

## Detailplaneeringu algatamise teade

Avaldamise algus: 04.12.2023

Avaldamise lõpp: tähtajatu

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

Kuusalu Vallavalitsus teatab, et algatas 30.novembril 2023 korraldusega nr 478 Kiiu aleviku Koplivälja (35201:003:0328), Männituka (35201:003:0329) ja Priiuse (35201:003:0331) kinnistute detailplaneeringu ja kinnitas lähteülesande.

Huvitatud isik taotleb antud kinnistutest endale kuuluvate kaasomandi osade eraldamist ja kokku liitmist nii, et tekiks eraldiseisev maaüksus ja täiendava ehitusõiguse seadmist elamu rajamiseks olemasoleva Priiuse kinnistu metsa-alal asuva hoonestuse juurde. Koplivälja, Männituka ja Priiuse kinnistud on moodustatud maakorralduslikult 1,5 ha suurustena, mis võimaldas üldplaneeringu kohaselt rajada elamud koos abihoonetega ilma planeeringuid koostamata. Hoonestusalad lubati projekteerimistingimuste alusel kinnistute lagedale osale, väljapoole üldplaneeringu kohast kaitsemetsa ala. Kinnistud müüdi hiljem aga kaasomandisse nii, et ühele omanikule jäi ala, kuhu vallavalitsus oli lubanud projekteerimistingimuste alusel ehitada ning teisele omanikule kaitsemetsa ala, kuhu ehitustegevust ei lubatud. Priiuse kinnistule, kaitsemetsa alale on rajatud seadusliku aluseta hoone, mis on hilisemalt kohtu otsuse tulemusel seadustatud. Vastavalt planeerimisseaduse § 125 lõikele 1 on detailplaneering nõutav alevikes ehitusloakohustuslike hoonete püstitamiseks.

Planeeritavad kinnistud asuvad osaliselt üldplaneeringu kohasel nn valgel alal ja osaliselt nn kaitsemetsa alal. Kaitsemetsa ala on üldplaneeringus ette nähtud Kuusalu alevikku ümbritseva haljasvööndina, mis ühelt poolt toimiks inimtekkeliste mõjude pehmendajana ja teiselt poolt pakuks linlikule elulaadile looduslähedasemat elukeskkonda. Detailplaneeringuga soovitakse kavandada ehitusõigus kaitsemetsa alal olemasoleva hoonestuse juurde. Uut hoonestusala kaitsemetsa alale ei kavandata. Kinnistu omaniku poolt algatamise taotluse juurde lisatud selgituste kohaselt soovib ta säilitada maksimaalselt kõrghaljastust ka hoonestataval alal ning säilitada kaitsemetsa väljaspool hoonestatavat ala. Detailplaneeringuga määratavad piirangud annavad suurema võimaluse üldplaneeringu eesmärgi saavutamiseks ning säilitatavale metsale kaitsetingimuste seadmiseks. Juurdepääs kinnistutele on tagatud avaliku kasutusega Mändlo-Kuusalu teelt. Detailplaneeringut menetletakse üldplaneeringule vastavana.

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 Vallavalitsuse 30.novembri 2023 korraldus nr 478](#)

Kuusalu Vallavalitsus  
Mõisa tee 17, Kiiu alevik, 74604 Harjumaa  
Telefon: 606 6370  
E-post: [vallavalitsus@kuusalu.ee](mailto:vallavalitsus@kuusalu.ee)

Teadaande number 2169226