

KÖITE KOOSSEIS SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA	3
1.1. Eessõna.....	3
1.2. Planeeringu koostamise eesmärk	3
1.3. Planeeringu koostamise alus	3
1.4. Andmed maa kuuluvuse kohta.....	4
1.5. Vastavus kehtiva üldplaneeringuga.....	4
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA HINNANG	4
2.1. Üldist.	4
2.2. Asend. Kontaktvööndi analüüs.....	4
2.3. Planeeritavad kinnistud	5
2.4. Hooned ja rajatised.....	5
2.5. Juurdepääsuteed	5
2.6. Haljastus.....	6
2.7. Tehnovarustus	6
2.8. Kehtivad piirangud ja seadustest tulenevad kitsendused	6
3. PLANEERINGU ETTEPANEK	6
3.1. Üldist	6
3.2. Krundijaotuse ettepanek	7
3.3. Hoonestuse ettepanek, arhitektuursed nõuded ehitistele	7
3.4. Servituutide seadmise vajadus, muud seadustest tulenevad kitsendused.....	13
3.5. Teed, tänavad ja liikluskorralduse põhimõtted.....	13
3.6. Haljastus ja heakord	17
3.7. Keskkonnakaitse. Liiklusmüra ja jäätmekäitlus.....	18
3.8. Tuleohutus.....	20
3.9. Kuritegevuse ennetamise põhimõtted	21
4. TEHNOVARUSTUS	21
4.1. Veevarustus.....	21
4.2. Kanalisatsioon ja sademeveed	22
4.3. Soojavarustus	25
4.4. Elektrivarustus	26
5. PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA	28

GRAAFILINE OSA

Situatsiooniskeem	leht 1	Mõõtkavata
Kontaktvööndi plaan	leht 2	mõõtkavata
Lähteplaan	leht 3	M1:1000/2000
Krundijaotuse ja ehitusõiguse joonis	leht 4	M1:1000
Tehnovarustuse koondplaan	leht 5	M1:500

KOOSKÖLASTUSED JA ARVAMUSED**LISAD**

1. Mürahinnang (OÜ ELLE, 2017)
2. Ehitusgeoloogilise uuringu aruanne (OÜ REI Geotehnika, 2016)
3. Välisvõrkude skeem
4. Tehnilised tingimused
5. Koobaste kinnistu arenduse väljaehitamise soovituslik järjekord
6. Väljavõte kehtivast üldplaneeringust
7. OÜ Reaalprojekti poolt koostatud ristmike lahendus (Töö nr P17092).
8. Illustratsioon leht nr 6 M 1:1000 (joonist ei kehtestata)

PROJEKTI KOOSTAJAD

Projektijuht –	arh Aleksander Skolimowski
Arhitektuurne osa –	arh Tiina Skolimowski
Vee- ja kanalisatsioon –	ins Ene Pundi
Elektri- ja sidevarustus –	ins Kaarel Roopalu
Liiklusala konsultant -	ins Indrek Kustavus

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

1.1. Eessõna

Käesolev detailplaneering on algatatud Koobaste Arendus OÜ taotluse ja esialgse eskiisi alusel Kuusalu Vallavalitsuse 07.04.2016 korraldusega nr 178 Kuusalu küla Koobaste (35201:002:0026) kinnistule. Detailplaneering on algatatud kehtiva Kuusalu valla üldplaneeringuga kooskõlas olevana. Kuusalu Vallavalitsuse 10.05.2018 korralduse nr 225 alusel on detailplaneeringu lähteülesande kehtivusaega ja kehtestamiseks esitamise tähtaega pikendatud ning planeeritavat ala laiendatud Kiiu alevikku jääva Kuusalu gaasijaotusjaama 1 (35201:002:0930) kinnistu osas. Kokku on planeeritava ala suurus ca 9,85 ha.

1.2. Planeeringu koostamise eesmärk

Planeeringu koostamise eesmärk on luua võimalikult head eeldused Kiiu ja Kuusalu alevike vahele jäävas piirkonnas oleva hoonestamata kinnistute kasutusele võtuks. Kinnistute hoonestamist toetab selle asukohast tulenevalt vajaliku taristu olemasolu, hea ühendus kõikide kohalike ja kaugemate keskustega. Planeeringuga tehakse ettepanek luua siia võimalikult moderne polüfunktsionaalne elukeskkond koos teenindustevõtete ning üldkasutatavate hoonete ning vabaõhu tegevuste taristuga.

1.3. Planeeringu koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise aluseks on alljärgnevad dokumendid, tehnilised tingimused, ja lähteseisukohad, koostatud tööd ja uuringud, kehtivad seadused:

- Kuusalu Vallavalitsuse 07.04.2016 korraldus nr 178 detailplaneeringu algatamiseks ning lisana kinnitatud lähteülesanne;
- Kuusalu Vallavalitsuse 10.05.2018 korraldus nr 225 detailplaneeringu lähteülesande kehtivusaja ja kehtestamiseks esitamise tähtaja pikendamine ja planeeritava ala laiendamine;
- Kuusalu valla üldplaneering;
- Topograafiline alusplaan, Hades 2016;
- Ehitusgeoloogilise uuringu aruanne, OÜ REI Geotehnika, 2016;
- Väljastatud tehnilised tingimused, seisukohad planeerimiseks
- OÜ Reaalprojekti poolt koostatud ristmike lahendus. Töö nr P17092
- Sademevee kanalisatsiooni perspektiivsed lahendused. TTÜ, 2014

1.4. Andmed maa kuuluvuse kohta

Planeeritavate kinnistute Koobaste (35201:004:0083) ja Kuusalu gaasijaotusjaam 1 (35201:002:0930) omanik on Koobaste Arendus OÜ.

1.5. Vastavus kehtiva üldplaneeringuga

Koostatav detailplaneering on vastavuses kehtiva Kuusalu valla üldplaneeringuga. Kuusalu valla üldplaneeringu kohaselt asub kinnistu hajaasustuses, perspektiivsel elamu- ning ühiskondlike ehitiste alal.

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA HINNANG

2.1. Üldist.

Planeeritavad Koobaste ja Kuusalu gaasijaotusjaama 1 kinnistud paikneb Kuusalu külas, Kiiu ja Kuusalu alevike vahel. Planeeritavate kinnistutega piirneb ja neid läbivad tehnovõrgud, mistõttu piirkond omab potentsiaali eduka arenduspiirkonnana. 9,7 ha suurune Koobaste kinnistu on hoonestamata, maatulundusmaa sihtotstarbega maa-ala. Kuusalu gaasijaotusjaama 1 1453 m² suurune tootmismaa sihtotstarbega kinnistul paiknevad kunagised gaasijaotusjaama lagunened ehitised.

2.2. Asend. Kontaktvööndi analüüs.

9,7 ha suurusega maatulundusmaa sihtotstarbega Koobaste kinnistu paikneb Kiiu aleviku ja Kuusalu küla piiril, 39 km kaugusel Tallinnast. Kinnistu paikneb Tallinn-Narva ning Jõelähtme-Kemba maanteed vahelisel alal, Kiiu aleviku tootmisala läheduses ning piirneb idast Kuusalu Keskkooli ja staadioni alaga. Kuusalu gaasijaotusjaama 1 kinnistu jääb Kiiu aleviku piiresse.

Planeeritavate kinnistute asukoht võimaldab kiiret ja lihtsat juurdepääsu Kuusalu aleviku teenindus- kaubandus ja muudele teenust pakkuvatele asutustele. Kuusalu Keskkool, ujula ning staadion jäävad planeeritav ala vahetusse naabrusesse, kuni 0,5 km kaugusele. Planeeritavast alast 2,0 km kaugusele läänesuunale jääb Kuusalu Vallavalitsus, ca 1,5 km kaugusele jäävad teenindusasutused sh tankla. Idasuunal jääb 2,0 km kaugusele Kuusalu aleviku keskus, kus paiknevad erinevad kauplused, toitlustusasutused, samuti Tervisekeskuse hoone, milles paikneb perearstikeskus, raamatukogu, politsei, eakate kodu. Samas paikneb ka ühistranspordi peatus, kust on võimalik sooritada ka ümberistumisi. Ca 1,5 km kaugusel paiknevad spetsiifilisemad (ehitustarvete ja autokaupade) kauplused, autotöökoda ning tankla. Nii Kiiu kui Kuusalu lasteaiad jäävad planeeringualast ca 2,0 km kaugusele. Kõikidele objektidele on turvaline juurdepääs ka jalgsi, kuna planeeritava ala ees

kulgeb kergliiklustee, mis ühendab Kiiu aleviku Kuusalu alevikuga. Planeeritavast alast lääne poole on viimasel ajal kehtestatud planeeringud tootmisettevõtete, laopindade rajamiseks. Koostamisel oleva üldplaneeringu lähteseisukohtade põhimõtete järgi tuleks planeerimisel ja ehitustegevuses soodustada energiat ja ressursi säästvaid lahendeid, eelistades olemasoleva ehitatud keskkonna laiendamist, tihendamist või taaskasutusele võtmist, olemasoleva taristu ära kasutamist uute asustamata alade kasutuselevõtu asemel. Seega lisa uute elamukruntide rajamine piirkonda on igati soodustatud tegevus.

2.3. Planeeritavad kinnistud

9,7 ha suurusega maatulundusmaa sihtotstarbega Koobaste kinnistu on hoonestamata. Kinnistu piirneb Kuusalu Keskkooli ja sellele kuuluva staadioni territooriumiga. Planeeritavat Koobaste kinnistut kasutatakse kokkuleppeliselt kooli kehalise kasvatuse tundide läbiviimisel, jooksmiseks. Suuremate ürituste korral staadionil kasutatakse kinnistut autode parkimiseks.

Kinnistu keskosa katab noor männik, lõunapoolses osas on kõrge segamets, millest valdava osa moodustavad mändid. Kinnistu nähtavuskaugusele ulatuvad eemal paiknevad tootmishooned, kinnistu põhja- ja lõunaosa piirnevad riigiteede aladega.

1453 m² suurune Kuusalu gaasijaotusjaama 1 tootmismaa sihtotstarbega kinnistul paiknevad kunagised gaasijaotusjaama lagunenud ehitised ja juurdepääsutee kinnistule.

2.4. Hooned ja rajatised

Alates 2012 aastast on ehitusregistri andmetel Koobaste kinnistul Kiiu-Käli kergliiklustee (registri koodiga 220648624, jalgratta- ja jalgte). Lisaks sellele läbivad kinnistut elektri õhuliinid ning kaablid, sidekaabel, gaasitorustik ning kanalisatsiooni survetorustik. Samuti paiknevad kinnistu loodeosas rajatised, mis on kuulunud kunagisele gaasijaotusjaamale. Olemasolevale ergliiklusteele on kavas rajada teevalgustus, sellekohane projektlahendus on kantud detailplaneeringu joonistele.

2.5. Juurdepääsuteed

Kinnistule juurdepääs on võimalik Vana-Narva maanteelt (Jõelähtme-Kemba riigiteelt nr 11260). Planeeritavale alale juurdepääs on tagatud üle Kuusalu gaasijaotusjaam 1 kinnistu (katastritunnusega 35201:002:0930). Idasuunalt saab kinnistule juurde läbi Kooli tee Staadioni kinnistu kõrvalt. Sõidutee maa ja Koobaste kinnistu vahele jääb ca 6 aastat tagasi rajatud Kiiu-Käli jalgte löik (ehitusregistri koodiga 220648624). Planeeringu joonistele on kantud Jõelähtme-Kemba riigitee remondijärgne lahendus ning ühistranspordi peatused teostusjooniste alusel.

2.6. Haljastus

Planeeritava Koobaste kinnistu ida- ja lõunaosa on kaetud kõrghaljastusega. Kinnistu keskosa katab noor männik. Lõunapoolses osas on täiskasvanud männi, alusrindega. Planeeritava ala põhjaosas kasvab lehtpuid ja põõsaid ning üksikuid noori mände.

2.7. Tehnovarustus

Kinnistute põhjapiiril, Jõelähtme-Kemba riigitee lõunaküljel kulgevad elektri (keskpinge) õhuliinid, sidekaabel, maagaasijaotustorustik Kuusalu B3 ning kanalisatsiooni survetorustik. Kinnistu loodeosas paiknevad rajatised, mis on kuulunud kunagisele gaasijaotusjaamale. Planeeringu joonisele on kantud Jõelähtme-Kemba riigitee äärde kavandatud kergliiklustee valgustus.

2.8. Kehtivad piirangud ja seadustest tulenevad kitsendused

Planeeritavad Koobaste ja Kuusalu gaasijaotusjaama 1 kinnistud jäävad riigiteede 1 Tallinn-Narva ja 11260 Jõelähtme-Kemba kaitsevööndisse (vastavalt 50 ja 30 m kaugusele sõidutee äärmise raja servast). Riigiteede külgnähtavuskaugused on vastavalt 30 ja 15 m.

Planeeritavaid kinnistuid läbivad tehnorajatised-torustikud ja kaablid, millede kaitsevööndid on vastavalt 1 ja 2m mõlemale poole rajatise serva. Planeeritavat ala läbiva kahe 10 kV keskpinge õhuliini kaitsevööndid on 10 m kahele poole mõlema liini teljest.

Ala läbib põhjast ja läänest B-kategooria maagaasijaotustorustik Kuusalu B3, millisele peab kindlustama kaitsevööndi kummalegi poole gaasitoru 1 m ulatuses.

3. PLANEERINGU ETTEPANEK

3.1. Üldist

Planeeringu lahenduste väljatöötamisel on arvestatud lisaks Kuusalu Vallavalitsuse poolt väljastatud lähteülesandele, kehtivale üldplaneeringule ja väljastatud tehnilistele tingimustele ka kinnistu asukohta, väljakujunenud olukorda, ümbritsevat taristut. Kinnistute omaniku soov on kujundada siia tänapäevastele nõuetele vastav polüfunktsionaalne keskkond. Planeeritavale alale rajatakse kodud ca 150 perele. Arvutuslikult toob see piirkonda juurde aastate pärast ca 400 elanikku. Koos ettevõtete ja äri-, teenindus-, kaubandus- ja majutusasutuste ehitamisega, luuakse piirkonda ka uusi töökohti. Kinnistute sedalaadi arendamist toetavad lähedal paiknevad keskkool, lasteaiad, kaubandus-teenindusettevõtted ja kiire ühendus suurematesse tõmbekeskustesse Tallinna ja Rakverre. Riigitee 11260 Jõelähtme-Kemba poolsesse külge on kavas rajada väiketootmise, kaubandus- ja

teenindusettevõtteid mahutavaid hooneid ning neid teenindavat taristut. Kooliga külgnevale alale ning planeeritava ala lõunakülge on kavas reserveerida maad puhke- ja üldkasutatavatele hoonetele ja rajatistele.

3.2. Krundijaotuse ettepanek

Käesoleva planeeringuga moodustatakse kokku 31 krunti. Sellest omakorda on kavandatud moodustada 10 elamumaa krunti, 7 väiketootmise, teenindus- kaubandusettevõtte maa ja 2 üldkasutatava hoone maa krunti. Erinevat liiki hooneid teenindavad krundid peavad võimaldama neile rajada tänapäevastele nõuetele vastavad hooned ja neid teenindava taristu. Samas on lähtutud tingimusest säilitada maksimaalselt olemasolevat haljastust ning soosida hoonete endi ning nende vahelise ruumi igakülgset ärakasutamist.

Kuusalu valla kehtiva üldplaneeringuga on sätestatud korruselamute krundi suuruseks elamu korruste põrandapind (brutopind), liites sellele hoonete ehitisealuse pinna. Koostatava planeeringuga on korterelamute kruntide moodustamisel valdavalt sellega arvestatud. Erandlikult on arvutuslikult väiksemad korterelamute krundid pos nr 4, 5, mis on lahendatud uudsemate põhimõtete järgi, kus nt ka hoonete katusepinnad on plaanis kasutusele võtta välisõhus viibimise eesmärgil. Lisaks on korterelamute lähipiirkonda kavandatud kaks üldkasutatavat roheala krunti, mis on kavas varustada puhke-, mängu- ja sportimisotstarbelise inventari, kergteede ja radadega.

Eraldi krundid moodustatakse 2012 aastal Kiiu ja Kuusalu alevike vahele rajatud kergliiklustee lõigu teenindamiseks (pos nr 26). 5940 m² suurune krunt (pos nr 25) on moodustatud Kuusalu Keskkooli staadioni kinnistu perspektiivseks laiendamiseks, vajadusel spordihoone ja/või sellele abihoonete rajamiseks.

Andmed moodustatud kruntide kohta on kajastatud krundijaotuse ja ehitusõiguse joonisel, leht nr 4. Joonisel on igal moodustatud krundil kujutatud ehitusõiguse tabel koos min ehitustingimustega. Täpsemad ehitustingimused, kitsendused kruntidele, servituutide seadmise ettepanekud on kirjas tabelis nr 1 seletuskirja p 3.3.

3.3. Hoonestuse ettepanek, arhitektuursed nõuded ehitistele

Planeeringuga on tehtud ettepanek Koobaste kinnistu hoonestamiseks erinevat liiki hoonetega. Kõik ehitusteatis, ehitusprojekti ja ehitusloakohustuslikud hooned tuleb rajada joonisel kajastatud hoonestusala piiresse va ridaelamute kruntide pos nr 8+10, kus igale ridaelamu boksile on lubatud rajada üks kuni 20m² suurune ja 5 m kõrgune ehitus väljapoole ette antud hoonestusala, aga mitte kaugemale kui 4m krundi piirile. Kõikide hoonestatud

kruntide hoonestusala piir jääb valdavalt 4 m kaugusele kinnistu piirist. Kui see on teisiti, siis on see jooniselt välja loetav mõõtkettidelt. Kavandatud hoonete arhitektuursetele lahenditele ei anta ette rangeid tingimusi ei kasutatavate materjalide, katusekallete osas. Kõik hooned tuleb projekteerida kõrgel professionaalsel tasemel oma eriala parimate spetsialistide poolt.

Jõelähtme-Kemba riigitee äärde on kavas rajada hooneid väikeettevõtluseks, teenindus- ja kaubandusettevõtteid (pos nr 1+5 ning pos nr 19). Krundile pos nr 1 on kavas rajada teenindusettevõtte, ühe võimaliku variandina nt väikeautosid teenindav autopesula, hooldus ja remont. Kruntidele pos nr 2,3 on kavas rajada keskkonnasõbralikku väiketootmist, millega ei kaasne müra, saastet, tihedat veotransporti (nt õmblustöökoda, mööbli valmistamise töökoda jms) ja/või äri- ja teenindus- ning kontori- ja büroopindasid. Kruntide vahelisele piirile kavandatud tulemüürid võimaldab sinna ühe suurema hoone rajada üle mõlema krundi. Kruntidele pos nr 4 ja 5 on ette nähtud rajada kaubandus- ja teenindusettevõtteid, kontori- või bürooruume. Kuna piirkonda on plaanitud ehitada hulgaliselt uusi elamuid, siis selle elanikud vajavad kohalikku teenust nt kaupluste, toitlustusasutuste või muud laadi teenindusettevõtete näol. Sellega kaasneb ka uute töökohtade loomine piirkonda.

Kinnistu keskele on kavas rajada erinevat liiki elamuid: väiksemate ja suuremate korteritega korterelamuid. Selleks on kruntidele pos nr 6 ja 7 kavas rajada kuni 3-korruselised väikeste korteritega elamuid. Mõlemale krundile on planeeringuga tehtud ettepanek rajada kuni kaks ca 40 korteriga elamut. Ühe võimalusena on pakutud rajada siia nn galeriimaju, kus igasse korterisse sissepääs on eraldi, otse väljast. Esimesele korrusele on soovitatav koondada üldkasutatavad ruumid sh autode ja jalgrataste parklad, hoiuruumid, ühised pesuruumid. Hoonete vahelisele alale on plaanitud ühised ajaviitmise kohad, koos vajaliku inventariga. Otstarbekas on ära kasutada ka elamute katused, kuhu on samuti võimalik kavandada ühistegevust. Kavandatud hoonete ja õuealade arhitektuursete lahendite välja töötamine peab toimuma ühiselt koostatud ehitusprojektide alusel, nii, et mõlema krundi ehitatud keskkond mõjuks ühtse ansamblina. Pakutud korterite arv on soovituslik. Kavandatava korterite arvu alusel, tuleb kruntidel tagada normatiivne sõidukite ja jalgrataste parkimiskohtade arv.

Kruntidele pos nr 8+10 on ette nähtud rajada 2-korruselised ridaelamud (ca 4 boksiga). Kui on kavas rohkem elamubokse, tuleb parkimiskohad arvestada vastavalt normatiivile. Planeeringulahendus võimaldab autode varjualused ehitada teeäärsele krundipiirile, kokku või eraldi peahoonega. Hoone põhimaht peab jääma min 4 m kaugusele krundi piirist. Kavandatud hoonete ja õuealade arhitektuursete lahendite välja töötamine peab toimuma

ühiselt koostatud ehitusprojektide alusel, nii, et kõigi kolme krundi ehitatud keskkond mõjuks ühtse ansamblina. Kruntide lõunapoolsele alale on võimalik kavandada eraldi õuealad igale korterile eraldi ja osaliselt koos kasutamiseks, koos vajaliku inventari ja haljastusega sh on tehtud ettepanek istutada siia viljapuid, -põõsaid ning rajadapeenramaad oma tarbeks aiasaaduste kasvatamise eesmärgil. Lisaks võimaldab see koduses majapidamises tekkivate biojätmete ärakasutamist. Igale boksile võiks võimaldada ühe alla 20 m² ehitisealuse pinnaga ja alla 5m hoone (nt laste mängumaja, kasvuhoone vms) rajamist krundile, mis võib jääda hoonestusala piirest väljapoole, aga mitte lähemale piirile kui 4m.

Kruntidele pos nr 11÷14 on ette nähtud rajada kuni 4-korruselised ca 10 korteriga kompaktse ehitisealuse pinnaga elamuid, mille tulemusena on võimalik säilitada maksimaalselt olemasolevat männinoorendikku. Hoonete esimestele korrustele on kavandatud üldkasutatavad ruumid sh osade autode ja jalgrataste parkimine, hoiuruumid jms. Osade elanike ja külalisautode parkimist saab korraldada õue alal, maja ees. Pakutud korterite arv on soovituslik. Lõplikud lahendid sh korterite arv ja sellest johtuvalt ka normatiivne parkimiskohtade arv, töötatakse välja ehitusprojektiga. Kavandatud hoonete ja õuealade arhitektuursete lahendite välja töötamine peab toimuma ühiselt koostatud ehitusprojektide alusel, nii, et kõigi nelja krundi ehitatud keskkond mõjuks ühtse ansamblina.

Krundile pos nr 15 on kavas rajada kolmest (soovitavalt omavahel ühendatud) korterelamust, ca 20 korterist koosnev elamukompleks. Hoone on plaanitud maksimaalselt 4-korruselised, variandina kahanevate korruste arvuga lõuna suunal. Pakutud korterite arv on soovituslik. Autode parkimine on kavandatud valdavalt hoone mahus või eraldiseisvates varjualustes. Külalisautod saab paigutada autovarjualuste sissesõidu aladele. Hoonekompleksi paigutamisel krundile peab lähtuma tingimusest säilitada olemasolevat haljastust so männinoorendikku maksimaalsel võimalikul määral. Lõplikud lahendid sh normatiivne parkimiskohtade arv töötatakse välja ühtse ehitusprojektiga.

Hoonestatud krundile pos nr 16 on kavas rajada üks suurem nn peahoone koos abihoonetega. Peahoone rajada maksimaalselt 3-korruselisena, 10 m kõrgusena. Hoonete sisu võib selguda peale esimeste elanike elama asumist piirkonda. Põhjamaade eeskujul on võimalik hoonete gruppi kasutada piirkonna elanikel ühiselt, nt seltsimajana. Hoone kasutusala laiendamise ja tulutoomise eesmärgil on võimalik seda ka välja üürida ürituste läbiviimiseks, lühiajaliseks majutuseks jms.

Krundile pos nr 25 on võimalik rajada Kuusalu Keskkoolile kuuluva staadioni teenindamiseks hoone ja vajalikud parkla-alad suurürituste läbiviimiseks. Staadioni hoone puhul on arvestatud maksimum mahuga tribüünide rajamiseks ja selle alla vajalike teenindus- ja spordiotstarbeliste ruumide paigutamiseks. Vastavalt vajadusele saab siia rajada ka ruume lühiajalise majutusvõimaluse pakkumiseks sportlastele.

Vt ka illustratiivset materjali lisa nr 8, leht nr 6

Allpool kruntide täpsemad arvulised näitajad, sh ehitustingimused, ettepanekud servituutide seadmiseks, aadresside nimetamiseks. Tabel nr 1.

Tabelis esitatud eraldiseisvate hoonete arv ja maksimaalne ehitisealune pind sisaldab nii ehitusteatisel, ehitusprojekti, ehitusloa alusel kui ka kuni 20 m² ja kuni 5 m kõrguste hoonete arvulisi näitajaid.

POS NR	KRUNDI AASDRESS	KRUNDI SUURUS (M ²)	MAX EHITISEALUNE PIND (M ²) (kõik hooned sh kuni 20m ² ja kuni 5m kõrged)	MAX HOONE KÕRGUS (M)	ERALDISEISV ATE HOONETE ARV KRUNDIL (kõik hooned sh kuni 20m ² ja kuni 5m kõrged)	MAA SIHTOTSTARVE VASTAVALT DETAILPLANEERINGU LIIGILE	MAA SIHTOTSTARVE VASTAVALT KATASTRILISE LIIGILE	KAVANDA TAV BRUTOPIND (M ²)	PARKIMISKOHTADE NORMATIIVNE ARV KRUNDIL (auto/jalgratas)	KINNISTUTELE ULATUVAD SEADUSTEST TULENEVAD KITSENDUSED, SERVITUUDI SEADMISE ETTEPANEKUD JA MUUD MÄRKUSED
1	Koobaste tee 4 Männituka 1	890	300	10	2	ÄH,LH	Ä	500	lp10	
2	Koobaste tee 6	1800	800	12	2	ÄV,ÄB	Ä,T	1200	lp15/jp10	Servituudiseadmise ettepanek sidekaablile 1+1 m ulatuses kruntide pos 1 ja 3 kasuks Parkimiskohad saab rajada teemaale pos nr 28
3	Koobaste tee 8	1810	800	12	2	ÄV,ÄB	Ä,T	1200	lp15/jp10	Parkimiskohad saab rajada teemaale pos nr 29
4	Koobaste tee 10	1800	700	10	2	ÄK,ÄB	Ä	1000	lp20/jp20	Parkimiskohad saab rajada teemaale pos nr 30
5	Koobaste tee 12	1800	700	10	2	ÄK, ÄB	Ä	1000	lp20/jp20	Servituudiseadmise ettepanek sidekaablile 1+1 m ulatuses krundi pos 4 kasuks Parkimiskohad saab rajada teemaale pos nr 31
6	Käbi tee 1	5330	1500	10	2	EK	E	4500	lp60/jp60	Parkimiskohtade arvutamisel on arvestatud 40 korteriga. Täpne korterite ja sh ka parkimiskohtade arv selgub hoone ehitusprojektiga. Servituudiseadmise ettepanek sidekaablile 1+1 m ulatuses kruntide pos 1, 2 ja 3 kasuks
7	Käbi tee 3	5330	1500	10	2	EK	E	4500	lp60/jp60	Parkimiskohtade arvutamisel on arvestatud 40 korteriga. Täpne korterite ja sh ka parkimiskohtade arv selgub hoone ehitusprojektiga. Servituudiseadmise ettepanek elektriakaablile, 1+1 m ulatuses kruntide pos 3 ja 4 kasuks
8	Käbi tee 2	3150	1100	10	3	ER	E	2000	lp8/jp8	Parkimiskohtade arvutamisel on arvestatud 4 boksiga. Täpne korterite ja sh ka parkimiskohtade arv selgub hoone ehitusprojektiga.
9	Käbi tee 4	3100	1100	10	3	ER	E	2000	lp8/jp8	Parkimiskohtade arvutamisel on arvestatud 4 boksiga. Täpne korterite ja sh ka parkimiskohtade arv selgub hoone ehitusprojektiga.
10	Käbi tee 6	3100	1100	10	3	ER	E	2000	lp8/jp8	Parkimiskohtade arvutamisel on arvestatud 4 boksiga. Täpne korterite ja sh ka parkimiskohtade arv selgub hoone ehitusprojektiga.
11	Männituka tee 3	2380	500	12	1	EK	E	2000	lp20/jp20	Parkimiskohtade arvutamisel on arvestatud 10 korteriga. Täpne korterite ja sh ka parkimiskohtade arv selgub hoone ehitusprojektiga.
12	Männituka tee 5	2640	500	12	1	EK	E	2000	lp20/jp20	Parkimiskohtade arvutamisel on arvestatud 10 korteriga. Täpne korterite ja sh ka parkimiskohtade arv selgub hoone ehitusprojektiga.

13	Männituka tee 7	2470	500	12	1	EK	E	2000	lp20/jp20	Parkimiskohtade arvutamisel on arvestatud 10 korteriga. Täpne korterite ja sh ka parkimiskohtade arv selgub hoone ehitusprojektiga.
14	Männituka tee 9	2490	500	12	1	EK	E	2000	lp20/jp20	Parkimiskohtade arvutamisel on arvestatud 10 korteriga. Täpne korterite ja sh ka parkimiskohtade arv selgub hoone ehitusprojektiga.
15	Männituka tee 4	4780	1200	12	3	EK	E	4000	lp30/jp30	Parkimiskohtade arvutamisel on arvestatud 20 korteriga. Täpne korterite ja sh ka parkimiskohtade arv selgub hoone ehitusprojektiga.
16	Männituka tee 11	7070	1200	10	3	ÄM,ÜK,PT	Ä, Üm, Üh	3000	lp20/jp20	Servituudiseadmise ettepanek kergliiklusteele ja perspektiivsele 10 kV kaabelliinile 1+1 m ulatuses.
17	Puhke	6730	--	--	--	P,HL	Üm	--	jp30	
18	Pargi	7100	--	--	--	HM	M	--	--	Servituudiseadmise ettepanek kergliiklusteele ja perspektiivsele 10 kV kaabelliinile 1+1 m ulatuses.
19	Koobaste tee 2 Männituka tee 2	1050	350	10	2	ÄK,ÄH	Ä	700	lp 5/jp5	Moodustatakse kinnistust Kuusalu gaasijaotusjaam 1 Krundile ulatub gaasitorustike kaitsevööndid 1+1 m
20	Männituka tee	3620	--	--	--	LT	L	--	--	
21	Käbi tee	4120	--	--	--	LT	L	--	--	
22		310	--	--	--	LK	L	--	--	
23		250	--	--	--	LK	L	--	--	
24	Koobaste tee	8970	--	--	--	LT	L	--	--	Moodustatakse Kuusalu gaasijaotusjaam 1 ja Koobaste kinnistust. Krundile ulatuvad: riigitee kaitsevöönd ja külgnähtavuspiir; 10kV keskpinge õhuliinide 10+10m kaitsevööndid; side-, elektrikaabli ja gaasitorustike kaitsevööndid 1+1 m; survekanalisatsiooni 2+2m kaitsevöönd.
25	Koobaste tee 14 Käbi tee 8	5940	3000	20	2	ÜK,ÄM,ÄK	Üh,Ä	5000	lp60/jp60	
26		3070	--	--	--	LK	L	--	--	
27	Männituka tee	4330	--	--	--	LT	L	--	--	
28	Koobaste tee 1	820	--	--	--	LP	L	--	--	Krundile ulatuvad: riigitee kaitsevöönd; 10kV keskpinge õhuliinide 10+10m kaitsevööndid
29	Koobaste tee 3	780	--	--	--	LP	L	--	--	Krundile ulatuvad: riigitee kaitsevöönd; 10kV keskpinge õhuliinide 10+10m kaitsevööndid
30	Koobaste tee 5	850	--	--	--	LP	L	--	--	Krundile ulatuvad: riigitee kaitsevöönd; 10kV keskpinge õhuliinide 10+10m kaitsevööndid
31	Koobaste tee 7	730	--	--	--	LP	L	--	--	Krundile ulatuvad: riigitee kaitsevöönd; 10kV keskpinge õhuliinide 10+10m kaitsevööndid

Osaühing A&E, Tööstuse 47a-40, 10416, Tallinn, tel/fax 6 312 532, e-post info@ašeprojekt.ee

3.4. Servituutide seadmise vajadus, muud seadustest tulenevad kitsendused.

Planeeritavad elamukrundid jäävad riigiteede Tallinn-Narva ja Jõelähtme-Kemba kaitsevööndisse (vastavalt 50 m ja 30 m kaugusele sõidutee äärmise raja servast). Riigiteede külgnähtavuskaugused on vastavalt 10 m ja 12m.

Planeeritava kinnistu põhja ja lõunaosa läbivad tehnorajatised, millede kaitsevööndid on vastavalt:

- Planeeritavat ala läbivad 10 kV keskpingeõhuliinid kaitsevööndiga 10 m ja 0,4 kV õhuliinid kaitsevööndiga 2 m mõlemale poole liini telge.
- Olemasolevate ja kavandatavate vee- ja kanalisatsiooni torustike kaitsevööndid on 2m kahele poole torustiku telgjoonest.
- Planeeritavat ala läbivale B-kategooria gaasijaotustorustikule ja kavandatavale gaasitorule peab kindlustama kaitsevööndi ulatuse 1 m mõlemale poole toru välismõõdust.
- Kavandatavate elektri- ja sidekaablite kaitsevööndid on 1 m mõlemale poole kaablit.

3.5. Teed, tänavad ja liikluskorralduse põhimõtted

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud Maanteeameti 09.12.2016 kirjas nr 15-2/16-00744/125 esitatud seisukohtadega ning 22.11.2018 nr 15-2/18/12342-5 kirjas esitatud ettepanekute ja märkustega. Planeeritav ala paikneb riigiteede 1 Tallinn-Narva tee ja 11260 Jõelähtme-Kemba tee vahelisel alal, kuhu ulatuvad mõlemalt poolt riigiteede kaitsevööndid ja muud kitsendused. Riigitee 11260 Jõelähtme-Kemba planeeringuga kohakuti oleval teelõigul toimusid 2017 aasta suvel remonttööd, mille tulemusena uuendati sõidutee katteid. Nimetatud muudatus on teostusjoonisena käesoleva planeeringu topograafilise aluskaardile kantud.

Juurdepääs planeeringualale on lahendatud 11260 Jõelähtme-Kemba riigitee olemasolevate ristumiskohtade (km 21,819) Kuusalu gaasijaotusjaam 1 ja (km 22,145) Kooli kinnistu kaudu. Koobaste kinnistu detailplaneeringu välja töötamise raames on tellitud Reaalprojekti osaühingu käest piirkonna liiklusuuringud- prognoos ning ristmike läbilaskvusarvutused ning ristmike esialgsed lahendid (Töö nr P17092, vt lisa nr 7). Käesoleva planeeringu koostamisel on liiklusuuringu materjal võetud aluseks osaliselt. Välja töötatud ristmike lahendid (laiendused) on kantud joonistele nr 4 ja 5.

Liikluslahenduse koostamisel tuleb arvestada detailplaneeringust lisanduva liiklussageduse ja liikluskoosseisuga. Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseis kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral annab nõuded projektile Maanteeamet.

Läänepoolse sissesõidu kavandamisel on arvestatud gaasijaotusjaama rajatistega ja olemasoleva maapinna reljeefiga. Planeeringuga on tehtud soovituslikud ettepanekud sõidutee vertikaali kujundamiseks (vt ka planeeritud kõrgusmärke tehnovarustuse koondplaani, leht nr 5). Planeeringus on arvestatud Maanteeameti nõuetega, mille alusel on planeeritavalt alalt 11260 Jõelähtme-Kemba riigiteele mahasõiduks vaja välja ehitada mõlemad ristmikud eelisjärjekorras ja üheaegselt, enne hoonetele ehitusloa väljastamist. Kooli kinnistu ristmikul on ette nähtud riigitee ristumiskoha osaline kanaliseerimine ja ohutud teeületuskohad arvestades ristumiskoha perspektiivse liiklussagedusega. Mahasõidud on ette nähtud rajada olemasoleva teega sarnase kattega ning mahus, mis võimaldab päästeautode ja teenindava transpordi ligipääsu kinnistutele, arvestades ka nähtavust sõiduteele väljasõidul. Ristmike lahendid on eraldi välja toodud detailplaneeringu põhijoonisel nr 4, kus olemasolevad ristmikud ja nende laiendid on eristatud erinevate värvidega. Täpsemad lahendid selguvad juurdepääsuteede ehitusprojektide koostamise raames.

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, tuleb planeeringu koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud mõjude ulatust on planeeringu koostamisel hinnatud, koostatud on mürahinnang (OÜ ELLE, 27.06.2017, Töö nr17/PA/19/01, vt lisa nr 1). Mürahinnangu kokkuvõttest ilmneb, et kavandatavate eluhoonete kaitseks ei ole vajalik eraldi müra leevendavaid meetmeid rakendada. Hoonete kavandamisel arvestada nende paigutamisel kruntidele ja hoonesisesel lahendusel, et elu- ja magamisruumid paigutuks maantee liiklusest varjatud hooneosades. Arendusega seotud teed tuleb rajada enne planeeringualale mistahes hoonetele ehitusloa väljastamist sh kõrvaldada nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või muu liiklusele ohtlik rajatis; alus EhS § 72 lg 2).

Maanteeameti hinnangul genereerib arendusala suurusjärgus ligi 1000 autot/ööpäevas kinnistult sisse-välja liiklust riigiteelt ja riigiteele. Sellest tulenevalt pöörab Maanteeamet tähelepanu sellele, et ei võta kohustusi seoses arendusala realiseerimisega.

Joonisele nr 4 on kantud planeeringualalt väljasõitudel riigiteele Jõelähtme-Kemba idapoolsele ristmikule nähtavuskolmnurgad vastavalt 05.08.2015 määruses nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maanteede projekteerimismid“ punkt 5.2.7, tabel 2.14, 2.17 lähtetasemel rahuldav. Nähtavuskolmnurkade planeerimisel on arvestatud, et planeeringuala piires on riigitee projektkiiruseks läänepoolisel ristmikul 70 km/h ja idapoolisel ristmikul 50 km/h. Läänepoolisel väljasõidul kinnistult riigiteele on arvestatud EVS 843:2016 Linnatänavad Tabel nr 7.2. Sellest tulenevalt on siia kavandatud nähtavuskolmnurk 10x200 m, kõrvalteel-peateel liikujatele projektkiirusega 70km/h. Väljasõidul Kooli kinnistult riigiteele kõrvalteel-peateel liikujatele projektkiirusega 50km/h on kavandatud nähtavuskolmnurk 10x160m. Väljasõidul Kooli kinnistul paiknevale teele on kavandatud nähtavuskolmnurk 10x60 m, kõrvalteel-peateel liikujatele projektkiirusega 30km/h.

Planeeritavate kruntide teenindamiseks on kavandatud juurdepääsu teedele valdavalt 15,0 m laiune teemaa ala, Jõelähtme-Kemba riigiteega paralleelselt kulgeva nõ kogujateed teenindav ala on oluliselt laiem, kuna sellesse ulatuvad erinevate tehnoarajatiste poolt tekitatud piirangud, kitsendused. Arendusala sisesed sõiduteed rajatakse 6,0 m ja 5,0 m laiustena, asfalkattega või muu samalaadse kõvakattega. Jalakäijatele rajatakse 1,5 m laiused kõnniteed, valdavalt eraldiseisvana või sõidutee kõrval äärekiviga, asfalkatte või kivisillutisega. 6,0 m laiune sõidutee kate on kavandatud kinnistu sisesele kogumisteele, mis kulgeb paralleelselt Jõelähtme-Kemba maanteega ja ühendab kinnistule sissesõite mõlemalt suunalt. Kõikidesse teemaa aladesse on kavandatud krunte teenindav tehnovarustus: torustik ja kaablid sh tänava valgustus (vt joonis tehnovarustuse koondplaan, teede ristlõiked, leht nr 5). Turvaliseks liikumiseks jalgsi ja jalgratastega ning sportimiseks on planeeringuala varustatud kergliiklustee ja -radade võrguga, ühendades sh kaht olemasolevat riigiteede äärset kergliiklusteed omavahel. Oluline on, et teede, tänavate pakutud maa-alade laiused ei piira järgmises projekteerimise etapis kavandatavat, sh ringristmiku välja ehitamist. Planeeringuga pakutud teede lahendusettepanekud on soovituslikud, täpsemad liikluskorralduslikud lahendused teeprojekti osas sh üksikasjalikumad liiklust reguleerivad ettepanekud kavandatakse järgmistes projekteerimise etappides. Sama kehtib ka tänavate liiklust rahustavate meetmete või vahendite (nt tõstetud kattesad ristmikel, ülekäiguradadel jms) valikute osas, mis samuti lahendatakse teeprojekti staadiumis. Liiklust rahustavate (ülekäikude markeerimine) vahendite kasutamine eespool nimetatud tänavatel on vajalik, eriti ristumisel kõnniteedega.

Parkimine on ette nähtud lahendada kruntidel. Riigiteel parkimist sh manööverdamist ei tohi ette näha. Parkimiskohtade vajadus on arvatud EVS 843:2016 Linnatänavad tabelite 9.1; 9.2 ja 9.3 (jalgrattad) alusel. Nii on igale krundile näidatud maksimaalne vajalik parkimiskohtade arv (autodele ja jalgratastele) ja nende soovituslikud asukohad ja rajamise printsiibid. Sõiduautode parkimiskohtade arvutuslik vajadus on kogu arendusalal kokku ca 419. Avaparkla korral on arvestatud ühe sõiduauto parkimiskoha koha suuruseks 2,6m x 5,0m, parkimisridade vahelise läbisõidutee laiusena 7,5m või 2,7m x 5,0m, parkimisridade vahelise läbisõidutee laiusena 7,0m. Parklate kavandamisel on arvestatud vajadusega säilitada võimalikul suurel määral kinnistul olevat haljastust. Nii on osa parkimist kavandatud hoonete mahus, selle alumisel korrusel. Suuremad lahtised parkimisplatsid on kavandatud kinnistu põhja ossa pos nr 28÷31, kus puudub kõrghaljastus, aga on hoonestamiseks piiravad tingimused nt 10kV keskpinge õhuliinide vaheline ja alune ala. Korrus- ja ridaelamute parkimiskohtade arvutamise aluseks on kavandatud korterite arv. Kui ehitusprojektide koostamise raames selgub täpne plaanitav korterite arv elamutes, tuleb parkimiskohad arvutada ja tagada vastavalt sellele.

Ühissõidukitele, liinibussidele on hiljuti välja ehitatud peatuskohad Kuusalu keskkooli vahetus läheduses koos ootekodadega. Uusi bussipeatusi käesoleva projektiga ei kavandata.

Käesoleva detailplaneeringu raames on olnud korduvalt kõne all vajadus lahendada riigiteede 11267 Kuusalu-Valkla ja 11260 Jõelähtme-Kemba ristumine terviklahendusena (vt Maanteeameti kirjad 24.10.17 nr15-2/16-00744/313, 04.04.2018 nr15-2/18/12342-2 ja 22.11.2018 nr 15-2/18/12342-5). Maanteeameti nõue põhines eeldusel, et samaaegselt koostamisel oleva Uue-Kure, Kurepõllu, Kureniidu ja Vana-Kure kinnistute detailplaneeringust lisandub ristmikule täiendav liiklussagedus, mistõttu oleks mõistlik lahendada liikluskorraldus riigiteede 11260 ja 11267 ristumisel terviklahendusena ja üheaegselt. Lahendus oleks eeldanud lisaks riigitee 11267 ristmiku laiendamisele (ristumiskohas osaliselt või täielikult kanaliseerituna koos ohutussaarega) ka selle riigitee 11267 toomist nihutatud haruna risti riigiteega 11260. Ettepanek oli kaalumisel ja põhjendatud, kuni põhjapool Jõelähtme-Kemba maanteed koostati Uue-Kure, Kurepõllu, Kureniidu ja Vana-Kure kinnistute detailplaneeringut ja lahendus oleks töötatud välja koostöös Vana-Kure kinnistu omanikuga. Kuna nimetatud detailplaneeringu menetlus lõpetati (Kuusalu Vallavalitsuse 07. november 2018 korraldusega nr 595), siis sedalaadi tegevust ilma kinnistu omaniku kaasamise ja nõusolekuta ei olnud võimalik käesoleva detailplaneeringu raames jätkata. Vajadusele on viidatud seletuskirjas ja võimalik ristumise

lahendusvariant on esitatud lisas nr 6 esitatud joonisel *Koobaste kinnistu arenduse väljaehitamise soovituslik järjekord*. Kuusalu Vallavalitsus võtab endale kohustuse edaspidi kontrollida ajas kujunevat liikluskorralduslikku olukorda riigiteede 11267 Kuusalu-Valkla ning 11260 Jõelähtme-Kemba ristmikul ja vajadusel hakatakse otsima koostöös (Vana-Kure) kinnistu omanikuga võimalusi ristmiku ohutuks kavandamiseks, ümberehitamiseks.

Arendusega seotud teed tuleb rajada enne planeeringualale või selle väljaehitamise etapile hoone ehitusloa väljastamist sh tuleb väljasõitudel kõrvaldada nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või muu liiklusele ohtlik rajatis; alus Ehs § 72 lg 2).

3.6. Haljastus ja heakord

Planeeringuga on ette nähtud säilitada maksimaalselt olemasolevat kõrghaljastust. Planeeritava kinnistu keskel kasvav männi noorendik on kavas säilitada samuti maksimaalsel võimalikul määral. Hoonete rajamise eel tuleb hinnata noorte mändide tihedust ja seisukorda ning vajadusel viia läbi harvendusraie, et puudel oleks ruumi kasvada täiskasvanuks. Kõik sedalaadi ettepanekud viiakse sisse hoonete projekteerimise käigus, kus asendiplaanil näidatakse ära säilitatavad puud. Kinnistu lõunaosa täiskasvanud metsaala haljastust on ettepanek korrastada, puhastades selle alusrinnet ja kujundades siia rekreatsiooniala, mis on ligipääsetav nii uue elurajooni poolt kui ka Tallinn-Narva mnt ääres kulgevalt olemasolevalt Kiiu-Kuusalu vaheliselt kergliiklusteelt. Kinnistu põhja osas on kõrghaljastust vähem ja siin on ette nähtud seda uutele kruntidele juurde istutada. Näiteks korterelamu kruntide pos nr 6,7 põhjaossa ning hoone ja parkla vahele on kavas rajada igihaljastest puudest, põõsastest hekk. Lisaks ilupuudele on uue trendina ette nähtud rajada ka viljapuid ja marjapõõsaid, mis pakuvad kevadeti õite ilu ja võimaldavad kogukonna ühise tegevuse tulemusena tegeleda nende sihipärase hooldamisega ja õnnestumise korral koguda sügiseti ka saaki oma krundilt. Samal eesmärgil on nt ridaelamu kruntide olemasolevast haljastusest vabadele aladele soovitatav rajada peenraid, mis toetavad ka elanike bioloogiliste jäätmete komposteerimisharjumusi.

Planeeritavatele üldkasutatavatele haljasaladele on kavas paigutada erinevat liiki puhke- ja sportimisotstarbelist inventari. Kõigile avalikku kasutusse jäävatele hoonetele ja rajatisele tuleb nende püstitamiseks taotleda ehitusluba ja kasutusele võtuks kasutusluba, vaatamata nende ehitisealusest pinnast ja kõrgusest.

Hoonestatud kruntide õuede inventar ja rajatavate piirete arhitektuur töötatakse välja koos hoonetega ja see peab sobituma kogu tervikuga piirkonnas.

Kui kruntidele on pos nr 6,7 on soov rajada piirdeid, peaks lähtuma alljärgnevast: põhja poolsele krundi piirile on otstarbekas rajada kuni 2m kõrgused ja tihedamad piirded, et kaitsta teelt ja väiketootmise ning ärihoonete poolt tulenevate võimalike häiringute eest. Kruntide ülejäänud külgedele rajatavad piirded kavandatakse koos hoone projektiga ja need võivad ulatuda krundi piirile. Kui parklad on soov piiretest väljapoole jätta, siis kavandada need piirdeosad elamuga koos, arhitektuurselt hoonetega sobituvalt.

Ridaelamu kruntide ümber rajatavad piirded lahendatakse koos hoone projektiga nii, hoone arhitektuuriga sobituvalt. Kruntide vahelised ja lõunapoolsed piirded lahendatakse samuti hoone projektiga, siin on võimalikud kõik tänapäevased ja modernsed lahendid, väljaarvatud võrkaed. Kõik piirded ridaelamute ümber on soovitatav rajada kõrgusega vahemikus 1,2 ÷1,5 m. Erinevate bokside vahelised piirdeid kogu krundi pikkuses ei ole ette nähtud, küll võib hoone lõunapoolseid terrasse eraldada variseinte, hekkpiirete vms abil, millede kõrgus ei ületa 2 m.

Noore männimetsa keskele rajatavate kortermajade kruntidele pos nr 11÷14 ei ole piirdeid ette nähtud.

Elamute grupile pos nr 15 ei ole piirdeid ette nähtud. Kui projekteerimise käigus kerkib ülesse soov ja vajadus siiski piirete järele, siis nii, et see võimalikult vähe kahjustaks olemasolevat haljastust. Piirded projekteeritakse koos hoone projektiga, selle arhitektuuriga sobituvalt kuni 1,0 m kõrgused.

Kõik piiretega seotud arhitektuursed sh kõrguslikud tingimused on soovituslikud ja võivad ajas muutuda koos selleks hetkeks väljakujunenud trendidega.

3.7. Keskkonnakaitse. Liiklusmüra ja jäätmekäitlus

Kuusalu Vallavalitsus on käesoleva detailplaneeringu algatamisel 07.04.2016 korraldusega nr 178 jätnud detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata. Algamise korralduses on esitatud eelhinnang selle kohta, kas detailplaneeringuga kavandatava tegevusega kaasneb eeldatavasti oluline keskkonnamõju. Selle hinnangu kokkuvõttena täheldatakse, et arvestades planeeringuala lähiümbrust ja keskkonnatingimusi ning asjaolu, et planeeringuga kaasnevad mõjud on eeldatavalt väikesed ning jäävad

planeeringuala ning selle lähinaabrite ulatusse, ei kahjusta inimeste tervist, vara, ei põhjusta keskkonnas olulisi pöördumatuid muudatusi ega ületa eeldatavalt piirkonna keskkonnataluvust. Sellest lähtuvalt on Kuusalu Vallavalitsus arvamusel, et koostatavale detailplaneeringule võib keskkonnamõju strateegilise hindamise jätta algatamata.

Kavandatu elluviimisega kasvab piirkonnas liiklusintensiivsus, nii kinnistul endal kui ka liiklus riigiteedel. Samuti võib ehitustegevusega suurenev liiklussagedus ja sellest tekkiv müra olla naabritele häiriv. Aga see on ajutine.

Planeeritavad elamukrundid ei ulatu riigiteede 1 Tallinn-Narva ja 11260 Jõelähtme-Kemba kaitsevööndisse (vastavalt 50 m ja 30 m kaugusele sõidutee äärmise raja servast). Planeeringuga kavandatud lähimad elamud jäävad teede sõidutee servast vastavalt min 170m ja 95m kaugusele. Tänapäevastele tingimustele vastavad uute hoonete piirdekonstruktsioonid võimaldavad siseruumides tagada vajalikul tasemel elutingimused, kus teelt tulenev müra ja vibratsioon ei kahjusta elanike tervist. Riigitee liiklusest tulenevat kahjulikku mõju vähendavad Tallinn-Narva tee ja kavandatava hoonestuse vahele jääv kõrge ja tihe metsamassiiv. Jõelähtme-Kemba teelt tuleneva liikluse mõju leevendab 2017 aasta suvel sooritatud remonttööd, mille tulemusena on liiklus muutunud sujuvamaks. Jõelähtme-Kemba tee äärde on kavas rajada äri-, teenindus- ja väiketootmisettevõtteid, elamud on kavas rajada teeservadest kaugemale.

Hindamaks planeeringulahenduse sobivust ning vastavust keskkonnaministri 16.12.2016 määrusele nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“, teostati mürauring (OÜ Estonian, Latvian & Lithuanian (OÜ ELLE), 27.06.2017 nr 17/PA/19/01, vt lisa nr 1), mis kirjeldab liiklusemüra olukorda planeeritava ala väisterritooriumil, kavandatavate hoonete fassaadidel. Mürauringu koostamisel arvestati keskkonnaministri 03.10.2016 määruses nr 32 "Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu kohta esitatavad nõuded" toodud mürahinnangu sisunõuetega

Mürahinnangule tuginedes ei ole territooriumile ette nähtud müratundlike ehitiste rajamiseks täiendavate mürakaitsemeetmete (mürakaitsesein, vall vms) rakendamine. Hoonete kavandamisel ning rajamisel tuleb järgida standardit EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“. Hoonete kavandamisel tuleb arvestada nende asetust kruntidel ning hoonesisisesel lahendusel, et elu- ja magamisruumid paigutuks maantee liiklusest varjatud hooneosades.

Arvestada tuleb ka, et peale 31. detsembrist 2020 peavad kõik uusehitised olema ligi-nullenergia majad, millede piirdekonstruktsioonide paksused võimaldavad veelkord vähendada väljast tuleva müra mõju.

Planeeringuala elamukruntidelt olmejäätmete kogumisel, sorteerimisel ja käitlemisel tuleb lähtuda jäätmeseadusest ning Kuusalu valla jäätmehoolduseeskirjast. Ettepanek on lahendada jäätmete sorteerimist ja kogumist igal krundil eraldi. Krundi omanikel tuleb sõlmida vedajaga prügivedamise leping. Planeeringuga on pakutud olmejäätmete kogumismahuti(te) soovituslikud asukohad igal krundil nii, et see võimaldab jäätmevedajal segamatut juurdepääsu avalikult teelt. Otstarbekas on leida arengualal ka ühine sorteeritud jäätmete konteinerite asukoht, kuhu on võimalik koguda ja ära anda jäätmed liigiti nagu papp, paber aga ka klaas-, plast-, alumiiniumpakendid. Planeeringualast ca 1,5 km kaugusele Kiiu alevikku jääb Kuusalu valla Jäätmejaam, kuhu valla elanikud saavad ära anda ohtlikke jäätmeid, ehitusjäätmeid, suurjäätmeid jms, mida vastavalt valla jäätmehoolduseeskirjale konteineritesse ei saa ega tohi paigutada.

Planeeritav kinnistu paikneb eelnevate mõõtmiste ja radoonitõrjekeskuse andmetel normist kõrgema radoonisisaldusega alal. Sellest tulenevalt tuleb uute hoonete rajamisel arvestada EVS 840:2017 standardis „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ sätestatud nõudeid. Uute hoonete rajamisel tuleb kasutada meetmeid radooni ohu vähendamiseks: hoonetele ei ole plaanis rajada keldreid, radooni kaitse meetmete järgselt kaitstakse eluruume maapõue poolt kaitstavate kihtidega.

3.8. Tuleohutus

Vastavalt kehtivale seadusandlusele on planeeringu koostamisel analüüsitud asjakohaseid ruumilist arengut mõjutavaid strateegiaid, riskianalüüse, arengukavasid ning teisi ruumilist arengut mõjutavaid dokumente ja muud asjakohast teavet. Planeeringu koostamisel on arvestatud majandus-ja taristuministeriumi 30.03.2017 määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.

Tulekustustusvesi (vajalik veehulk $Q = 10,0$ l/s, 3 tunni jooksul) tagatakse ühisveetorustikele (De110 mm) kavandatavatest maapealsetest tuletõrjehüdrantidest, teenindusraadiusega 150 m. Hüdrantidele juurdepääs on tagatud avalikult teelt, kõik neli hüdranti paiknevad sõidutee alas. Hoonetele juurdepääs on tagatud sõiduteedelt, kõnniteedelt, krundisisestelt parkimisaladelt.

Planeeritavatele kruntidele kavandatud hoonete kaugus naaberkinnistu hoonetest on min 8 m, valdavalt aga enam. Hoonete kasutusotstarbest ja arhitektuursest lahendist tulenevalt on need kavandatud valdavalt tulepüsisusklassis TP2, osa TP3, vajadusel TP1 (vt ka määruse nr 17 lisad 1,2.).

3.9. Kuritegevuse ennetamise põhimõtted

Nimetatud peatüki koostamise aluseks on Eesti Standardikeskuse väljaanne EVS 809-1:2002, Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Siit omakorda on lähtunud lisast nr. D.1, Elamupiirkond. Sellest järeldeb, et kuritegevuse ennetamise aluseks on heakorrastatud keskkond, atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, hea valgustus jne. Vastavalt krundi ja hoone kasutamise funktsioonile on soovitatav ette näha kas naabrivalve, valvesignalisatsiooni või videovalve süsteem. Hoonete vastupidavad ukse- ja aknaraamid, lukud jms vähendavad vandalismiaktide ja sissemurdmiste riski.

4. TEHNOVARUSTUS

Tehnovõrkude lahendite välja töötamise aluseks on vastavate ametkondade poolt väljastatud tehnilised tingimused.

4.1. Veevarustus

Koobaste kinnistule planeeritud kruntide olme-, reo- ja sademeveetorustike projektlahendus on koostatud lähtuvalt OÜ Kuusalu Soojus 08.06.2017 poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 090.

Planeeritaval territooriumil käesoleval ajal vee- ja kanalisatsioonitorustikud puuduvad, va kinnistu põhjapoolsesse külge jääva Jõelähtme-Kemba mnt ääres kulgev Kiiu ülepumpla survetorustik. Survetorustik suubub Kuusalu-Valkla mnt juures isevoolsesse kanalisatsiooni, mille kaudu suunatakse reoveed Kuusalu regionaalsesse reoveepuhastisse.

Planeeringuala veevarustuse liitumistorustiku ning liitumispunktide ja kinnistute ühendustorustike asukohad kuuluvad täpsustamisele ehitusprojekti koostamisel. Ehitusprojekti koostamiseks tuleb taotleda vee-ettevõttelt OÜ Kuusalu Soojus tehnilised tingimused ja kooskõlastada projekt.

Vastavalt tehnilistele tingimustele on Koobaste planeeringuala veega varustamiseks vajalik rajada veetorustik De110 mm alates Vana-Narva mnt 18 kinnistul (35201:003:0096) paiknevast OÜ Kuusalu Soojus kuuluvast torustikust.

Koobaste planeeringuala arvutuslik perspektiivne veetarbimine:

- olmevesi $Q_{\text{kesk}}=85 \text{ m}^3/\text{d}$, $Q_{\text{max}}=102 \text{ m}^3/\text{d}$
- välistulekustutusvesi 10 l/s

Vastavalt tehnilistele tingimustele tagab vee-ettevõtte liitumispunktis (Vana-Narva mnt 18) veetarbimise $40 \text{ m}^3/\text{d}$. Tavapäraselt toimub planeeringuala arendamine samm-sammult ning arvutuslikku maksimaalset tarbimist ei teki korraga.

Perspektiivse veetarbimise katmiseks on vee-ettevõttel mitmeid võimalusi, näiteks:

- võtta kasutusele seni reservis olevad Kiiu puurkaevud;
- ühendada Kiiu ja Kuusalu ühisveevärgid.

Planeeringualal kahjutule puhkemise korral vajaliku kustutusvee, kuni 10 l/sek, saab planeeritud De110 mm veetorustikust, mis varustatakse tuletõrjehüdrantidega. Selleks, et Koobaste kinnistu hüdrantidest kätte saada nõutav veekogus 10 l/s, on vajalik rekonstrueerida Kiiu pumpla ja Vana-Narva mnt 18 vaheline DN100 mm malmist veetorustik, asendades selle PE toruga De160 mm.

Planeeritud veetorustikud rajada PE torudest De110...63 mm, surveklass PN10. Kõikidele kinnistutele on teemaale ette nähtud veevarustuse liitumispunktid, milleks on kinnistu piirist 0,5..1,0 m kaugusele paigaldatavad veevarustuse maakraanid De32...50 mm. Liitumispunktid (maakraani kape) peavad olema nähtavad, nende matmine kiviparketi, mulla, asfaldi jmt alla on keelatud.

Kinnistute veevarustuse ühendustorustikud rajada PE torudest De32...50 mm, surveklass PN10. Veetorustike rajamissügavus on 1,8 m maapinnast.

4.2. Kanalisatsioon ja sademeveed

Kanalisatsioon

Vastavalt OÜ Kuusalu Soojus poolt 08.06.2017 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 90 saab kanalisatsiooniteenuse liitumispunktina kasutada kas:

- iseoolset kanalisatsioonitoru, mille lähim kaev asub Kuusalu-Valkla mnt ääres või
- Kiiu pumpla olemasolevat survetorustikku, mis kulgeb Jõelähtme-Kemba mnt servas.

Kuna kogu detailplaneeringu ala ei kanaliseeru isevoolselt olemasolevasse reoveekanaliseerimiseks, siis on ette nähtud planeeringuala põhjapoolsesse ossa liiklusmaale (pos 20) maa-alune kompaktne reoveepumpla (RVP, tootlikkus kuni 5 l/s).

Käesolev planeeritud lahendus näeb ette survetorustiku rajamise ning reovee suunamise olemasolevasse isevoolsesse kanalisatsiooniga. Liitumispunktiks ühiskanalisatsiooniga on Kuusalu-Valkla mnt ääres olev kaev. Kuid pumpla tööprojekti koostamisel tasub kaaluda ka võimalust ühendada planeeritud pumpla survetorustik Kiiu pumpla survetorustikuga, mis aga vajab eelnevalt kahe pumpla koostöö arvutuste tegemist.

Planeeringu tänavate alale on ette nähtud isevoolne kanalisatsioonitorustike süsteem. Isevoolseid kanalisatsioonitorustikuid rajada kas PVC või PP torudest De160 mm, ringjäikus SN8. Kanalisatsioonitorustikule paigaldada liitumistorustike sissevoolu kohtadesse ja torustiku käänupunktidesse PE teleskoopsed vaatluskaevud De400/315 mm.

Kõikidele kinnistutele rajada kanalisatsiooni liitumispunkt, milleks on kinnistu piirist kuni 1 m kaugusele rajatav PE kontrolltoru De200 mm või kontrollkaev De400/315 mm. Kui kinnistu liitumispunkti ja tänavakaevu vaheline kaugus on väiksem kui 3 m, jääb liitumispunktiks ühiskanalisatsiooniga tänavakaev ja liitumistorustiku ots kinnistu piiril suletakse otsakorgiga. Ühele kinnistule mitme liitumiskaevu rajamine ei ole lubatud. Kanalisatsiooni liitumispunktid peavad olema nähtavad, kaevu kaante matmine kiviparketi, mulla, asfaldi jms alla on keelatud.

Sademeveed

Vastavalt kehtivale Kuusalu valla üldplaneeringule ja ÜVK arendamiseks kavandatud aastateks 2016-2027 ei ole planeeritavate kinnistute piirkonda kavandatud sademevee kanalisatsiooni. Samuti puudub kinnistutel looduslik eesvool nt kraavide näol. Siit tulenevalt tuleb sademevee suunamisel, immutamisel, kogumisel lähtuda kohapõhiselt. Planeeringualale on tellitud *Ehitusgeoloogilise uuringu aruanne* (Töö nr 3857-16, OÜ REI Geotehnika), mille andmetel on pinnasevesi maapinnast ca 2m sügavusel ja sademevee immutamiseks on pinnas sobilik.

Vastavalt planeeringule on kavandavate sõiduteede kõrvale ette nähtud rajada nõ haljaskanalid, dreniiva aluspinnaga varustatud madalad imbkaavid (vajadusel drenaažtorustik), mis suunatakse kalletega, vajadusel sõidutee aluste torustikega planeeritava ala madalamatesse kohtadesse. Sõidutee äärsetele dreniivatele süsteemidele lisatakse teatud vahemaa järel imbkaevud. Madalamate kohtadena, kuhu sademeveed

suunata, on välja valitud kaks asukohta (vt joonisel nr 1 ja nr 2, tehnovarustuse koondplaan). Esimesel juhul on tegemist suurema märgala või ülevooluga tiikide süsteemiga ja teisel juhul imbkaevude süsteemi või sademevee kogumiskaevuga. Juhul kui planeeritavatesse imbkraavidesse, imbsüsteemi (asukohaga nr 2) koguneb sademevett rohkem, suunatakse see omakorda torustike abil kavandatavale märgalale või tiikide süsteemi (asukohaga nr 1) sõidutee aluste torustike abil.

Planeeringualal on hoonete rajatiste täisehituse protsent kruntidel võrreldes säilitatava looduskeskkonnaga suhteliselt madal. Sellest tulenevalt jääb piisavalt nõ rohelist ala hoonete ümber sademevete pinnasesse immutamiseks. Sademeveed kruntidelt (hoonete katustelt ja sillutatud aladelt) on ette nähtud immutada pinnasesse, välistades nende valgumise naaberkruntidele. Väikeettevõtete, äri- ja teenindusettevõtete kruntide asfaltpindadelt tuleb sadeveed koguda, vajadusel puhastada ja suunata lokaalsetesse imbkaevudesse, asfaltpindade nurkades. Hoonetele keldreid ei ole kavandatud. Hoonete ümber rajatavad dreneažitorustike veed suunatakse vajadusel sõidutee alasse rajatavatesse sademeveesüsteemidesse või immutatakse pinnasesse krundil. Arhitektuursed lahendid hoonetele soosivad haljaskatuste rajamist või sinna potitaimede paigaldamist (vt p 3.3), mis omakorda aitavad suuremate sademevete puhul vett kinni hoida.

Planeeritaval alal on soovitatav laus asfalteerimise asemel (va sõiduteed ja kergliiklusteed) kasutada suurema vahega plaatsillutiste rajamise põhimõtet, mis omakorda aitab tekkivat sademevett immutada pinnasesse. Ühe võimalusena on pakutud kruntidel sademevett koguda, et taaskasutada seda hoonetes (nt WC pottide loputuskastides) ja õues kastmisveena, tootmishoonetes nt tehnilise veena tootmises jms. Selleks otstarbeks on välja töötatud süsteemid (kogumismahutid, puhastussüsteemid, majasisesed lisa torustikud jms).

Kõik täpsemad sademeveega tekkivad probleemid lahendatakse koos planeeritava ala ehitusprojektidega, peale kogu alale koostatud vertikaalplaneerimise ja sõiduteede lahenditega. Peab arvestama, et planeeritaval olevate 10kV õhuliinide postide ümber oleva maapinna tõstmise saab olla kuni 0,5 m. Täpsemad andmed väljastab Elektrilevi AS oma tehniliste tingimustega. Planeeringuga on antud sõiduteedele soovituslikud kõrgusmärgid, mis arvestavad olemasoleva pinnase kõrgusega. Täpsem kujundatav pinnase reljeef ja sademevete ärajuhtimissüsteem lahendatakse projektstaadiumis.

4.3. Soojavarustus

Kavandatavate hoonete soojavarustuse tagamiseks on kavas luua lokaalseid küttesüsteeme: katlad, ahjud kombineerituna soojuspumpadega. Planeeringuala hoonete soojavarustuse lahendid töötatakse välja ja otsustatakse lõplikult vastavalt hoonestaja poolsele valikule. Samas on hoonete kütteks ja soojavee varustamiseks kavas kasutada ka tänapäevaseid, ökoloogilisi küttesüsteeme sh päikese- ja maaküttesüsteeme (päikesepaneelid- ja kollektorid, energiakaevud jms).

Hoonete projekteerimisel tuleb lisaks küttesüsteemide rajamisele panustada ka hoonete nõuetekohasele soojapidavuse tagamisele. Pärast 31. detsembrist 2020 peavad kõik uusehitised olema ligi-nullenergia majad. Nullenergia majal on puhas energiakulu null ning süsiniku emissioon aastas on samuti null. Need majad võivad olla sõltumatud energiavõrgustikust.

Planeeringuala põhja ossa kavandatud äri- ja tootmisettevõtete soojavarustuse tarbeks nähakse ette ühendus kinnistut läbivalt B-kategooria maagaasi jaotustorustikult (Kuusalu B3), mis võimaldab hooneid kütta lokaalsete täisautomaatsete gaasikatlamajade või individuaalsete gaasikütteseadmete abil. Kõik gaasijaotustorustikud planeeritakse kruntide piiride ja sõiduala vahele, hargnemisega igale tarbijale. Tarnetorustikele paigaldatakse enne kruntide piire maa-alused sulgeseadmed, millised jäävad gaasi müüja ja tarbijate vahelisteks liitumispunktideks. Soojavarustuse kavandamine maagaasi baasil lahenduse aluseks on AS Gaasivõrgud poolt väljastatud tehnilised tingimused 26.07.2017 nr PJ-724/17.

Selleks, et oleks võimalik katta ka ülejäänud kavandatavate hoonete, valdavalt eluhoonete soojavajadus maagaasi baasil, nähakse ette A-kategooria gaasijaotusvõrk. B-kategooria jaotustorustikele ja neist väljuvatele A-kategooria jaotustorustike vahele nähakse ette gaasiregulaatorkapp. Kaitsevööndid nii B-kategooria kui ka A-kategooria torustikele on 1m kummalegi poole toru. Vajalik gaasikogus soojavajaduste tagamiseks ja gaasitorustike läbimõõdud määratakse ehitusprojektide koostamisel, kui on täpsustunud konkreetsed gaasitarbijad. Gaasitorustike läbimõõtude määramisel ning gaasiregulaatori valikul tuleks lisaks arvestada ka perspektiivis võimalike lisanduvate tarbijatega. Sõidutee alas on gaasitorustike rajamiseks ruumi.

4.4. Elektrivarustus

Vastavalt väljastatavatele tehnilistele tingimustele. Piirkonnas opereeriv ettevõtte AS Loo Elekter on väljastanud 12.06.2017 tehnilised tingimused nr 102017. OÜ Elektrilevi on väljastanud 01.06.2017 tehnilised tingimused nr 252384, kelle 10 kV õhuliinid paiknevad planeeritaval alal. Elektrivarustuse osas on määratud planeeritava ala arvutuslik elektri koormus ning antud elektrivarustuse põhimõtteline lahendus, arvestades antud piirkonnas opereeriva AS Loo Elekter poolt väljastatud tehniliste tingimustega. Teevalgustuse lahendamiseks pole planeeringu koostamiseks eraldi tehnilisi tingimusi taotletud.

Arvutuslik elektri koormus

Arvutusliku elektri koormuse määramisel, on arvestatud, et tootmiseloomuga hoonete, ärihoonete ja korterelamute soojusvarustus, toimub võrgugaasi baasil. Kavandatud ridaelamutes, toimub soojusvarustus õhk-vesi tüüpi soojuspumpade baasil.

Äri- ja tootmisfunktsiooniga hoonete arvutuslik elektri koormus on keskmine, kuna on teadmata nende täpne funktsioon.

Teevalgustuse koormusega, pole arvestatud, kuid see jääb suurusjärku 5-10 kW. Ala üldine arvutuslik elektri koormus eeltoodud tingimustel on 800 kW.

Elektrivarustuse süsteem

Planeeritava ala elektrivarustuseks ehitatakse uus trafoalajaam. Kavandatava trafoalajaama toitev(toitvad) 10 kV kaabelliin(id) ning tarbijaid toitvad on 0,4 kV kaabelliinid koos jaotus- ja liitumiskilpidega. Trafoalajaam rajatakse kahetrafose komplektalajaamana trafodele kuni 1250 kVA. Pakutud trafo- alajaama tüüp (HEKA2SB) vastab AS Loo Elektri tehnilistes tingimustes soovitatule. Trafoalajaam ehitatakse liiklusmaale reserveeritud maa-alale (vt joonis nr 5, tehnovõrkude koondplaan). Õiguslikult on alajaama maa-ala (oriendatava suurusga 60 m²), servituudi vajadusega ala AS Loo Elekter kasuks.

Trafoalajaama toiteks ehitatakse 10 kV kaabelliin AURU alajaama keskpingejaotlast, asukohaga aadressiga Vana-Narva mnt 18. Liin ehitatakse välja läbi Vana-Narva mnt 18 kinnistu ja Koobaste kinnistu kõrval oleva Raja kinnistu. Vahepeal on sellele liinile koostatud AS Loo Elektri tellimisel projekt, mille autor on AS Connecto Eesti ja arvatav väljaehitamise periood on 2019-2020. Õiguslikult on kavandatava 10 kV kaabelliini trass (laiusega ca 2,2m) servituudi vajadusega ala AS Loo Elekter kasuks. Perspektiivselt ühendatakse kavandatud

trafoalajaam nn ringvõrku rajades alajaama veel ühe 10 kV kaabelliini. Planeeringuga on reserveeritud kavandatava sõidutee alasse koht ka teise 10kV kaabelliini rajamiseks läbi Koobaste kinnistu kuni Tallinn-Narva mnt teeni (vt välisvõrkude skeem, lisa nr 3).

Kõik madalpingeliinid ehitatakse maakaabelliinidena, liinide kommuteerimiseks ja liitumispunktide ühendamiseks kasutatakse jaotuskilpe, tarbijate ühendamiseks aga liitumiskilpe. Nii jaotus- kui ka liitumiskilbid paigaldatakse reeglina tee maa-alale ja nad peavad olema ööpäevaringselt kättesaadavad teenindavale personalile. Kui kinnistu piiratakse piirdeaia, on soovitatav nimetatud kilbid integreerida aia sisse. Parklate ehitamiseks OÜ Elektrilevi kuuluva 10 kV õhuliinide kaitsevööndisse tuleb ehitusprojekti koostamisel taotleda konkreetsed tehnilised tingimused OÜ Elektrilevilt ja täita seal toodud nõuded. Ehitusprojekti koostamisel tuleb täpsustada elektri koormusi ning taotleda täiendavad tehnilised tingimused AS Loo Elekter käest.

Teede, tänavate ja avatud parklate valgustus

Tee- ja tänavade valgustuseks kasutatakse LED-lambiga valgusteid, millised paigaldatakse 5-8m kõrgustele metallmastidele. Teevalgustusliinid ehitatakse maakaabelliinidena, toitega teevalgustuskapist. Teevalgustuskapp saab elektritoite trafo-alajaama juurde paigaldatavast liitumiskilbist. Teevalgustuse juhtimine lahendatakse ehitusprojektiga. Ehitusprojekti koostamiseks on vaja taotleda konkreetsed tehnilised tingimused antud alal opereerivalt teevalgustuse hooldusfirmalt. Eraldiseisvate kergliiklusteede valgustus, valgustuspostide kõrgused lahendatakse tee projekti raames. Kruntidele planeeritud parkimiskohtade valgustus lahendatakse hoone projekti raames. 10 kV elektriõhuliini kaitsevööndisse kavandada postvalgustid, kõrgusega kuni 3m. Õhuliinide alla rajatavate parklate endi ja nende valgustuse projekteerimiseks tuleb taotleda täiendavad tehnilised tingimused OÜ Elektrilevilt.

4.5. Sidevarustus

Vastavalt väljastatavatele tehnilistele tingimustele. Sidevarustuse osas, on määratud planeeritava ala sidevajadus ning antud sidevarustuse põhimõtteline lahendus arvestades AS Telia Eesti poolt 02.06.2017 väljastatud tehniliste tingimustega nr 28602795.

Vajalikud sideliigid on:

- TV vastuvõtt rida- ja korterelamutes
- andmeside(Internet)
- fikstelefonside

Lisaks fikstelefonsidele, kasutatakse ka mobiiltelefone, andmesideks ka nutitelefone, tahvel-, või sülearvuteid. Läbi õhu levivat SAT-TV ei ole otstarbekas, kuna läbi paigaldatava sidekaabli saab lahendada ka andmeside ja fikstelefonside (nn kolmikpakett).

Kõik paigaldatavad sideliinid, ehitatakse 1-2 avalises sidekanalisatsioonis. Ühenduspunktiks on Eesti Lairiba Arendamise Sihtasutuse (ELASA) mikrotorustikus valguskaabli reservkaev 104K107, mis asub Jõelähtme-Kemba tee ääres, Kuusalu koolimaja kinnistu kõrval. Kui ELASA partner tehnilistes küsimustes- Eltel Networks on nõus täiendava sidekaevu ehitamisega Koobaste kinnistu juurde Jõelähtme-Kemba tee kõrvale, siis pole vaja nn paralleelsidekanalisatsiooni ehitada. Täpsemad tingimused annab ELASA või Eltel Networks Ehitusprojekti tehnilistes tingimustes. Ehitusprojekti, on vaja täpsustada sidevajadust ning taotleda konkreetsed tehnilised tingimused ELASA-lt.

5. PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA

5.1. Üldist

Käesolev peatükk määrab üldise kava, mille alusel hakatakse kehtestatud detailplaneeringuga ette nähtud tegevusi ellu viima, määratakse osapoolte kohustused tegevuste elluviimisel ning omandisuhted tegevuste elluviimise järgselt. Käesoleva detailplaneeringu kohase taristu väljaehitamine kuni maaüksuseni on kinnistu omaniku/arendaja kohustus. Planeeritavalt alalt 11260 Jõelähtme-Kemba riigiteele mahasõiduks on vaja välja ehitada mõlemad ristmikud eelisjärjekorras ja üheaegselt.

Käesolev planeeringu-arendusala on tinglikult jagatud soovituslikeks etappideks (vt lisa nr 5). Põhjendusel võivad etappide järjekorrad muutuda, aga on oluline, et samas etapis hoonetele ehitusõiguse saamise eelduseks on selle etapi teenindamiseks välja ehitatud teed ja tehnovõrgud projektijärgselt.

Tegemist on suure arendusalaga, mille välja ehitamine toimub pika perioodi jooksul. Vahepeal võivad muutuda nõuded hoonestamiseks sh hoonete ning taristu kavandamise põhimõtted. Seega peab arvestama vajadusega väljastada vahepeal projekteerimistingimusi planeeringu seadusandlikus mahus muutmiseks või täiendavate arhitektuur-ehituslike tingimuste väljastamiseks planeeringus esitatud ehitustingimuste täpsustamiseks nii hoonetele kui avalikuks kasutamiseks mõeldud rajatistele.

5.2. Maakatastritoimingud ja sõlmitavad notariaalsed lepingud.

Huvitatud isik (kinnistu omanik, omaniku esindaja) tellib oma kulul vastavat litsentsi omavalt maamõõtjalt katastritoimingud, mille sisuks on vastavalt detailplaneeringule uute katastriüksuste moodustamine. Maamõõtja poolt koostatud katastritoimiku alusel võtab kohalik omavalitsus vastu korralduse, millega määratakse katastriüksuste piirid, sihtotstarve, aadress.

Arvestada tuleb, et käesoleva planeeringu koostamise jooksul ehk alates 2018 aastast on üle mindud uuele kõrgussüsteemile (EH2000) st et endise Kroonlinna nulli asemel, mis oli seni kõrgussüsteemi aluseks, Eestis loobuti. Sarnaselt teiste Euroopa riikidega arvestatakse absoluutset kõrgust ja sügavust Euroopa kõrgussüsteemi ehk Amsterdami nulli suhtes.

Vastavalt kinnistu omaniku ja Kuusalu valla eelnevatele kokkulepetele antakse krundid numbritega pos 18, 25 ja 26 tasuta vallale üle peale detailplaneeringu kehtestamist ning kruntide looduses välja mõtmist. Pos nr 17 antakse tasuta vallale üle peale antud etapi elluviimist ning alale mängu ja puhkeatraktsioonide rajamist.

Teede maa koos tänavavalgustusega ja tehnovõrgud (vee- ja kanalisatsioonitorustik) antakse üle vallavalitsusele, Kuusalu Soojus osahingule või mõnele teisele trasse haldavale ettevõttele etapiviisiliselt, peale konkreetse etapi teenindamiseks rajatud taristu väljaehitamist ning neile kasutuslubade väljastamist.

5.3. Projekteerimine

Tehnovõrkude ja -rajatiste ning teede projekteerimine toimub võrguhaldaja, Maanteeameti poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel kinnistu omaniku/arendaja finantseerimisel. Korrektselt koostatud ja kooskõlastatud projektid on aluseks neile ehitusloa väljastamiseks. Hoonete ehitusprojekti tellijaks ja finantseerijaks on kinnistu omanik/arendaja või võõrandatud kinnistute omanikud. Korrektselt koostatud ja kooskõlastatud projektid on aluseks ehitusloa väljastamiseks. Riigilõivud tasub kinnistu omanik/arendaja, muu huvitatud isik või võõrandatud kinnistu omanik. Hoonete projekteerimine toimub vastavalt detailplaneeringus konkreetsele krundile esitatud ehitusõigusele. Ajas, olukorra muutudes, väljastab kohalik omavalitsus vajadusel täiendavad arhitektuur-ehituslikud lisatingimused.

Hoonete ja rajatiste projektide koostamisel tuleb lähtuda Ehitusseadustiku Lisadest 1 ja 2.

5.4. Ehitamine

Planeeringus on arvestatud Maanteeameti nõuetega, mille alusel on planeeritavalt alalt 11260 Jõelähtme-Kemba riigiteele mahasõiduks vaja välja ehitada mõlemad ristmikud eelisjärjekorras ja üheaegselt, enne hoonetele ehitusloa väljastamist. Taristu, mis hakkab teenindama planeeritavatele kinnistutele kavandatavaid hooneid, väljaehitamise rahastamine toimub huvitatud isikute poolt ja selle välja ehitamise soovitatav järjekord vastab lisas esitatud etapilise väljaarendamise joonisele, vt lisa nr 5. Erandina esimeses järjekorras kohustuslikult väljaehitatavale ristmikele, on võimalik muuta välja pakutud etapilisuse kava, aga seda tingimusel, et enne hoonetele ehitusloa taotlemist peab välja olema ehitatud neid teenindav taristu- teed ja tehnovõrgud. Kokkuleppeliselt saab konkreetse etapi hoonetele väljastada ehitusload enne, kui nende teenindamiseks rajatud teed on ilma lõpliku kõvakatteta ehk tugeva aluspõhjaga nt tihendatud killustiku/freeskattega. Enne hoonetele kasutusloa väljastamist, peab vastava etapi teed olema arendaja poolt projektikohaselt kaetud kõvakattega, asfaltiga. See meede välistaks hoonete ehitamise perioodil raskeveokite poolt kõvakatte lõhkumist. Peale konkreetse etapi teede projektikohast väljaehitamist ja neile kasutusloa taotlemist, antakse need kokkuleppel vallaga koos seda teenindava maaga Kuusalu Vallavalitsusele tasuta üle. Rajatud vee- ja kanalisatsiooni torustikud antakse konkreetse etapi projektijärgselt väljaehitamist ja kasutusloa taotlust üle osaühingule Kuusalu Soojus. Elektri- ja gaasitorustikud antakse samadel tingimustel üle vastavalt valla territooriumil tegutsevatele haldusettevõtetele.

Hoonete ja rajatiste püstitamiseks taotletakse ehitusluba, esitatakse ehitusteatis ning nende kasutamiseks kasutusluba või kasutusteatis vastavalt Ehitusseadustiku lisades nr 1 ja 2 toodule. Avalikku kasutusse jäävatele hoonetele ja rajatisele tuleb nende püstitamiseks taotleda ehitusluba ja kasutusele võtuks kasutusluba, vaatamata nende ehitisealusest pinnast ja kõrgusest.