



KUUSALU VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Kuusalu

04. oktoober 2017 nr 56

**Kodasoo küla Vana-Nurme kinnistu ja lähiala
detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade
kinnitamine ning detailplaneeringule keskkonnamõju
strateegilise hindamise algatamata jätmine**

Kuusalu Vallavalitsusele on laekunud Liivalaia Kodukauba OÜ taotlus Kodasoo küla Vana-Nurme, Kalme tee T1 kinnistute (35301:001:0298, 35301:001:0299, 35301:001:0301) detailplaneeringu algatamiseks. Omanik soovib 10,3 ha suuruse ala jagada 5 elamukrundiks (suurustega 5000-7500 m²), transpordimaaks ning maatulundusmaaks.

Kuusalu valla üldplaneeringu kohaselt asub Vana-Nurme kinnistu perspektiivsel tootmisalal. Planeeringuga kavandatud on üldplaneeringut muutev.

Vallavolikogu ehituskomisjon tutvus avaldusega 27.09.2017 koosolekul ning tegi ettepaneku esitada vallavolikogule detailplaneeringu algatamise eelnõu.

Tulenevalt planeerimisseaduse paragrahvi 124 lõikest 6, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõike 2 punktist 22 ning Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu“ paragrahvi 16 lõikest 1 peab Kuusalu Vallavalitsus andma eelhinnangu selle kohta, kas detailplaneeringuga kavandatava tegevusega kaasneb eeldatavasti oluline keskkonnamõju. Eelhinnang on koostatud Keskkonnaministeeriumi poolt 2015 a tellitud „KMH/KSH eelhindamise juhend otsustaja tasandil, sh Natura eelhindamine“ juhendmaterjali põhjal.

Eelhinnang:

1. Strateegilise planeerimis-dokumendi ja kavandatava tegevuse lühikirjeldus: Kodasoo küla Vana-Nurme kinnistu (35301:001:0298, 35301:001:0299, 35301:001:0301) detailplaneeringu algatamine eesmärgiga 10,3 ha suurune kinnistu jagada 5 elamukrundiks (suurustega 5000-7500 m²), transpordimaaks ning maatulundusmaaks.

2. Seotus teiste strateegiliste planeerimis-dokumentidega: Kehtiva üldplaneeringu kohaselt asub kinnistu hajaasustusalal, perspektiivsel tootmisalal.

3. Mõjutatava keskkonna kirjeldus:

3.1 Maakasutus: Maa-ameti kaardiinfo kohaselt koosneb Vana-Nurme kinnistu kolmest katastriüksusest, millest kaks on 100 % maatulundusmaad (35301:001:0298 ja 35301:001:0301) ja nende vahele jääb Kalme tee T1 kinnistu (35301:001:0299), mis on 100% transpordimaa. Kinnistu suurus on 102 937 m², millest 181 m² on haritav maa, 95 190 m² on looduslik rohumaa, ja 7 530 m² on muu maa, sh 2813 m² veealune maa. Planeeringuala piirneb põhjas Tallinn-Narva teega (35201:003:0173, 100 % transpordimaa), idas Kõrgemäe kinnistuga (35201:003:1034, 100% maatulundusmaa) ja Kalme kinnistuga (35201:003:0761, 100% maatulundusmaa), läänes Anija metskond 19 kinnistuga (24505:002:0115, 100% maatulundusmaa), Nurme kinnistuga (35201:003:0050 ja 35301:001:0300, 100% elamumaa) ning lõunas Sarapiku kinnistuga (24505:002:0089, 100% maatulundusmaa).

3.2 Veekasutus: Detailplaneeringu realiseerumisel suureneb veetarbimine vähesel määral planeeritavate lisanduvate hoonete olmevee näol.

3.3 Muude loodusressursside kasutus: Kavandatav tegevus ei too kaasa muutusi maavarade kasutuses. Kavandatava tegevusega kaasneb vajadus energia, ehitusmaterjalide, kütuse jms järele, kuid mitte mahus, mis põhjustaks olulist keskkonnamõju.

3.4 Looduskeskkonna kirjeldus:

3.4.1 Maastik: Maapinna absoluutkõrgused kinnistu põhja osas jäävad 37-39 m vahele, lõunas 33,5-35 m vahele. Tegemist on tasase reljeefiga. Elamute ehitamiseks pole vaja teha ulatuslikke pinnaseteid ning muuta kinnistu üldist reljeefi.

3.4.2 Pinnas: Maa-ameti geoloogia kaardirakenduse järgi on aluspõhja geoloogia Kesk-Ordoviitsiumi ladestiku Väo kihistu lubjakivi, detriitne lubjakivi, dolokivi (ehituslubjakivi). Pinnakatte geoloogia koosneb peenliivast - purdsete valdava terasuurusega 0,063...0,5 mm, milles võib peenemat ja/või jämedamat fraktsiooni leiduda <50 % sette mahust; ning Võrtsjärve alamkihistu jääjärvelistest setetest (veerised ja munakad, kruus, liiv, aleuriit, saviliiv, liivsavi, savi). Vastavalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardile on planeeritaval alal normaalse radoonisisaldusega pinnas (30 - 50 kBq/m³).

3.4.3. Mullastik: Maa-ameti mullakaardi alusel leiduvad kinnistul kahkjad leostunud gleimullad (LPG), õhukesed paepealsed gleimullad (Kh''), gleistunud nõrgalt leetunud mullad (LkIg) ning gleistunud koreserikkad leostunud mullad (Korg).

3.4.4. Põhjavesi: Planeeringu ala asub nõrgalt kaitstud põhjaveega alal.

3.4.5 Kaitstavad loodusobjektid ja Natura 2000 võrgustiku alad: Planeeringualal ei asu kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 võrgustikku.

3.5 Heited:

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

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

3.5.3 *Nõrgvesi*: Kavandatava tegevusega ei kaasne nõrgvett.

3.5.4 *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.

3.6 *Kultuurimälestised*: Vastavalt Maa-ameti kaardirakendusele (26.10.2017 seisuga) ei asu kinnistul ega kinnistu vahetus läheduses ühtegi kultuurimälestist.

4. Tegevusega eeldatavalt kaasnev mõju:

4.1 *Strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega seotud keskkonnaprobleemid*:

4.1.1 *Mõju pinnasele*: Piirkonnas asuvate kinnistute reovesi kogutakse mahutitesse või immutatakse peale bioloogilist puhastust pinnasesse.

4.1.2 *Mõju veestikule*: Kavandatava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist mõju põhja- ja pinnaveele.

4.1.3 *Mõju õhule*: Peamiseks õhusaaste allikaks on hoonete soojavarustus, mille lahendamisel kaaluda keskkonnasäästlikke tehnoloogiaid.

4.1.4 *Mõju kliimale*: Kavandatava tegevusega ei kaasne mõju kliimale.

4.2 *Oht inimese tervisele või keskkonnale*: Planeeringualast 1 km raadiuses ei asu ohtlikke ettevõtteid.

4.3 *Mõju suurus ja ruumiline ulatus*:

Kavandatav tegevus ei muuda oluliselt ala ilmet ning ruumilist struktuuri. Planeeringualale ei kavandata olulise ruumilise mõjuga objekte. Täiendavat valgusreostust ei kaasne.

4.4 *Mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 võrgustiku alale*: Keskkonnaregistri andmeil planeeringualal kaitstavaid, ohustatud või haruldasi liike ei esine. Samuti ei asu kinnistu Natura 2000 võrgustiku alal.

4.5 *Mõju võimalikkus, kestus, sagedus ja pöördumus, sealhulgas kumulatiivne ja piiriülene mõju*: Planeeringuga kavandatakse kinnistute jagamist eesmärgiga moodustada 5 elamukinnistut, maatulundusmaa ning transpordimaa millega kaasnevad mõjud on eeldatavalt väikesed ja kinnistupõhised.

5. 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 arvamisel et keskkonnamõju strateegilise hindamise võib jätta algatamata.

Kuusalu Vallavolikogu, võttes aluseks eeltoodu, kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse paragrahvi 6 lõike 1, planeerimisseaduse paragrahvi 4 lõiked 1 ja 2, paragrahvi

12, paragrahvi 124 lõike 10, paragrahvi 142, eelhinnangu, Kuusalu Vallavolikogu 19.12.2001.a otsusega nr 68 kehtestatud Kuusalu valla üldplaneeringu, Kuusalu Vallavolikogu 16.06.2010 määrusega nr 14 kinnitatud Kuusalu valla ehitismääruse paragrahvi 4 lõike 1, mille kohaselt on vallavalitsuse ülesandeks detailplaneeringute koostamise korraldamine, paragrahvi 3 lõike 2, mille kohaselt on vallavolikogu ülesandeks üldplaneeringut muutvate detailplaneeringute algatamine ja lähteülesannete kinnitamine ning vallavalitsuse ettepaneku algatada kinnistule üldplaneeringut muutev detailplaneering,

o t s u s t a b:

1. Algatada Kodosoo küla Vana-Nurme kinnistu ja lähiala detailplaneering.
2. Kinnitada detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt lisale.
3. Jätta detailplaneeringule keskkonnamõju strateegiline hindamine algatamata.
4. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Enn Kirsman

volikogu esimees

Lisa
Kuusalu Vallavolikogu
04.10.2017. a
otsusele nr 56

KODASOO KÜLA VANA-NURME KINNISTU JA LÄHIALA DETAILPLANEERINGU LÄHTEÜLESANNE

Projekti nimi: Kodasoo küla Vana-Nurme kinnistu detailplaneering.

Vana-Nurme kinnistu

Katastritunnus: 35301:001:0298
Omanik: Maakri Vara OÜ.
Kinnistu pindala: 76191 m².
Kinnistu maakasutuse sihtotstarve: 100 % maatulundusmaa.

Vana-Nurme kinnistu

Katastritunnus: 35301:001:0301
Omanik: Liivalaia Kaubandus OÜ.
Kinnistu pindala: 22952 m².
Kinnistu maakasutuse sihtotstarve: 100 % maatulundusmaa

Kalme tee T1

Katastritunnus: 35301:001:0299
Omanik: Maakri Vara OÜ.
Kinnistu pindala: 3794 m².
Kinnistu maakasutuse sihtotstarve: 100 % transpordimaa.

Planeeringu koostaja: tellija valikul vastavalt kehtivale seadusandlusele.
Detailplaneeringu vastuvõtmiseks esitamise tähtaeg: 04.10.2019.a.
Detailplaneeringu kehtestamiseks esitamise tähtaeg: 04.10.2020.a.

I LÄHTEÜLESANDE KOOSTAMISE ALUSED

1. Taotlus detailplaneeringu algatamiseks.
2. Kuusalu valla üldplaneering.

II DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANNE

1. Katastritunnuste jagamine 5 elamumaa sihtotstarbega krundiks ja maatulundusmaaks.
2. Juurdepääsutee, liikluskorralduse ja tehnovarustuse lahendamine.
3. Heakorrastuse ja haljastuse lahendamine.
4. Kõigi vajalike piirangute ja servituutide määramine.
5. Vajadusel ettepanekute tegemine notariaalsete lepingute sõlmimiseks.

III ARVESTAMISELE KUULUVAD VAREM KOOSTATUD PROJEKTID

1. Kuusalu valla üldplaneering.

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. Detailplaneeringu aluskaardiks võtta digitaalselt mõõdistatud topo-geodeetiline alusplaan täpsusega M 1:500 (mitte vanem kui kaks aastat), piirid ja piiripunktid peavad olema looduses leitud ja mõõdistatud.
3. Mõõdistus peab kajastama vähemalt planeeritava elamukrundi ümber olevat 15,0 m laiust ala ning naaberkinnistul asuvat hoonestust. Topo-geodeetiline alusplaan koos uurimistöö aruandega esitada kooskõlastamiseks Kuusalu Vallavalitsuse peamaakorraldajale.

VI NÕUDED KOOSTATAVALE DETAILPLANEERINGULE

1. Detailplaneering koostada topo-geodeetisel alusplaanal mõõtkavas M 1:500 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 kaardimaterjal vormistada soovituslikult vastavalt Siseministeeriumi poolt koostatud juhendmaterjalile *Ruumilise planeerimise leppemärgid (2013)*.
3. Hoonetele esitatavad olulisemad arhitektuursed ja ehituslikud nõuded esitada planeeringu kruntimise ja ehitusõiguse plaanil ehk põhijoonisel ja seletuskirjas. Ehitusõigus esitada iga planeeritava krundi peal tabelina. Ehitusõigus sisaldab alljärgnevat andmeid:
 - 3.1 Kavandatud kruntide kasutamise sihtotstarvet;
 - 3.2 Kavandatavate hoonete lubatud maksimaalset arvu krundil;
 - 3.3 Kavandatavate hoonete lubatud maksimaalset kõrgust meetrites;
 - 3.4 Kavandatavate hoonete lubatud maksimaalse ehitusaluse pinna arvestus peab vastama Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusele nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“.
4. Detailplaneeringuga kavandatav tehnovarustus:
 - 4.1 Tehnovõrkude projekteerimisel peab lähtuma võrguvaldajate poolt väljastatud tehnilistest tingimustest või valla keskkonnaspetsialisti ettepanekutest;
 - 4.2 Tehnovõrkude koondplaanal näidata ära kõik planeeritud tehnovõrgud (kaablid, torustikud ja liinid) koos vajalike liiniservituutide või kaitsevööndite äranäitamisega võimalusel koondplaanal ja/või põhijoonisel. Vajalikud võimsused esitada seletuskirjas;
 - 4.3 Lahendada vertikaalplaneerimine ning sade- ja drenaaživee ärajuhtimine. Planeeringuga mitte halvendada naaberaladelt vee ärajuhtimise võimalusi.
5. Detailplaneeringuga teha ettepanekud kinnisomandi kitsenduste ja servituutide seadmiseks: tee-, liini-, veejuhtimisservituudid jms, määrates nende ulatus ning kanda planeeringu põhijoonisele.

6. Detailplaneeringu situatsiooniskeemil kajastada avalikust teest kuni kinnistu viiv juurdepääsutee.
7. 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. Päästeameti Põhja päästekeskus.
2. Põllumajandusamet.
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. Kuusalu Vallavalitsusega sõlmida koostamise ja korraldamise finantseerimise leping koheselt pärast algatamise korralduse laekumist taotlejale.
2. Detailplaneeringu eskiis esitatakse Kuusalu Vallavalitsusele tutvumiseks ja vajadusel korrektuuride tegemiseks.
3. Vallavalitsusele esitatud eskiis peab sisaldama vähemalt:
 - 3.1 Detailplaneeringu koostamiseks ja korraldamiseks sõlmitud finantseerimis-lepingut;
 - 3.2 Väljavõtet üldplaneeringust;
 - 3.3 Planeeritava maa-ala kontaktvööndi analüüsi;
 - 3.4 Eskiisi seletuskirja;
 - 3.5 Eskiisi põhijoonist, mis sisaldab: hoonestuskava, põhimõttelist liikluskorraldust, põhimõttelist haljastuse, tehnovarustuse, heakorra lahendust;
 - 3.6 Kavandatavat keskkonda illustreerivat materjali.
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. 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 (ühes või kahes eksemplaris).

Mõjuvatel põhjustel võib taotleda detailplaneeringu esitamise tähtaja pikendamist, kuid mitte hiljem kui 1 kuu enne detailplaneeringu vastuvõtmiseks esitamise tähtaega.

6. Kuusalu Vallavalitsus korraldab detailplaneeringu avaliku väljapaneku. Vastav teade ilmub maakonnalehes Sõnumitooja ning valla kodulehel www.kuusalu.ee.

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.
8. Vajadusel notariaalsete võlaõiguslike lepingute sõlmimine enne detailplaneeringu kehtestamist.
9. Detailplaneering peab olema esitatud kehtestamiseks hiljemalt kolme aasta jooksul algatamisest arvates. Kuusalu Vallavolikogule kehtestamiseks esitatud planeeringu kausta peab olema köidetud kehtestamisele kuuluv planeeringu materjal: seletuskiri ning joonised. Eraldi lisamaterjalina peab kõite koosseisus olema vallavalitsuse detailplaneeringu menetlusedokumentid-kirjad ja koosolekute protokollid, väljavõtted maakonnalehest Sõnumitooja, Kuusalu Vallavalitsuse poolt väljastatud haldusaktid, väljavõtte kehtivast üldplaneeringust, lisana koostatud eksperthinnangud, väljastatud tehnilised tingimused, detailplaneeringu koostamise ja korraldamise finantseerimise leping, koondtabel kooskõlastustega ja illustreeriv materjal.
10. Pärast detailplaneeringu kehtestamist Kuusalu Vallavolikogus esitab planeerija Kuusalu Vallavalitsusele planeeringu materjalidest neli koopiat paberkandjal ning ühe eksemplari digitaalselt CD-l. Üks planeeringu kaust kuulub pärast kehtestamist omanikule tagastamisele koos kehtestamise otsusega.
11. Originaalkooskõlastustega detailplaneering kuulub arhiveerimisele Kuusalu Vallavalitsuses.

Lähteülesande koostas: K.Raudla