

Sisukord

SELETUSKIRI.....	2
1. ÜLDOSA.....	2
1.1 Eessõna.....	2
1.2 Planeeringu koostamise eesmärk.....	2
1.3 Planeeringu koostamise alus.....	2
1.4. Vastavus kehtiva üldplaneeringuga.....	2
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA HINNANG.....	3
2.1. Üldist.....	3
2.2. Kontaktvööndi analüüs.....	3
2.4. Juurdepääsuteed.....	3
2.5. Haljastus ja keskkond.....	3
2.6. Tehnovarustus.....	3
2.7. Kehtivad piirangud ja seadustest tulenevad kitsendused, seatud servituudid.....	3
3. PLANEERINGU ETTEPANEK.....	4
3.1. Üldist.....	4
3.2. Krundijaotuse ettepanek.....	4
3.3. Hoonestuse ettepanek, arhitektuursed nõuded ehitistele.....	4
3.4. Haljastus ja heakord.....	5
3.5. Keskkonnakaitse ja jäätmekäitlus.....	5
3.6. Tuleohutus.....	6
3.7. Kuritegevuse ennetamise põhimõtted.....	6
4. TEHNOVARUSTUS.....	7
4.1. Üldist.....	7
4.2. Veevarustus.....	7
4.3. Kanalisatsioon.....	7
4.4. Soojavarustus.....	7
4.5. Elektrivarustus.....	8
4.6. Sidevarustus.....	8
5. PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA.....	8
5.1. Üldist.....	8
5.2. Maakatastritoimingud ja sõlmitavad notariaalsed lepingud.....	8
5.3. Projekteerimine.....	9
5.4. Ehitamine.....	9

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

1.1 Eessõna

Detailplaneering on algatatud Kahala külla Mustametsa (35203:001:0015) kinnistule Kuusalu Vallavalitsuse 27.06.2019 korraldusega nr 474. Detailplaneering on algatatud kehtiva Kuusalu valla üldplaneeringuga kooskõlas olevana. Planeeringu koostamise eesmärk on maa sihtotstarbe muutmine elamumaaks, ehitusõiguse eadmine, kommunikatsioonide ja sissesõidu lehendamine. Kinnistu asub hajasustusalal, kehtiva Kuusalu valla üldplaneeringu kohasel nn *valgel alal*. Kuusalu valla üldplaneeringu kohaselt *valgel alal* maakasutuse sihtotstarve muutmist ei piirata. Ka pole nendele aladele ette nähtud suuremaid ja eraldi käsitlemist väärivaid kitsendusi ega piiranguid. Juurdepääs kinnistule tagatakse 11276 Vahastu-Mustametsa teelt. Planeeringuala lähipiirkonnas paiknevad kinnistud, millel pole kehtivad detailplaneeringud.

1.2 Planeeringu koostamise eesmärk

Planeeringu koostamise eesmärk on võtta kinnistu kasutusele elamukrundina. Kinnistut ümbritsevad kinnistud, kus on ehitatud hoonete kompleksid. Lähiumbruses on hoonestatud põhjapool asuv Liiva kinnistu ja idas asuv Vahastu küla Mustametsa kinnistu. Planeeringuga on kavas väärtustada kinnistu elamuehituseks.

1.3 Planeeringu koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise aluseks on alljärgnevad dokumendid, kehtivad planeeringud ja seadused:

- Kuusalu Vallavalitsuse 27.06.2019 korraldus nr 474 detailplaneeringu algatamiseks ja lisana kinnitatud lähteülesanne.
- Kuusalu valla üldplaneering.
- Planeerimisseadus.

1.4. Vastavus kehtiva üldplaneeringuga

Planeeritav kinnistu asub hajasustusalal, kehtiva Kuusalu valla üldplaneeringu kohaselt nn *valgel alal*. Kuusalu valla üldplaneeringu kohaselt *valgetel aladel* maakasutuse sihtotstarbe muutmist ei piirata.

Planeeringuala vahetus naabruses paiknevad kinnistud, millel on enamikus mets. detailplaneeringud, millede eesmärgiks on olnud samuti kinnistute sihtotstarvete muutmine elamumaaks üksikelamute rajamise eesmärgil. Seega on Kuusalu Vallavalitsus algatanud detailplaneeringu üldplaneeringuga kooskõlas olevana.

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA HINNANG

2.1. Üldist

Planeeritav kinnistu katastritunnusega 35203:001:0015 pindalaga 10845 m² maa sihtotstarbega maatulundusmaa paikneb Kahala külas, 11276 Vahastu-Mustametsa tee ääres, teest läänes. Planeeringuala vahetus naabruses asuvad kinnistud on kõik maatulundusmaad, va 11276 Vahastu-Mustametsa tee, mis on transpordimaa.

2.2. Kontaktvööndi analüüs.

Planeeritav kinnistu paikneb Kahala küla idaküljel, vahetus naabruses on metsaga kaetud maatulundusmaad ja idasküljel transpordimaa. Kaugemal põhjapool on hoonestatud Liiva kinnistu ning üle 11276 Vahastu-Mustametsa teest idas on Vahastu küla, kus lähikonna hoonestatud kinnistud on teega piirnev Vahastu Mustametsa kinnistu, kirdes asuv Mustametsa küla Peedumaa kinnistu, loodes asuvad Mustametsa küla Tagapaju ja Paju kinnistud. Lähim tõmbekeskus on Kolga alevik, kuhu on planeeringualalt ca 3 km. Alevikus asub lasteaed, kool, korterelamud, katlamaja, töötavad eraettevõtted. Planeeritava kinnistu asukoht võimaldab suhteliselt kiiret juurdepääsu nii 1 Tallinn-Narva maanteele (ca 750 m), kui ka Kolga alevikule, kus asuvad teenindusasutused, kauplus, kool jms. 11276 Vahastu-Mustametsa teel kulgeb autobussiliin.

2.3. Hooned ja rajatised

Planeeritaval kinnistul hooned puuduvad.

2.4. Juurdepääsuteed

Planeeritavatele kinnistutele juurdepääs kavandatakse 11276 Vahastu-Mustametsa teelt.

2.5. Haljastus ja keskkond

Planeeritav kinnistu on väikse langusega lääne suunas. Kinnistul on põõsaid ja puid.

2.6. Tehnovarustus

Mustametsa kinnistus idaküljel kulgeb 11276 Vahastu-Mustametsa tee ning tee all maa-alused sidekaablid.

2.7. Kehtivad piirangud ja seadustest tulenevad kitsendused, seatud servituudid

Mustametsa kinnistul on täna piiranguks 11276 Vahastu-Mustametsa tee ja sidekaablite kaitsevööndid. Muid teadaolevaid piiranguid pole.

3. PLANEERINGU ETTEPANEK

3.1. Üldist

Planeeringu lahenduste väljatöötamisel on arvestatud lisaks Kuusalu Vallavalitsuse poolt väljastatud lähteülesandele, kehtivale üldplaneeringule olemasolevate tehnovõrkude ja kinnistu asukohaga, väljakujunenud loodusliku olukorraga ja soovi kujundada kinnistutest tänapäevastele nõuetele vastav elukeskkond.

3.2. Krundijaotuse ettepanek

Käesoleva planeeringuga krunti ei jagata, vaid tehakse ettepanek maa sihtotstarbe muutmiseks elamumaaks ning eatakse ehitusõigus.

3.3. Hoonestuse ettepanek, arhitektuursed nõuded ehitistele

Mustametsa kinnistule (10578 m²) kavandatakse 4 vaba planeeringuga hoonet maksimaalse kõrgusega 8,5 m.

Hooned kavandatakse maksimaalselt kahekordsed paiknemisega arhitekti valikul. Katusekalle 25-45°

Hoonestatavale katastriüksusele kavandatavast 4 hoonest on 1 elamu ja 6 kõrvalhoonet. Mainitud hooned on ehituloo, või –teatise kohustuslikud, so ehitusaluse pinnaga üle 20 m².

Hooneid ehitusaluse pinnaga kuni 20 m² kõrgusega kuni 5,0 m võib ehitada uuele Mustametsa kinnistule 3 ning need peavad olema samuti ehitusalas ja ette nähtud elamu teenindamiseks.

Elamu kavandatakse maksimaalselt kahekordne, kõrvalhooned arhitekti äranägemisel ühe-, või kahekordsed. Planeeritava elamu maksimaalne kõrgus maapinnast 8,5 m, kõrvalhoonetel 7,5 m ja kuni 20 m² kõrvalhoonetel 5,0 m.

Üksikelamu seotakse krundi piiridest vähemalt 15,0 m kaugusele planeeritud hoonestusalale.

Katuse harjajoon kas risti või paralleelne krundi kirde-, või edelapoolse piiriga. Abihooned seotakse krundi hoonestusalale vabaplaneeringu järgselt;

Katusekalle elamu põhimahus 25-45°, elamu kõrvalmahus ja abihoonel 25-45°

Üksikelamu ± 0.00 I korruse põrandapind tuleb absouutkõrgusele +46.80. Hoonete välisviimistlusel kasutada puitu, savikivi, looduslikke kivimaterjale, kuid mitte naturaalseid materjale imiteerivaid materjale ning samuti ei ole soovitatav kasutada krohvipinda. Soovituslikud katusekatte materjalid on valtsplekk, puitkimm, sindel, või laast või katusekivi. Piirdeaia võib kavandada ainult planeeringuga määratud hoonestusala joonele. Piire rajada puit- või teraspostidel kas puitlipp või terasvõrkpiire max kõrgusega 1,5 m; Piirdeaed ei ole kohustuslik. Projekteeritavate hoonete arhitektuurne ilme peab kajastama 21 saj. kaasaegsele

elukeskkonnale mõeldud/sobivaid arhitektuuristiile, ning samas peab kõik see sobituma planeeritava Kahala küla elamualale. Ühele krundile projekteeritud hooned peavad moodustama arhitektuurse terviklahenduse;

Enne ehituslubade taotlemist esitada vallavalitsusele arhitektuurne kontseptsioon, kasutatavad materjalid jms.

Näitajad maaüksuste kohta

Pos. nr	Krundi aadress	Maaüksuse plan. pind	Maks hoonestusalune pind m ²	Maks. täisehituse %	Maks. korruselisus	Maa sihtotstarve	Sihtotstarbe osakaal %
1	Mustametsa	E-10845	600	18	2	E-10845	E-100

E – elamumaa maa katastriüksuse liigi järgi

Hoonete maksimaalne kõrgus maapinnast katuseharjani 8,5 m.

3.4. Haljastus ja heakord

Planeeritav kinnistu on haljastatud erinevat liiki puude ja põõsastega.

Planeeringuga on kavas olemasolevat haljastust harvendada ja uut haljastust lisatakse koos hoonestusega, õueala kujundamisel (haljastusprojekti koostamisel). Krunt jääb valdavalt haljastatuks.

3.5. Keskkonnakaitse ja jäätmekäitlus

Planeeritava tegevusega ei kaasne piirkonnas olulisi keskkonda mõjutavaid tagajärgi. Uue krundi moodustamise ja hoonete rajamise tulemusena võib lisanduda maksimaalselt kuni 2 väikeauto liiklus krundile. Samuti võib ehitustegevusega suurenev liiklussagedus ja sellest tekkiv müra olla naabritele häiriv. Aga see on ajutine.

Planeeringuala elamukrundilt olmejäätmete kogumisel, sorteerimisel ja käitlemisel tuleb lähtuda kehtivast jäätmeseadusest ning Kuusalu valla jäätmehoolduseeskirjast. Krundi omanikul tuleb sõlmida vedajaga prügivedamise leping. Planeeringuga on pakutud välja olmejäätmete kogumismahuti soovituslik asukoht, mis võimaldab jäätmevedajal segamatut juurdepääsu avalikult teelt. Segajäätmete mahutite asukoht on pakutud planeeritavate kruntide sissepääsude lähedale.

3.6. Tuleohutus

Planeeritava ala kruntidel kavandatud hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP3. Detailplaneeringu koostamisel on lähtutud järgmistest normdokumentidest:

- Tuleohutuse seadus
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 Ehitisel esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele
- Majandus ja taristuministri 17.05.2015 määrus nr 7 Nõude ehitusprojektile
- Standard EVS 812-3:2018 – Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded.

Hoonetele tuleb ehitiste projekteerimise käigus tagada päästeautode jurdepääs igast neljast küljest, kusjuures juurdesõidutee minimaalne laius peab hoonetele olema 3,5 m.

Hoonete täpsed asukohad selguvad projekteerimise käigus.

Tuletõrje veevõtuks rajatakse Vahastu küla Mustametsa puurkaevu kõrvale tuletõrje hüdrant. Veevooluhulk peab olema tagatud 10 l/s 3 tunni jooksul.

3.7. Kuritegevuse ennetamise põhimõtted

Kuritegevuse ja vandalismi riskide vähendamiseks on mitmeid võimalusi.

Planeeringu koostamisel tuleb planeerimisvõtete ja –lahenduste kaudu viia miinimumini ebaturvaliste paikade teke. Nii vähendab kuritegevuse riski asjaolu, et territooriumilt ei ole kavandatud autodega läbisõitu.

Kuritegevuse ennetamisel tuleb tagada:

- krundi juurdepääsu asukoht varustatakse suletavate väravatega.

Krundi hoonestamisel on soovitatav arvestada kuritegevust vähendavate meetmetega:

- tänava ja hoovivalgustuse rajamine ja korrashoid, mis vähendab elanike kuriteohirmu ja pidurdab kurjategijaid;
- piirkonna hea jälgitavus,
- elanikes omanikutunde tekitamine, tihe koostöö naabrite vahel nõnda, et elanikud eristaksid omad võõrastest;
- võimalike varjumiskohtade rajamise vältimine;
- sissepääsude arvu piiramine;
- korralikud piirded;
- hästivalgustatud krundisisesed teed

4. TEHNOVARUSTUS

4.1. Üldist

Tehnovõrkude kavandamisel arvestatakse väljakujunenud olukorraga ja keskkonna- ning tuleohutusnõuetega.

4.2. Veevarustus

Planeeritaval Mustametsa kinnistul kaevu pole, veevarustus kavandatakse Vahastu küla Mustametsa kinnistule detailplaneeringuga kavandatavast puurkaevust, sealt toimub hoonete varustamine veega.

Tuletõrjevee tagamiseks rajatakse puurkaevu kõrvale hüdrant, mis tagab kustutusvee kuni 10 l/sek 3 tunni jooksul.

4.3. Kanalisatsioon

Kahala küla selles osas puudub ühiskanalisatsioon. Planeeringuala hoonete reoveed on ette nähtud puhastada Mustametsa krundile rajatavasse väikses puhsatusseadmes. Detailplaneeringu ala sademeveed nii kruntidelt (hoonete katustelt ja sillutatud aladelt) kui ka juurdepääsu teelt on ette nähtud immutada pinnasesse ja kogutakse olemasolevatesse, kraavidesse. Vertikaalplaneerimisega välistada juurdepääsutee sademevee valgumine kinnistule.

4.4. Soojavarustus

Hoonete kütmine lahendatakse vastavalt hoonestajapoolsele valikule. Elamute kütmiseks kasutatakse kohtseid küttesüsteeme (ahjud-kaminad) kombineerituna soojuspumpadega. Samas on otstarbekas kasutada ka tänapäevaseid ja ökoloogilisi küttesüsteeme sh päikeseküttesüsteemid jms. Hoonete projekteerimisel lähtuda lisaks küttesüsteemide rajamisele 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.

4.5. Elektrivarustus

Kinnistu pole elektrimüüjaga liitunud, elektrimüüja tehnilised tingimused on lisatud detailplaneeringule. Peale detailplaneeringu kehtestamist koostatakse kinnistu elektrivarustuse projekt ning peale liitumislepingu sõlmimist veetakse 0,4 kV liin, või kaabelliin kinnistu liitumiskilbini.

4.6. Sidevarustus

Side on lahendatud mobiilside baasil, operaatori valib omanik. Andmesideks kasutatakse, kas nutitelefoni, tahvlit, arvutit, või neid kõiki. Otstarbekas on kasutada andmesideks arvutis või tahvlis, 4G netipulka, mida pakuvad kõik telekomifirmad. Kui TV vastuvõtuks kasutatakse ZUUMTV-d, võib andmesideks osutada otstarbekaks ZUUMNET kasutamine. Telefonside tagamiseks kasutatakse mobiiltelefone. Kõigi sideteenuste kasutamine on võimalik ainult teenusepakkujaga liitudes.

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.

5.2. Maakatastritoimingud ja sõlmitavad notariaalsed lepingud.

Huvitatud isik (kinnistu omanik, omaniku esindaja) tellib oma kulul vastavat litsentsi omavalt geodeedilt katastritoimingu, mille sisuks on vastavalt detailplaneeringule uue maa sihtotstarbe (elamumaa) katastriüksuse maakatastrisse kandmine. Geodeedi poolt koostatud katastritoimiku alusel võtab kohalik omavalitsus vastu korralduse, millega määratakse kinnistu maa sihtotstarve. Käesoleva planeeringu alusel moodustatakse üks krunt. Krundile rajatakse sissesõit 11276 Vahastu-Mustametsa teelt.

5.3. Projekteerimine

Tehnovõrkude ja -rajatiste projekteerimine toimub võrguhaldaja poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel kinnistu omaniku/arendaja finantseerimisel. Korrektselt koostatud ja kooskõlastatud projektid on aluseks ehitusloa väljastamiseks. Hoonete ehitusprojekti tellijaks ja finantseerijaks on kinnistu omanik/arendaja või võõrandatud kinnistut omanik. Korrektselt koostatud ja kooskõlastatud projektid on aluseks ehitusloa väljastamiseks. Riigilõivud tasub kinnistu omanik/arendaja, muu huvitatud isik või võõrandatud kinnistu omanik. Ehitise projekteerimine toimub vastavalt detailplaneeringus krundile esitatud ehitusõigusele. Vajadusel väljastab kohalik omavalitsus arhitektuur-ehituslikud lisatingimused.

5.4. Ehitamine

Käesoleva detailplaneeringu kohase juurdepääsu tee krundi ulatuses väljaehitamine jääb arendaja ülesandeks. Omaniku ülesanne on ka Mustametsa krundisiseste tehnovõrkude ning veetorustiku väljaehitamine.

Ehitistele ehitusloa või -teatise väljastamise eelduseks on vallavalitsuse poolt heakskiidetud ehitusprojekti olemasolu. Valminud ehitistele saab taotleda kasutusluba, või -teatist vastava taotluse ja dokumentatsiooni esitamisel kohalikule omavalitsusele.

Seletuskirja koostas Villu Uett