

LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

1. ÜLDANDMED

- 1.1. Tellija: Viru-Nigula vallavalitsus.
- 1.2. Planeeringu nimetus: Elamupiirkonna detailplaneering.
- 1.3. Asukoht: Kunda linn, Elamupiirkonna kinnistu (34501:001:0015), pindalaga 14674 m².
- 1.4. Lähteülesande kehtivus: 2 aastat alates lähteülesande kinnitamisest.

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED:

- 2.1. Planeerimisseadus (PlanS).
- 2.2. Kunda linna üldplaneering, kehtestatud 21.06.2001 määrusega nr 20.
- 2.3. Koostatav Viru-Nigula valla üldplaneering (algatatud 27.06.2018 Viru-Nigula Vallavolikogu otsusega nr 83, vastu võetud 29.12.2022 Viru-Nigula Vallavolikogu otsusega nr 72).
- 2.4. Muud asjakohased õigusaktid.

3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK, VAJADUS JA PÕHJENDUS

- 3.1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Kunda linna juurde tekitada elamuehituseks sobilikke alasid. Kunda linnas ei ole alates 2005. aastast kehtestatud detailplaneeringuga väikeelamu ehitamiseks sobilikku ala ning praeguseks on nõudlus selliste alade järele suur. Kunda linnas ei ole soovijatele pakkuda taristuga elamukrunti, Elamupiirkonna detailplaneering loob võimalused peredele kodu rajamiseks.
- 3.2. Viru-Nigula vald soovib elamuarendusalana kasutusele võtta maatüki, mis asub juba väljakujunenud elamukvartali kõrval ning moodustaks koos juba 2005. aastal kehtestatud Toolse tee elamupiirkonna II osa detailplaneeringuga ühtse terviku. Maaüksus paikneb hästi ligipääsetavas kohas, tulevastele kruntidele on olemas juurdepääs Astangu tänavalt, ka on maaüksuse sihtotstarve elamumaa.

4. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANNE

Planeeringu koostamise ülesanne on Elamupiirkonna kinnistule elurajooni rajamine, mille käigus toimub maaüksusele kruntide moodustamine, kruntide kasutamise sihtotstarbe määramine, kruntide hoonestusalade määramine, ehitiste ehituslike tingimuste määramine, tehnovõrkude ja -rajatiste võimaliku asukoha määramine, kitsenduste, servituutide ja keskkonnakaitseliste tingimuste määramine, juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine, haljastuse ja heakorra planeerimine, avalike teede asukoha määramine, geodeetilise alusplaani koostamine. Planeeritava ala suurus on ca 14674 m².

5. VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

Kehtiva Kunda linna üldplaneeringu järgi on Elamupiirkonna maaüksuse juhtotstarve loodusliku haljastuse maa ehk maaüksus ei ole mõeldud elamute rajamiseks. Detailplaneering teeb ettepaneku muuta üldplaneeringut Elamupiirkonna maaüksuse juhtotstarbe osas ning määrata sinna elamumaa juhtotstarve.

6. KEHTIVAD PLANEERINGUD

6.1. Kunda linna üldplaneering (kehtestatud Kunda Linnavolikogu 21.06.2001 määrusega nr 20 „Kunda linna üldplaneeringu kehtestamine“).

7. NÕUDED KOOSTATAVALE DETAILPLANEERINGULE

- 7.1. Kruntide ehitusõiguse määramine (krundi kasutamise sihtotstarve, hoonete suurim lubatud arv krundil, hoonete suurim lubatud ehitusalane pindala, hoonete suurim lubatud kõrgus, hoonete vahelised kujad).
- 7.2. Kruntide hoonestusala piiritlemine.
- 7.3. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine.
- 7.4. Ehitistevahelised kujad.
- 7.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtete määramine.
- 7.6. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine.
- 7.7. Tehnovõrkude ja tehnorajatiste asukoha määramine.
- 7.8. Servituutide vajaduse määramine (tee-, liini-, veejuhtimisservituudid)
- 7.9. Detailplaneeringu plaanil kajastada kõiki teadaolevaid maa-aluseid trasse. Detailplaneeringus määrata maa-aluste kommunikatsioonide asukohad ja väljaehitamise põhimõtted.
- 7.10. Lahendada veevarustuse ja kanalisatsiooni tingimused.
- 7.11. Sademevee ärajuhtimine.
- 7.12. Elektrienergia tehniliste tingimuste saamine.
- 7.13. Sidevarustuste tehniliste tingimuste saamine.
- 7.14. Planeeringuga lahendada juurdepääsud planeeringualale.
- 7.15. Lahendada tänavavalgustus, näidates ära valguspunktid.
- 7.16. Geodeetilise alusplaani koostamine.

8. DETAILPLANEERINGU KEHTESTAMISEKS VAJALIKE KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ VAJADUSE LOETELU

- 8.1. Viru-Nigula vallavalitsus.
- 8.2. Planeeringualasse jäävate ja seda teenindavate tehnovõrkude valdajad.
- 8.3. Planeeringualaga piirnevad maaomanikud.
- 8.4. Regionaal- ja Põllumajandusministeerium.
- 8.5. Keskkonnaamet
- 8.6. Päästeamet
- 8.7. Terviseamet

9. DETAILPLANEERINGU (DP) KOOSTAMISE EELDATAV AJAKAVA

Koostamise etapid	Eeldatav etapi lõppaeg ¹
DP lähteseisukohtade (LS) ja keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindamise kohta ettepanekute küsimine koostöö tegijatelt	august 2024
Ettepanekute alusel DP materjalide täiendamine	september 2024
DP algatamine	september 2024
Hinnapakkumiste võtmine DP koostamiseks	oktoober-november 2024
DP eelnõu (eskiisi) avalikustamine	märts-aprill 2025
DP eelnõu avalik arutelu	juuni 2025
DP avaliku arutelu ja väljapaneku kestel tehtud ettepanekute sisseviimine	juuli 2025

DP eelnõu esitatakse kooskõlastamiseks asutustele ja isikutele	september 2025
DP vastuvõtmine	sügis/talv 2025
DP avalik väljapanek	talv 2026
DP avalik arutelu	kevad 2026
DP-sse avalikustamise ajal ja avalikul arutelul tehtud ettepanekute sisseviimine	suvi 2026
DP heakskiitmiseks esitamine ministrile	2026 aasta II pool
Võimalike ettepanekute sisseviimine DP-sse	2026 aasta II pool
DP kehtestamine	2027 aasta I pool

(¹) võib muutuda, kui on vaja korrata detailplaneeringu kooskõlastamist, korraldada täiendavalt avalikku väljapanekut ja arutelu, kui tekib planeeringuvaidlus jms

10. PLANEERINGU KOOSTAMISEKS VAJALIKUD UURINGUD

- 10.1. Geodeetilise aluskaardi koostamiseks tehtav topo-geodeetiline uuring
- 10.2. Keskkonnamõju eelhinnangu koostamine
- 10.3. Kontaktvõõndi analüüs
- 10.4. Planeeringu menetluse käigus selguvad võimalikud uuringud.

11. PLANEERIMISMENETLUSSE KAASATAVAD ISIKUD

11.1 Naaberkinnistud:

Kunda metskond 221 (34501:001:0058); Astangu tn 9 (90301:001:0214); Toolse tee 15 (34501:001:0040); Astangu tn 25 (34501:001:0034); Astangu tn 27 (34501:001:0035); Astangu tn 29 (34501:001:0036); Astangu tn 12 (34501:001:0025); Astangu tn 14 (34501:001:0026); Astangu tn 26 (34501:001:0033); Astangu tn 24 (34501:001:0032); Astangu tn 22 (34501:001:0031); Astangu tn 20 (34501:001:0029); Astangu tn 18 (34501:001:0028); Astangu tn 16 (34501:001:0027); Toolse tee 19 (34501:001:0017); Toolse tee 21 (34501:001:0018); Toolse tee 23 (34501:001:0019); Toolse tee 25 (34501:001:0021); Toolse tee 27 (34501:001:0022);

11.2. Elektrilevi OÜ

11.3. Isikud, kes on avaldanud soovi olla planeerimismenetlusesse kaasatud

Elamupiirkonna detailplaneering peab vastama riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.

Lähteseisukohad koostas Viru-Nigula valla planeerimis- ja maakorraldusspetsialist Marit Laast