

KORRALDUS

15. juuni 2023 nr 236

Sõitme küla, kinnistu detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine

Kuusalu Vallavalitsusele on laekunud taotlus Sõitme küla kinnistu detailplaneeringu algatamiseks. Esitatud taotlusega soovitakse eraldada 1,7 ha suurusest hoonestatud kinnistust 5000 m² suurune elamukrunt. Sõitme küla kinnistu on moodustatud vastavalt Kuusalu Vallavolikogu 18.10.2006 otsusega nr 62 kehtestatud Sõitme küla kinnistu detailplaneeringule. Detailplaneeringuga on kavandatud viis elamukrunti suurustega 7500 m²- 1,7 ha.

Vastavalt Harju maakonnaplaneeringule asub kogu varasemalt kehtestatud kinnistu detailplaneeringu ala väärtusliku traditsioonilise maastiku alal. Valdav osa moodustatud kruntidest on hoonestatud. Kuusalu valla üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav ala haja-asustusosalal. Juurdepääs kinnistule on rajatud vastavalt kehtestatud detailplaneeringule, erateena. Detailplaneeringuga kavandatav on üldplaneeringule vastav.

Kuusalu vallavalitsuse planeeringute komisjon tutvus taotleja esmase avaldusega detailplaneeringu algatamiseks ning otsustas, et ei toeta üksiku kinnistu jagamist, vaid kogu detailplaneeringu ala üle vaatamist koostöös teiste kinnistute omanikega ja vajadusel arutada uue detailplaneeringu algatamisega ala tihendamise võimalusi.

Kinnistu omanik, tutvunud planeeringute komisjoni seisukohaga, muutis avaldust ning suurendas eraldatava krundi suurust 1000 m², lisas põhjendused ning kõigi planeeringu ala elamukruntide omanike kinnitused, mille kohaselt nõustutakse kinnistust 5000 m² elamukrundi eraldamisega ning leitakse, et see ei muuda oluliselt väljakujunenud keskkonda.

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 kavandatav 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.

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 Sõitme küla kinnistu detailplaneering
2. Kinnitada detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt lisale.
3. Korraldus jõustub teatavastegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

vallasekretär

SÕITME KÜLA AASA KINNISTU DETAILPLANEERINGU LÄHTEÜLESANNE

Aasa kinnistu:

Kinnistu pindala: 1,7 ha.

Katastritunnus: 35201:002:0793.

Kinnistu maakasutuse sihtotstarve: 100 % elamumaa.

Kinnistul asub ehitisregistri andmetel: elamu (ehr.kood: 120866051) ja abihoone (ehr.kood: 120866471).

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 kaheks elamukrundiks (minimaalse suurusega 5000 m²).
2. 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. Tehnovõrkude valdajad, tehniliste tingimuste väljastajad.
3. 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 korrektuuride 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 kokku murdmata 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.