

OTSUS EELNÕU

|  |  |
| --- | --- |
| Kiiu | 10. detsember 2025 nr xx |

**Kuusalu vallavolikogu 06.08.2025 otsuse nr 26**

**peale esitatud vaide läbivaatamine**

28.04.2025 laekus Kuusalu vallavalitsusele Raadius Arhitektid OÜ taotlus Kolga aleviku Kadaka kinnistu (katastritunnus 35203:002:0188) detailplaneeringu algatamiseks. Detailplaneeringu algatamise taotluse ja lisatud skeemi kohaselt soovitakse jagada Kadaka kinnistu üheksaks elamumaa ja kümneks aiamaa krundiks, üheks transpordimaa sihtotstarbega maaüksuseks ning üheks üldkasutatavaks maaks. Elamumaa kruntide suuruseks on planeeritud 3600 - 4300 m2 ning aiamaa kruntide suuruseks on 700 - 2000 m2.

*Detailplaneeringu algatamise taotlusele lisatud skeem.*

Pilt, millel on kujutatud kaart, kuvatõmmis, tekst

Tehisintellekti genereeritud sisu ei pruugi olla õige.

Kadaka kinnistu on vastavalt Maa- ja Ruumiameti andmetele 100% maatulundusmaa sihtotstarbega, millest 3,3 ha on metsamaa, 1,6 ha looduslik rohumaa ning 1585 m2 haritav maa. Kinnistu on hoonestamata.

*Väljavõte Maa- ja Ruumiameti kaardiserverist:*

Pilt, millel on kujutatud tekst, kaart

Tehisintellekti genereeritud sisu ei pruugi olla õige.

Vallavalitsuse planeeringute komisjon tutvus esitatud taotlusega 12.06.2025 koosolekul. Komisjon võttis seisukoha, et ei toeta detailplaneeringu algatamist, sest esitatud lahendus ei vasta üldplaneeringule ning ei ole antud piirkonda sobiv.

Kuusalu vallavolikogu keskkonna- ja ehituskomisjon tutvus 26.06.2025 esitatud taotlusega ja toetas detailplaneeringu algatamata jätmist.

Kuusalu vallavolikogu, tuginedes eeltoodule jättis 06.08.2025 otsusega nr 26 Kolga aleviku Kadaka kinnistu detailplaneeringu algatamata ning põhjendas oma otsust alljärgnevalt.

Kuusalu vallavolikogu 19.12.2001 otsusega nr 68 kehtestatud Kuusalu valla üldplaneeringu kohaselt ei asu Kolga aleviku Kadaka kinnistu perspektiivsel elamualal ega ka tiheasustusalal. Kinnistu asub haja-asustuses nn valgel alal. Kavandatav elamu- ja aiamaa kruntide moodustamine ei ole kooskõlas kehtiva üldplaneeringu ruumilise arengu eesmärkidega, esitatud ettepanek on üldplaneeringut muutev.

Planeerimisseaduse § 128 lõike 2 punkt 1 sätestab, et detailplaneeringut ei algatata eelkõige juhul, kui algatamine on ilmselgelt vastuolus üldplaneeringuga.

Planeerimisseaduse kohaselt on planeerimise eesmärk tagada tasakaalustatud ja keskkonnahoidlik ruumiline areng. Planeeringuga tuleb luua eeldused kasutajasõbraliku ning turvalise elukeskkonna ja kogukondlike väärtusi kandva ruumilise struktuuri olemasoluks ja säilitamiseks ning esteetilise miljöö arenguks, säilitades olemasolevaid väärtusi. Kadaka kinnistuga piirneva, hoonestatud Maasika kinnistu suuruseks on ca 2 ha. Lähialal hoonestatud maaüksused on valdavalt suuremad. Kavandatav planeering hõlmab valdavalt metsamaad (3,3 ha), mille sihtotstarbe muutmine elamumaaks ei ole põhjendatud keskkonnahoidlikkuse ega ruumilise terviklikkuse seisukohalt. Metsamaa säilitamine on oluline elurikkuse, maastikulise mitmekesisuse ja ökosüsteemiteenuste tagamiseks. Metsamaa sihtotstarbe muutmine elamumaaks tooks kaasa loodusväärtuste vähenemise ning oleks vastuolus säästva maakasutuse põhimõtetega. Kadaka kinnistuni ei ole rajatud ühisveevärgi rajatisi ega kergliiklusteed ning nende rajamine ei ole valla arengukavades ette nähtud. Seega ei ole põhjendatud üldplaneeringut muutva detailplaneeringu algatamine (PlanS § 142).

18.08.2025 edastati Kuusalu vallavolikogu otsus detailplaneeringu algatajale (Raadius Arhitektid OÜ).

19.09.2025 esitas Kadaka, Kolga kinnistu omanik Aarik OÜ esindaja Kuusalu Vallavalitsusele vaide volikogu otsusele (reg.nr 7-1/3079).

06.10.2025 saadetud vastuskirjaga anti vaide esitajale (Kadaka, Kolga kinnistu omanikule) 10-päevane tähtaeg vaide puuduste kõrvaldamiseks (reg.nr 7-1/3079-1).

08.10.2025 edastas Aarik OÜ ja Raadius Arhitekt OÜ esindajad Kuusalu vallavalitsusele täiendatud vaide Kolga alevik Kadaka kinnistu detailplaneeringu algatamata jätmise otsuse vaidlustamiseks (reg.nr 7-1/3079-2).

Vaide esitaja leiab, et tema õigusi on volikogu otsusega rikutud järgmistes punktides:

*Vastavalt „Kolga aleviku Kadaka kinnistu detailplaneeringu algatamata jätmise otsusele“*

*(edaspidi: otsus):*

*1)„Kavandatav planeering hõlmab valdavalt metsamaad (3,3 ha), mille sihtotstarbe muutmine elamumaaks ei ole põhjendatud keskkonnahoidlikkuse ega ruumilise terviklikkuse seisukohalt. Metsamaa säilitamine on oluline elurikkuse, maastikulise mitmekesisuse ja ökosüsteemiteenuste tagamiseks. Metsamaa sihtotstarbe muutmine elamumaaks tooks kaasa loodusväärtuste vähenemise ning oleks vastuolus säästva maakasutuse põhimõtetega.”*

*– Reaalsuses on kinnistul raiekava alusel juba enamik metsa raiutud, mis tähendab, et antud detailplaneeringu raames ei ole kavas suuremahulisi lisaraieid planeeringu elluviimise ja võimaliku elamupiirkonna rajamise tarbeks. Seetõttu ei vähenda ka antud kinnistule detailplaneeringu algatamine olulisel määral sealse keskkonna väärtust elurikkuse ega maastikulise mitmekesisuse aspektist.*

*2)“Planeerimisseaduse kohaselt on planeerimise eesmärk tagada tasakaalustatud ja keskkonnahoidlik ruumiline areng. Planeeringuga tuleb luua eeldused kasutajasõbraliku ning turvalise elukeskkonna ja kogukondlikke väärtusi kandva ruumilise struktuuri olemasoluks ja säilitamiseks ning esteetilise miljöö arenguks, säilitades olemasolevaid väärtusi.”*

*–Antud planeeringuga ongi soov tagada valla tasakaalustatud ruumiline areng, kus tulevastel elanikel on võimalik elada looduskaunis keskkonnas, mida ümbritseb osaliselt mets, lähedal asuvad elamud ja mis paikneb ühtlasi ka piirkonnakeskuse ning rahvuspargi vahetusläheduses. Planeeringulahend on ka turvaline ja kasutajasõbralik, kuna mitme elamuüksusega elurajooni võimaldamine tagab planeeringualas ka naabrivalve olemasolu. Samuti toetab eelnev punkt ka kogukonna tekkimist ja kogukondlike väärtusi kandva uue esteetilise ruumi loomist Kolga alevikku.*

*3)“Kuusalu Vallavolikogu 19.12.2001 otsusega nr 68 kehtestatud Kuusalu valla üldplaneeringu kohaselt ei asu Kolga aleviku Kadaka kinnistu perspektiivsel elamualal ega ka tiheasustusalal. Kinnistu asub haja-asustuses nn valgel alal. Kavandatav elamu- ja aiamaa kruntide moodustamine ei ole kooskõlas kehtiva üldplaneeringu ruumilise arengu eesmärkidega, esitatud ettepanek on üldplaneeringut muutev.”*

*–Kuigi elamumaa sihtotstarbega kinnistute planeerimine antud kinnistule ei ole üldplaneeringu kohaselt otseselt ette nähtud, on siiski üldplaneeringu kohaselt lubatud kinnistu jagamine detailplaneeringu raames vähemalt 3600m2 suurusteks ehituskruntideks. See omakorda ei välista, et kinnistute omanikud hiljem vastavatele kinnistutele projekteerimistingimusi taotlema ei hakkaks, mis tähendaks vallale ainult lisatööd iga kinnistu puhul eraldi projekteerimistingimusi väljastades. Lisaks võib selline lähenemine tuua endaga kaasa oluliselt ebaterviklikuma keskkonna loomise antud alasse, mis ei loo antud piirkonda lisaväärtust, vaid pigem vähendab seda.*

*Nõue*

*Vaide esitaja soovib, et vaadataks üle kinnistu reaalne olukord ning analüüsitaks piirkonna arenguliste võimaluste vaatenurgast antud kinnistule tehtud ettepanekut. Kinnistu omanikul on üldplaneeringu kohaselt õigus jagada oma kinnistu vähemalt 3600 m2 suurusteks kruntideks, seega antud ÜP punkti kohaselt ei saa keelata omanikule kinnistu kruntimist. Piirkonna arengulisel eesmärgil soovib kinnistu omanik teha vallaga koostööd, et luua antud kruntidest juurde võimalikke elamiskohti ja toetada seeläbi kogukonna arengut. Seetõttu soovib vaide esitaja muuta 11-st kinnistust 9 kinnistu puhul sihtotstarvet 100% elamumaaks. Võttes arvesse ka juba teostatud raieid palub vaide esitaja üle vaadata antud planeeringule esitatud keskkonnateemalised argumendid ja viia need kooskõlasse olemasoleva olukorraga.*

16.10.2025 edastas Kuusalu vallavalitsus vaide esitanud isikutele vaide läbivaatamise tähtaja pikendamise teate (reg.nr 7-1/3079-3) vastavalt haldusmenetluse seaduse §-ile 84. Tähtaega pikendati 30 päeva võrra.

16.10.2025 toimunud vallavalitsuse planeeringute komisjon (reg.nr 2-7/11) jäi oma senise arvamuse juurde mitte algatada detailplaneeringut ning lisas täiendusena volikogu otsusele, et kinnistu paikneb Harju maakonnaplaneeringu rohevõrgustiku tuumalal.

Maa- ja Ruumiamet on andnud seisukoha esitatud vaide ja planeeritava osas 21.11.2025 kirjas nr 6-3/25/17006-2. Kirjas toodu kohaselt ei poolda Maa- ja Ruumiamet uute elamugruppide planeerimist selleks üldplaneeringuga mitteettenähtud kohta, eriti olukorras, kus kehtiva Kuusalu valla üldplaneeringuga on vallas perspektiivseid elamualasid juba reserveeritud. Harju maakonnaplaneeringu 2030+ kohaselt asub Kadaka kinnistu (35203:002:0188) täies ulatuses rohevõrgustikus. Kuna maakonnaplaneering on kehtestatud oluliselt hiljem kui Kuusalu üldplaneering, tuleb lähtuda maakonnaplaneeringus määratud tingimustest.

Harju maakonnaplaneeringu seletuskirja peatükis 3.3.1 „Roheline võrgustik“ on antud tingimused, mis peavad tagama rohelise võrgustiku toimimise, sh tingimus, et rohelise võrgustiku aladele ehitiste kavandamine on lubatud vaid erandjuhul, kui sellega säilib rohelise võrgustiku terviklikkus ja toimimine. Uute hoonete kavandamine rohelise võrgustiku aladele on võimalik kompaktselt olemasoleva hoonekompleksi juurde sama kinnistu piires. Seni hoonestamata maa-alale on uusi hooneid võimalik kavandada vaid juhul, kui majapidamiste omavaheline kaugus on vähemalt 500 m, kui üldplaneeringuga ei ole seda täpsustatud. Tiheasustusalade kujundamine on rohelise võrgustiku alal keelatud.

Arvestades Kadaka kinnistuga piirnevatel kinnistutel (Maasika, Ulliallika) paiknevaid olemasolevaid eluasemekohti, on maakonnaplaneeringuga välistatud elamukruntide moodustamine Kadaka kinnistul, kuna hoonestamisel ei oleks tagatud elamute vaheline kaugus 500 m, mis seaks ohtu rohevõrgustiku toimimise.

Kuusalu vallavolikogu tutvudes veelkordselt kõikide asjaoludega jääb 06.08.2025 esitatud seisukoha juurde, kuid vastab vaides esitatud argumentidele numeroloogilises järjekorras järgmiselt:

1. Vastavalt metsaseaduse § 25 lg-le 1 ja lg-le 6 on metsaomanik kohustatud rakendama metsa uuendamise võtteid vähemalt 0,5 hektari suuruse pindalaga raiesmikel kahe aasta jooksul raiest arvates. Eelnimetatud tähtaega võib pikendada kuni viis aastat. Seega kuigi Kadaka kinnistu omaniku väitel on reaalsuses kinnistul raiekava alusel juba enamik metsa raiutud, ei muuda see kinnistu kõlvikulist koosseisu (kinnistut katab üle poole ulatuses metsamaa) ega vabasta metsaomanikku metsa uuendamise kohustusest.
2. Kadaka, Kolga kinnistu paikneb Harju maakonnaplaneeringu rohevõrgustiku tuumalal. Vastavalt maakonnaplaneeringu seletuskirjale on looduskaitse eesmärkide saavutamiseks Euroopa looduskaitsepoliitikas välja töötatud rohetaristu strateegia. Rohetaristu käsitlust võib pidada uuenenud lähenemiseks rohelisele võrgustikule. Rohetaristu kujutab endast omavahel seotud rohelise ruumi võrgustikku, mis säilitab looduslike ökosüsteemide väärtused ja funktsioonid ning pakub nii looduskeskkonnale kui inimestele vastavaid hüviseid. Rohetaristu nn ökosüsteemiteenuste pakkumise osas omandab Harju maakond suhteliselt tiheda inimasustuse kontekstis olulise tähtsuse.

Harju maakonnaplaneering seab rohelise võrgustiku tuumaladele ja koridoridele üldised kasutustingimused, mis peavad tagama rohelise võrgustiku toimimise. Vastavalt seletuskirjale:

1. Rohelise võrgustiku alal kavandatavate planeeringute, kavade jne puhul tuleb igal juhul arvestada seda, et roheline võrgustik jääks toimima.

4. Ehitusalade valik peab lähtuma rohelisest võrgustikust. Oluline on jälgida just kohaliku tasandi planeeringutes, et kavandatav asustus ei häiriks rohelise võrgustiku funktsionaalset toimimist.

5. Rohelise võrgustiku aladele ehitiste/rajatiste kavandamine on erandjuhul lubatud, kui sellega säilib rohelise võrgustiku terviklikkus ja toimimine.

6. Uute hoonete kavandamine rohelise võrgustiku aladele on võimalik kompaktselt olemasoleva hoonekompleksi juurde sama kinnistu piires. Seni hoonestamata maa-alale on uusi hooneid võimalik kavandada juhul, kui majapidamiste omavaheline kaugus on vähemalt 500 m, kui üldplaneeringuga ei ole seda täpsustatud.

7. Tiheasustusalade kujundamine on rohelise võrgustiku alal keelatud. Uued asustusalad tuleb kavandada väljapoole tuumalasid, asustusalad ei tohi läbi lõigata rohelise võrgustiku koridore. Uute asustusalade moodustamisel on vaja hinnata mõju rohelise võrgustiku toimivusele, kaaluda tuleb detailplaneeringu koostamise vajadust.

9. Tuumalade ja koridoride maakasutamise sihtotstarvet ja üldplaneeringu järgset juhtfunktsiooni ei ole soovitatav muuta.

14. Tuumaladel ja koridoridel on üldjuhul tegemist majandatava metsaga, kus metsa majandamine toimub vastavalt metsakorralduskavadele. Majanduspiirangutega metsa (nt kaitstavatel aladel) kasutamise piirangud tulenevad õigusaktidest.

15. Metsaressursse tuleb kasutada säästlikult. Metsade majandamise (metsa uuendamise, kasvatamise, kasutamise ja metsakaitse) eesmärk on hoida ja suurendada metsi või teisi metsaalasid ja tõsta metsaressursside tootlikkust ning kvaliteeti. Metsa majandamine on säästev, kui on tagatud elustiku mitmekesisus, metsa tootlikkus, uuenemisvõime, elujõulisus ning ökoloogilisi, majanduslikke, sotsiaalseid ja kultuurilisi vajadusi rahuldav mitmekülgne metsakasutus.

Maakonnaplaneeringu järgimise kohustus ja selle muutmise võimalused on sätestatud planeerimisseaduses. Vastavalt planeerimisseaduse § 75 lg 1 punktile 10 saab maakonnaplaneeringus määratud rohevõrgustiku asukohta ja toimimist tagavaid tingimusi täpsustada kohaliku omavalitsuse üldplaneeringuga. Maakonnaplaneeringus toodud rohelise võrgustiku tingimuste eesmärk on tagada rohelise võrgustiku toimimine. Maakonnaplaneeringu põhjal üksiku kinnisasja küsimuste lahendamine ei vasta maakonnaplaneeringu koostamise mõttele. Maakonnaplaneeringus sätestatud üldised kasutustingimused rohelise võrgustiku tuumaladele ja koridoridele on hoonestamise osas eelkõige üldplaneeringu koostamise aluseks.

1. Planeerimisseaduse § 124 lg 2 kohaselt on detailplaneeringu eesmärk eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine.

Kuigi üldplaneeringu seletuskiri annab võimaluse moodustada 0,36 ha suuruseid elamukrunte, ei ole nimetatud tingimus määravaks, kui planeering ei moodusta ühtset tervikut juba olemasolevate hoonestatud kruntidega piirkonnas. Nimetatud tingimus ei ole ka maaomaniku absoluutne õigus. Kinnistu omanikul on õigus kasutada oma maad praegusel otstarbel, milleks on maatulundusmaa.

Kavandatav elamu- ja aiamaa kruntide moodustamine ei ole kooskõlas kehtiva üldplaneeringu ruumilise arengu eesmärkidega, esitatud ettepanek on üldplaneeringut muutev.

Planeerimisseaduse § 128 lõike 2 punkt 1 sätestab, et detailplaneeringut ei algatata eelkõige juhul, kui algatamine on ilmselgelt vastuolus üldplaneeringuga.

Kohalikul omavalitsusel puudub kohustus väljastada projekteerimistingimusi kõigile maaüksustele. Kui kinnistu jagatakse maakorralduslikult väiksemateks maaüksusteks, ei anna see õigustatud ootust antud maaüksustele ehitusõiguse saamiseks.

Kolga alevikus on hulgaliselt üldplaneeringule vastavaid perspektiivseid elamualasid, mida ei ole arendatud ning millele ei ole ehitusõiguseid taotletud. Samuti ei ole realiseeritud kehtestatud detailplaneeringute kohaseid üksikelamute ning ridaelamute ehitusõiguseid. Piirkonnas puudub vajadus metsa-alale, olemasolevast taristust eemale ja üldplaneeringut muutva elamuala kavandamiseks.

Võttes aluseks eeltoodu ja lähtudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 3, haldusmenetluse seaduse § 85 p 4, § 86 lg 1, § 87 lg 1, planeerimisseaduse § 75 lg 1 p 10, Kuusalu vallavalitsuse 13.11.2025 istungi otsuse esitada vallavolikogule vaide rahuldamata jätmise eelnõu, Kuusalu vallavolikogu

**otsustab:**

1. Jätta Aarik OÜ ja Raadius Arhitekt OÜ poolt Kuusalu vallavolikogu 06.08.2025 otsuse nr 26 peale esitatud vaie rahuldamata.

2. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

3. Otsust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus või esitada vaie Kuusalu Vallavolikogule 30 päeva jooksul otsuse teatavakstegemisest arvates.

|  |
| --- |
| (allkirjastatud digitaalselt) |
|  |
| Ulve Märtson |
| volikogu esimees |