



KUUSALU VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Kiiu

06. november 2014 nr 747

Pudisoo küla kinnistute detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ning detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Kuusalu Vallavalitsusele on laekunud taotlus detailplaneeringu algatamiseks Pudisoo küla Roo-Kalamäe (35203:001:0026), Kodu-Kalamäe (35203:001:0027), Jaani (35203:001:0246) ja Vanatee (35203:001:0247) kinnistutel, kokku ca 7,5 ha suurusel maa-alal. Planeeringuala jääb riigimaantee (11270 Kuusalu-Leesi tee) ja mere vahele, Lahemaa rahvuspargi alale, osaliselt Pudisoo jõe ehituskeelu- ja piiranguvööndisse. Kinnistutele juurdepääs on tagatud Seljaku, Kalda ja Kalamäe kinnistuid mööda kulgevalt erateelt. Üldplaneeringu kohaselt on tegemist nn *valge alaga*, mis tähendab, et antud aladel maakasutuse sihtotstarve ei muutu ja selle muutmist tulevikus ei piirata. Ka pole nendele aladele ette nähtud suuremaid ja eraldi käsitlemist väärivaid kitsendusi ega piiranguid (kehtivad piirangud tulenevad seadustest). Planeeritavale alale jäävatest kinnistutest on Jaani ja Kodu-Kalamäe hoonestatud, kaks ülejäänut on hoonestamata. Planeeringuga on kavas olemasolevatest kinnistutest moodustada kuni kolm elamumaa ja kolm maatulundusmaa krunti ning teemaa krunt. Eraldi teemaa krundi moodustamine on oluline, kuna Pudisoo randa viiv tee teenindab ja hakkab lisaks kavandatavatele kruntidele teenindama ka Jõe-Kalamäe, Uuri küla Pajulahe, Kaunissaare ja Jaani ning Kodu-Kalamäe ja Kalda hoonestatud kinnistuid. Lisaks teemaa moodustamisele tuleb planeeringu käigus leppida kokku ka tee rekonstrueerimise ulatuses, teekatte konstruktsioonis jms. Kahele moodustatavale elamumaa krundile määratakse uus ehitusõigus elamu ja abihoonete rajamiseks. Üks uus elamumaa krunt on kavandatud ajalooliste kuid hävinud Jaani talu hoonete (vt selgitus 15.09.2014 nr 7-1/3304) maa-alale, mis jääb osaliselt Pudisoo jõe kalda ehituskeeluvööndisse. Keskkonnaamet on soovitanud kavandatavat hoonestusala nihutada jõe ehituskeelualast võimalikult väljapoole. Keskkonnaameti ettepanekul on algatava detailplaneeringu koostamise juurde kaasatud keskkonnaekspert, kelle ülesandeks oli enne planeeringu algatamist hinnata eskiisil kirjeldatud kavandatavate uushoonete mõju ulatust ja olulisust paiga loodusväärtustele ning vajadusel anda soovitusi võimalike mõjude leevendamiseks ka detailplaneeringu käigus.

Tulenevalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõike 2 punktist 10 ning Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 paragrahvi 15 lõikest 8 peab Kuusalu Vallavalitsus andma eelhinnangu selle kohta, kas detailplaneeringuga kavandatava tegevusega kaasneb eeldatavasti oluline keskkonnamõju.

Eelhinnang:

1. Lühikirjeldus

1.1 Eesmärk: Pudisoo küla Roo-Kalamäe (35203:001:0026), Kodu-Kalamäe (35203:001:0027), Jaani (35203:001:0246) ja Vanatee kinnistu (35203:001:0247) detailplaneeringu eesmärk on kinnistute ümberkruntimine, ühe transpordimaa ja kahe uue elamumaa sihtotstarbega kinnistu loomine, k.a. loodavatele kinnistutele ehitusõiguse määramine.

1.2 Käsitlevat tasand: Detailplaneering.

1.3 Käsitlevat valdkond: Infrastruktuuri ehitamine (elamud ja abihooned).

1.4 Kaetav periood: Määratlemata.

2. Mõjurid

2.1 Ressursid

2.1.1 Maakasutus: Maa-ameti kaardiinfo kohaselt on Roo-Kalamäe kinnistu 100 % maatulundusmaa. Kinnistu suurus on 3,96 ha, millest 1,93 ha on looduslik rohumaa, 1,66 ha muu ma ning 0,37 ha metsamaa. Kodu-Kalamäe kinnistu on 100 % maatulundusmaa. Kinnistu suurus on 1,98 ha, millest 1,59 ha on looduslik rohumaa, 0,1 ha õuemaa (sh 480 m² ehitiste alune maa) ning 0,29 ha muu maa. Jaani kinnistu on 100% elamumaa, suurusega 11428 m², millest 10038 m² on looduslik rohumaa, 1000 m² on õuemaa (sh 130 m² on ehituste alune maa) ning 390 m² muu maa. Vanatee kinnistu on 100% maatulundusmaa. Kinnistu suurus on 1632 m², mis kõik on looduslik rohumaa.

Planeeringuala piirneb järgmiste kinnistutega: Põllu-Kalamäe (35203:001:1140, 100 % maatulundusmaa), Jõe-Kalamäe (35203:001:0028, 100 % maatulundusmaa), Lõhe (35203:001:0248, 100 % elamumaa), Saare-Kalamäe (35203:001:0024, 100 % maatulundusmaa), Koka (35203:001:1591, 100 % maatulundusmaa), Kalda (35203:001:0512, 100% elamumaa), Kalamäe (35203:001:1300, 100 % maatulundusmaa), Pajulahe (35203:001:0283, 100 % maatulundusmaa), Kaunissaare (35203:001:1150, 100% elamumaa) .

2.1.2 Vee kasutus: Detailplaneeringu realiseerumisel suureneb veetarbimine vähesel määral planeeritavate elamute ning abihoonete olmevee näol.

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: OÜ Loovmaastik poolt koostatud eksperthinnangus on öeldud: „Planeeringuala positsioonidel 2-7 teostati 02.10.2014 välitööd, et täpsustada võimalike kaitsealuste taimeliikide ja väärtuslike elupaigatüüpide esinemist. Järgnev taimekoosluste ülevaade põhineb alal tehtud välitöödel. Eelnimetatud positsioonid asuvad tasase reljeefiga alal, mis on valdavalt korrapäraselt niidetud rohumaa. Korrapäraselt niidetav rohumaa vaheldub üksikute madalamate lohkude ja kõrghaljastusega kaetud aladega (üksikud, puud, metsatukad ja põõsarinne). Planeeringuala positsioonide 2 ja 5 maapind on reljeefsem kui ülejäänud positsioonide maapind. Eelnimetatud positsioonid piirnevad Pudisoo jõega, mille sängi asukoht on viimase 100 aasta jooksul märgatavalt muutunud vt joonis 7. Ajaloolisest jõesängi alast on kujunenud Pudisoo jõe lammiala. Lammiala on hooldamata, kuhu on sisse tallatud üksikud jalgrajad ja kus esineb rohu, põõsa ja puu rinne. Lammiala on ülejäänud maapinnast 1-2m madalam.“

2.2.2 Hajumistingimused: Mõju puudub.

2.2.3 Hüdrokeoloogilised tingimused: Kavandatava tegevusega ei plaanita maaparandust (niisutamine, kuivendamine).

2.2.4 Liiklus: Planeeritava tegevusega ei kaasne olulist liiklustiheduse muutust.

2.3 Hädaolukordade tõenäosus

2.3.1 Õnnetuste tõenäosus: Planeeringualast 1 km raadiuses ei asu ohtlikke ettevõtteid.

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 tööhoidmisel toimub saasteainete paiskumine õhku ning edaspidi hoonete ekspluatatsiooniperioodil 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: : Keskkonnaregistri andmetel on positsioonidel 3 ja 5 olev rohumaa kõlvik osaliselt registreeritud kui heas seisundis (hinne B) olev EL loodusdirektiivi I lisa kohase esmatähtis (*) elupaigatüüp *6270 – *liigirikkad niidud lubjavaesel mullal*, millele vastavalt Vabariigi Valitsuse 05.08.2004.a. korraldusele nr 615-k, tuleb tagada kaitse. Nimetatud elupaiga näol on tegemist niiske pärisaruniiduga, mida iseloomustab eeskätt soontaimede liigirikkus ning mille taimkate on kujunenud pikaajalise karjatamise või niitmise mõjul. Selle koosluse säilimise parimaks garantiiks on maakasutuse senine jätkumine.

Samuti on nimetatud positsioonidele jääv rohumaa kõlvik registreeritud osaliselt kui rahuldavas seisundis (hinne C) olev elupaigatüüp 6510 - *aas-rebasesaba ja ürt-punanupuga niidud*.

Nimetatud niidukooslus on Eestis tüüpiline, kuid Euroopas üldiselt haruldane. Sellesse elupaigatüüpi kuuluvad niiskete muldadega pärisaruniidud, sh vähe kuni mõõdukalt väetatud kultuur-rohumaad ning rohkem kui kümne aasta eest sööti jäetud põllumaad.

Elupaigatüübile 6510 vastavate rohumaade tähtsust ja nende võimalikult suures ulatuses säilimise olulisust tõstab tõsiasi, et antud kontekstis on need sobivateks elupaikadeks mitmetele Lahemaa rahvuspargi ja Natura 2000 võrgustiku Lahemaa linnuala kaitse-eesmärgiks olevatele kaitsealustele linnuliikidele, kelle arvukus tänu sobivate elualade vähenemisele on Euroopas jätkuvalt languses, nt. nõmmelõoke, rukkirääk.

3.3 Kultuurimälestised: Vastavalt Maa-ameti kultuurimälestiste kaardirakendustele (05.11.2014 seisuga) puuduvad planeeringualal ja selle läheduses kultuurimälestised.

3.4 Jääkreostus: Teadaolevalt planeeringualal jääkreostus puudub.

4. Seotus teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega

Kuusalu valla üldplaneeringu kohaselt paikneb planeeringuala nn valgel alal. Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu kohaselt asub planeeringuala „Asustust ja maakasutust suunavate keskkonnatingimused” järgi väärtuslikul maastikul Lahemaa.

5. Mõjutatav keskkond

5.1.1 Pinnas: Maa-ameti geoloogia kaardirakenduse järgi on aluspõhja geoloogia Alam-Kambriumi Lontova kihistu rohekashall, violetne või kirju savi aleuroliidi ja liivakivi vahekihtidega. Pinnakatte geoloogia on Limneamere basseinis või rannal settinud meresetted (kruus, liiv, aleuriit, saviliiv, liivisavi, meremuda). Vastavalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardile on planeeritaval alal normaalse radooniriskiga pinnas (30-50 kBq/m³).

Tegevusega kaasneb otseselt ehitusala alla jääva taimestiku eemaldamine ja ehitusala piirnevalt (kuni 20 m) on võimalik taimestiku kahjustamine ehitustehnika ning materjalide ladustamisega. Kaudsemalt suureneb rajatavate elamute õuealadel ja selle lähialadel tallamiskoormus. Arvestades, et planeeringuala pindala on 7,3 ha ja olemasolevale üksikelamule lisandub veel kaks üksikelamut, siis on tallamiskoormus vähene (OÜ Loovmaastik, 2014).

5.1.1.1 Pinnase reostumise võimalus: Piirkonnas asuvate kinnistute reovesi kogutakse mahutitesse või immutatakse peale mehaanilist või bioloogilist puhastust pinnasesse.

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 planeeringualal leetunud gleimullad (G1), küllastunud turvastunud mullad (G11) ning gleistunuid nõrgalt leetunud mullad (Lk1g). Planeeritava elluviimisega mõju mullastikule puudub.

5.1.2 Maavarad: Alal maavarasid ei leidu.

5.1.3 Põhjavesi: Planeeringuala asub hästi kaitstud põhjaveega alal. Kuusalu valla ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arenemise kava aastateks 2013-2024 kohaselt asub planeeringuala ühisveevärgi arendamise piirkonnas, kuhu plaanitakse tulevikus veetorustiku laiendamist. Kavandatav tegevus ei avalda mõju põhjaveele.

5.1.4 Pinnavesi: Sademevesi ning lumesulamisvesi imuvad pinnasesse.

5.1.5 Õhk: Peamiseks õhusaaste allikaks on hoonete soojavarustus, mille lahendamisel kaaluda keskkonnasäästlikke tehnoloogiaid.

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

5.2 Kaitstavad objektid ja eluskeskkond

5.2.1 Elupaigad:

Teatavat ohtu võib kujutada looduslikele kooslustele ka elamut ümbritseva täiendava haljastuse rajamine. Nimelt võib kultuurtaimede kasutamisega kaasenda võõrliikide täiendav sissetoomine, mis võib muuta looduslike taimeliikide konkurentsisuhteid ja dünaamikat. Soovitav on vältida suuremahulise täiendava õuehaljastuse rajamist ja kui seda siiski soovitakse teha, siis eelistada alal leiduvaid või selle lähialadel leiduvaid kodumaiseid liike. Kavandatud tegevusel esineb ka positiivne mõju taimekooslustele. Olemasolevate niitude niitmine säilib. Niidukooslused vajavad säilimiseks niitmist või karjatamist. Võsastunud Pudisoo jõe lammiala hoitakse regulaarsete sanitaar- ja harvendusraietega võsastumast, mille tulemusel säilib seal olemasolev mitmekesine taimestik, loomastik ja linnustik. Tulevaste maaomanike elamaasumine planeeringualale suurendab vajaliku tegevuse teostamise tõenäosust (OÜ Loovmaastik, 2014).

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

5.3 Inimese elukeskkond

5.3.1 Ilme, ruumiline struktuur, esteetilisus: Kavandatav tegevus ei muuda oluliselt ala ilmet ning ruumilist struktuuri. Planeeringualale ei kavandata olulise ruumilise mõjuga objekte. Täiendavat valgusreostust ei kaasne.

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

6. Mõjude võimalikkus, kestus, sagedus ja pöördumus: Planeeringuga kavandatakse elamute ning abihoonete rajamist moodustatavatele kinnistutele, millega kaasnevad mõjud on eeldatavalt väikesed ja kinnistupõhised.

7. Asjaomaste isikute ja asutuste seisukohad:

Keskkonnaamet on 22.08.2014 kirjaga nr HJR 14-4/14/17048-2 on ning 03.10.2014 kirjaga nr HJR 14-4/14/17048-4 avaldanud järgmised seisukohad ja tingimused detailplaneeringu algatamiseks:

Detailplaneeringuga seonduva planeerimistegevuse juurde on mõistlik kaasata elupaigatüüpi *6270 ning elupaigatüüpi 6510 tundev keskkonnaekspert, kelle ülesandeks on hinnata detailplaneeringu eskiisil kirjeldatud positsioonidele 3 ja 5 kavandatud ehitusõiguse mõjude ulatust ja olulisust paiga loodusväärtustele ning vajadusel anda soovitusi võimalike mõjude leevendamiseks.

- hoonete hulga ja parameetrite valikul tuleb eeskätt juhendada kontaktvööndis asuvate samafunktsiooniliste hoonete hulgast, nende põhiplaanist, parameetritest (korruselisus, ehitusalune pind, jms) ja välislahendustest, st arhitektuurist ning ehitusmaterjalidest;
- uute hoonete paigutamisel tuleb järgida külas väljakujunenud hoonestuse rütmi (elamud ja sellega seotud abihooned lubatud vaid õue läheduses);
- palume tagada, et hoonestusala pos 5-l paikneks edaspidi sedavõrd maksimaalses ulatuses vooluveekogu kalda ehituskeeluvööndist väljas, kuivõrd see on võimalik teemaa, elektriliinide või muude selliste kaasnevate mistahes piirangute, vööndite ja servituutide arvelt;
- jälgida, et vooluveekogu kalda ehitusvööndisse jääval osal ehitusõiguse, sh ka kaasnevate kommunikatsioonide kavandamisel juhindutakse looduskaitseaduse § 34 sätestatud kalda kaitse-eesmärkidega ja veeseaduse § 29 nimetatud veekaitsevööndi eesmärkidega ja piirangutega.

OÜ Loovmaastik poolt koostatud eksperthinnangus on välja toodud järgmised tingimused ja soovitusel planeeringu koostamiseks ja edaspidisekstegevuseks:

1. Planeeringu staadiumis määrata hoonestusala ja muude ehitiste asukohad kõrghaljastusest (puudest) vabale alale, va pajuvõsa.
2. Planeeringualal paigutada hooned nurgiti või vastastikku ebakorrapäraselt, et moodustuks igal krundil selge omaette hoonete grupp siseõuega, mis järgib ka piirkonna ajaloolisthoonete paigutust.
3. Pos 5 hoonestusala võib jääda Pudisoo jõe ehituskeeluvööndisse, kui hoonete paigutamisel järgitakse ajalooliste hoonete omavahelist paiknemist (analoogselt eelmises punktis kirjeldatule).
4. Arvestades, et Pudisoo jõe säng on viimase 100 aasta jooksul märgatavalt asukohta muutnud (seda reedab ka ajaloolise keldri ja kaevu asukoht, kaevu varemed asuvad käesoleval hetkel Pudisoo jõe vee piiril), tuleb pos 5 hoonestusala näidata Pudisoo jõe veepiirist vähemalt 20m kaugusele. Sellest lähtuvalt ei saa ajaloolist hoonestust taastada päris samas asukohas.
5. Detailplaneeringus kirjeldada meetmeid ja anda soovitusi projekteerimiseks, et ära hoida pos 5 jõesängi edasine nihkumine planeeringuala sissepoole.
6. Vältida joonsirgete teede planeerimist ja projekteerimist, et tagada iseloomulike kurviliste teede olemasolu maastikul.
7. Võimalusel asendada õhuliinid maakaabliga, mis ei risusta maastikku.
8. Kõik tehnovõrgud planeerida võimalusel tee koridori, mille tulemusel säilib terviklikumalt olemasolev looduskeskkond.
9. Ajastada ehitustegevus väljapoole lindude pesitsusperioodi (15. märtsist 31. juulini), mis vähendab võimalikku pesitsushäiringut.

10. Soovitatav on vältida suuremahulise täiendava õuehaljastuse rajamist (võib põhjustada võõrliikide sissetungi ning rikub looduslikku taimekooslust) ja õuehaljastuses eelistada kodumaiseid alal või selle lähialadel leiduvaid liike.

11. Säilitada niidualade niitmine või karjatamine olemasolevas mahus. Pudisoo jõe lammialal on soovitatav hooldustihedust tõsta. Tegevus kooskõlastada Keskkonnaametiga.

8. Hindamistulemuste kokkuvõte

Arvestades planeeringuala lähiümbrust ja keskkonnatingimusi ning asjaolu, et planeeringuga kaasnevad mõjud on eeldatavalt väikesed ning jäävad planeeringuala ning selle lähinaabrite ulatusse, ei kahjusta inimeste tervist, vara, ei põhjusta keskkonnas olulisi pöördumatuid muudatusi ega ületa eeldatavalt piirkonna keskkonnataluvust, on Kuusalu Vallavalitsus arvamusel et keskkonnamõju strateegilise hindamise võib jätta algatamata.

Kuusalu Vallavalitsus, lähtudes eeltoodust, kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse paragrahvi 6 lõikest 1, planeerimisseaduse paragrahvi 4 lõikest 2, mille kohaselt on planeerimisalase tegevuse korraldamine kohaliku omavalitsuse pädevuses, Kuusalu Vallavolikogu 19.12.2001.a otsusega nr 68 kehtestatud Kuusalu valla üldplaneeringust, Vallavolikogu 16.06.2010 määrusega nr 14 kinnitatud Kuusalu valla ehitusmääruse paragrahvi 4 lõikest 1, mille kohaselt on vallavalitsuse ülesandeks detailplaneeringute koostamise korraldamine, üldplaneeringu kohaste detailplaneeringute algatamine ning lähteülesannete kinnitamine, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse paragrahvi 6 lõikest 2 punktist 10, paragrahvi 33 lõikest 1 punktist 3, Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määrusest nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu“, paragrahvi 15 lõikest 8, mille kohaselt tuleb keskkonnamõju hindamise vajalikkust kaaluda tegevuse puhul, mis üksi või koostoides teistega võib eeldatavalt oluliselt mõjutada Natura 2000 võrgustiku ala või kaitstavat loodusobjekti, Eha Korseni poolt esitatud taotlustest (01.04.2014 nr 7-1/1246 ja 25.07.2014 nr 7-1/2673) ja eskiisist, vallavalitsuse planeeringute komisjoni ettepanekutest (10.04.2014), Keskkonnaameti kirjades (reg 26.08.2014 nr 7-1/2707-1 ja 03.10.2014 nr 7-1/2707-3) toodud planeerimistingimustest, keskkonnaeksperti Toomas Põllu (Loovmaastik OÜ) poolt koostatud keskkonnaalasest eksperthinnangust (reg 04.11.2014 nr 7-1/4062), annab järgmise

korralduse:

1. Algatada Pudisoo küla Roo-Kalamäe (35203:001:0026), Kodu-Kalamäe (35203:001:0027), Jaani (35203:001:0246) ja Vanatee (35203:001:0247) kinnistutel detailplaneering.
2. Kinnitada detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt lisale.
3. Jätta detailplaneeringule keskkonnamõju strateegiline hindamine algatamata.
4. Sõlmida planeeringu koostamisest huvitatud isikuga leping detailplaneeringu koostamise finantseerimiseks ning detailplaneeringu kohaste teede ja tehnovõrkude väljaehitamiseks.
5. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

allkirjastatud digitaalselt/

Urmas Kirtsi
Vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/
Maire Link
Vallasekretär

Lisa
Kuusalu Vallavalitsuse
06.11.2014.a
korraldusele nr 747

ROO-KALAMÄE, KODU-KALAMÄE, JAANI JA VANATEE KINNISTUTE DETAILPLANEERINGU LÄHTEÜLESANNE

Planeeringu nimi: Pudisoo küla Roo-Kalamäe (35203:001:0026), Kodu-Kalamäe (35203:001:0027), Jaani (35203:001:0246) ja Vanatee (35203:001:0247) kinnistute detailplaneering (edaspidi DP).

1. Kinnistu nimi: Roo-Kalamäe.
Kinnistu omanik: Ain Kaljurand.
Kinnistu pindala: 3,96 ha.
Katastritunnus: 35203:001:0026
Kinnistu senine maakasutuse sihtotstarve: 100 % maatulundusmaa.
2. Kinnistu nimi: Kodu-Kalamäe.
Kinnistu omanik: Ain Kaljurand.
Kinnistu pindala: 1,98 ha.
Katastritunnus: 35203:001:0027
Kinnistu senine maakasutuse sihtotstarve: 100 % maatulundusmaa.
3. Kinnistu nimi: Jaani.
Kinnistu omanik: Viljo Korsen.
Kinnistu pindala: 11428 m².
Katastritunnus: 35203:001:0246
Kinnistu senine maakasutuse sihtotstarve: 100 % elamumaa.
4. Kinnistu nimi: Vanatee.
Kinnistu omanik: Viljo Korsen.
Kinnistu pindala: 1632 m².
Katastritunnus: 35203:001:0247
Kinnistu senine maakasutuse sihtotstarve: 100 % maatulundusmaa.

Detailplaneeringu koostaja: tellija valikul vastavalt kehtivale seadusandlusele.
Detailplaneeringu vastuvõtmiseks esitamise tähtaeg: 06.11.2016.a.

I DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

1. Taotlused (01.04.2014 nr 7-1/1246 ja 25.07.2014 nr 7-1/2673) detailplaneeringu algatamiseks, planeeringu eskiis.
2. Keskkonnaameti kirjad (reg 26.08.2014 nr 7-1/2707-1 ja 03.10.2014 nr 7-1/2707-3).
3. Keskkonnavaline eksperthinnang (Loovmaastik. reg 04.11.2014 nr 7-1/4062)

II DETAILPLANEERINGU ÜLESANDED

1. Planeeringualale jäävatest kinnistutest uute kruntide moodustamine.
2. Kruntide maakasutuse sihtotstarbe muutmine.
3. Uutele elamumaa kruntidele ehitusõiguse määramine.
4. Juurdepääsuteede, parkimise ja tehovõrkude lahendamine.
5. Heakorra ja haljastuse põhimõttelised lahendusedpanekud.
6. Kõigi vajalike piirangute ja servituutide määramine.

III ARVESTAMISELE KUULUVAD VAREM KOOSTATUD PROJEKTID

1. Kuusalu valla üldplaneering.
2. Uuri küla Pajulahe kinnistu detailplaneering (kehtestatud 28.03.2012)

IV OLEMASOLEVAD GEODEETILISED ALUSPLAANID JA GEOLOOGILISED UURIMISTÖÖD

1. Digitaalne Eesti põhikaart M 1:10 000.

V NÕUTAVAD GEODEETILISED ALUSPLAANID JA GEOLOOGILISED UURIMISTÖÖD

1. Teostada topo-geodeetilised uurimistööd M 1: 500 koos tehnovõrkudega.
2. DP 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-geodeetisel 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 planeerimisseaduses ette nähtud mahus ja kaardimaterjalil vormistada vastavalt Siseministeeriumi poolt koostatud juhendmaterjalile *Ruumilise planeerimise leppemärgid (2013)*. Siseministeeriumi kodulehel <https://www.siseministeerium.ee/25415/>.
3. Planeeritavatele kinnistutele on juurdepääs tagatud kinnistuid läbivalt erateelt.
4. Hoonestusala ja hoonetele ehitusõiguse määramisel arvestada Keskkonnaameti kirjades ja keskkonnaalases ekspert hinnangus soovitatuga.
5. Hoonetele esitatavad olulisemad arhitektuursed ja ehituslikud nõuded esitada planeeringu kruntimise ja ehitusõiguse plaanil ehk põhijoonisel ja seletuskirjas. Ehitusõigus esitada planeeritava krundi peal, (läbipaistva) tabelina. Ehitusõigus sisaldab alljärgnevaid andmeid:
 - 5.1 Kavandatud krundi kasutamise sihtotstarvet;
 - 5.2 Kavandatavate hoonete lubatud maksimaalset arvu krundil;
 - 5.3 Kavandatavate hoonete lubatud maksimaalset kõrgust meetrites;
 - 5.4 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;
 - 5.5 Hoonete välisviimistluses kasutada looduslikke materjale ja looduslähedasi toone, arvestades planeeringu ala kontaktvööndisse jäävate kinnistute hoonete arhitektuursete lahenduste ja väliste parameetritega.
Vaata ka allpool olevat materjali arhitektuurikonkursile „Lahemaa 21. sajandi kodu“ esitatud töödest:
<http://www.keskkonnaamet.ee/lahe/loodus/arhitektuurivoistlus/kataloog-2/>
6. Detailplaneeringuga kavandatav tehnovarustus.
 - 6.1 Tehnovõrkude projekteerimisel peab lähtuma võrguvaldajate poolt väljastatud tehnilistest tingimustest ja valla keskkonnaspetsialisti sellekohastest ettepanekutest.

6.2 Tehnovõrkude koondplaani näidata ära kõik planeeritud tehnovõrgud (kaablid, torustikud ja liinid) koos vajalike liiniservituutide või kaitsevööndite äranäitamisega võimalusel koondplaani ja/või põhijoonisel. Vajalikud võimsused esitada seletuskirjas.

6.3 Lahendada vertikaalplaneerimine ning sade- ja dreanaaživee 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. Keskkonnaamet.
2. Põhja päästikeskus.
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. Sõlmida Kuusalu Vallavalitsusega lihtkirjalik leping detailplaneeringu koostamise ja korraldamise finantseerimiseks koheselt peale algatamise korralduse teatise kättesaamist.
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: põhimõttelist hoonestuskava, põhimõttelist liikluslahendust, haljastuse, tehnovarustuse, heakorra lahendusi;
 - kavandatavat keskkonda illustreerivat materjali-3D illustratsioon, makett vms.
4. Vajadusel korrigeeritud detailplaneering esitatakse Kuusalu Vallavalitsusele tutvumiseks ja avaliku arutelu korraldamiseks. Kuusalu Vallavalitsus korraldab detailplaneeringu avaliku arutelu. 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 vastuvõtuks 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 1 kuu enne detailplaneeringu vastuvõtmiseks esitamise tähtaega ehk hiljemalt 06.10.2016.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. Kuusalu Vallavolikogule kehtestamiseks esitatud planeeringu kausta peab olema köidetud kehtestamisele kuuluv planeeringu materjal: seletuskiri ning joonised. Seletuskirjas esitada eraldi peatükina planeeringu ellurakendumise kava. Lisaks peab köite koosseisus olema: vallavalitsuse detailplaneeringu menetlusdokumendid ja- kirjad, oluliste koosolekute protokollid, väljavõtted maakonnalehest „Sõnumitooja“, Kuusalu Vallavalitsuse poolt väljastatud haldusaktid, väljavõte kehtivast üldplaneeringust, lisana koostatud eksperthinnangud, väljastatud tehnilised tingimused, detailplaneeringu koostamise ja korraldamise finantseerimise leping, koondtabel kooskõlastustega ja illustreeriv materjal.

9. Kõik vajalikud notariaalsed võlaõiguslikud lepingud peavad olema sõlmitud enne planeeringu kehtestamist.

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.