



Töö nr: K 1511/21

Huvitatud isik: Kaupo Kiilaspää
Kaupo.kiilaspaa@gmail.com

Planeeringu algataja: Kuusalu Vallavalitsus
vallavalitsus@kuusalu.ee

Tuleviku kinnistu DETAILPLANEERING Allika küla, Kuusalu vald.

Seletuskiri.
Joonised.

Planeerija: Melotrix Grupp OÜ
Käo tee 23
Elva linn
Reg 11170952

Peeter Aunapu
tel 58115200
peeter.aunapu@gmail.com

KÖITE SISUKORD

I	SELETUSKIRI	3
1	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	3
2	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	3
3	OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	3
3.1	SITUATSIOONI KIRJELDUS	3
3.2	MAAOMAND PLANEERITAVAL ALAL	5
3.3	OLEMASOLEV HALJASTUS	5
3.4	GEODEESIA	5
4	PLANEERINGUGA KAVANDATAV	5
4.1	RUUM	5
4.1.1	Detailplaneeringu ülesanded	5
4.1.2	Planeeritava maa-ala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	6
4.1.3	Krundi hoonestuse analüüs	7
4.1.4	Kooskõla Kuusalu valla üldplaneeringuga	7
4.1.5	Arhitektuuri- ja kujundusnõuded ehitistele	9
4.1.6	Kavandatud krundi ehitusõigus	9
4.1.7	Tingimused ehitusprojekti koostamiseks	10
4.2	LIHKLUSKORRALDUS JA PARKIMISE KORRALDUS	10
4.3	KESKKONNAKAITSE, HALJASTUS JA HEAKORD	12
4.3.1	Keskkonnakaitsealased ettepanekud	12
4.3.2	Haljastus	13
4.3.3	Jäätmekäitluse korraldus	13
4.3.4	Soojavarustuse põhimõtted	13
4.3.5	Insolatsioonitingimuste muutumine	13
4.3.6	Õhureostus ja müra	13
4.4	TULEOHUTUS	14
4.5	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	14
	TEHNOVÕRGUD	14
4.6	TEHNOVÕRGUD	15
4.6.1	Üldosa	15
4.6.2	Veevarustus	15
4.6.3	Kanaliseatsioon	15
4.7	ELEKTRIVARUSTUS	15
4.8	SIDEVARUSTUS	16
4.9	SOOJUSVARUSTUS	16
4.9.1	Üldosa	Error! Bookmark not defined.
4.9.2	Soojusvarustus	Error! Bookmark not defined.
II	KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL	1
III	JOONISED	
1.	Situatsiooniskeem	LEHT 1
2.	Olemasolev olukord	LEHT 2
3.	Põhijoonis	LEHT 3

I SELETUSKIRI

1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Detailplaneeringu koostamise alused:

- Kuusalu Vallavalitsuse 30. september 2021 korraldus nr 635 „Allika küla Tuleviku kinnistu detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine“
- Allika küla Tuleviku kinnistu detailplaneeringu lähteülesanne. Kuusalu Vallavalitsuse 30. 09. 2021 korralduse nr 365 lisa;

Tuleviku kinnistu paikneb alvarite alal, mis on Kuusalu valla üldplaneeringus määratud detailplaneeringu kohustusega aladeks, et kontrollida ja välistada tegevused, mis võiksid muuta põhjavee kvaliteeti. Vastavalt üldplaneeringule tuleb koostada detailplaneering, kui soovitakse ehituskrunti, mis on väiksem kui 1,5 ha. Minimaalne krundi suurus hajaasustuses on 3600 m². Koostatav detailplaneering on üldplaneeringule vastav.

Varem koostatud arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid:

- Planeerimisseadus (vastu võetud 28.01.2015. a, jõustus 01.07.2015. a);
- Kuusalu valla üldplaneering.
- Harju maakonnaplaneering 2030+

Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:

Allika küla Tuleviku katastriüksuse „Geodeetiline alusplaan“, koostatud OÜ Kirjanurk poolt 10.10.2021, töö nr 6824G.

2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu eesmärk on ehitusõiguste määramine elamu ning abihoonete rajamiseks ning maakasutuse sihtotstarve muutmine üksikelamu maaks. Detailplaneeringuga ei tehta ettepanekut katastriüksuse jagamiseks.

3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1 SITUATSIOONI KIRJELDUS

Planeeritav ala hõlmab Allika külas asuvat Tuleviku katastriüksust (katastritunnus 35201:002:0887). Planeeritava ala pindala on 39800 m², maakasutuse sihtotstarve 100 % maatulundusmaa (M).

Planeeritav katastriüksus külgneb põhjas osaliselt kohaliku Kuusalu-Vanakoolimaja T7 teega, mis lähtub T11267 Kuusalu-Valkla riigiteelt ning siirdub Hinna sigalakompleksi suunas. Läänes külgneb planeeritav maa-ala Kuusalu-Valkla maantee. Planeeringuala paiknemine riigitee läheduses loob head võimalused juurdepääsuks nii lõuna- kui ka põhjasuunast.

Planeeritaval alal ei asu planeeringu koostamise ajal ehitisregistrisse kantud hooneid ega rajatisi. Piirinaaber ja lähim hoonestatud krunt on põhjakaares, teisel pool kohalikku teed asuv Rummu (35301:002:2200) katastriüksus. Läänesuunas, teisel pool Kuusalu-Valkla maanteed asuvad Napa ja Napa-Jaani maaüksused, mis on samuti hoonestatud. Detailplaneeritava ala lähiümbrus on suhteliselt hõredalt asustatud - tihedam asustus on krundi edelatipuga piirnevatel aladel. Lähiümbruses domineerivad põllumaad ja looduslikud rohumaad.



Foto 1 Vaade planeeringuala ümbruse maastikule loodest, Kuusalu-Valkla kohalikult teelt.

Planeeringuga kavandatud hoonestatav õueala on kavandatud kirde-kagu suunalise katastriüksuse kirdeossa. Tänu piisavale kaugusele intensiivsema liiklusega maanteest (ca 200 m), on planeeringuala mürahäiringutest praktiliselt vaba.

Kuusalu alevik asub planeeritavast alast umbes 1.5 kilomeetri kaugusel lõuna suunas.

Kõlvikuliselt koosneb Tuleviku katastriüksus haritavast maast (2960 m²), metsamaast (1400m²) ning muust maast (7900 m²).

Planeeringu maa-ala jääb üldplaneeringuga määratud „valge ala“ tsooni. Selles tsoonis ei ole valla üldplaneeringuga maa kasutamise sihtotstarvet muudetud, kuid muutmisele piiranguid ei ole seatud. Looduskaitsealuseid objekte ja riiklikult kaitstavaid kinnismälestisi planeeringualal ei leidu.

KATASTRIÜKSUSE PIIRANGUD.

- Planeeritaval alal asu Soolimetsa maaparandussüsteem.
- Maaparandussüsteemi eesvoolu veekaitsevöönd 10 m.
- POSTI:KUU keskpinge õhuliini (Elektilevi OÜ) kaitsevöönd 10 m mõlemale poole liini.
- Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd (T 11267 Kuusalu-Valkla riigitee)
- Ühiskanalisatsiooni reoveetrass, kaitsevöönd 2 meetrit trassi teljest mõlemale poole.

3.2 MAAOMAND PLANEERITAV ALAL

Planeeritaval alal asub järgmine katastriüksus:

	Aadress	Pindala m ²	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omandivorm
	Tuleviku, Allika küla Kuusalu vald Harju maakond	39800	35201:002:0887	Maatulundusmaa 100%	Eraomand

3.3 OLEMASOLEV HALJASTUS

Planeeringuala asub hajaasustuses, keset põllumaid.

Planeeritaval alal on suuremas osas endine põllumaa, üksikute puude ja põõsastega. Tihedam puuderinne on põhjapiiril kohaliku tee ääres. Planeeritaval krundil puudub kultuurhaljastus.

3.4 GEODEESIA

Reljeefilt on planeeritav ala suhteliselt tasane- ühtlane kalle on edela- loode suunas, kõrguste vahe on ca kaks meetrit. Madalaimad kohad on abs. +31.00 m ning kõrgeimad abs +33.00.

4 PLANEERINGUGA KAVANDATAV

4.1 RUUM

Tuleviku katastriüksus asub Allika. Krunt külgneb osaliselt põhjas kohaliku Kuusalu-Vanakoolimaja T7 teega ning asub selle lõunapoolses ääres. Kaugus Tallinn- Narva maanteest ja Kuusalu alevikust linnulennult 1,5 km. Kaugus Soome lahest (Kolga lahest) linnulennult ca 3.2 km. Planeeringuala paiknemine ruumis on näidatud situatsiooniskeemil, graafilise osa leht 1.

4.1.1 Detailplaneeringu ülesanded

1. Kinnistule üksikelamu ja abihoonete ehitusõiguse ja hoonestusala määramine.
2. Liikluskorralduse ja tehnovarustuse lahendamine.
3. Heakorrastuse ja haljastuse lahendamine.
4. Kõigi vajalike piirangute ja servituutide määramine.

4.1.2 Planeeritava maa-ala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeritav kinnistu asub Kuusalu vallas, Allika küla asustusüksuse alal. Planeeringualale tagab hea juurdepääsu põhjapiiril kulgev kohalik Kuusalu-Vanakoolimaja T7 tee, mis lähtub T11267 Kuusalu-Valkla riigiteelt ning siirdub Hinnu sigalakompleksi suunas.

Läänes külgnab planeeritav maa-ala Kuusalu-Valkla maanteega. Teisel pool kohalikku teed, põhjas, on Rummu (35201:002:2200; maatulundusmaa). Läänekaares, teisel pool riigiteed on Napa katastriüksus (35201:002:2370; maatulundusmaa) ning Napa-Jaani (35201:002:1044; maatulundusmaa). Lõuna- ja idapiiril asuvad Vabriku katastriüksus (35201:002:2341; tootmismaa), ning Kivipõllu (35201:002:1046; maatulundusmaa) mille suurus on ca 3,8 hektarit ning sellel asub põllumaa. Lähim hoonestatud krunt on põhjakaares, teisel pool kohalikku teed asuv Rummu (35301:002:2200) katastriüksus. Kaugemal, kavandatavast hoonestusalast läänesuunas, teisel pool Kuusalu-Valkla maanteed asuvad samuti hoonestatud Napa ja Napa-Jaani maaüksused.

Kõikidel ida ja lõunapoolsetel kontaktvööndis olevatel maaüksustel nagu ka Tuleviku kinnistul on teostatud maaparandustöid ning need asuvad Soolimetsa maaparandussüsteemide maa-ala vööndis.

Planeeringuala kontaktvööndis on algatatud detailplaneeringud Kivipõllu ning sellest ka lõuna suunas olevatel katastriüksustel (Uue-Kure, Kurepõllu, Vana-Kure, Kureniidu detailplaneering). Mõlemad detailplaneeringud on tunnistatud kehtetuks.

Planeeringuala kontaktvööndis ja lähiümbruses olev hoonestus on tüüpiline Põhja- Eesti eelmise sajandi talusüdametele. Elamud põhiliselt viilkatustega hooneid, mille katusekalded jäävad vahemikku 30-45°. Kõrvalhoonete juures esineb nii lamekatuse, kui ka viilkatusega (sh. kelpkatusega) traditsioonilist arhitektuuri. Tuleviku kinnistu detailplaneeringuga kavandatav hoonestus peaks haakuma kontaktvööndis olevate hoonete arhitektuuriga. Planeeringuga kavandatav hoonestus järgib antud piirkonnas väljakujunenud hoonestuse üldmuljet ja rütmi. Kohustuslike ehitusjoonte asukohad planeeringus ei ole määratud piirkonna asustuse iseloomu arvestades.

Kõik kontaktvööndis asuvad maaüksused on planeeringuala mõjuvööndis. Planeeringuga kavandatavad elu- ja abihooned ja nende kasutamisest tulenevad tegevused ei tekita uusi märkimisväärsed mõjusid lähiümbrusele. Küll aga mõjutab külamiljööd positiivselt ala korrastamine, uute, lähikonna arhitektuuriga haakuvate hoonete ehitamine. Detailplaneeringu rakendumisega ei kaasne liiklusintensiivsuse olulist tõusu ümbruskonna teedel. Kavandatavale krundi hoonestusele on lahendatud juurdepääs kohalikult Kuusalu- Vanakooli teelt, mis lähtub Kuusalu-Valkla riigiteelt. Detailplaneeringuga lahendatakse ka juurdepääs Kivipõllu katastriüksusele, milleks kavandatakse mahasõit T 11267 Kuusalu-Valkla kõrvalmaanteelt. Kavandatu mõju kontaktvööndile võib pidada positiivseks ning täiendab juba olemasolevat väljakujunenud külamiljööd. Detailplaneeringuga kavandatavad hoonemahud on proportsioonis ning ei muutu dominandiks kontaktvööndi olemasoleva hoonestuse suhtes.

Planeeringuga kavandatule avaldab selle paiknemine Allika küla asustusalas ainult positiivset mõju. Analüüsides ruumi mõjusid planeeritud elamualale, puuduvad negatiivsed tegurid. Majanduslikust ja ehituslikust aspektist on planeeringuga kavandatav ainuõige ja sobiv nii planeeritavale krundile kui ka ümbritsevale ruumile. Mõjuala analüüs toetab käesoleva detailplaneeringuga kavandatut.

Eelpooltoodut analüüsides on planeeringuga kavandatu sobiv nii planeeritavale krundile kui ka küla miljööle.

4.1.3 Krundi hoonestuse analüüs

Allika kinnistul puudub olemasolev hoonestus.

Detailplaneeringuga kavandatakse hooned ehitatakse krundi kirdeossa, säilitades ülejäänud maaüksusel maaparandussüsteemid ja põllumaa. Planeeringuga on kavandatud üksikelamu ja 3 abihoonet. Hooned projekteeritakse sobivana looduskeskkonda. Uuele krundile kavandatav hoonestus moodustab terviku- elamu koos seda teenindavate abihoonetega ning hooneid ühendavate teede ja platsidega.

4.1.4 Kooskõla Kuusalu valla üldplaneeringuga

Kuusalu valla üldplaneeringus on määratud ehitamise printsiibid hajaasustuses.

Väljavõte üldplaneeringu seletuskirjast:

6.5 Ehitamise printsiibid hajaasustuses

.....Ehitamisel tuleb arvestada loodusliku ümbrusega. Vältida tuleb suuremaid pinnavormide muutmisi juurdepääsu teede rajamisel või hoonete paigutamisel nõlvadele. Maastiku struktuur peab olema hoonete ja rajatiste paigutuse aluseks. Ehitiste paigutamisel tuleb lisaks lähi-ümbrusele arvestada kogu vaateväljaga.....

.....Detailplaneering tuleb koostada veekogude kallastest 250 m ulatusse jäävate kruntide hoonestamiseks.

Ülekraavi kinnistu detailplaneeringus on arvestatud üldplaneeringuga määratud nõudeid:

- Kavandatud hooned on sobitatud miljöösse, arvestatud on lähikruntide hoonete mahtudega ning maastiku struktuuriga Kasutatakse piirkonnale omaseid viimistlusmaterjale.
- Kavandatud hooned on mahuliselt sobivad hajaasustusse.

Planeeringulahendus on kooskõlas Kuusalu valla üldplaneeringuga.



Joonis 1. Väljavõte Kuusalu valla üldplaneeringust

Leppemärgid

Tingmärgid:



ALVARID



PARANDATUD MAAD

4.1.5 Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Maakatastris registreeritud Tuleviku kinnistu välipiire käesoleva planeerimisprotsessiga ei muudeta. Samuti ei teha ettepanekuid uute katastriüksuste ega kruntide moodustamiseks.

4.1.6 Arhitektuuri- ja kujundusnõuded ehitistele

Katusekalle: 20-45°;

Maksimaalne kõrgus maapinnast: üksikelamu 8.5 m, abihooned 7 m;

Välisviimistlus: puit, krohv, tellis;

Katusekattematerjal: vaba (kivi, profiilplekk, rullmaterjal);

Hooned planeeritaval krundil ehitatakse ainult hoonestusalale. Väljapoole hoonestusala võib paigaldada ajutisi ehitisi ning ehitada tehnoajutisi kooskõlas ehitusseadustikuga. Sokli kõrgus on pinnareljeefi arvestav, ca 0,3-0,6 m ehitise maapealsest kõrgusest. Katusekalded krundil peavad olema vahemikus 20 – 45°, lubatud on kelp- ja poolkelp ning kahepoolsed viilkatused, kogu katuse ulatuses kalle samasugune. Kavandatavate hoonete katuste harjajoonte suund vaba. Katuste harjajooned peavad olema üksteise suhtes risti või paralleelsed, et moodustuks traditsiooniline taluõu.

Hoonete põhikonstruktsioonide materjalide valik vaba- arhitekti ettepanekul. Välisviimistluses kasutada põhimaterjalidena puitu ja kivi. Fassaade võib ilmestada maakiviga. Keelatud on algupäraseid materjale matkivate ehitusmaterjalide kasutamine. Seinte välisviimistluses mitte kasutada korraga üle 2 erineva materjali. Välisviimistluse värvilahendustes kasutada looduslähedasi värvitoone, katusekate soovituslikult must, hall, tumepruun või antiik, tarvikud kattega samas toonis. Tulenevalt katusekatte toonist kujundada hoone teiste välispindade viimistlustoonid.

Planeeritava krundi õueala piiridele on lubatud rajada statsionaarseid piirdeaedaid - PVC kattega keevisvõrk aiad, mille kõrguseks kuni 1,5 m. Lubatud on ka piirkonnale iseloomulikud horisontaal- või vertikaalsetest puitlippiidest piirded (h max = 1,5 m). Oluline on piirde sobivus kavandatavate hoonete arhitektuuriga.

4.1.7 Kavandatud krundi ehitusõigus

Planeeritavatele kruntidele määratakse ehitusõigused hoonete ja rajatiste (sealhulgas eraldiseisvad varjualused, keldrid ja ka 20- 60 m² suuruste ehitisealuste pindadega hoonete jms) püstitamiseks, juurdepääsuteede ja tehnovõrkude paiknemine ning soovitavad olmejäätmete kogumise konteinerite asupaigad.

Hoonestuse tüüp vaba, lubatud viil-, kelp kui ka poolkelp katused. Kavandataval põhihoonel- üksikelamul on soovitav viilkatus kaldega 45 kraadi ja kalle kogu katuse ulatuses samasugune. Absoluutkõrgusi kruntidel muudetakse vastavalt vajadusele, et tagada sajuvee äravool. Reljeefimuudatused peavad jääma vahemikku ± 0.5 m olemasolevast maapinnast.

Krundile on lubatud põhiootstarbe teenindamiseks teede, platside ja tehnovõrkude rajamine ning kuni 20m² ehitisealuse pinnaga väikeehitiste püstitamine vastavalt ehitusseadustikule. Väikeehitiste kavandamisel väljapoole detailplaneeringuga määratud hoonestusala, tuleb need kirjalikult kooskõlastada piirinaabritega kui kaugus naaberkrundi hoonetest on väiksem kui 8 meetrit.

Krundi ehitusõigusega (tabel 1) on määratud:

- 1) planeeritud krundi kasutamise sihtotstarve;
- 2) hoonete ja rajatiste suurim lubatud arv krundil;
- 3) hoonete ja rajatiste suurim lubatud kõrgus;
- 4) hoonete ja rajatiste suurim lubatud ehitusalune pindala

Planeeritud ehitusõigus:

Krundi ehitusõigus

Tabel 1

<i>krundi aadress</i>	<i>planeeritud krundi pindala, sihtotstarve</i>	<i>hoonete suurim lubatud arv krundil</i>	<i>Krundi kavandatud max ehitisealune pind</i>	<i>hoonete suurim lubatud kõrgus</i>	<i>katusekalde vahemik</i>
Tuleviku	39800 m ² 100% EP	1 üksiklamu 4 abihoonet	400 m ²	8.5 m (üksiklamul) 7.0 m	20 – 45 ⁰

Krundi kasutamise sihtotstarvete tähistamisel on lähtutud juhendist "Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013" :

EP- üksiklamu maa

MP- põllumajandusmaa

4.1.8 Tingimused ehitusprojekti koostamiseks

Projektide koostamiseks on määratud järgmised tingimused:

- Hoonete eskiislahendused kooskõlastada kohalikus omavalitsuses.
- Tulenevalt maaparandusseaduse § 50 lg 1 esitada maaparandusehitiste ja projekteeritava ala ühisosa ehitusprojektid Põllumajandus- ja Toidumajandusele kooskõlastamiseks.

4.2 LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMISE KORRALDUS

Liikluskorralduse ettepanek on lahendatud vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 nõuetele.

Planeeritav ala külgneb läänepiiril riigiteedega nr 11267 Kuusalu- Valkla (keskmise ööpäevane liiklussagedus 295 autot). Lubatud sõidukiirus teel nr 11267 on 60 km/h.

Planeeritava krundi põhjapiiril paikneb kohalik Kuusalu Vanakoolimaja tee T7.

Planeeritava krundi õuealale juurdepääsuks on kavandatud uus mahasõit Kuusalu-Vanakoolimaja teelt T7.

Täiendav mahasõit on kavandatud riigiteelt nr 11267 Kuusalu-Valkla pääsuks Kivipõllu katastriüksusele.

Riigiteel on kaitsevöönd, mis kujutab endast teed ümbritsevat maa-ala, mis tagab tee kaitse, teehoiu korraldamise, liiklusohutuse ning vähendab teelt lähtuvaid keskkonnakahjulikke ja inimestele ohtlikke mõjusid.

Ehitusseadustiku § 71 lg 3 kohaselt on riigitee kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 30 meetrit.

Ehitusseadustiku § 72 lg 1-le, mille kohaselt on tee kaitsevööndis keelatud paigaldada liiklejat häirivat valgustusseadet või teabe- ja reklaamivahendit; korraldada spordivõistlust või muud rahvaüritust; kaevandada maavara ja maa-ainest; teha metsa lageraiet; teha vee- režiimi muutust põhjustavat maaparandustööd. Detailplaneeringu koostamisel on neid nõudeid arvestatud.

Ehitusseadustiku § 72 lg 4 sätestab, et detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel võib detailplaneeringu koostamise kohustusega hooneid ehitada tee kaitsevööndisse, kui see on lubatud detailplaneeringus või riigi või kohaliku omavalitsuse eriplaneeringus. Kõik planeeringualaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (Ehitusseadustik § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (Ehitusseadustik § 99 lg 3) annab nõuded projektile Transpordiamet. Planeeringualal Ehitusseadustiku § 27 alusel projekteerimistingimuste andmisel kaasata Transpordiamet menetlusse juhul, kui kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis.

Tee kaitsevööndi maa kinnisasja omanik on kohustatud lubama kõrvaldada nähtavust piirava istandiku, puu, põõsa või liiklusele ohtliku rajatise. Kinnisasja omanik peab võimaldama paigaldada tee kaitsevööndisse tee korrashoiuks ajutisi lumetõkkeid, rajada lumevalle ja kraave tuisklume tõkestamiseks ning paisata lund väljapoole teed, kui nimetatud tegevus ei takista juurdepääsu kinnisasjale.

Tee kaitsevööndis ümbersõite rajada ja ehitada ning nende korrashoiuks teist kinnisasja kasutada saab ainult lepingulisel alusel. Lepingut ei pea sõlmima avarii või loodusõnnetuse korral. Kinnisasja omanikule tuleb hüvitada kinnisasja ajutise kasutamisega kaasnev kahju. Teekaitsevöönd on kantud planeeringu joonistele.

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, tuleb hoonete projekteerimisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust on planeeringu koostamisel hinnatud vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016. a. määrusele nr 32 ning planeeringu kehtestaja kaalutlusotsusel tuleb kavandada vajadusel leevendavad meetmed häiringute, sealhulgas keskkonnaministri 16.12.2016. a. määruses nr 71 lisas 1 toodud müra normtasemete tagamiseks. Transpordiamet on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab kinnistu igakordne omanik.

Mahasõidu ehitamiseks planeeritavale alale koostatakse ehitusprojekt. Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Transpordiamet.

Käesoleva planeeringuga on tagatud nähtavuskolmnurga nõue (10x160m parempöördeks ja 10x160m vasakpöördeks Kuusalu- Valkla tee).

Kinnistu perspektiivsel haljastamisel arvestada, et haljastus jm nähtavust piiravad takistused ei jääks nähtavuskolmnurka. Planeeritavale juurdepääsuteele näha ette riigimaanteeaga samaväärne kate vähemalt mahasõidu pöörderaadiuse lõpuni. Sajuvee juhtimine riigitee teemaale on keelatud.

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatud mahasõit tagab vajadusel juurdepääsu Kivipõllu katastriüksusele ning ei sõltu krundile kavandatud hoonete ehitusajast (õuelale mahasõit rajatakse kohalikult Kuusalu-Vanakoolimaja teelt).

Krundisisesed läbipääsud ja ühendusteed peavad laiuselt vastama tuleohutusnõuetele. Krundisisesed liiklusskeemid lahendatakse ehitusprojektidega. Teede täpsem lahendus ja profiilid lahendatakse eraldi tööprojektiga.

Kõik teed planeeringualal on erateed, mille väljaehitamine ning hooldamine ei ole kohaliku omavalitsuse ülesanne.

Planeeritavate teede ja platside katteks on kavandatud kruuskate, kuid keelatud pole ka teised katted. Planeeritavale krundile on ette nähtud vähemalt kaks parkimiskohta, mis vastab EVS 843:2016 „Linnatänavad” nõuetele.

Planeeringuga ei kaasne arendustegevust väljaspool planeeritavat ala - riigiteede laiendamist, uute ristmike kavandamist, jalgratta- ja jalgteed kavandamist

4.3 KESKKONNAKAITSE, HALJASTUS JA HEAKORD

4.3.1 Keskkonnakaitsealased ettepanekud

Krundi sihtotstarbeline kasutamine ei kujuta otsest ohtu keskkonnale. Projekteeritavate üksikobjektide keskkonnale avaldatav mõju kuulub hindamisele vastavalt kehtivatele seadustele. Territooriumi teedelt ja platsidelt sadevete eemaldamine on lahendatud reljeefi planeerimisega.

Planeeringuala jääb täies ulatuses loopealsete ehk alvarite alale, mis asuvad Kuusalu valla põhjaosas. Alvarid on õhukese lubjarikka mullaga poollooduslikud rohumaad. Kuna mullakihi paksus on õhukene (üldjuhul 20-30 cm), siis ei paku need alad kaitset põhjaveele. Sellest tulenevalt tuleb vältida põhjavett reostavaid tegevusi.

Keskkonnaregistri EELISE andmebaasi kohaselt ei ole planeeringualale registreeritud kaitsealuste liikide kasvukohti, samuti puuduvad seal Natura 2000 elupaikade kriteeriumitele vastavad kooslused. Planeering ei näe ette alal olulisi maastiku struktuuri ja reljeefimuutusi.

Allika kinnistu detailplaneeringu kehtestamiseks ei ole vajalik keskkonnamõju strateegiline hindamine, kuna kavandatav tegevus ei ole olulise keskkonnamõjuga.

Juhul, kui detailplaneeringu menetlemise kestel ilmnevad täiendavad asjaolud, on vallavalitsusel õigus nõuda detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikult keskkonnamõju strateegilise hindamise koostamist.

Planeeringu arendamisel on tehtud järgmised ettepanekud:

- o Olemasolev haljastus tuleb säilitada maksimaalselt krundi perimeetril, millel on suveperioodil ekraniseeriv toime müra leevendamisel. Võimalusel suurendada haljastuse osakaalu.
- o Korraldada planeeritaval krundil jäätmete sorteeritult kogumise süsteem
- o Mitte lubada immutada reovett pinnasesse, et kaitsta põhjavett.

4.3.2 Haljastus

Planeeritava ala asub endisel põllumaal, haljastus puudub. Detailplaneeringuga on kavandatud krundile haljastuse rajamine.

Istutatavad põõsad ja puud peavad olema liigiehtsad, istikute kõrgus, laius ja võrsekasv peavad olema liigitüüpilised. Istikutel ei tohi olla ohtlikke ja karantiinseid haigusi ega kahjureid, kuivanud oksa, ega oksatüükaid, rebendeid, murdumisi ega muid vigastusi, kuivamistunnuseid. Istikud peavad olema nii terved ja tugevad, et nende edasine normaalne kasvamine oleks tagatud. Samuti peavad nad olema liigiomaselt kujundatud.

Ehitustööde käigus kaitsta puid võimalike vigastuste eest, paigaldada tüvekaitsmed ja jälgida, et ei kahjustataks puude võrseid.

Lisaks tuleb krundi haljastamisel jälgida, et

- haljastuse rajamisel arvestada taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ning omavahelise sobivusega; haljastamisel istutada heitlehiseid ja igihaljaid puid ning põõsaid suhtearvuga vähemalt 3:1;
- haljastamisel kasutada nii kõrg- kui madalhaljastust;
- lubamatu on kõrghaljastuse rajamine hoonele lähemale kui 3 m (oleneb puu liigist);
- järgida kehtivaid normatiivakte seoses tehnovõrkudest tulenevate piirangutega.

4.3.3 Jäätmekäitluse korraldus

Tekkivad jäätmed kogutakse ja käideldakse vastavalt kehtivatele normidele, jäätmed sorteeritakse ja kogutakse kinnistesse konteineritesse. Jäätmete äraveoks sõlmitakse leping vastavat litsentsi omava ettevõttega.

4.3.4 Soojavarustuse põhimõtted

Hoonete soojavarustus tagatakse lokaalsete kütteseadmetega.

4.3.5 Insolatsioonitingimuste muutumine

Planeeritava krundi naabruses ei ole elamuid, mis jääksid planeeritava hoone varju. Sellest tulenevalt ei ole vajadust insolatsiooni-analüüsi tegemiseks.

4.3.6 Õhureostus ja müra

Planeeritav hoonestusala ja sellele kavandatud hooned asuvad madala liiklusintensiivsusega tee ääres, intensiivsema liiklusega maantee asuvad 0,3 kilomeetri kaugusel. Rajatavad hooned ei suurenda oluliselt lokaalset liikluskoormust. Sellest võib järeldada, et müra ega õhureostuse kasv planeeringu rakendamisel ei suurene.

4.4 TULEOHUTUS

Ehitistevaheliste kujade planeerimisel on lähtutud Siseministri 30.03.2017.a määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“

Hoonestusalal peavad ehitistevahelised kujud vastama EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ nõuetele ja tagama vaba ligipääsu hoonetele.

Ehitiste suurim lubatud suletud netopind peab vastama tuleohutusklassi alusel määratud tuletõkkesektsiooni piirpindalaga vastavuses Siseministri 30.03.2017.a määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ nõuetele. Kavandatavate hoonete tuleohutusklassi määrab kasutusviis, korruselisus ja konstruktsioonides kasutatavad materjalid. Minimaalselt peab aga iga planeeritav hoone vastama tuleohutusklassi TP-3 nõuetele.

Väline tulekustutusvesi lahendatakse vastavalt Siseministri määrusele nr 10 (01.03.2021)

„Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.

Esimese kasutusviisiga hoone tulekustutustöödeks peab olema tagatud vooluhulk 10 l/sek 3 tunni jooksul. Veevõtukoha kaugust ehitisest võib suurendada kuni 400 meetrini, kui voolikuliini veevõtukohast hooneni saab vedada sirgjooneliselt.

Käesoleva planeeringu tuleohutusnõuetes on lahendatud väline tuletõrje veevarustus vastavalt standardile EVS 812-6:2012/A1:2013/AC:2016/A2:2017 Ehitiste tuleohutus Osa 6: „Tuletõrje veevarustus“. Käesoleva standardiga ei ole hajaasustuses paiknevale elamule tuletõrje veevõtukoha rajamine vajalik. Mainitud standardi järgi on hajaasustus piirkond, kus naaberkinnistute hoonete vaheline minimaalne kaugus ei ole väiksem, kui 40 meetrit. Need tingimused on Tuleviku kinnistu detailplaneeringu juures täidetud.

Lähim tuletõrje veevõtu koht on Vabriku kinnistul asuv looduslik tuletõrje veevõtukoht.

Kaugus planeeritavast hoonestusalast ca 700 meetrit, linnulennul 450 meetrit.

4.5 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti Standard EVS 809-1:2002. Järgnevalt on tehtud kokkuvõtte kuritegevuse riske vähendavatest tingimustest.

Kuritegevuse riskide minimeerimiseks on planeeringu koostamisel arvestatud järgmiste strateegiatega:

- Hoonete vaheline hea nähtavus ja valgustatus;
- selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;
- territoriaalsus;

Projekteerimisel ja hilisemal väljaehitamisel tuleks arvestada veel täiendavalt järgnevaga:

- jälgitavus (video- ja naabrivalve);
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- kvaliteetsete ja vastupidavate materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud jne);

TEHNOVÕRGUD

4.6 TEHNOVÕRGUD

4.6.1 Üldosa

Planeeritavat ala läbivad POSTI:KUU keskpinge õhuliin (Elektilevi OÜ) ning Kuusalu valla ühiskanaliseerimise reoveetrass (Kuusalu Soojust OÜ).

Kavandatavatele tehnoarajatistele kohaldatakse kaitsekujasid ulatuses, mida näeb ette Majandus- ja Taristuministri 25.06.2015 määrusega nr 73 kinnitatud „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“.

4.6.2 Veevarustus

Kavandatud hoonetele tagatakse veevarustus omale kinnistule kavandatavast puurkaevust, mille tootlikkus peaks jääma alla 10 m³/d.

4.6.3 Kanalisatsioon

Planeerimislahendusega on ette nähtud kavandatavate hoonete liitumine Kuusalu valla ühiskanaliseerimisega vastavalt AS Kuusalu Soojust 07.01.2022 tehnilistele tingimustele nr. 001.

Ühiskanaliseerimise planeeritavat krundi läbivale torustikule paigaldatakse või kasutatakse võimalusel olemasolevat vaatluskaevu, millesse juhatakse krundi reoveed isevooles torustikus.

Sajuvee kanaliseerimist ja uute drenaaži süsteemide rajamist ei ole planeeringuga ette nähtud.

Olemasolev drenaažisüsteem.

Detailplaneeringuga haaratud ala paikneb maaparandusehitise (maaparandussüsteemi/ehitise kood 4108270010010/001) maa-alal, mis on kuivendatud maaparandussüsteemi drenaažiga ja piirneb osaliselt eesvooluga.

Tagamaks naaberkinnisasjal paikneva maaparandussüsteemi nõuetekohane toimimine, tuleb hoonestusalasse ulatuvad drenaažid tamponeerida. Ehitusprojektide koostamisel peab arvestama eesvoolu kaitsevööndis kehtivate piirangutega (maaparandusseaduse § 48 lõige 2 ja 11). Samuti tulenevalt maaparandusseaduse § 50 lg 1 esitada maaparandusehitiste ja projekteeritava ala ühisosa ehitusprojektid Põllumajandus- ja Toidumajandusele kooskõlastamiseks.

4.7 ELEKTRIVARUSTUS

Planeeritava ala elektrivarustus lahendatakse vastavalt OÜ Elektrilevi poolt väljastatud 24.01.2022 tehnilistele tingimustele nr 398947. Krundi elektrivarustuseks paigaldatakse kinnistu piirile sokliga liitumiskilp, mille toide võetakse Kooliõue kinnistu ja tee piiril asuvast 0.4 kV õhuliini mastist nr 5. Liitumiskilpi paigaldatakse mõõtesüsteem ja peakaitse vastavalt liitumislepingule. Uued toitekaablid liitumispunktist tarbija peakilbini paigaldatakse maa-alustena ja ehitatakse välja tarbija kulul. Krundi õuealade välisvalgustus paigaldatakse hoonete külge või eraldi õuevalgustitena. Täpsemad lahendused antakse ehitusprojektide

koosseisus. Antud lahendused ja tingimused on kokku lepitud ja kooskõlastatud OÜ-ga Elektrilevi.

4.8 SIDEVARUSTUS

Hoonestatava krundi sidevarustus ehitatakse välja vastavalt Telia AS tehnilistele tingimustele nr 36011042, koostatud 24.01.2022. Side kaabelliin ühendatakse Eesti lairiba arenduse sihtasutusele (ELASA) kuuluva liiniga Kuusalu-Vanakoolimaja teel vastavalt ELASA liitumislepingule.

4.9 SOOJUSVARUSTUS

Käesoleva tööga on lahendatud planeeritava krundi soojavarustus detailplaneeringu mahus.

Hoonete soojavarustus tagatakse lokaalsete kütteseadmetega. Soovitav on kasutada loodust säästvaid tehnoloogiaid. Kasutatavatele kütteseadmetele piiranguid ei seata. Keelatud on kivisöe kasutamine kütteinena. Maakütte kavandamisel on soovitav kontuuri paiknemine hoonestusala piires. Maakütte torustiku paiknemine lahendatakse ehitusloa taotlemisel esitatava ehitusprojekti mahus.

4.10 ETTEPANEKUD MAA-ALADE VÕI ÜSIKOBJEKTIDE KAITSE ALLA VÕTMISEKS

Käesoleva planeeringuga ei ole tehtud ettepanekuid uusi üksikobjekte ega maa-alasid kaitse alla võtta.

4.11 SERVITUUDID JA NAABRUSÕIGUSED

Planeeringu elluviimisel tekkivad naabrusõigused lahendatakse omanike vaheliste lepete alusel, mis kinnitatakse kannetega kinnisturaamatusse.

Tuleviku kinnistut läbivale juurdepääsuteele seatakse teeservituut pääsuks Kivipõllu (35201:002:1046) kinnistule. Tuleviku kinnistu omanikul lasub kohustus seada tasuta ja tähtajatu juurdepääsu servituut Kivipõllu kinnistu kasuks.

Kitsendused planeeritaval katastriüksusel:

- Elektrilevi OÜ 10 kV õhuliin 10 meetri laiuse kaitsevööndiga mõlemal pool liini telge.
- Kuusalu Soojus OÜ reoveetrass 2 meetri laiuse kaitsevööndiga mõlemale poole trassi telge
- Planeeritaval alal asu Soolimetsa maaparandussüsteem.
- Maaparandussüsteemi eesvoolu veekaitsevöönd 10 m.
- Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd (T 11267 Kuusalu-Valkla riigitee)

4.12 PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Planeeringu elluviimisel ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahjusid kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama krundi igakordne omanik.

- Planeeringualal oleva haljastuse rajamine ja likvideerimine toimub vastavalt
- kehtivatele seadustele igakordse krundiomaniku kulul.

4.13 PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED

-

Käesolev peatükk määrab üldise kava, mille alusel hakatakse kehtestatud detailplaneeringuga ettenähtud tegevusi ellu viima, määratakse huvitatud isikute kohustused tegevuste elluviimisel ning omandisuhted tegevuste elluviimise järgselt. Huvitatud osapoolena mõeldakse planeeringualal paikneva kinnisasja omanikku.

Kavandatavad tegevused ning nendele eelnevad ja järgnevad tegevused jagatakse omakorda kolme ossa:

- projekteerimine
- ehitamine

Projekteerimine. Ehitusprojekti tellijaks ja finantseerijaks on huvitatud isik. Korrektselt koostatud ja kooskõlastatud projektid on aluseks ehitusloa väljastamiseks. Riigilõivud tasub huvitatud isik. Tehnovõrkude ja -rajatiste projekteerimine toimub võrguhaldaja poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel. Projekteerimine toimub huvitatud osapoolte ja tehnovõrkude valdajate vahelise lepingu alusel ja finantseerimisel, kui ei ole kokkulepitud teisiti.

Hoonete projekteerimine toimub vastavalt detailplaneeringus konkreetsele krundile esitatud ehitusõigusele ja muudele täiendavatele tingimustele. Vajadusel väljastab kohalik omavalitsus täiendavad arhitektuur-ehituslikud lisatingimused, mis võivad täpsustada katusekaldeid, katusetüüpe või kasutatavaid materjale.

Ehitamine. Ehitusprojektide alusel taotleb huvitatud isik ehitusloa.

Tehnovõrgud ehitatakse välja tehnilisi tingimusi arvestades liitumislepingute alusel, kus näidatakse tehnovõrkude väljaehitamise ulatus. Ühendused tehnovõrkudega (sh sideliini, reoveekanalisatsiooni ja elektriliinid) projekteerib ja rajab arendaja kokkuleppel tehnovõrke valdava ettevõttega.

Valminud hoonetele saab taotleda kasutusluba vastava taotluse ja dokumentatsiooni esitamisel kohalikele omavalitsusele. Krundisise tehnovõrkude ning teede ehitamine toimub kinnistute omanike initsiatiivil ning lahendatakse hoonete ehitusprojektide koosseisus või eraldi projektidega.

Planeeringuga seatud servituudid (juurdepääsutee Kivipõllu kinnistule) peavad olema omanike vahel kokku lepitud ning tõestatud notariaalselt enne detailplaneeringu kehtestamist.

II KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

MELOTRIX GRUPP OÜ

Töö nr K 1511/21

Kuusalu vald Allika küla

Tuleviku kinnistu detailplaneering

MAI 2022