

# KUUSALU VALD, KABERLA KÜLA, REMMELI KINNISTU JA SELLE LÄHIALA DETAILPLANEERING

---

TÖÖ NR

16/1

---

PLANEERINGU KOOSTAJA

OÜ Sfäär Planeeringud  
Raua 21-14, Tallinn 10124, Harju maakond  
Registrikood 12459100

Projekti juht: Kerttu Köll (volitatud maastikuarhitekt, tase 7)

---

KUUPÄEV

17.04.2017

---

TELLIJA

Erki Ennok  
Kaberla küla, Rummeli maaüksus  
Gsm 5283086

---



S F Ä Ä R  
PLANEERINGUD

---

KUUSALU VALD, KABERLA KÜLA, REMMELI KINNISTU JA SELLE LÄHIALA  
DETAILPLANEERING. Seletuskiri  
Töö nr 16/1

OÜ SFÄÄR PLANEERINGUD 2017

TEKST: KERTTU KÖLL, ANNIKA KLEMETS  
JONISED: KERTTU KÖLL

KÕIK ÕIGUSED KAITSTUD. TÖÖ JA SELLE ÜLESEHITUS ON KAITSTUD EESTI VABARIIGI AUTORIÕIGUSSEADUSE KOHASELT. KÄESOLEVAT PLANEERINGUT VÕIB OSALISELT KOPEERIDA KUUSALU VALLAVALITSUSE, HUUVITATUD ISIKU VÕI RAHANDUSMINISTEERIUMI OTSTARBEKS JA KASUTADA PROJEKTEERIMISE ALUSEKS PLANEERINGUALAL. MUUDEL JUHTUDEL TULEB TÖÖ VÕI SELLE OSA KOPEERIMISEKS VÕI PALJUNDAMISEKS GRAAFILISELT, ELEKTROONILISELT VÕI MEHAANILISELT (VALGUSKOPEERIMINE, FOTOGRAFEERIMINE) VÕI TÖÖ ÜLESEHITUSE KASUTAMISEKS KÜSIDA OÜ SFÄÄR PLANEERINGUD KIRJALIKKU LUBA.



## **SISUKORD**

### **OTSUSED**

ALGATAMISOTSUS

### **KOOSKÖLASTUSED**

<b>EESSÖNA .....</b>	<b>5</b>
<b>1 PLANEERITAVA ALA ASEND JA OLEMASOLEV OLUKORD .....</b>	<b>7</b>
1.1 PLANEERITAVA ALA ASUKOHT JA ÜLDANDMED .....	7
1.2 DETAILPLANEERINGU SEOS MUUDE ASJAKOHASTE STRATEEGILISTE PLANEERIMISDOKUMENTIDEGA .....	7
1.3 OLEMASOLEV OLUKORD JA HALJASTUSE ÜLEVAADE .....	11
1.4 KONTAKTVÖÖNDI RUUMILISED, FUNKTSIONAALSED JA VISUAALSED SEOSD.....	12
1.5 RADOONIRISKI HINNANG.....	13
<b>2 DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISSETTEPANEK.....</b>	<b>14</b>
2.1 PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRGID JA KONTSEPTSIOON .....	14
2.2 KRUNTIDEKS JAOTAMINE, KRUNTIDE EHTUSÕIGUSED JA PIIRANGUD .....	15
2.3 ÜLDPLANEERINGUGA HAAKUMINE .....	18
2.4 LIIKLUSLAHENDUS.....	19
2.5 HALJASTUS JA HEAKORD.....	20
2.6 TULEOHUTUSNÕUDED.....	21
<b>3 KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE .....</b>	<b>23</b>
3.1 KESKKONNANÕUDED PLANEERINGUS KAVANDATU ELLUVIIMISEKS .....	23
<b>4 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS.....</b>	<b>26</b>
4.1 VEEVARUSTUS .....	26
4.2 TULETÕRJEVEEVARUSTUS.....	26
4.3 REOVEEKANALISATSIOON.....	27
4.4 SADEMEVEEKANALISATSIOON .....	27
4.5 ELEKTRIVARUSTUS .....	27
4.6 SIDEVARUSTUS .....	28
4.7 SOOJAVARUSTUS .....	28
<b>5 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD ABINÕUD.....</b>	<b>29</b>
5.1 STRATEEGIA KURITEGUDE VÄHENDAMISEKS .....	29
<b>6 PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA .....</b>	<b>31</b>

### **LISAD**

LISA 1. MENETLUSDOKUMENDID



---

KUUSALU VALD, KABERLA KÜLA, REMMELI KINNISTU JA SELLE LÄHIALA  
DETAILPLANEERING. Seletuskiri  
Töö nr 16/1

LISA 2. MAA-ALA TOPOGEODEETILINE ALUSPLAAN. HADES GEODEESIA OÜ, TÖÖ NR 2609

LISA 3. RADOONIRISKI HINNANG. OÜ GEOLOOGIAKESKUS 2016. A

LISA 4. TEHNILISED TINGIMUSED

LISA 5. REAALSERVITUUDI JA ASJAÕIGUSE LEPING

## **JOONISED**

JOONIS 1 PÕHIJOONIS ..... M 1:1000

JOONIS 2 TEHNOVÕRKUDE JOONIS ..... M 1:1000



## EESSÕNA

Käesoleva Kuusalu vallas, Kaberla külas, *Remmeli kinnistu ja selle lähiala detailplaneeringu* koostamise aluseks on Kuusalu Vallavalitsuse 2. detsembri 2015.a korraldus nr 736 ja selle lisana koostatud detailplaneeringu lähteülesanne (vt MENETLUSDOKUMENDID). Detailplaneeringu algatamist taotles kinnistu omanik Annika Klemets. Täna on kinnistu omanik Erki Ennok. Detailplaneeringu koostamist konsulteeris OÜ Sfäär Planeeringud, töö nr 16/1.

Detailplaneeringuala suurus on 15,6 ha. Detailplaneeringuala hõlmab Remmeli kinnistut (katastriüksuse tunnusega 35201:001:0266), osaliselt ka Põllu-Keskuta maaüksust, Haavakannu külas (katastriüksuse tunnusega 35201:001:0534 ja Pähklimesa maaüksust, Kaberla külas (katastriüksuse tunnusega 35201:001:0265).

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on jagada 12,02 ha suurune, hoonestamata maatulundusmaa sihtotstarbega Remmeli kinnistu viieks maaüksuseks: kolmeks maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksuseks ja kaheks elamumaa sihtotstarbega krundiks, millele määratakse hoonestusala ja ehitusõigus. Samuti täpsustatakse krundipiire, määratakse olulisemad arhitektuurinõuded, liikluskorralduse põhimõtted ja tehnovõrkude paiknemise asukohad, määratakse piirkonna üldised heakorra ja haljastuse põhimõtted ning seatakse keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

Planeeringuala asub osaliselt Kaberla hoiualal, mis on ühtlasi ka Natura 2000 võrgustiku loodusala. Keskkonnaregistri andmeil on alal registreeritud III kategooria kaitsealuse liigi *Phengaris arion* (nõmmetähnikesinik) esinemine. Uue elamukrundid on planeeritud väljaspool Kaberla hoiuala ja kaitsealuse liigi esinemiskoha piire. Hoonestusala valikul on tehtud koostööd Keskkonnaametiga (Vt LISA 1 MENETLUSDOKUMENDID). Kaitseala valitseja – Keskkonnaamet – on esitanud oma seisukohad e-kirjas kinnistu omanikule (27.11.2014), mille kohaselt ei ole väljaspool hoiuala, kuhu planeeritakse elamud rajada, looduskaitsealusest tulenevaid piiranguid.

Remmeli kinnistu paikneb alvarite alal, mis on Kuusalu valla üldplaneeringus määratud detailplaneeringu kohustusega alaks, mille eesmärgiks on kontrollida ja välistada tegevusi, mis võiksid muuta põhjavee kvaliteeti. Lisaks paikneb kinnistu Harju maakonna teemaplaneeringu kohasel rohevõrgustiku tuumalal, Kaberla

<sup>1</sup> Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“.



väärtuslikul traditsioonilisel maastikul ning osaliselt ka Kaberla hoiualal. Kaberla hoiuala on kaitse alla võetud Vabariigi Valitsuse 16. juuni 2005. a määrusega nr 144 „Hoiualade kaitse alla võtmine Harju maakonnas“. Kaberla hoiuala kaitse-eesmärk on EÜ nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ I lisas nimetatud elupaigatüüpide - alvarite (6280\*), kadastike (5130) ja vanade loodusmetsade (9010\*) kaitse. Alal kehtib looduskaitseseaduse paragrahvis 32 sätestatud hoiuala kaitsekord ning tegevuste kavandamisel tuleb arvestada ala kaitse-eesmärkidega. Kaberla hoiuala eesmärk on alvarite, kadastike ja vanade loodusmetsade kaitse. Kaberla hoiualal asuvad III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised [*Phengaris arion* (nõmme-tähniksinitiib)] ja II kategooria kaitsealused liigid ja kivistised [*Poa alpina* (nurmikas, alpi)].

Planeeringu koostamise alused ja lähtedokumendid:

- Kuusalu valla üldplaneering, koostaja AS Entec, töö nr 63, kehtestatud 19.12.2001 a;
- Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“. Kehtestatud Harju Maavanema 11.02.2003 korraldusega nr 356-k;
- Keskkonnaameti kinnitatud „Kaberla hoiuala kaitsekorralduskava 2015-2024“;
- Kuusalu Vallavalitsuse 02. 12. 2015. a detailplaneeringu algatamise korraldus nr 736 ning lähteülesanne;
- Planeerimisseadus (RT I 2002, 99, 579; kehtinud kuni 30.06.2015. a.). Detailplaneeringut menetletakse kuni 30.06.2015. a kehtinud planeerimisseaduse alusel lähtudes *ehitusseadustiku* ja *planeerimisseaduse rakendamise seaduse* § 1 lg 1. Detailplaneeringu koostamisel arvestatakse selle koostamise ajal kehtima hakanud uute õigusaktidega.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on topogeodeetiline alusplaan, mille koostaja on Hades Geodeesia OÜ, töö nr 2609 (vt LISA 2).

Planeeringu koostamist konsulteeris:

Kerttu Kõll

OÜ Sfäär Planeeringud  
Projektijuht, maastikuarhitekt-planeerija  
(volitatud maastikuarhitekt, tase 7);

Töösse olid kaasatud kinnistu omanik (kuni juuni 2016.a) Annika Klemets, kinnistu omanik Erki Ennok (alates juuni 2016.a) (vt LISA 1) ning Kuusalu vallaarhitekt Kadi Raudla.



# **1 PLANEERITAVA ALA ASEND JA OLEMASOLEV OLUKORD**

## **1.1 Planeeritava ala asukoht ja üldandmed**

Detailplaneeringuala asub Kuusalu vallas, Kaberla külas.  
Detailplaneeringuala suurus on 15,6 ha.

Detailplaneeringuala hõlmab Remmeli kinnistut (katastriüksuse tunnusega 35201:001:0266), osaliselt ka Põllu-Keskuta maaüksust, Haavakannu külas (katastriüksuse tunnusega 35201:001:0534) ja Pähklimesa kinnistut (katastriüksuse tunnusega 35201:001:0265), Kaberla külas.

Planeeringuala piirneb põhjast riigiteega 11260 Jõelähtme-Kemba (katastriüksuse tunnusega 35201:001:0229, sihtotstarve 100 % transpordimaa), idast Põllu-Keskuta kinnistuga (katastriüksuse tunnusega 35201:001:0534, sihtotstarbed: 90% maatulundusmaa, 10% ärimaa) ja Pähklimesa kinnistuga (katastriüksuse tunnusega 35201:001:0265, sihtotstarve: 100% maatulundusmaa), lõunast Metsa-Sarapiku kinnistuga (katastriüksuse tunnusega 35201:001:0264, 100% maatulundusmaa), Oja kinnistuga (katastriüksuse tunnusega 35203:001:0147, sihtotstarve 100% maatulundusmaa) ning läänest Uuevälja kinnistuga (katastriüksuse tunnusega 35201:001:0028, sihtotstarve 100% maatulundusmaa).

## **1.2 Detailplaneeringu seos muude asjakohaste strateegiliste planeerimisdokumentidega**

**Harju maakonna teemaplaneering Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused** on kehtestatud Harju maavanema 11.02.2003. a korraldusega nr 365. Maakonna teemaplaneeringu sisu jaguneb kaheks osaks. Esimene neist määratles vastava metoodika alusel roheline võrgustiku tuumalad ja koridorid. Teine osa analüüsis eelnevalt kokkulepitud kriteeriumite alusel kultuurmaastikke ja selgitas neist välja väärtuslikumad. Maakonna teemaplaneeringus *Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused* on analüüsitud looduslike, maastikuliste jm väärtuste ruumilist paiknemist ja omavahelisi suhteid ning kavandatud meetmeid nende säilitamiseks. Detailplaneeringuala asub Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavate keskkonnatingimused” järgi väärtuslikul traditsioonilisel maastikul Kaberla ning rohevõrgustiku tuumalal T9 (vt ka *Skeem 1* ja *Skeem 2*).

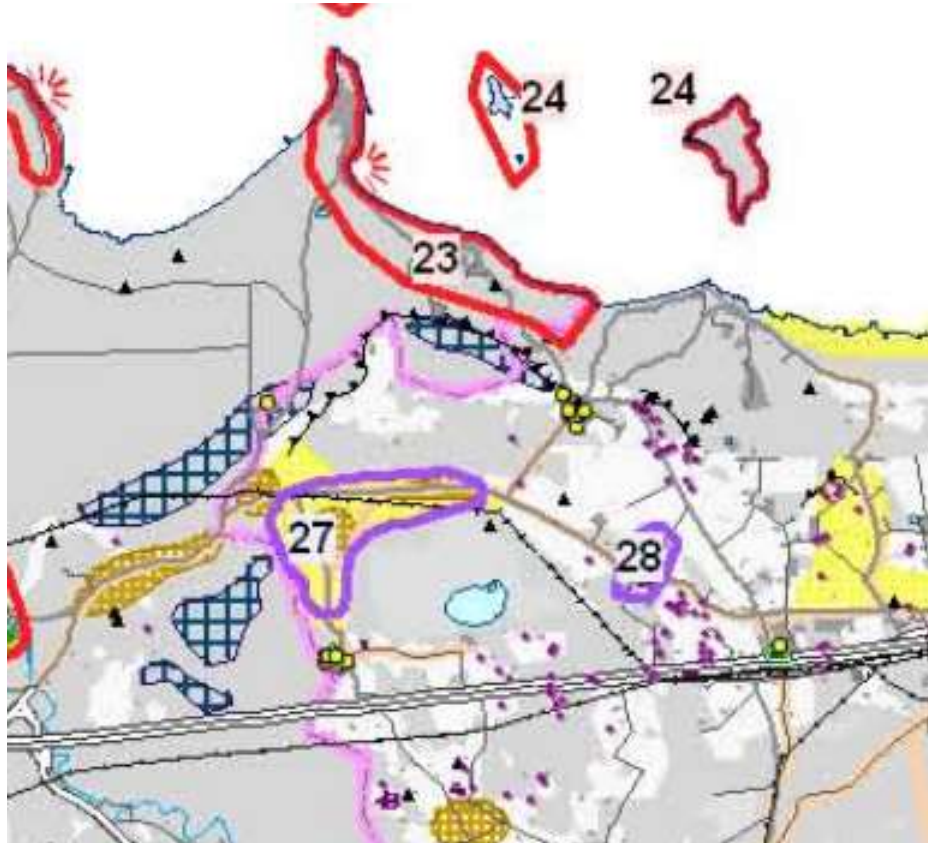


KUUSALU VALD, KABERLA KÜLA, REMMELI KINNISTU JA SELLE LÄHIALA  
DETAILPLANEERING. Seletuskiri  
Töö nr 16/1



*Skeem 1. Väljavõte Harju maakonna teemaplaneeringust Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused (2003), kus detailplaneeringuala jääb tuumalale T9.*





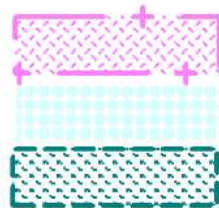
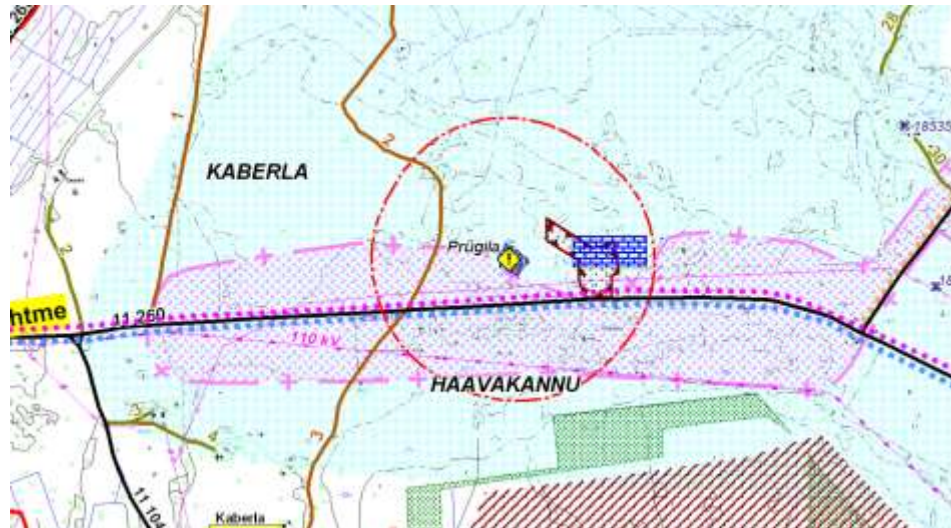
*Skeem 2. Väljavõte Harju maakonna teemaplaneeringust Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused (2003), kus detailplaneeringuala jääb Kaberla väärtuslikule maastikule (nr 27).*

Harju maakonna planeering 2030+ on koostamisel. Maakonnaplaneeringu tööversiooni (15.02.2016) kohaselt vaadeldaval alal rohevõrgustiku ja väärtusliku maastiku piirid ei ole muutunud võrreldes kehtiva maakonna teemaplaneeringuga.

Kehtiva **Kuusalu valla üldplaneeringu** kohaselt asub planeeringuala detailplaneeringu kohustusega (alvarid) ja nn valgel alal. Alvarite alad on Kuusalu valla üldplaneeringus määratud detailplaneeringu kohustusega aladeks, et kontrollida ja välistada tegevused, mis võiksid muuta põhjavee kvaliteeti (vt *Skeem 3*).



KUUSALU VALD, KABERLA KÜLA, REMMELI KINNISTU JA SELLE LÄHIALA  
DETAILPLANEERING. Seletuskiri  
Töö nr 16/1



TUNDLIKUD / SÄILITATAVAD ALAD

VÄÄRTUSLIKU MILJÖÖGA ALA

ALVARID

PUHKEALA

*Skeem 3. Väljavõte Kuusalu valla kehtivast üldplaneeringust, kus detailplaneeringuala jääb Kaberla väärtusliku miljööga ja alvarite alale.*

Kinnistu paikneb fosforiidi prognoosvaruga Tsitre maardla kaevanduse 4-nda ploki alal.

Osale detailplaneeringualast jääb Kaberla hoiuala, mis on kaitse alla võetud Vabariigi Valitsuse 16. juuni 2005. a määrusega nr 144 „Hoiualade kaitse alla võtmine Harju maakonnas“ (Skeem 4). Loodusobjekti valitseja on Keskkonnaameti Põhja regioon. Alal kehtib looduskaitseaduse paragrahvis 32 sätestatud hoiuala kaitsekord ning tegevuste kavandamisel tuleb arvestada ala kaitse-eesmärkidega. Kaberla hoiuala eesmärk on alvarite, kadastike ja vanade loodusmetsade kaitse.



*Skeem 4. Ülevaade planeeringuala looduskaitsealustest piirangutest, kus sinisega on tähistatud Kaberla hoiuala piir, punase joonega III kategooria kaitsealuse liigi Phengaris arion (nõmme-tähniksiniitib) esinemise ala.*

### **1.3 Olemasolev olukord ja haljastuse ülevaade**

Planeeringuala reljeef on valdavalt tasane. Remmeli kinnistu lõunapoolne osa on kord aastas niidetav rohumaa. Maapinna absoluutkõrgused on vahemikus 38.90-40 m. Kõrgeim ala jääb maaüksuse keskossa ja madalaim põhjaossa, maapinna langus on mere poole (põhja poole).

Kinnistu põhjapoolne osa ehk Kaberla hoiualale jääv ca 5 ha suurune ala, on loopealne kadastik. Vastavalt Keskkonnaameti poolt kinnitatud „Kaberla hoiuala kaitsekorralduskavale 2015-2024“ on Remmeli kinnistu Kaberla hoiualale jääv osa määratud alaks nr 1 mis on väga heas seisundis loopealne, mille hooldusmeetmena on ette nähtud alal karjatamist. Hoiuala lõunapiiril asub vana, osaliselt lagunenu, kiviaed. Kiviaiast lõunasse, hoiuala piiridest väljapoole, jääb iga-aastaselt niidetav heinamaa.

Remmeli kinnistul puudub olemasolev hoonestus. Lähim hoone – Haavakannu hobusetall – asub idapoolsel külgneval Põllu-Keskuta kinnistul.

Remmeli kinnistu Kaberla hoiuala läbib ida-lääne suunas 35-110kV AS Eleringile kuuluv kõrgepinge elektriõhuliin, Kallavere Kuusalu, välise tunnusega L198, mille kaitsevöönd on 25 m mõlemal pool liini telge.

Samuti lõikab maaüksuse loodenurka Elektrilevi OÜ 1-20 kV keskpinge AIANDI-KUU elektriõhuliin välise tunnusega K223851026, mille kaitsevöönd on 10 m mõlemal pool liini telge.

Remmeli kinnistu põhjapiirile jääb riigitee 11260 Jõelähtme-Kemba, mis on kõrvalmaantee. Riigitee 11260 Jõelähtme-Kemba kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on kuni 30 meetrit. Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt Ehs § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist (st hoonet).

Tee kaitsevööndisse on paigaldatud 2016. a Elteli kaabel ning mahasõiduks Remmeli kinnistule on kaabel 6m pikkuselt kaitsetorus.

Juurdepääs kinnistule täna on tagatud riigiteelt 11260 Jõelähtme-Kemba ning avalikult valla teelt nr 3 (Haavakannu-Sepa tee T4).

#### **1.4 Kontaktvööndi ruumilised, funktsionaalsed ja visuaalsed seosed**

Piirkonna külad (Kaberla, Haavakannu, Valkla, Kodasoo) on ridaja struktuuriga hajakülad, kus õued on koondunud üksteisest metsaga eraldatud kobaratesse. Külades paikneb hoonestus teest eemal, tagasiastega, teest läheb omakorda juurdepääsutee krundi sügavusse, kus paiknevad elamu ja abihooned. Õuede omavahelised kaugused on asustusega alaldel 70-100m.

Piirkonna külades on valdav hajaasustus, elamud on maatulundusmaa või elamumaa kruntidel, mille suurused on alates 1 ha-st. Piirkonnas on kehtestatud erandlikult ka detailplaneeringuid, kus krundisuurused on ca 4000-6000m<sup>2</sup>.

Planeeringuala kontaktvööndisse jäävad valdavalt maatulundusmaad. Kinnistu piirneb põhjast riigiteega 11260 Jõelähtme-Kemba, idas Põllu-Keskuta kinnistuga, kus paikneb Haavakannu tall, lõunas Pähkli metsa kinnistuga ja läänest Uuevälja kinnistuga, millel paiknevad heina- ja metsamaad.

Planeeringualast põhjas, teisel pool riigiteed 11260 Jõelähtme-Kemba, on 26 maaüksusega Kiviaia tee nimeline elamuala.

Lähimad hooned asuvad vahetult planeeringuala kõrval asuval Põllu-Keskuta kinnistul (ca 35 m kaugusel), elamu Keskuta kinnistul (ca 35 m kaugusel), Sarapiku kinnistul (ca 50 m kaugusel), Uuevälja kinnistul (ca 120 m kaugusel), Ületee kinnistul (ca 140 m kaugusel).

Planeeringualale lähim ühistranspordi peatus “Haavakannu” asub ca 800 m kaugusel riigitee 11260 Jõelähtme-Kemba ääres.

Lähim keskus on Kuusalu alevik, kus paiknevad apteek, perearstikeskus ning asub kauplus. Lähim kool ja lasteaed asuvad Kiiu alevikus.

## **1.5 Radooniriski hinnang**

Kinnistu radooniriski selgitamiseks telliti veebruaris 2016 vastav hindamine OÜ Eesti Geoloogiakeskusest (vt LISA 3).

Hinnangu koostamiseks teostati maaüksusel vajalikud mõõtmised ning selle alusel koostatud aruande kokkuvõte oli järgnev:

Kaberla külas asuva Remmeli kinnistu pinnas (maa-ala) kuulub kõrge Rn-riskiga pinnaste kategooriasse. Alale on iseloomulik normile vastav looduskiirguse tase.

Hinnangus soovitus oli järgnev: Ehitustöödel tuleb jälgida EVS840:2009 tabel 3 (kõrge ) nõudeid.





## **2 DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK**

### **2.1 Planeeringu koostamise eesmärgid ja kontseptsioon**

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. Detailplaneering on lähiaastate ehitustegevuse alus.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on jagada 12,02 ha suurune, hoonestamata maatulundusmaa sihtotstarbega Remmeli kinnistu viieks maaüksuseks: kaheks elamumaa sihtotstarbega krundiks, millele määratakse hoonestusalad ja ehitusõigus ning (edaspidi nende juurde kuuluvateks) kaheks maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksusteks ning lisaks naaberkinnistule liidetavaks maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksuseks. Edasisel kinnistute moodustamisel on ette nähtud moodustada kahest katastriüksusest koosnevad kinnistud: ühest elamumaa ja ühest maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksusest (vastavalt: ühe kinnistu moodustaks krunt 1 ja krunt 2 ning teise kinnistu krunt 5 ja krunt 4).

Planeeringuala hoonestusalade, ehitusõiguse ning arhitektuursete ja kujunduslike tingimuste määramisel on arvestatud detailplaneeringuala maastikuliste ja loodusväärtustega. Hoonestusalade asukohad on valitud väljapoole kadastikke lagedamale põllu-alale väljapoole looduskaitsealuste piirangutega ala. Planeeritavad hoonemahud sulanduvad maastikku ning vaated ümbritsevatelt teedelt maastikule pole häiritud.

Arvestatud on olemasolevatest teedest ja tehnovõrkudest tulenevate piirangutega ning hoonestusalad on planeeritud väljapoole piiranguvööndeid.

Planeering annab õiguse kahe kokku kuni 600m<sup>2</sup> suuruse ehitusaluse pindalaga (st 1 eluhoone + 3 abihoonet) elamu ja abihoonete rajamiseks kummalegi Remmeli kinnistust moodustatavale elamukrundile. Planeeritud elamud on kuni kahekorruselised ja hoonete maksimaalne lubatud kõrgus on 7 m. Maatulundusmaa sihtotstarbega moodustatavatele maaüksustele ehitusõigust ei anta. Ehitusõigus kajastub planeeringu põhijoonisel ja on täpsemalt toodud ptk 2.2.

Juurdepääsutee planeeringuala krundi pos 5 eluhooneteni planeeritakse valla teelt number 3 Haavakannu-Sepa tee läbi Põllu-Keskuta maaüksuse, milleks on planeeringuga ette nähtud servituudi ala vajadus teele. Juurdepääsutee krundi pos 2 eluhooneteni planeeritakse läbi



kruntide pos 4 ja pos 5, milleks nähakse ette servituudi seadmise vajadus. Juurdepääsuteede paiknemine on illustratiivne ja tuleb lahendada ehitusprojekti koostamise käigus. Reaalservituudi ja asjaõiguse leping on sõlmitud ja toodud LISAS 5.

Samuti on detailplaneeringu koostamise eesmärgiks krundipiiride määramine. Krundipiiride terviklikumaks muutmiseks ja juurdepääsu tagamiseks liidetakse krundile pos 4 osa Pähklimetsa maaüksusest – suurusega 2785m<sup>2</sup>. Osast Pähklimetsa maaüksusest moodustatakse ajutine krunt suurusega 2785m<sup>2</sup>. Remmeli kinnistust jagatakse üks ajutine krunt – krunt pos 3, suurusega 2885m<sup>2</sup>, mida on võimalik hiljem liita Pähklimetsa kinnistule. Krundipiiride muutmine tagab kruntidele pos 1, pos 2, pos 4 ja pos 5 juurdepääsu.

Planeeringuala asub osaliselt Kaberla hoiualal, mis on ühtlasi ka Natura 2000 võrgustiku loodusala. Keskkonnaregistri andmeil on alal registreeritud III kategooria kaitsealuse liigi *Phengaris arion* (nõmmetähnikesini) esinemine. Uue elamud on planeeritud väljaspool Kaberla hoiuala ja kaitsealuse liigi esinemiskoha piire. Hoonestusalade valikul on tehtud koostööd Harjumaa Keskkonnateenistusega (Vt LISA 1).

Remmeli kinnistu paikneb alvarite alal, mis on Kuusalu valla üldplaneeringus määratud detailplaneeringu kohustusega alaks, mille eesmärgiks on kontrollida ja välistada tegevusi, mis võiksid muuta põhjavee kvaliteeti. Lisaks paikneb kinnistu Harju maakonna teemaplaneeringu<sup>2</sup> kohasel rohevõrgustiku tuumalal, Kaberla väärtuslikul traditsioonilisel maastikul ning osaliselt ka Kaberla hoiualal. Kaberla hoiuala on kaitse alla võetud Vabariigi Valitsuse 16. juuni 2005. a. Kokkuvõtvalt on käesoleva detailplaneeringu lahendus Kuusalu valla üldplaneeringuga kooskõlas ja arvestab Harju maakonna teemaplaneeringuga määratud piirangutega (vt ptk 2.3).

## 2.2 Kruntideks jaotamine, kruntide ehitusõigused ja piirangud

Detailplaneeringuga jaotatakse planeeringuala viieks maaüksuseks.

**Krunt pos 1.** Maaüksus moodustatakse olemasolevast Remmeli kinnistust. Planeeritud maaüksuse suurus on 51 130 m<sup>2</sup>. Käesoleva detailplaneeringuga tehakse maaüksuse aadressi ettepanekuks Remmeli - Loo.

---

<sup>2</sup> Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“.



**Ehitusõigus:**

Kasutamise sihtotstarve: *maatulundusmaa (katastri järgi maatulundusmaa, tähis MM)*

Hoonete suurim lubatud arv krundil: -

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: -

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: -

Hoonete suurim lubatud korruselisus: -

Krundil pos 1 asuvad olemasolevad seaduse järgsed kitsendused:

- Kõrgepinge elektriõhuliini 35-110kV kaitsevöönd on 25 m mõlemal pool liini telge;
- 1-20 kV keskpinge elektriõhuliini kaitsevöönd 10 m mõlemal pool liini telge;
- Riigitee 11260 Jõelähtme-Kemba kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on kuni 30 meetrit;
- Kaberla hoiuala;
- III kaitsekategooria kaitsealuse liigi *Phengaris arion* (nõmmetähnikesini) esinemise ala.
- Veetrassi servituudi vajadusega ala Krunt 5 kasuks.

**Krunt pos 2.** Krunt moodustatakse olemasolevast Remmeli kinnistust. Planeeritud krundi suurus on 4 500 m<sup>2</sup>. Käesoleva detailplaneeringuga tehakse krundi aadressi ettepanekuks Remmeli.

**Ehitusõigus:**

Krundi kasutamise sihtotstarve: *pereelamu maa (katastri järgi elamumaa, tähis EP)*

Hoonete suurim lubatud arv krundil: *1 põhihoone ja 3 abihoonet*

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: *600m<sup>2</sup>*

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: *7m*

Hoonete suurim lubatud korruselisus: *2*

Krundil pos 2 on kitsenduseks veetrassi servituudi vajadusega ala Krunt 5 kasuks.

Juurdepääsutee krundi pos 2 eluhooneteni planeeritakse läbi kruntide pos 4 ja pos 5, milleks nähakse ette servituudi seadmise vajadus krundi pos 2 kasuks.

**Krunt pos 3.** Maaüksus moodustatakse olemasolevast Remmeli kinnistust. Planeeritud maaüksuse suurus on 2885 m<sup>2</sup>. Maaüksus on moodustatud liitmiseks Pähklimesa maaüksusega. Käesoleva





detailplaneeringuga tehakse maaüksuse aadressi ettepanekuks  
Pähklimetsa -Loo.

**Ehitusõigus:**

Kasutamise sihtotstarve: maatulundusmaa (katastri järgi maatulundusmaa, tähis MM)

Hoonete suurim lubatud arv krundil: -

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: -

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: -

Hoonete suurim lubatud korruselisus: -

**Krundil pos 3** olemasolevad seaduse järgsed ja planeeritud kitsendused puuduvad.

**Krunt pos 4.** Maaüksus moodustatakse olemasolevast Remmeli kinnistust, samuti osast Pähklimetsa maaüksustest (ajutine krunt suurusega 2785m<sup>2</sup> tähistatud JOONISEL 1). Planeeritud maaüksuse suurus on 60 040 m<sup>2</sup>. Käesoleva detailplaneeringuga tehakse maaüksuse aadressi ettepanekuks Kadastiku-Loo.

**Ehitusõigus:**

Krundi kasutamise sihtotstarve: *maatulundusmaa (katastri järgi maatulundusmaa, tähis MM)*

Hoonete suurim lubatud arv krundil: -

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: -

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: -

Hoonete suurim lubatud korruselisus: -

Krundil pos 4 asuvad olemasolevad seaduse järgsed kitsendused:

- Kõrgepingeline elektriõhuliini 35-110kV kaitsevöönd on 25 m mõlemal pool liini telge;
- Riigitee 11260 Jõelähtme-Kemba kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on kuni 30 meetrit;
- Kaberla hoiuala;
- III kaitsekategooria kaitsealuse liigi *Phengaris arion* (nõmme-tähniksinitiib) esinemise ala.

**Krunt pos 5.** Krunt moodustatakse olemasolevast Remmeli kinnistust. Krundi suurus on 4 410 m<sup>2</sup>. Käesoleva detailplaneeringuga tehakse krundi aadressi ettepanekuks Kadastiku.

**Ehitusõigus:**

Krundi kasutamise sihtotstarve: *pereelamu maa (katastri järgi elamumaa, tähis EP)*



Hoonete suurim lubatud arv krundil: *1 põhihoone ja 3 abihoonet*

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: *600m<sup>2</sup>*

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: *7m*

Hoonete suurim lubatud korruselisus: *2*

Krundil pos 5 olemasolevad seaduse järgsed kitsendused puuduvad. Planeeritud kitsendus on planeeritud madalpinge kaabli servituudi ala vajadus krunt 2 kasuks.

Juurdepääsutee krundi pos 5 eluhooneteni planeeritakse Haavakannu-Sepa tee teelt. Läbi Põllu-Keskuta maaüksuse on ette nähtud servituudi seadmise vajadus tee (notariaalne leping sõlmitud).

### **2.3 Üldplaneeringuga haakumine**

Remmeli kinnistu on Kuusalu valla üldplaneeringu kohaselt planeeritud *nn valge ala* (vt *Skeem 3*), väärtusliku maastikumiljööga alaks ja fosforiidi prognoosvaru alaks.

Vastavalt Kuusalu valla üldplaneeringule on alvarite alal ehitusõiguse seadmiseks kohustuslik detailplaneeringu koostamine.

Valla üldplaneeringus väärtusliku maastikumiljööga alade kaitsmise põhimõtetest lähtuvalt on detailplaneeringu alal kavas pöörata tähelepanu sellele, et säiliks alade omapära, nende looduslike motiivide ja vormide väljakujunenud suhe. Alal kavandatakse ka vaadete hoidmist võimalikult avatuna, välditakse omaduselt või väljanägemiselt piirkonnale võõraid elemente ning säilitatakse vanad kiviaiad, mis on olulised ka III kaitsekategooria kaitsealuse liigi *Phengaris arion* (nõmme-tähniksinitiib) kaitse aspektist). Samuti on alal rakendatavate tegevuste näol kavas lähtuda piirkonna keskkonnakaitse prioriteetidest, näiteks hooldada ala vanade traditsioonide kohaselt koduloomade karjatamise teel. Seega on planeeritava ala kasutuselevõtt Kuusalu valla üldplaneeringu eesmärke igati arvestav ja toetav, sest üldplaneeringus sõnastatud prioriteetidest - alal tuleb kaitsta olemasolevat looduskeskkonda (kadastikke jt, väärtuslikke taimede kooslusi, kõrghaljastust jne), säilitada olemasolevad vanad kiviaiad.

Planeeringu alale kavandatakse kaks elamut on planeeritud tagasihoidlikena, olemasolevasse keskkonda sobivatena ja miljöösse sulanduvatena. Planeeritud eluhooned on kuni kahekordsed.

Elamute rajamisel lähtutakse nii ehituslikes lahendustes kui ka hilisemas hoonete kasutamises igakülgsest võimalikult väikse „ökoloogilise jalajälje“ ja maksimaalse keskkonnohoidu põhimõttest. Hoonete



ehitamisel kasutatakse kohalikke ja looduslähedasi või loodusele omaseid materjale ning hooned ehitatakse energiasäästlikena.

**Kokkuvõtvalt on käesoleva detailplaneeringu lahendus Kuusalu valla üldplaneeringuga kooskõlas.**

## **2.4 Liikluslahendus**

Planeeritav ala külgneb riigiteega 11260 Jõelähtme- Kemba km 13,50-13,69. Riigitee 11260 Jõelähtme-Kemba kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on 30 meetrit. Detailplaneeringu JOONIS 1 Põhijoonisel on näidatud riigitee 11260 Jõelähtme-Kemba kaitsevööndi piirid, samuti on toodud planeeritud hoonestusalade kaugus riigitee katte servast (krunt 2 – 210 m ja krunt 5 – 270 m). Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist (st hoonet). Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Maanteeameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3. Tegevusel riigitee kaitsevööndis tuleb juhinduda EhS § 72.

Riigitee 11260 Jõelähtme- Kemba km 13,50-13,69 aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus on 2015. a seisuga 857 autot/ööp. Kahe elamukrundi planeerimisel (millest ühe juurdepääsutee on planeeritud riigiteelt 11260 Jõelähtme-Kemba ) kaasnev liiklussageduse kasv on ebaoluline.

Planeeritava kahe elamukrundi elanikke mõjutab eelkõige riigiteelt 11260 Jõelähtme- Kemba tulenev liiklusrünnak. Õhusaaste kruntide elanikke ei mõjuta, kuna planeeritud hoonestus teest eemal. Planeeritud hoonestusalad paiknevad rohkem kui 200 m kaugusel riigiteest (vt JOONIS 1), teelt pärinevad õhuheitmed hajuva kiiresti ümbruskonda, nii et antud tingimustes ei prognoosita lähiümbruse õhuheitmete ulatumist üle lubatud piirnormide. Täiendavate insener-tehniliste meetmete rakendamist müra leevendamiseks käesoleva detailplaneeringuga ette ei nähta. Maanteeamet on käesoleva detailplaneeringu koostajat oma 08.04.16 kirjaga nr 15-2/16-00035/143 teavitanud maanteeliiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid maanteeliiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Maanteeameti seisukohale tuginedes katab kõik leevendusmeetmetega seotud kulud vajadusel arendaja (vt MENETLUSDOKUMENDID).

Vastavalt majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruse nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisale „Maantee projekteerimismid“ peab liikluse ohutuse ja sujuvuse tagamiseks sõidukijuhil olema sõidutee ja

sellega külgneva ala ulatuses tagatud nõutav nähtavus. Külgnähtavuse all mõistetakse sõiduteega külgnevat ala, kus liiklusohutuse seisukohalt ei tohiks paikneda külgsuunas nähtavust piiravaid ehitisi. Joonis 1 ja 2 on toodud juurdepääsuteede ristumiskoha nähtavuskolmnurga paiknemine. Nähtavuskolmnurk on ala, kus ei tohi paikneda ühtki nähtavust piiravat takistust. Juhul kui takistuste kõrvaldamine ei ole võimalik, tuleb kasutada sellist liikluskorraldust, mis nõuab väiksemat nähtavuskolmnurka.

Planeeringus on kavandatud juurdepääsutee Pos 2 elamumaa krundile läbi kruntide pos 4 ja pos 5, milleks nähakse ette servituudi seadmise vajadus krundi pos 2 kasuks.

Juurdepääsuteeks krundile 5 on planeeritud tee Haavakannu-Sepa teelt läbi Põllu-Keskuta maaüksuse, milleks on sõlmitud servituudileping (vt LISA 6). Joonisel 1 ja 2 on toodud juurdepääsuteede ristumiskoha nähtavuskolmnurga paiknemine.

Juurdepääsuteede paiknemine on illustratiivne ja tuleb lahendada ehitusprojekti koostamise käigus, lähtudes hoonete ja parkimiskohtade täpsest paiknemisest kruntidel.

Parkimine alal tuleb kavandada lähtudes standardist EVS Linnatänavad EVS 843:2016. Parkimiskohtade paiknemist käesoleva detailplaneeringuga ei määrata. Parkimiskohad määratakse hoone ehitusprojektides.

*Tabel 1. Parkimiskohtade kontrollarvutus I etapi alal*

<i>Pos. nr</i>	<i>Ehitise otstarve</i>	<i>Normatiivne arvutus</i>	<i>Normatiivne parkimiskohtade arv</i>	<i>Ettenähtud parkimiskohtade arv</i>
1	Ühepereelamu	elanik 1-2, külaline 1	2-3	2
2	Ühepereelamu	elanik 1-2, külaline 1	2-3	2
<b>Parkimiskohti alal kokku</b>				<b>4</b>

## 2.5 Haljastus ja heakord

Planeeringuala on loopealne, kus mullakiht on väga õhuke. Ehitustööde käigus ei ole kavas maha võtta puid ega teha muid pinnasetöid kui on vundamendi rajamiseks vajalik pinnase koorimine.

Pärast ehitustegevust tagatakse maaüksuste heakorrastamine.

**Meetmed kadastike säilitamiseks ja hoolduseks:**



Harvendada tasub kadastikku, mis ei ole veel moodustanud läbitungimatut tihnikut (Hellström, 2007). Tihedalt koos või puude varjus kasvanud kadakatel on võra alt kuivanud ega taastu enam. Kui kadastik on vana ja kõrge (üle 2 m), siis peab harvendamisel arvestama ka tuulemurru ja lumevaalimise ohuga. Samuti võivad varjus kasvanud kadakad järsu muutuse tõttu valgustingimustes saada talvel ja varakevadel päikesepõletusi. Tihnikuks muutunud kadastikus on pigem mõtet raiuda suuremad laigud (20-30m läbimõõdus) täiesti lagedaks ja jätta legendiku servaaladele alles kadakaid gruppideks või ribadena (Hellström, 2007).

Kõigi väärtusliku maastiku alal paiknevate poollooduslike koosluste säilitamiseks tuleb soodustada karjatamist. Karjatamisvõimaluse puudumisel hoiab loopealse avatuna vajadusel/võimalusel niitmine. Kui karjatamisvõimalused puuduvad saab antud kooslusetüüpi majandada ka niitmisega iga aastaselt või üle aasta kombineerituna kadaka- ja lehtpuuvõsa ning noorte puude eemaldamisega hiljemalt iga viie aasta tagant. Niita tuleb kindlasti suve teisel poolel.

Tulenevalt õhukeset pinnaskihist, ei ole krundile kavandatud kõrghaljastuse rajamist.

Kuna planeeringuala paikneb rohelise võrgustiku tuumalal, nähakse ette, et piirdeaedu on lubatud püstitada üksnes elamukruntide piirile, mitte kaugemale.

Jäätmete sorteeritud kogumine toimub vastavalt Kuusalu valla jäätmekavale ja Kuusalu valla jäätmehoolduseeskirjale (RTL 1998, 333/334, 1362).

Jäätmehoolduseeskirja eesmärk on säilitada Kuusalu vallas puhas ja tervislik elukeskkond, vähendada jäätmete koguseid ning soodustada jäätmete taaskasutamist. Eeskiri määrab kindlaks jäätmehoolduse üldnõuded, korraldatud jäätmeveo, ohtlike jäätmete, pakendite ja pakendijäätmete, tervishoiu ja veterinaarteenuse osutajate jäätmete, ehitus- ja lammutusprahi käitlemise korra valla haldusterritooriumil. Kuusalu vallas Kiiu alevikus on ohtlike jäätmete kogumise punkt. Jäätmekäitlust kinnisasjal korraldab kinnisasja omanik.

## **2.6 Tuleohutusnõuded**

Vastutus tuleohutusnõuete täitmise eest krundil lasub selle omanikul või valdajal. Planeeritaval alal paiknevad juurdesõiduteed, juurdepääsud hoonetele hoitakse vabad ning aastaringselt kasutamiskõlblikus seisukorras.



S F Ä Ä R

PLANEERINGUD

---

KUUSALU VALD, KABERLA KÜLA, REMMELI KINNISTU JA SELLE LÄHIALA  
DETAILPLANEERING. Seletuskiri  
Töö nr 16/1

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Tulekahju tekkimisel tuleb tagada inimeste ohutus ja nende kiire evakueerimine või päästmine ohustatud alast.

Ehitiste projekteerimisel tuleb arvestada Majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015. a määrus nr 54, *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded*. Ehitise kasutamise liigitus tuleohutusest tulenevalt on üksikelamul, suvilal ja saunal - I kasutusviis.

Tule levik ühelt hoonelt teisele on ebatõenäoline, sest hoonete vahemaa on min 75m ning vahepeal ei ole kõrghaljastust, mida mööda tuli levida saaks. Täpsed tuleohutusmeetmed ning ehitiste tulepüsivusklassid määratakse ehitusprojekti koosseisus.

Hoonele tuletõrjevahenditega juurdepääsuks peab olema vähemalt 3,5 m juurdesõidutee. Tuletõrjeevarustuse põhimõtted on toodud ptk 4.2.



### **3 KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE**

Planeeringu algatamise otsuses on ära toodud, et detailplaneering on algatatud seoses asjaoluga, et planeeringuala paikneb alvarite alal, mis Kuusalu valla üldplaneeringus on määratud detailplaneeringu kohustusega alaks, et kontrollida ja välistada tegevused, mis võiksid muuta põhjavee kvaliteeti.

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud sellega, et planeeritav kinnistu paikneb Harju maakonna teemaplaneeringu kohasel rohevõrgustiku tuumalal, Kaberla väärtuslikul traditsioonilisel maastikul ning osaliselt ka Kaberla hoiualal, kus asuvad ka III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised [Phengaris arion (nõmme-tähniksinitiib)] ja II kategooria kaitsealused liigid ja kivistised [Poa alpina (nurmikas, alpi)]. Kaberla hoiuala on kaitse alla võetud Vabariigi Valitsuse 16. juuni 2005. a määrusega nr 144 „Hoiualade kaitse alla võtmine Harju maakonnas“. Alal kehtib looduskaitseaduse paragrahvis 32 sätestatud hoiuala kaitsekord ning tegevuste kavandamisel tuleb arvestada ala kaitse-eesmärkidega. Kaberla hoiuala eesmärk on alvarite, kadastike ja vanade loodusmetsade kaitse.

Kaberla hoiuala valitseja, Keskkonnaamet on esitanud oma seisukohad e-kirjas kinnistu omanikule (27.11.2014), mille kohaselt ei ole väljaspool Kaberla hoiuala, kuhu planeeritakse elamud rajada, looduskaitseadusest tulenevaid piiranguid (vt LISA 1).

Vastavalt Keskkonnaameti poolt koostatud Kaberla hoiuala kaitsekorralduskavale (2015-2024) on Remmeli kinnistu Kaberla hoiualale jääv osa määratud alaks nr 1 ehk on väga heas seisundis loopealne, mille hooldusmeetmena on ette nähtud alal karjatamist. Remmeli ja Põllu-Keskuta kinnistutele jäävat ala hooldatakse Haavakannu tallis peetavate hobuste karjatamise teel.

#### **3.1 Keskkonnanõuded planeeringus kavandatu elluviimiseks**

Järgnevalt on ära toodud olulisemad nõuded mida tuleb arvestada detailplaneeringuga kavandatu elluviimiseks:

Planeeritaval alal ollakse teadlikud ja arvestatakse III kaitsealuse liigi Phengaris arion (nõmme-tähniksinitiib) kaitse aspektidega. Samuti on alal rakendatavate tegevuste näol kavas lähtuda piirkonna keskkonnakaitse prioriteetidest, näiteks ala hooldamine vanade traditsioonide kohaselt koduloomade karjatamise teel, millist tegevust on



# S F Ä Ä R

## PLANEERINGUD

KUUSALU VALD, KABERLA KÜLA, REMMELI KINNISTU JA SELLE LÄHIALA  
DETAILPLANEERING. Seletuskiri  
Töö nr 16/1

Remmeli planeeringualale elama asuvatel peredel kavas vähimagi võimaluse korral ka edaspidi jätkata.

Maanteeamet on käesoleva detailplaneeringu koostajat oma 08.04.16 kirjaga nr 15-2/16-00035/143 teavitanud maanteeliiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid maanteeliiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Maanteeameti seisukohale tuginedes katab kõik leevendusmeetmetega seotud kulud vajadusel arendaja (vt MENETLUSDOKUMENDID).

Jäätmete (sorteeritud) kogumine kruntidel tuleb lahendada vastavuses jäätmeseaduses toodud nõuetega. Olmejäätmed tuleb koguda sorteeritult prügikastidesse ja -konteineritesse ning organiseerida nende regulaarne äravedu kehtivat jäätmeluba omava firma poolt. Ohtlikud jäätmed tuleb tavajäätmetest koguda eraldi.

Ehitamise käigus tuleb rakendada kõiki sobivaid jäätmetekke vältimise võimalusi, samuti kanda hoolt, et tekkivad jäätmed ei põhjustaks ohtu tervisele, varale ega keskkonnale.

Liigiti kogutud jäätmed tuleb taaskasutada kohapeal (nt saastumata pinnase või sorteerimisel ülejäänud mineraalsete püsijäätmete segu nagu liiv, killustik, graniitpuru, paas jms kasutamine kinnistute heakorrastamisel või täitmisel) või anda taaskasutamiseks või kõrvaldamiseks üle vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlusettevõttele.

Kui ehitamise käigus tekib jäätmeid rohkem kui 1 m<sup>3</sup> päevas või rohkem kui 20 m<sup>3</sup> kogu ehitusperioodi kestel, tuleb ehitise vastuvõtmiseks esitatavatele dokumentidele lisada õiend jäätmete nõuetekohase käitlemise kohta.

Alal on soovitatav kasutada passiivkütet, soojusvahetuspumpasid ja energiatõhusaid ehituslike konstruktsioone, et vähendada elanike kulutusi elamute kütmisele ning tagada rajatava hoonestuse võimalikult väike mõju keskkonnale. Alvari alade maksimaalseks võimaliku säilitamise tagamiseks ei ole lubatud kasutada maakollektoriga maakütet ega ka spiraalkollektorite või puurkaevu baasil maakütet. Rajatavatele hoonetele kehtib energiamärgise taotlemise kohustus.

Kaberla külas asuva Remmeli kinnistu pinnas (maa-ala) kuulub kõrge Rn-riskiga pinnaste kategooriasse. Alale on iseloomulik normile vastav looduskiirguse tase. **Ehitustöödel tuleb jälgida EVS840:2009 tabel 3 (kõrge) nõudeid.**





S F Ä Ä R

PLANEERINGUD

---

KUUSALU VALD, KABERLA KÜLA, REMMELI KINNISTU JA SELLE LÄHIALA  
DETAILPLANEERING. Seletuskiri  
Töö nr 16/1

Kokkuvõtvalt võib tõdeda, et detailplaneerinuga kavandatud tegevuse elluviimisel, juhul kui selleks rakendatakse eeltoodud keskkonnatingimusi, olulist keskkonna-mõju ei kaasne, tegevuskoha keskkonnataluvust oluliselt ei ületata, keskkonnas olulisi pöördumatuid muutusi ei põhjustata ega tõenäoliselt ei seata ohtu inimese (sh uute elanike) tervist ja heaolu, kultuuripärandit või vara.



## **4 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS**

### **4.1 Veevarustus**

Planeeritud kahe elamukrundi arvestuslik veekogus on 0,6 m<sup>3</sup>/d.

Vastavalt Keskkonnaministri määruse nr 61 „Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise kord ning sanitaarkaitsealata veevõtukoha hooldusnõuded põhjavee kaitseks“ (RT I, 12.04.2011, 6 - jõust. 15.04.2011) § 4 Veevõtukoha hooldusnõuded:

4.1. Ühe kinnisasja omanikule vajaliku kaevu asukoht peab olema võimalike reostusallikate (kogumiskaevud, käimlad, prügikastid, väetise- ja sõnnikuhoidlad, õlimahutid, kanaliseerimata saunad jne.) suhtes põhjaveevoolu suunas (järgib üldjoontes maapinna kallakust) ülesvoolu ja neist krundi piires võimalikult kaugemal (mitte vähem kui 10 m).

4.2. Puurkaevu suudme manteltoru ots peab jääma vähemalt 30 cm võrra maapinnast kõrgemale. Üldjuhul ei ole soovitatav rajada puurkaevu suudme ümber šurfi. Šurfi rajamine tuleb põhjendada veehaarde projektis. Rajatavate või olemasolevate šurfide seinad ja põhi peavad olema vettpidavad ja manteltoru ots peab ulatuma vähemalt 15 cm kõrgemale pinnasevee maksimaalsest tasemest.

Kinnistu veevarustuse tagamiseks rajatakse puurkaev hoonestusalast lõuna suunas. Kaugus rajatavast reoveekogumismahutist on ca 50 meetrit.

Vastavalt Veeseaduse § 28 lõige 3 kohaselt sanitaarkaitseala ei ole vaja moodustada, kui vett võetakse põhjaveekihi alla 10 m<sup>3</sup> ööpäevas ühe kinnisasja vajaduseks.

Puurkaevu rajamiseks tuleb koostada projekt, mis tuleb tellida puurkaevude projekteerimise alal hüdrogeoloogiliste tööde tegevusluba omavalt isikult. Veetorude paiknemine lahendada ehitusprojektiga vastavalt kehtivatele normidele.

### **4.2 Tuletõrjeveevarustus**

Vastavalt Eesti standardile EVS 812-6:2012 „Ehituste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ punktide 5.2.3 Hajaasustusega piirkonna üksik- ja kaksikelamutele ning nende abihoonetele ei nähta ette eraldi



välist veevõtukohta kustutusveele. Hoone ehitusprojektis antakse teave lähima kasutuskõlbliku veevõtukoha kohta.

Planeeringuala lähimad kustutusvee veevõtukohad asuvad Valkla ja Kudasoo külas.

#### **4.3 Reoveekanaliseatsioon**

Kinnistute reovee arvutuslik vooluhulk on 0,3 m<sup>3</sup>/d maaüksuse kohta.

Kuna kinnistu asub kaitsmata põhjaveega alal, paigaldatakse kinnistute reovee käitlemiseks kogumismahutid a<sup>3</sup> 10 m<sup>3</sup>.

#### **4.4 Sademeveekanaliseatsioon**

Sadevesi hoonete katustelt ning teedelt immutatakse kruntidel. Alal puudub liigvee probleem.

#### **4.5 Elektrivarustus**

Planeeringualale on koostatud elektrilahendus vastavalt tehnilistele tingimustele nr 242125 (väljastatud 17.06.2016 a, vt LISA 4).

Planeeringuala krundi elektrivarustus on kavandatud lahendada olemasoleva Põllu-Keskuta kinnistul (35201:001:0534) paigaldatavast liitumiskilbist veetava kaabltrassi (vähemalt kaabliga Al 4x35) rajamisega läbi Põllu-Keskuta kinnistu ja pikki teed kuni ehitusalasse planeeritud rajatavate elamuteni. Tehnovõrguservituudi ala vajadus on toodud JOONIS 2 TEHNOVÕRKUDE JOONIS.

Elektri kaabli rajamiseks ja liitumiskilbi paigaldamiseks Põllu-Keskuta kinnistule, on sõlmitud 09.06.2016 notar Margus Veskimäe notaribüroos Reaalservituudi ja asjaõiguse leping“ vt LISA 5).

Juurdepääsutee äärde rajatav kaabelliin jääb kinnistu omaniku valdusesse ning selle paigaldamiseks on sõlmitakse vastavasisuline kokkulepe kinnistu omanikuga.

Detailplaneeringuga on esitatud prognoositav tarbimine detailplaneeringualal maksimaalselt ~12 kW (3x25A). Tööjoonised tuleb kooskõlastada OÜ-ga Elektrilevi täiendavalt.



#### **4.6 Sidevarustus**

Planeeringualale planeeritava hoonestuse sidevarustuse lahendamiseks on ette nähtud planeeritavale kinnistule rajada ühendus raadioside teel olemasolevate operaatorite poolt pakutavate võrguühenduste kaudu.

#### **4.7 Soojavarustus**

Piirkonnas puudub ühtne energiaallikas või kaugküttevõrk, mille kaudu saaks tagada tsentraalset soojavarustust. Elamu ja abihoonete soojavarustus tuleb lahendada individuaalküttena. Selleks võib olla puit, pellet-, õli- või elektriküte. Samuti on lubatud kasutada puukütte baasil hoone sisest keskkütet (puidugraanuleid, hakkpuitu, pellteid vms) ning erinevaid passiivseid või aktiivseid ökoloogilisi küttesüsteeme. Kavas on kombineerida erinevaid kütтелиike.

Alvari alade maksimaalseks võimaliku säilitamise tagamiseks ei ole kavandatud kasutada maakollektoriga maakütet ega ka spiraalkollektorite või puurkaevu baasil maakütet.

## 5 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVID ABINÕUD

Eestis on koostatud standard EVS 809-1:2002 "*Kuritegevuse ennetamine. Linna-planeerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine*", 29.11.2002. a.

Kuriteohirmu all mõistetakse inimese hirmu sattuda isiklikult teatud tüüpi kuriteo ohvriks (sissemurdmised, vargused jms). Ebaturvalisust tekitavad kohad võivad olla nõrga järelevalvega ja halva nähtavusega kohad, hirmutekitavate tunnustega ning halvasti hooldatud paigad (nt tühjad ja rüüstatud hooned, kõnnumaad), pimedad nurgatagused.

Peamised riskid käesoleval planeeringualal võivad olla vandalism, vargused, sisse mürdmised. Samuti võivad olla ohuks mereäärsel alal lõket tegevad puhkajad, mille tagajärjel võib tekkida metsapõleng. Antud on mõned soovitusel võimaliku kuritegevuse vähendamiseks.

### 5.1 Strateegia kuritegude vähendamiseks

**Korrashoid** on üks tähtsamaid tegureid. Keskkond, mis on korras, on ka turvaline ja seal on meeldiv viibida. Korrashoiu kõrge tase paneb eeldama, et alal on tugev järelevalve ja vähendab seega kuriteohirmu. Seega tuleb hoonestuse ja ehitus-tegevuse lõppedes alad kohe korrastada ja lõplikult viimistleda. Samuti on oluline korras hoida ka ümbruskonda, mere äärt ja randa.

**Elavus.** Elavama kasutusega alad vähendavad kuriteohirmu. Olulist mõju avaldab see, kuidas piirkond on kasutusel ööpäeva- ja aastaringselt. Praegu kasutuseta ala jaotamine kaheks elamukrundiks ning paikse ja enda kodude ümbrusest hoolitsevate elanikega asustamine tagab nii kuritegeliku tegevuse ennetamise kui ka elavuse ning seeläbi suurema kontrollitunde ja kuriteohirmu vähenemise. Territoriaalne jagamine üksusteks, mida iga krundi elanikkond suudab hallata, vähendab kuritegude riski.

**Nähtavus ja valgustus.** Hea vaateväli hoonete akendest hoovialal vähendab salajasi vargusi. Turvalisust parandavad valgustatud hoovid, parklad, teed ja majaesised. Varastele ei meeldi tegutseda hästi valgustatud kohas. Ideaalsed on sensorite või infrapunakiirguse abil töötavad välisvalgustid, mis lülituvad tööle, kui nende välja satub mõni liikuv objekt.

**Vargused ja naabrivalve.** Hoonete välisüksed ja aknad peavad olema korralikud ja tugevad (nt metalluksed ja turvaaknad). Olulist mõju avaldavad uste ja akende vastupidavusaeg mürdvarguste katsete suhtes.



S F Ä Ä R

PLANEERINGUD

---

KUUSALU VALD, KABERLA KÜLA, REMMELI KINNISTU JA SELLE LÄHIALA  
DETAILPLANEERING. Seletuskiri  
Töö nr 16/1

Võimalik on kasutada lukustatavaid aedu. Kuid kõige parema tulemuse tagab pidev järelevalve hoonete ligiduses (nt naabrivalve) ning hoonetele paigaldatud turvauksed ja -aknad ning signalisatsioon. Korra-rikkumiste ennetamiseks ja oma elupiirkonna turvalisemaks muutmiseks saavad elanikud luua naabrivalve piirkonna. Naabrivalve edu aluseks on koostöö ja infovahetus majaelanike, majaomanike, kohaliku oma-valitsuse ja politsei vahel.



S F Ä Ä R

PLANEERINGUD

KUUSALU VALD, KABERLA KÜLA, REMMELI KINNISTU JA SELLE LÄHIALA  
DETAILPLANEERING. Seletuskiri  
Töö nr 16/1

## 6 PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA

Detailplaneeringu elluviimiseks on vajalikud järgmised tegevused:

1. Detailplaneeringu alusel uute katastriüksuste moodustamine Remmeli ja Pähklimetsa kinnistutest. Uued moodustatavad kinnistud koosnevad elamumaa ja maatulundusmaa katastriüksusest (vastavalt krunt pos 1 ja 2 ning 4 ja 5). Toimub Remmeli ja Pähklimetsa katastriüksuste piiride muutmine: krundile pos 4 kiidetakse osa Pähklimetsa maaüksusest – suurusega 2785m<sup>2</sup>. Remmeli kinnistust jagatud maaüksus – krunt pos 3, suurusega 2885m<sup>2</sup>, liidetakse Pähklimetsa kinnistule.
2. Juurdepääsutee ja tehnovõrkude projekteerimine ja ehitamine kruntidele 2 ja 5 ehitatavatele elamutele. Läbi Põllu-Keskuta maaüksuse on ette nähtud servituudi seadmise vajadus teele ja tehnovõrkudele, detailplaneeringu koostamise ajal on notariaalne leping sõlmitud. Vajadusel sõlmitakse täiendavad lepingud Kuusalu Vallaga ja tehnovõrkude valdajatega, millele vastavalt toimub arendaja poolt juurdepääsuteede ja tehnovõrkude väljaehitamine.
3. Hoonete projekteerimine. Koostatakse ehitusprojekt, hooned ehitatakse ning valminud hoonetele taotletakse kasutusload.