



KORRALDUS

Kiiu

07. august 2014 nr 505

Kiiu aleviku Nurmenuku kinnistu detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Vallavalitsusele on laekunud juhatuse liikme taotlus ja esialgne eskiis Kiiu alevikus 4,95 ha suuruse maatulundusmaa sihtotstarbega Nurmenuku kinnistule () detailplaneeringu algatamiseks. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kinnistu kruntideks jagamine, kruntidele uute sihtotstarvete määramine ja ehitusõiguse seadmine tootmise ja elamumaa sihtotstarbega kruntidele. Kruntide teenindamiseks kavandatakse luua uus teedevõrk ja lahendada tehnovõrkudega varustamise põhimõtted. Planeeringuga kavandatu on kooskõlas kehtiva Kuusalu valla üldplaneeringuga. Kinnistu jääb üldplaneeringujärgsete elamu- ja tootmismaa ning nende vahelise roheala juhtotstarvetega alale. Juurdepääs kinnistutele on tagatud valla teelt (Kiiu-Jaanukse). Kinnistu loodenurka ulatuvad riivamisi elektripaigaldise kaitsevööndid, koguulatuses ca 170 m². Kinnistu paikneb fosforiidi prognoosvaru ning kaitsmata põhjaveega alal. Prognoosvaru on aluseks maavara otsingu ja geoloogilise uuringu suunamisel, maardlast tulenevaid kitsendusi prognoosvaru alal ei ole. Maa-ameti geoportaali kaardiserver kajastab, et maaparandussüsteemide registri andmetel jääb planeeringualale Ploompuu I maaparandussüsteem. Põllumajandusamet selgitas 28.07.2014 kirjaga nr 7-1/2541-1, et Nurmenuku kinnistu maaparandusehitised on kustutatud maaparandussüsteemide registrist. Sellest tulenevalt ei sea Põllumajandusamet oma poolt tingimusi planeeringu koostamiseks ja ei pea ka vajalikuks kinnistule keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamist.

Detailplaneeringu algatajaks ning koostamise korraldajaks on Kuusalu Vallavalitsus ning kehtestajaks Kuusalu Vallavolikogu (

Tulenevalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõikest 2 ning Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 nr 224 § 13 lõikest 2 peab Kuusalu Vallavalitsus andma algatatavale planeeringule eelhinnangu.

Eelhinnang:

1. Lühikirjeldus

1.1 Eesmärk: Kiiu alevikus Nurmenuku kinnistu (35201:003:0156) kruntideks jagamine, kruntidele uute sihtotstarvete määramine ja ehitusõiguse seadmine tootmise ja elamumaa sihtotstarbega kruntidele.

1.2 Käsitletav tasand: Detailplaneering.

1.3 Käsitletav valdkond: Infrastruktuuri ehitamine (tootmishooned, elamud).

1.4 Kaetav periood: Määratlemata.

2. Mõjurid

2.1 Ressursid

2.1.1 Maakasutus: Maa-ameti kaardiinfo kohaselt on Nurmenuku kinnistu 100 % maatulundusmaa. Kinnistu suurus on 4,95 ha, millest 4,9 ha on haritav maa ning 0,05 ha muu maa.

Planeeringuala piirneb põhjas Jossi (35201:003:0009, 100% elamumaa) ning Härma kinnistuga (35201:003:1040, 100% elamumaa), idas Kiiu-Jaanukse teega, lõunas Vana-Narva mnt 11b (35201:003:0375, 100% maatulundusmaa) ning läänes Lääne kinnistuga (35201:003:0374, 100% maatulundusmaa).

2.1.2 Vee kasutus: Kinnistu ei kuulu otseselt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni piirkonda, kuid perspektiivselt tuleb vesi ühisveevärgist, mille trass jookseb teisel pool Kiiu-Jaanukse teed.

2.1.3 Muude loodusressursside kasutus: Kavandatav tegevus ei too kaasa muutusi maavarade kasutuses.

2.1.4 Muude ressursside kasutus: Kavandatava tegevusega kaasneb vajadus energia, ehitusmaterjalide, kütuse jms järele, kuid mitte mahus, mis põhjustaks olulist keskkonnamõju.

2.2 Ruumi ja otstarbe muutused

2.2.1 Maastik: Maaüksuse reljeef on tasane. Ehitamiseks pole vaja teha ulatuslikke pinnasetoid ning muuta kinnistu üldist reljeefi.

2.2.2 Hajumistingimused: Mõju puudub.

2.2.3 Hüdrogeoloogilised tingimused: Põllumajandusameti maaparandussüsteemide registri andmetel (seisuga 16.06.2014) asub planeeringuala Ploompuu I maaparandussüsteemi alal (süsteemikood 4031250300060; 23,7 ha). Drenaaž on rajatud 1976.aastal.

2.2.4 Liiklus: Suureneb liiklustihedus. Esitatud skeemi kohaselt kavandatakse 7 elamumaa ning 5 tootmismaa kinnistut.

2.3 Hädalukordade tõenäosus

Teisel pool Kiiu-Jaanukse teed, Härmaka Hoidla kinnistul (35201:002:1010) tegutsev ettevõtte Nordic Group OÜ on klassifitseeritud ohtlikuks ettevõtteks, millele on määratud ohuala raadius 54 m. See ulatub ka Nurmenuku kinnistule.

2.3.1 Õnnetuste tõenäosus: Kuna planeeringuga kavandatakse tootmishoonete ning elamute rajamist, siis tõenäoselt planeeritav õnnetuste tõenäosust ei suurenda.

2.3.2 Tõrgete tõenäosus: Varustatusega ning toimimisega tõrkeid ette näha ei ole.

2.4 Heited

2.4.1 Müra ja vibratsioon: Ehitamisega kaasneb mõningast müra ja vibratsiooni, kuid see on ajutine ning lühiajaline.

2.4.2 Õhusaaste: Eeldatav mõju õhule on lühiajaline ehitustööde perioodil, kui kasutatakse tehnikat, mille tööshoidmisel toimub saasteainete paiskumine õhku ning edaspidi hoonete eksploatatsiooniperioodil kütteseadmed.

2.4.3 Nõrgvesi: Kavandatava tegevusega ei kaasne nõrgvett.

2.4.4 Tahked jäätmed: kavandatava tegevuse käigus tekivad kaevis, ehitusjäätmed, olmejäätmed. Ehitusjäätmed viia taaskasutusse. Jäätmete kogumise, veo, taaskasutamise ning kõrvaldamise korraldus, nende tegevustega seotud tehnilised nõuded ning jäätmetest tervisele ja keskkonnale põhjustatud ohu vältimise ja vähendamise meetmed on sätestatud Kuusalu valla jäätmehoolduseeskirjaga.

2.4.5 Muud mõjurid: Kavandatava tegevusega ei kaasne muid mõjureid.

3. Vastavus õigusaktidele

3.1 Seadused ja määrused: Planeering ning tegevused ei ole teadaolevalt vastuolus seaduste ja määrustega.

3.2 Kaitstavad loodusobjektid ja nende kaitse-eeskirjad: Planeeringualal ega selle läheduses pole looduskaitseobjekte.

3.3 Kultuurimälestised: Vastavalt Maa-ameti kaardirakendusele (16.06.2014 seisuga) paikneb planeeringualast u 330 m kaugusel kivikalme (reg. nr 18308).

3.4 Jääkreostus: Teadaolevalt planeeringualal jääkreostus puudub.

4. Seotus teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega

Planeeringuga kavandatu on kooskõlas kehtiva Kuusalu valla üldplaneeringuga. Kinnistule ulatuvad võrdsetes osades üldplaneeringujärgsed elamu-, ja tootmismaa ning nende vahelise roheala juhtotstarbed

5. Mõjutatav keskkond

5.1.1 Pinnas: Maa-ameti geoloogia kaardirakenduse järgi on aluspõhja geoloogia on Alam- ja Kesk-Ordoviitsiumi ladestiku Toila, Sillaoru, Pakri, Loobu, Rokiškise ja Kandle kihistu glaukoniiitlubjakivi, ooidlubjakivi, lubjakivi, liivakas lubjakivi ja lubiliivakivi.

Pinnakatte geoloogia on moreen - sorteerimata glatsiogeensed setted. Vastavalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardile on planeeritava alal kõrge radoonisisaldusega pinnas (50-150 kBq/m).

5.1.1.1 Pinnase reostumise võimalus: Hetkel ei asu Nurmenuku kinnistu ühiskanalisatsiooni piirkonnas, kuid perspektiivis on mõistlik reoveekogumisala suurendada ning reovesi suunata teisel pool Vana-Narva mnt toimivasse reoveekanalisatsiooni. Sadevesi tuleb koguda ning vajadusel puhastada.

5.1.1.2 Mõju veerežiimile: Kavandatava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist mõju veerežiimile.

5.1.1.3 Mõju mullastikule: Maa-ameti mullakaardi alusel leiduvad kinnistul gleistunud leostunud mullad (Kog), väga õhuke madalsoo mullad (M') ning korerikkad leostunud gleimullad (Gor). Planeeritava elluviimisega mõju mullastikule puudub.

5.1.2 Maavarad: Planeeringuala paikneb fosforiidi prognoosvaru alal. Mõju puudub

5.1.3 Põhjavesi: Planeeringu ala asub kaitsmata põhjaveega alal.

5.1.4 Pinnavesi: Põllumajandusameti maaparandussüsteemide registri andmetel (seisuga 16.06.2014) asub planeeringuala Ploompuu I maaparandussüsteemi alal (süsteemikood 4031250300060; 23,7 ha). Drenaaž on rajatud 1976.aastal.

5.1.5 Õhk: Peamiseks õhusaaste allikaks on hoonete soojavarustus. Hetkel ei ole teada, milliseid tootmishooneid alale kavandatakse ning mis valdkondadega ettevõtted tegelema hakkavad.

5.1.6 Koha-ja mikrokliima: Kavandatava tegevusega ei kaasne mõju kliimale.

5.2 Kaitstavad objektid ja elukeskkond

5.2.1 Elupaigad: Planeeringualal ega selle läheduses pole looduskaitseobjekte.

5.2.2 Liigid: Kaitstavaid, ohustatud või haruldasi liike planeeringualal pole.

5.3 Inimese elukeskkond

5.3.1 Ilme, ruumiline struktuur, esteetilisus: Kuna Nurmenuku kinnistu on hoonestamata, siis muudab kavandatav tegevus oluliselt ala ilmet ning ruumilist struktuuri, kuid tegevus on vastavuses üldplaneeringuga.

5.3.2 Teenused: Kavandatav tegevus ei mõjuta hädaolukorra seaduses nimetatud elutähtsate teenuste toimimist.

6. Mõjude võimalikkus, kestus, sagedus ja pöördumus: Planeeringuga kavandatakse tootmis- ning elumumaa sihtotstarbega kinnistuid ning neile ehitusõigust.

7. Asjaomaste isikute ja asutuste seisukohad:

Põllumajandusameti Harju keskus teatas 28.07.2014 kirjas nr 7-1/2541-1, et Nurmenuku kinnistu maaparandusehitised on kustutatud maaparandussüsteemide registrist. Sellest tulenevalt ei sea Põllumajandusamet oma poolt tingimusi planeeringu koostamiseks ja ei pea ka vajalikuks kinnistule keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamist.

Kuusalu Vallavalitsus, lähtudes eeltoodust, kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse paragrahvi 6 lõikest 1, Kuusalu Vallavolikogu 19.12.2001.a otsusega nr 68 kehtestatud Kuusalu valla üldplaneeringust, planeerimisseaduse paragrahvi 10 lõikest 1, 5 ja 6, Kuusalu Vallavolikogu 16.06.2010 määrusega nr 14 kinnitatud Kuusalu valla ehitismääruse paragrahvi 4 lõikest 1, mille kohaselt on vallavalitsuse ülesandeks detailplaneeringute koostamise korraldamine, üldplaneeringu kohaste detailplaneeringute algatamine, lähteülesannete kinnitamine ning keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse paragrahvi 6 lõikest 2 punktist 10, paragrahvi 33 lõikest 2 punktist 2, paragrahvi 35 lõikest 3, Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määrusest nr 224 paragrahvi 13 lõikest 2, asjaolust, et tegevust planeeritakse üldplaneeringu kohasel elamu-, tootmismaal ja rohealal, millel endal ja lähiümbruses ei paikne looduskaitsealuseid objekte ja kaitstavaid liike, OÜ Mave Kinnisvara taotlusest (12.02.2014 nr 7-1/575), planeeringute komisjoni 10.04.2014 ettepanekust algatada detailplaneering, annab järgmise

korralduse:

1. Algatada Kiiu aleviku Nurmenuku (35201:003:0156) kinnistu detailplaneering.
2. Kinnitada detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt lisale.
3. Jätta algatamata detailplaneeringule keskkonnamõjude strateegiline hindamine.
4. Sõlmida leping huvitatud isiku(te)ga detailplaneeringu koostamise korraldamiseks ja finantseerimiseks ning detailplaneeringu kohaste teede ja tehnovõrkude väljaehitamiseks.
5. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

/allkirjastatud digitaalselt/

Urmas Kirts
Vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/

Maire Link
Vallasekretär

Lisa
Kuusalu Vallavalitsuse
07.08.2014.a
korraldusele nr

NURMENUKU KINNISTU DETAILPLANEERINGU LÄHTEÜLESANNE

Projekti nimi: NURMENUKU KINNISTU DETAILPLANEERING

Kinnistu pindala: 4,95 ha

Katastritunnus: 35201:003:0156.

Kinnistu senine maakasutuse sihtotstarve: 100 % maatulundusmaa.

Kinnistu omanikud:

Planeeringu koostaja: tellija valikul vastavalt kehtivale seadusandlusele.
Detailplaneeringu vastuvõtmiseks esitamise tähtaeg: 07.08.2016.a.

I LÄHTEÜLESANDE KOOSTAMISE ALUSED

1. Taotlus detailplaneeringu algatamiseks.
2. Planeerimisseadus.
3. Kuusalu valla üldplaneering.
4. Kuusalu valla ehitusmäärus.

II DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

1. Kinnistu kruntideks jagamine.
2. Kruntidele uute sihtotstarvete määramine.
3. Ehitusõiguse seadmine elamumaa krundile.
4. Juurdepääsutee, liikluskorralduse ja tehnovarustuse lahendamine.
5. Heakorrad ja haljastuse lahendamine.
6. Kõigi vajalike piirangute ja servituutide määramine.
7. Vajadusel ettepanekute tegemine notariaalsete lepingute sõlmimiseks.

III ARVESTAMISELE KUULUVAD VAREM KOOSTATUD PROJEKTID

1. Kuusalu valla üldplaneering.
2. Kiiu aleviku Vana-Narva mnt 11a ja Vana-Narva mnt 11b kinnistute detailplaneering.
3. Kiiu aleviku Härmapõllu ja Vanaoja kinnistute detailplaneering.
4. Kiiu aleviku Härmaka hoidla kinnistu detailplaneering.

IV OLEMASOLEVAD GEODEETILISED ALUSPLAANID JA GEOLOOGILISED UURIMISTÖÖD

1. Digitaalne Eesti põhikaart M 1:10 000.

V NÕUTAVAD GEODEETILISED ALUSPLAANID JA 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 naaberkinnistul asuvat hoonestust. Topo-geodeetiline alusplaan koos uurimistöö aruandega esitada kooskõlastamiseks Kuusalu Vallavalitsuse maakorraldusteenistusele.

VI NÕUDED KOOSTATAVALE DETAILPLANEERINGULE

1. Detailplaneering koostada topo-geodeetilisel alusplaanil mõõtkavas M 1:500 (mitte vanem kui kaks aastat) ja peab kajastama olemasolevat olukorda: katastriüksuse piire, olemasolevat hoonestust, rajatise sh tehnovõrke, haljastust ning maastiku kõrguslikku mõõdistust.
2. Detailplaneering koostada planeerimisestades ette nähtud mahus ja vormistada vastavalt Siseministeeriumi poolt koostatud juhendmaterjalile *Planeeringute leppemärgid* (2002).
3. Planeeritava kinnistule toimub juurdepääs valla (Kiiu-Jaanukse) teelt.
4. Hoonestusala määramisel arvestada naaberkinnistu hoonestusala paiknemisega ning arhitektuur-ehituslike põhimõtetega.
5. Hoonetele esitatavad olulisemad arhitektuursed ja ehituslikud nõuded esitada planeeringu kruntimise ja ehitusõiguse plaanil ehk põhijoonisel ja seletuskirjas. Ehitusõigus esitada planeeritava krundi peal, tabelina. Ehitusõigus sisaldab alljärgnevat andmeid:
 - kavandatud krundi kasutamise sihtotstarvet;
 - kavandatavate hoonete lubatud maksimaalset arvu krundil;
 - kavandatavate hoonete lubatud maksimaalset kõrgust meetrites;
 - 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.
6. Detailplaneeringuga kavandatud tehnovarustus.
 - 6.1 Tehnovõrkude projekteerimisel peab lähtuma võrguvaldajate poolt väljastatud tehnilistest tingimustest.
 - 6.2 Tehnovõrkude koondplaanil näidata ära kõik planeeritud tehnovõrgud (kaablid, torustikud ja liinid) koos vajalike liiniservituutide või kaitsevööndite äranäitamisega võimalusel koondplaanil ja/või põhijoonisel. Vajalikud võimsused esitada seletuskirjas.
 - 6.3 Lahendada vertikaalplaneerimine ning sade- ja drenaaživee ärajuhtimine. Planeeringuga mitte halvendada naaberaladelt vee ärajuhtimise võimalusi.
7. Detailplaneeringuga lahendada krundi heakord ning anda lahendus jäätmekäitluse (kogumine, sorteerimine, äravedu) kohta. Teha ettepanekud krundile piirde rajamise vajaduse, võimalikkuse, asukoha ja arhitektuurse lahenduse osas.
8. Detailplaneeringuga teha ettepanekud kinnisomandi kitsenduste ja realservituutide seadmiseks: teeservituudid, liiniservituudid, veejuhtimisservituudid ja muu, määrata nende ulatus ning kanda planeeringu põhijoonisele.
9. Juhul, kui detailplaneeringu menetlemise kestel ilmnevad täiendavad asjaolud, on vallavalitsusel õigus nõuda detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikult keskkonnamõju strateegilise hindamise koostamist.

VII NÕUTAVAD DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSED

1. Päästeamet.
2. Terviseamet.
3. Tehnovõrkude valdajad, tehniliste tingimuste väljastajad.
4. Kinnistu omanik(ud).
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 ja korraldamise finantseerimise leping enne eskiislahenduse esitamist ja/või hiljemalt 3 kuud peale algatamise korraldust.
 2. Detailplaneeringu eskiis esitatakse Kuusalu Vallavalitsusele tutvumiseks ja vajadusel korrektuuride tegemiseks.
 3. Vallavalitsusele esitatud eskiis peab sisaldama vähemalt:
 - detailplaneeringu koostamiseks ja korraldamiseks sõlmitud finantseerimislepingut;
 - väljavõtet üldplaneeringust;
 - planeeritava maa-ala kontaktvööndi analüüsi;
 - eskiisi seletuskirja;
 - eskiisi põhijoonist, mis sisaldab: kruntideks jagamise ettepanekut, hoonestuse ettepanekut, põhimõttelist liikluskorralduse lahendust, tehnovarustuse, haljastuse ja heakorra ettepanekuid;
 - illustratiivne materjal: 3-D illustratsioon, makett vms.
 4. Vajadusel korrigeeritud detailplaneering esitatakse Kuusalu Vallavalitsusele avaliku arutelu korraldamiseks. Vähemalt 1 nädal enne arutelu ilmub vastav teade maakonnalehes „Sõnumitooja“ ning valla kodulehel www.kuusalu.ee.
 5. Kõigi kooskõlastustega detailplaneering esitatakse vastavasisulise avaldusega Kuusalu Vallavalitsusele vastuvõtmiseks hiljemalt kahe aasta jooksul alates lähteülesande kinnitamise kuupäevast. Vastuvõtmiseks esitatud planeeringu kaust peab lisaks planeeringu seletuskirjale ning joonistele sisaldama detailplaneeringu lahendusi illustreerivat materjali, kooskõlastuste koondtabelit, väljavõtteid maakonnalehest „Sõnumitooja“, detailplaneeringu koostamise ja korraldamise finantseerimise lepingut. Väljapanekuks esitab planeerija alljärgneva detailplaneeringu materjali: situatsiooniskeemi, põhijoonise ning illustratiivse materjali kokkumurdmata kujul.
- Detailplaneeringu esitamise tähtaja pikendamist tuleb taotleda hiljemalt 1 kuu enne detailplaneeringu vastuvõtmiseks esitamise tähtaega ehk hiljemalt 07.07.2016.a.
6. Kuusalu Vallavalitsus korraldab detailplaneeringu avaliku väljapaneku. Vastav teade ilmub maakonnalehes „Sõnumitooja“ ning valla kodulehel www.kuusalu.ee vähemalt 1 nädal enne avaliku väljapaneku algust.
 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 vähemalt 1 nädal enne arutelu.
 8. Vajadusel notariaalsete võlaõiguslike lepingute sõlmimine enne detailplaneeringu kehtestamist.
 9. Kuusalu Vallavolikogule kehtestamiseks esitatud planeeringu kausta peab olema köidetud kehtestamisele kuuluv planeeringu materjal- seletuskiri ning joonised. Lisaks peab köite koosseisus olema vallavalitsuse detailplaneeringu menetlusdokumendid- kirjad ja koosolekute protokollid, väljavõtted maakonnalehest „Sõnumitooja“, Kuusalu Vallavalitsuse ja Volikogu poolt väljastatud haldusaktid, väljavõtte kehtivast üldplaneeringust, lisana koostatud eksperthinnangud, väljastatud tehnilised tingimused, detailplaneeringu koostamise ja korraldamise finantseerimise leping, sõlmitud notariaalsed lepingud, kooskõlastuste koondtabel ja kirjad, detailplaneeringut illustreeriv materjal.
 10. Peale detailplaneeringu kehtestamist Kuusalu Vallavolikogus esitab planeerija Kuusalu Vallavalitsusele planeeringu materjalidest neli koopiat paberkandjal ning üks

eksemplar digitaalselt CD-l. Üks planeeringu kaust kuulub peale kehtestamist omanikule tagastamisele koos kehtestamise otsusega.

11. Originaalkooskõlastustega detailplaneering kuulub Kuusalu Vallavalitsuses arhiveerimisele.