

KORRALDUS

Kiiu

28. märts 2024 nr 88

Kiiu aleviku Aiapõllu ja Rebasesaba kinnistute ning lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine

Kuusalu Vallavalitsusele on laekunud taotlus Kiiu aleviku Aiapõllu (35301:001:1031) ja Rebasesaba (35301:001:1030) kinnistute detailplaneeringu algatamiseks. Vastavalt taotlusele lisatud eskiislahendusele on planeeritavale alale kaasatud ka osa munitsipaalomandis olevast Tagapõllu kinnistust (35301:001:1038) ja Mõisa tee 12 kinnistust (35201:003:0559). Esitatud taotlusega tehakse ettepanek kinnistute jagamiseks neljaks korterelamu ehitusõigusega krundiks, kolmeks transpordimaa sihtotstarbega maaüksuseks ning üldkasutatava maa alaks.

Kinnistule juurdepääs on kavandatud Rebasesaba, Aiapõllu ning Mõisa tee 12 kinnistutele Kiiu-Soodla maanteelt, üle munitsipaalomandisse kuuluva transpordimaa sihtotstarbega maa.

Planeeritav ala asub kehtiva üldplaneeringu kohaselt osaliselt tiheasustusalal ning osaliselt hajaasustusalal. Maakasutuse juhtostarbenä on planeeritava ala lääneosa reserveeritud haljasalade alana, ala idaosa perspektiivse elamualana. Valge ala üldplaneeringu kaardil tähendab, et antud aladel maakasutuse sihtotstarve ei muutu ja selle muutmist tulevikus ei piirata. Samuti pole nendele aladele ette nähtud suuremaid ja eraldi käsitlemist väärivaid kitsendusi ega piiranguid. Kinnistu asub alvarite alal, mis on üldplaneeringus määratud detailplaneeringu kohustusega alaks, et kontrollida ja välistada tegevused, mis võiksid muuta põhjavee kvaliteeti. Menetletav detailplaneering on üldplaneeringule vastav.

Kuusalu Vallavalitsuse planeeringute komisjon tutvus 08.02.2024 toimunud koosolekul esitatud taotlusega ning toetas üldplaneeringule vastava detailplaneeringu algatamist. Komisjon tegi ettepaneku sisustada planeeritavale alale jääv munitsipaalomandis oleva Tagavälja kinnistu osa antud piirkonna rohealana ja avaliku mänguväljakute alana.

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. 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 Kiiu aleviku Aiapõllu (35301:001:1031) ja Rebasesaba (35301:001:1030) kinnistute ning lähiala detailplaneering.
2. Kinnitada detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt lisale.
3. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)
Terje Kraanvelt
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)
Mart Külvi
vallasekretär

**KIIU ALEVIKU AIAPÕLLU JA REBASESABA
KINNISTUTE NING LÄHIALA DETAILPLANEERINGU
LÄHTEÜLESANNE**

Planeeritavale alale jäävad kinnistud:

Aiapõllu kinnistu:

Kinnistu pindala: 1,4 ha

Katastritunnus: 35301:001:1031.

Kinnistu maakasutuse sihtotstarve: 100 % sihtotstarbeta maa.

Kinnistu on hoonestamata.

Rebasesaba kinnistu:

Kinnistu pindala: 1,5 ha

Katastritunnus: 35301:001:1031.

Kinnistu maakasutuse sihtotstarve: 100 % maatulundusmaa.

Kinnistu on hoonestamata.

Mõisa tee 12 kinnistu:

Kinnistu pindala: 2,0 ha

Katastritunnus: 35201:003:0559.

Kinnistu maakasutuse sihtotstarve: 100 % elamumaa.

Kinnistu on hoonestatud, planeeritavale alale jääv osa on hoonestamata.

Tagapõllu kinnistu:

Kinnistu pindala: 1,9 ha

Katastritunnus: 35301:001:1038.

Kinnistu maakasutuse sihtotstarve: 100 % maatulundusmaa.

Riikliku ehtisregistri andmetel on kinnistu hoonestamata, kinnistul asub seadusliku aluseta püstitatud erinevaid ehitisi, ala kasutatakse osaliselt aiamaade alana.

Kiiu-Soodla jalgte L4 kinnistu:

Kinnistu pindala: 1,9 ha

Katastritunnus: 35301:001:1242.

Kinnistu maakasutuse sihtotstarve: 100 % transpordimaa.

Ala on reserveeritud jalgte rajamiseks, hetkel rajatised puuduvad.

Eespõllu kinnistu:

Kinnistu pindala: 7522 m²

Katastritunnus: 35301:001:1037.

Kinnistu maakasutuse sihtotstarve: 100 % maatulundusmaa.

Riikliku ehtisregistri andmetel on kinnistu hoonestamata, kinnistul asub seadusliku aluseta püstitatud erinevaid ehitisi, ala kasutatakse osaliselt aiamaade alana.

Kiiu-Soodla tee kinnistu:

Kinnistu pindala: 1,7 ha

Katastritunnus: 35301:001:1296.

Kinnistu maakasutuse sihtotstarve: 100 % transpordimaa.

Kinnistul asub Kiiu-Soodla maantee.

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 EESMÄRK JA ÜLESANNE

1. Planeeritavale alale uue elamuala ning seda teenindava taristu kavandamine. Detailplaneeringu seletuskirjas tuua välja ala arendaja kohustused ala teenindava taristu välja ehitamiseks.
2. Kinnistule ehitusõiguse ning hoonestusalade määramine nelja kuni 3 korruselise kortermaja ning ala teenindavate abihoonete rajamiseks. Osaliselt planeeritavasse alasse kaastatud kinnistute puhul anda eraldi tabelina eraldatavad osad ning planeeringualast välja jääva osa maakasutuse sihtostarve.
3. Liikluskorralduse ja tehnovarustuse lahendamine. Seoses uue elamuala kavandamisega tagada ala teenindav vajalik taristu, sh kergliiklustee planeerimine ning hilisem väljaehitamine kuni Mõisa tee 18 kinnistul asuva kergliiklustee ning bussiootealani.
4. Kiiu oja äärse ala väärtustamine, võimalusel uue elamuala ja Mõisa tee ühendamine jalgteega.
5. Heakorralduse ja haljastuse lahendamine. Detailplaneeringuga näha ette üldplaneeringu kohase haljasala kavandamine, puude liikide ning istikute tingimuste määramine.
6. Kõigi vajalike piirangute ja servituutide määramine.
7. Detailplaneeringu elluviimiseks vajalike notariaalsete lepingute sõlmimine enne detailplaneeringu kehtestamist.

IV ARVESTAMISELE KUULUVAD VAREM KOOSTATUD PROJEKTID

1. Kuusalu valla üldplaneering.
2. Kuusalu Vallavolikogu 26.11.2014 otsusega nr 50 on kehtestatud Kiiu aleviku Lilleoru kinnistu detailplaneering.

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. Kinnistu omanikud.
5. 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. Kuusalu Vallavalitsus taotleb tehnilised tingimused Transpordiametilt. Tehnilised tingimused tehnovõrkude valdajatelt taotleb planeeringu koostaja või ala arendaja.
3. Detailplaneeringu eskiis esitatakse Kuusalu Vallavalitsusele tutvumiseks ja vajadusel korrektuuride tegemiseks.
4. Vallavalitsusele esitatud eskiis peab sisaldama vähemalt:
 - 4.1 Planeeritava maa-ala kontaktvööndi analüüsi;
 - 4.2 Eskiisi seletuskirja;
 - 4.3 Eskiisi põhijoonist, mis sisaldab: hoonestuskava, põhimõttelist liikluskorraldust, põhimõttelist haljastuse ja tehnovarustuse lahendust;
5. 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.
6. 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.
7. 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.
8. Kuusalu Vallavalitsus korraldab detailplaneeringu avaliku väljapaneku. Vastav teade ilmub maakonnalehes Sõnumitooja ning valla kodulehel www.kuusalu.ee.
9. Avalikul väljapanekul esitatud ettepanekute ning vastuväidete põhjal korraldab Kuusalu Vallavalitsus detailplaneeringu avaliku arutelu. Vastav teade ilmub maakonnalehes Sõnumitooja ning valla kodulehel www.kuusalu.ee.
10. 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.
- 11. Detailplaneering peab olema esitatud kehtestamiseks hiljemalt kolme aasta jooksul algatamise korraldusest arvates.**
- 12. 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.**
13. Pärast detailplaneeringu kehtestamist esitab planeerija Kuusalu Vallavalitsusele planeeringu materjalidest ühe eksemplari paber kandjal.

IX PLANEERITAVA ALA PÕHIMÕTTELINE SKHEEM

