

LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

1. ÜLDANDMED

- 1.1. Tellija: Viru-Nigula vallavalitsus.
- 1.2. Planeeringu nimetus: Lähta lageda detailplaneering.
- 1.3. Asukoht: Kunda linn, Spordi tn 2 kinnistu (90301:001:0117), pindalaga 44059 m² ja Lähta tee kinnistust (34501:001:0119) ca 4185 m² suurune osa.
- 1.4. Lähteülesande kehtivus: 2 aastat alates lähteülesande kinnitamisest.

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED:

- 2.1. Planeerimisseadus (PlanS).
- 2.2. Kunda linna üldplaneering, kehtestatud 21.06.2001 määrusega nr 20.
- 2.3. Koostatav Viru-Nigula valla üldplaneering (algatatud 27.06.2018 Viru-Nigula Vallavolikogu otsusega nr 83, vastu võetud 29.12.2022 Viru-Nigula Vallavolikogu otsusega nr 72).
- 2.4. Muud asjakohased õigusaktid.

3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK, VAJADUS JA PÕHJENDUS

- 3.1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Kunda linna juurde tekitada elamuehituseks sobilikke alasid. Kunda linnas ei ole alates 2006. aastast kehtestatud detailplaneeringuga ühtegi väikeelamu ehitamiseks sobilikku ala ning praeguseks on nõudlus selliste alade järele suur. Kunda linnas ei ole soovijatele pakkuda ühtegi taristuga elamukrunti, Lähta lageda detailplaneering loob võimalused peredele kodu rajamiseks.
- 3.2. Viru-Nigula vald soovib endise motokrossi raja elamualana kasutusele võtta põhjendusega, et maa-ala seisab kasutuna ca 15 aastat, Kunda linnas ei harrastata enam aktiivselt motokrossi. Spordi tn 2 kinnistu asub juba väljakujunenud elumupiirkondade vahel ning sobib oma asukoha tõttu elamute ehitamiseks. Kunda linnas on mitmeid kasutusest väljalangenud hoonetega piirkondi ja kohti, kuhu võiks samuti planeerida elamuid, kuid nende kasutuselevõttu takistavad omandisuhted ja kruntide suurus. Spordi tn 2 kinnistu on munitsipaalomandis ning parajalt suur, et sinna planeerida elamud koos taristuga.

4. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANNE

Planeeringu koostamise ülesanne on Spordi tn 2 kinnistule elurajooni rajamine, mille käigus toimub maaüksusele kruntide moodustamine, kruntide kasutamise sihtotstarbe määramine, kruntide hoonestusalade määramine, ehitiste ehituslike tingimuste määramine, tehnovõrkude ja -rajatiste võimaliku asukoha määramine, kitsenduste, servituutide ja keskkonnakaitseliste tingimuste määramine, juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine, haljastuse ja heakorra planeerimine, avalike teede asukoha määramine, geodeetilise alusplaani koostamine, maaüksuse sihtotstarbe muutmine. Planeeritava ala suurus on ca 4,8 ha.

5. VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

Kehtiva Kunda linna üldplaneeringu järgi on Spordi tn 2 maaüksuse juhtotstarve ametiasutuste ja üldkasutatavate hoonete maa ehk sinna tohib rajada spordi-, hariduse- kultuuri- ja muuseumiga seotud ühiskondlikke objekte. Maa-ala ei ole ette nähtud elamuehituseks.

Detailplaneering teeb ettepaneku muuta üldplaneeringut Spordi tn 2 maaüksuse juhtotstarbe osas ning määrata sinna elamumaa juhtotstarve.

6. KEHTIVAD PLANEERINGUD

6.1. Kunda linna üldplaneering (kehtestatud Kunda Linnavolikogu 21.06.2001 määrusega nr 20 „Kunda linna üldplaneeringu kehtestamine“).

7. NÕUDED KOOSTATAVALE DETAILPLANEERINGULE

7.1. Kruntide ehitusõiguse määramine (krundi kasutamise sihtotstarve, hoonete suurim lubatud arv krundil, hoonete suurim lubatud ehitusalane pindala, hoonete suurim lubatud kõrgus, hoonete vahelised kujad).

7.2. Kruntide hoonestusala piiritlemine.

7.3. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine.

7.4. Mänguväljakute (virgestusala) paiknemine krundil.

7.5. Ehitistevahelised kujad.

7.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtete määramine.

7.7. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine.

7.8. Tehnovõrkude ja tehnorajatiste asukoha määramine.

7.9. Servituutide vajaduse määramine (tee-, liini-, veejuhtimisservituudid).

7.10. Detailplaneeringu plaanil kajastada kõiki teadaolevaid maa-aluseid trasse. Detailplaneeringus määrata maa-aluste kommunikatsioonide asukohad ja väljaehitamise põhimõtted.

7.11. Lahendada veevarustuse ja kanalisatsiooni tingimused.

7.12. Sademevee ärajuhtimine.

7.13. Elektrienergia tehniliste tingimuste saamine.

7.14. Sidevarustuste tehniliste tingimuste saamine.

7.15. Planeeringuga lahendada juurdepääsud planeeringualale.

7.16. Lahendada tänavavalgustus, näidates ära valguspunktid.

7.17. Geodeetilise alusplaani koostamine.

8. DETAILPLANEERINGU KEHTESTAMISEKS VAJALIKE KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ VAJADUSE LOETELU

8.1. Viru-Nigula vallavalitsus.

8.2. Planeeringualasse jäävate ja seda teenindavate tehnovõrkude valdajad.

8.3. Planeeringualaga piirnevad maaomanikud.

8.4. Regionaal- ja Põllumajandusministeerium.

8.5. Keskkonnaamet.

8.6. Päästeamet.

8.7. Terviseamet.

9. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EELDATAV AJAKAVA

| Koostamise etapid | Eeldatav etapi lõppaeg ¹ |
|---|-------------------------------------|
| Detailplaneeringu (DP) algatamine | veebruar 2023 |
| DP lähteseisukohtade (LS) ja KSH eelhinnangu kohta ettepanekute küsimine koostöö tegijatelt | märts 2023 |
| Ettepanekute alusel LS täiendamine | mai-juuni 2023 |
| Hinnapakkumiste võtmine DP koostamiseks | oktoober-november 2023 |

| | |
|--|------------------------|
| DP eelnõu (eskiisi) avalikustamine | jaanuar-veebruar 2024 |
| DP eelnõu avalik arutelu | märts 2024 |
| DP aruande eelnõu esitatakse kooskõlastamiseks asutustele ja isikutele | aprill 2024 |
| DP vastuvõtmine | juuni 2024 |
| DP avalik väljapanek | august-september 2024 |
| DP avalik arutelu | oktoober-november 2024 |
| DP-sse muudatuste tegemine | detsember 2024 |
| DP kehtestamine | jaanuar-veebruar 2025 |

(¹) võib muutuda, kui on vaja korrata detailplaneeringu kooskõlastamist, korraldada täiendavalt avalikku väljapanekut ja arutelu, kui tekib planeeringuvaidlus jms

10. PLANEERINGU KOOSTAMISEKS VAJALIKUD UURINGUD

10.1. Geodeetilise aluskaardi koostamiseks tehtav topo-geodeetiline uuring

10.2. Keskkonnamõju eelhindangu koostamine

10.3. Kontaktvööndi analüüs

10.4. Planeeringu menetluse käigus võib selguda täpsem uuringute vajadus.

11. PLANEERIMISMENETLUSSE KAASATAVAD ISIKUD

11.1 Naaberkiinnistud:

Kunda metskond 226 (90301:001:0023); Linna mets 5 (90301:001:0258); Mageranna tee 7 (34501:001:0003); Rahvamaja tn 11 (90301:001:0230); Staadioni tn 5, Staadioni tn 7 (90301:001:0432); Staadioni tn 9 (90301:001:0433); Spordi tn 3 (34501:004:0004); Spordi tn 5 (34501:004:0030); Spordi tn 7 (34501:004:0270); Spordi tn 9 (34501:004:0005); Spordi tn 9a (34501:004:0026); Lähta tee 1; Lähta tee 13; Lähta tee 17; Lähta tee 19; Lähta tee 21.

11.2. Elektrilevi OÜ

11.3. Isikud, kes on avaldanud soovi olla planeerimismenetlusse kaasatud

Lähta lageda detailplaneering peab vastama riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.

Lähteseisukohad koostas Viru-Nigula valla planeerimis- ja maakorraldusspetsialist Marit Laast