

Detailplaneeringu algatamise teade

Avaldamise algus: 16.10.2020

Avaldamise lõpp: tähtajatu

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

Kuusalu Vallavalitsus teatab, et Kuusalu Vallavolikogu algatas 07.oktoobril 2020 aastal otsusega nr 46 Salmistu küla Külaserava (35201:002:0045), Segametsa (35201:002:0136) ning Ilo (35201:002:0203) kinnistute detailplaneeringu, kinnitas lähteülesande ning algatas detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilise hindamise.

Külaserava, Segametsa ning Ilo kinnistud asuvad Kuusalu valla üldplaneeringu kohaselt osaliselt nn valgel alal ning osaliselt haljasala maal. 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 vääri vaid kitsendusi ega piiranguid (kehtivad piirangud tulenevad seadustest ja on eelkõige kaitsevööndid - näiteks puurkaevu kaitsetsoon). Maakasutuse sihtotstarbe muutmiseks tuleb pöörduda taotlusega Kuusalu Vallavalitsuse poole või algatada detailplaneering. Haljasalade maa reserveeritakse haljasalade ja haljasvööndite rajamiseks kompensatsiooni aladena ja suuremate liiklusmagistraalide äärde kaitsevöönditena, reeglina mitte vähem kui 50 m laiuselt.

Külaserava ja Segametsa kinnistute kõrval on 2003.aastal kehtestatud Uuetoa I maaüksuse detailplaneeritud ala. Detailplaneeringuga kavandati elamukrundid (suurustega ca 3 600 m²), juurdepääsutee elamukruntidele kavandati 10 laiusega osaliselt Uuetoa I maaüksusest moodustatavale transpordimaale ning osaliselt Külaserava ja Segametsa kinnistutele. Külaserava ning Segametsa kinnistute osas detailplaneering kehtestamiseni ei jõudnud ning kinnistute omanikud ei saanud kokkuleppele ka ühise tee rajamise osas väljaspool planeeringu menetlust. Kehtestatud Uuetoa I maaüksuse detailplaneeringu kohaselt on elamukrundid moodustatud, nende teenindamiseks vajalik juurdesõidutee on rajamata. Kuusalu Vallavalitsuse poole on pöördunud Uuetoa elamuala arendaja ning avaldanud soovi antud teeküsimus lahendada ning tagada detailplaneeringu kohane juurdepääs elamukruntidele. Kuna tee rajamiseks on vajalik naaberkinnistute omanike nõusolek, edastas vallavalitsus antud informatsiooni Külaserava ning Segametsa kinnistute omanikele ning viis läbi töökoosoleku võimalike lahenduste leidmiseks.

Tulenevalt sellest, et Külaserava ning Segametsa kinnistud on pikad ja kitsad (ca 30 m) ning 5 m laiuse transpordimaa välja mõõtmisel muutuvad veelgi kitsamaks, tegid kinnistute omanikud ettepaneku kaasata detailplaneeringu menetlusse ka Ilo kinnistu, et tagada üldplaneeringus toodud krundisuuruste korral sarnaselt Uuetoa tee elamukruntidega normaalse kujuga elamukrundid. Sellest tulenevalt on esitatud Külaserava, Segametsa ning Ilo kinnistute omanike poolt ühiselt detailplaneeringu algatamise taotlus ning lisatud esialgne skeem-eskiislahendus võimaliku jagamise ning juurdepääsuteede asetusega. Esitatud skeemi ning taotluse kohaselt tehakse ettepanek kavandada elamukruntide üldplaneeringus toodud suurustega (3 600 m²). Pedassaare elamuala ning uute kruntide vahele soovitakse jätta 50 m laiune hoonestamata haljasala vöönd, mis suures osas ei jää planeeritavate kinnistute, vaid Männi-Tüllil (35201:002:1073), Männikäbi (35201:002:0937) ja Männituka (35201:002:1074) kinnistutele. Juurdepääs kavandatavatele kinnistutele on planeeritud läbi varasemalt kehtestatud planeeringuga kavandatud Uuetoa tee ning ka Pedassaare teelt.

Esitatud ettepanek on üldplaneeringut muutev kavandatava elamuala ning haljasala maa asetuse osas. Vastavalt PlanS § 142 lõikele 1 võib detailplaneering teha põhjendatud vajaduse korral ettepaneku üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks. Antud juhul on vajadus põhjendatud asjaoluga, et varasema planeeringuga (Uuetoa I elamuala), on kavandatud elamuala ning seda teenindav juurdepääsutee, mille eraldamiseks ning välja ehitamiseks on vajalik koostada uus detailplaneering Külaserava, Segametsa ning Ilo kinnistutele. Uuetoa I maaüksuse detailplaneeringu kohaselt on moodustatud elamukrundid, mille sihtotstarbeline kasutamine ei ole hetkel võimalik. Salmistu külavanem edastas vallavalitsusele seisukoha, mille kohaselt on külaelanike üldine seisukoht, et Salmistu külas on juba piisavalt

detailplaneeringuid algatatud ja kehtestatud, kuid seni müümata elamukrunte on väga palju ja väga pikka aega. Metsa- ja rohevööndi arvelt uusi elamukrunte juurde ei tohiks planeerida. Ilo, Külaseru, Segametsa ühise detailplaneeringu puhul ei saa nõus olla, et kavandatakse kehtivas üldplaneeringus ettenähtud rohekoridori täielik täisehitus ja roheala. Krunt nr 1 puhul tuleks arvestada perspektiivse kergliiklustee või parkimisala rajamiseks vajaliku alaga.

Kuusalu Vallavolikogu keskkonna- ja ehituskomisjon tutvus esitatud taotlusega ning otsustas mitte toetada detailplaneeringu algatamist, sest kinnistud asuvad valla üldplaneeringu järgi valgel alal ning moodustavad Salmistu külas haljasvööndi elamupiirkondade vahel. Komisjon soovitas huvitatud isikul algatada uus Uuetoa elamupiirkonna detailplaneering, mille käigus näha ette olemasolevate kinnistute piiride muutmine ja juurdepääsutee paigaldamine Uuetoa elamuala alale.

Kuusalu Vallavalitsus tutvus esitatud taotlusega infopunktina ning leidis, et mõistlik oleks jätkata Uuetoa tee äärde elamuala planeerimist, kuid mitte selles mahus, mida on soovinud kinnistute omanikud, vaid tee äärse krundireana (ca 15 elamukrunti), sarnaselt Uuetoa arendusalaga, nii et oleks tagatud Uuetoa tee väljaehitamine, kuid ei rajataks täiendavaid teid metsa-alale. Kuna läheduses on üks vähestest avalikest juurdepääsudest ranna-alale (Tipu tee) ning Salmistu küla vahel puudub võimalus parkimiseks, siis võiks kaaluda planeeritava ala külatee poolsesse serva transpordimaa, parkla vms kavandamist.

Tulenevalt planeerimisseaduse § 142 lõikest 6 ja keskkonnamõju hindamise ja keskkonnanähtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS), anda eelhindang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist (edaspidi KSH). Eelhindangus kaalutakse KSH algatamise KeHJS § 6 lõike 2 punkti 22 alusel. Üldplaneeringut muutva detailplaneeringu KSH vajaduse tuvastamiseks on läbi viidud KSH eelhindamine (Kuusalu Vallavolikogu otsuse nr 46 Lisa 1), mille kokkuvõtte kohaselt on mets väga oluliselt mõjutatav keskkonnaelement, mille pindala planeeritava elluviimisel väheneb oluliselt. Planeeringuga elluviimisel on tegemist pöördumatu rohekoridori muutmisega ja ulatusliku küililme muutumisega. Kohalikud elanikud, kogukond on planeeringu algatamise ning metsa-alale täiendavate elamukruntide rajamise vastu. Kogukonna vastuseis tugineb muuhulgas asjaolule, et kehtiv üldplaneering ei näe ette kavandatavat tegevust. Kõikide mõjude kaalumiseks, alternatiivide võrdlemiseks ning vajalike leevendusmeetmete määramiseks tuleb algatada keskkonnamõju strateegiline hindamine.

Dokumendid

- [Kuusalu Vallavolikogu 07.oktoobri 2020 otsus nr 46](#)

Kuusalu Vallavalitsus

Mõisa tee 17, Kiiu alevik, 74604 Harjumaa

Telefon: 606 6370

E-post: vallavalitsus@kuusalu.ee

Teadaande number 1668145