

Detailplaneeringu algatamise teade

Avaldamise algus: 21.09.2022

Avaldamise lõpp: tähtajatu

Kuusalu Vallavalitsus avaldab teadaande [planeerimisseaduse \(PlanS\) § 128 lõike 7](#) alusel.

Kuusalu Vallavalitsus teatab, et Kuusalu Vallavolikogu algatas 14.septembri 2022 otsusega nr 29 Põhja küla Uuekadaka kinnistu detailplaneeringu, kinnitas lähteülesande ja mittealgatas keskkonnamõjude strateegilise hindamise.

Detailplaneeringuga soovitakse jagada Uuekadaka kinnistu kolmeks elamukrundiks. Põhja küla Uuekadaka kinnistule on antud ehitusõigus vastavalt Kuusalu Vallavolikogu 29.10.2008 otsusega nr 79 kehtestatud Kadaka 5 kinnistu detailplaneeringule. Detailplaneeringuga planeeriti kinnistu sihtotstarbe muutmine äri-, elamu- ning tootmiskaas. Planeeringu eesmärk oli puhkeküla kompleksi rajamine. Kokku võimaldas detailplaneering 8 hoone ehitamist. Kinnistu jagamist detailplaneering ette ei näinud. Vastavalt kehtestatud detailplaneeringule rajas kinnistu omanik OÜ Aasa Invest hooneid, mille järel võõrandas kinnistu kaasomandisse kolmele erinevale isikute grupele. Detailplaneering kaotas esialgse komplekse puhkeküla rajamise eesmärgi ning uued omanikud asusid kinnistut kasutama omavahel kokku lepitud osade kaupa. Kinnistu kaasomanikud esitasid vallavalitsusele avalduse, millega soovisid kinnistu jagada neljaks elamukrundiks suurustega 1630 m², 2116 m², 2552 m² ja 3964 m² (nendest kolm osa olid hoonestatud ning neljas osa sooviti kavandada uue elamukrundina). Põhja küla Uuekadaka kinnistu detailplaneering algatati Kuusalu Vallavolikogu 28.09.2012 otsusega nr 41. Detailplaneering algatati üldplaneeringut muutmata, kuna moodustatavad krundid olid oluliselt väiksemad, kui Kuusalu valla üldplaneeringus hajaasustusega aladel lubatud (minimaalne lubatud suurus 3600 m²). Kuusalu Vallavolikogu 27.11.2017

otsusega tunnistati Kuusalu Vallavolikogu 28.09.2012 otsus nr 41 „Põhja küla Uuekadaka kinnistu detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine“ kehtetuks menetluse aegumise tõttu. Tänapäevaks on muutunud kinnistu kaasomanikud, kes on omavahel sõlminud uue notariaalse kinnistu kasutuskorra ning esitanud vallavalitsusele avalduse detailplaneeringu algatamiseks, mille eesmärgiks on jagada kaasomand ning moodustada alale 3 elamukrunti (hoonestatud alade ümber) suurustega 2116,4 m², 2552,2 m² ja 5773,9 m².

Kuusalu valla üldplaneeringu kohaselt asub Uuekadaka kinnistu nn valgel alal. Valge ala üldplaneeringu kaardil 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 ja on eelkõige kaitsevööndid - näiteks puurkaevu kaitsetsoon). Minimaalse elamukrundi suurusena on sätestatud üldplaneeringuga hajaasustusega aladel 3600 m². Esitatud ettepanek on üldplaneeringut muutev kavandatavate krundisuuruste osas.

Kuusalu vallavolikogu keskkonna- ja ehituskomisjon tutvus esitatud materjalidega 11.05.2022 koosolekul ning tegi ettepaneku kaaluda vallavalitsusel võimalusi maaüksuse jagamiseks ilma detailplaneeringuta ja otsustas toetada üldplaneeringut muutmata detailplaneeringu algatamist juhul, kui see ilma detailplaneeringut koostamata võimalik ei ole. Kuusalu Vallavalitsus tutvus 11.08.2022 istungil esitatud materjalidega ning tegi ettepaneku algatada üldplaneeringut muutev detailplaneering.

Kuusalu Vallavolikogu arutas 17.08.2022 istungil üldplaneeringut muutmata Põhja küla Uuekadaka kinnistu detailplaneeringu algatamise eelnõud. Vallavolikogu liige esitas istungil ettepaneku, et Uuekadaka kinnistu võiks jagada maakorralduslikult ning detailplaneeringu algatamine ei ole põhjendatud. Vallavalitsus võttis esitatud eelnõu tagasi ning suunas volikogu keskkonna- ja ehituskomisjoni arutelu jätkamiseks.

Kuusalu Vallavalitsus arutas esitatud ettepanekut 08.09.2022 istungil ning otsustas, et Uuekadaka kinnistu detailplaneeringu algatamine on põhjendatud ning vajalik.

Kuusalu vallavolikogu keskkonna- ja ehituskomisjon tutvus vallavolikogus tõstatatud küsimusega 24.08.2022 koosolekul ning otsustas toetada üldplaneeringut muutva detailplaneeringu algatamist.

Detailplaneeringu algatamisel võimalike uuringute vajadus puudub. Juhul, kui detailplaneeringu menetlemise kestel ilmnevad täiendavad asjaolud, on vallavalitsusel õigus nõuda detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikult keskkonnamõju strateegilise hindamise koostamist.

Dokumendid

- [Kuusalu Vallavolikogu 14.septembri 2022 otsus nr 29](#)

Kuusalu Vallavalitsus

Mõisa tee 17, Kiiu alevik, 74604 Harjumaa

Telefon: 606 6370

E-post: vallavalitsus@kuusalu.ee

Teadaande number 1976515