonisel. Vajalikud võimsused esitada seletuskirja.
8. Lahendada vertikaalplaneerimine ning sade- ja drenaaživee ärajuhtimine. Planeeringuga mitte halvendada naaberaladelt vee ärajuhtimise võimalusi.
9. Detailplaneeringu seletuskirjas tuua välja planeeringu elluviimisega kaasnevad mõjud neid leevendavad keskkonnatingimused.
10. Enne detailplaneeringu kehtestamist sõlmida detailplaneeringu elluviimiseks vajalikud halduslepingud ning notariaalsed kokkulepped. **Alale rajatavad teed ning tehnovõrgud ei ole**

Kuusalu Vallavalitsuse poolt välja ehitatavad. Teede ja tehnovõrkude üleandmine ning perspektiivne hooldamine lepitakse kokku planeeringu menetluses tingimusel, et see võib toimuda peale taristu projektikohast välja ehitamist ning kasutuslubade väljastamist. Kavandatava avaliku parkla, transpordimaa kasutus või omandamistingimused lepitakse täiendavalt kokku planeeringu menetluse jooksul.

VII NÕUTAVAD DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSED/KOOSTÖÖ

1. Päästeameti Põhja päästikeskus.
2. Tehnovõrkude valdajad, tehniliste tingimuste väljastajad.
3. Kinnistute omanikud.
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 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, väljavõtte 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 paberkandjal 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.

Lähteülesande koostas:
Kadi Raudla
planeeringute peaspetsialist