

## KORRALDUS

Kiiu

### **Kiiu aleviku XXXXXXXX kinnistu detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine**

Vallavalitsusele on laekunud taotlus Kiiu aleviku XXXXXXXX kinnistule (XXXXX:XXX:XXXX) detailplaneeringu algatamiseks.

Taotluse esitaja sooviks on 4,95 ha suuruse maatulundusmaa sihtotstarbega XXXXXXXX kinnistu kruntideks jagamine, kruntidele uute sihtotstarvete määramine ja ehitusõiguse seadmine äri, tootmise ja elamumaa sihtotstarbega kruntidele. Tootmistegevust soovitakse planeerida keskkonnasõbralikuna. Kinnistu paikneb fosforiidi prognoosvaru ning kaitsmata põhjaveega alal. Prognoosvaru on aluseks maavara otsingu ja geoloogilise uuringu suunamisel, maardlast tulenevaid kitsendusi prognoosvaru alal ei ole. Kinnistu piirneb avalikus kasutuses oleva (valla tee) XXXX-XXXXXXX teega.

Üldplaneeringu kohaselt asub kinnistu elamu- ja tootmismaa ning nende vahelise roheala juhtotstarvetega alal. Planeeringuga kavandatu on kooskõlas kehtiva Kuusalu valla üldplaneeringuga.

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 paragrahvi 6 lõikes 1. Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruses nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu“ on toodud nimekirja tegevustest, mille korral peab Kuusalu Vallavalitsus andma eelhinnangu ning kaaluma keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajadust. Kuna kavandatud tegevus ei kuulu eeltoodud 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.

Kuusalu Vallavalitsus, võttes aluseks eelpool toodu, kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1, planeerimisseaduse § 4, lõiked 1 ja 2, § 124 lõike 10, millede kohaselt on planeerimisalase tegevuse, detailplaneeringu koostamise korraldamine kohaliku omavalitsuse pädevuses, Kuusalu Vallavolikogu 19.12.2001 otsusega nr 68 kehtestatud Kuusalu valla üldplaneeringu, Kuusalu Vallavolikogu 16.06.2010 määrusega nr 14 kinnitatud Kuusalu valla ehitismääruse § 4 lõike 1, mille kohaselt on vallavalitsuse ülesandeks detailplaneeringute koostamise korraldamine, üldplaneeringu kohaste detailplaneeringute algatamine ning lähteülesannete kinnitamine, annab järgmise

**korralduse:**

1. Algatada Kiiu aleviku XXXXXXXX kinnistu (XXXXX:XXX:XXXX) detailplaneering.
2. Kinnitada detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt lisale.
3. Sõlmida planeeringu koostamisest huvitatud isikuga leping detailplaneeringu koostamise finantseerimiseks ning detailplaneeringu kohaste teede ja tehnovõrkude väljaehitamiseks.
4. Korralduse peale võib esitada Kuusalu Vallavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korraldusest teadasaamise päevast või päevast, mil oleks pidanud korraldusest teada saama või esitada kaebus Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.
5. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

kantselei spetsialist  
vallasekretäri ülesannetes

# **XXXXXXX KINNISTU DETAILPLANEERINGU LÄHTEÜLESANNE**

Projekti nimi: XXXXXXXX KINNISTU DETAILPLANEERING

Kinnistu pindala: 4,95 ha

Katastritunnus: xxxxx:xxx:xxxx.

Kinnistu senine maakasutuse sihtotstarve: 100 % maatulundusmaa.

Kinnistu omanikud:

Planeeringu koostaja: tellija valikul vastavalt kehtivale seadusandlusele.

**Detailplaneeringu kehtestamiseks esitamise tähtaeg: 24.01.2022.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 vastavalt ala määratlusele üldplaneeringus.
3. Ehitusõiguste seadmine.
4. Juurdepääsutee, liikluskorralduse ja tehnovarustuse lahendamine.
5. Heakorrastuse 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 XXXX-XXXXX xxx XXa ja XXXX-XXXXX xxxx XXb kinnistute kehtestatud detailplaneering.
3. Kiiu aleviku XXXXXXXXX ja XXXXXXXX kinnistute kehtestatud detailplaneering.
4. Kiiu aleviku XXXX-XXXXX xxx XX.

## **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 tehnoorkudega.
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 maakorraldajale.

## **VI NÕUDED KOOSTATAVALE DETAILPLANEERINGULE**

1. Detailplaneering koostada topo-geodeetilisel alusplaanal 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 planeerimiseaduses ette nähtud mahus ja vormistada vastavalt Siseministeeriumi poolt koostatud juhendmaterjalile *Planeeringute leppemärgid* (2002).
3. Planeeritavale kinnistule toimub juurdepääs valla (Xxxx-Xxxxxxxx) teelt.
4. Hoonestusala määramisel arvestada naaberkinnistute hoonestusalade 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 tehovarustus.
  - 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 reaalservituutide 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. Tehnovõrkude valdajad, tehniliste tingimuste väljastajad.
3. Kinnistu omanikud.
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 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](http://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 24.01.2021.a.

6. Kuusalu Vallavalitsus korraldab detailplaneeringu avaliku väljapaneku. Vastav teade ilmub maakonnalehes „Sõnumitooja“ ning valla kodulehel [www.kuusalu.ee](http://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](http://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 menetluskumendid-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 kaks koopiat paber kandjal ning üks eksemplar digitaalselt. Üks planeeringu kaust kuulub peale kehtestamist omanikule tagastamisele koos kehtestamise otsusega.

11. Originaalkooskõlastustega detailplaneering kuulub Kuusalu Vallavalitsuses arhiveerimisele.