

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	4
2.6. Tehnovarustus	4
2.7. Kehtivad piirangud ja seadustest tulenevad kitsendused, seatud servituudid	4
3. PLANEERINGU ETTEPANEK	4
3.1. Üldist	4
3.2. Krundijaotuse ettepanek	4
3.3. Riigiteelt mahasõit	4
3.4. Hoonestuse ettepanek, arhitektuursed nõuded ehitistele	5
3.5. Haljastus ja heakord.....	6
3.6. Keskkonnakaitse ja jäätmekäitlus.....	6
3.7. Tuleohutus	6
3.8. Kuritegevuse ennetamise põhimõtted	7
4. TEHNOVARUSTUS	7
4.1. Üldist	7
4.2. Veevarustus	7
4.3. Kanalisatsioon	8
4.4. Soojavarustus	8
4.5. Elektrivarustus.....	8
4.6. Sidevarustus	8
5. PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA	9

5.1. Üldist	9
5.2. Maakatastritoimingud ja sõlmitavad notariaalsed lepingud.	9
5.3. Projekteerimine.....	9
5.4. Ehitamine.....	10

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

1.1 Eessõna

Detailplaneering on algatatud Vahastu külla Mustametsa (35203:001:0014) kinnistule Kuusalu Vallavolikogu 08.10.2019 otsusega nr 57. Detailplaneering on algatatud kehtiva Kuusalu valla üldplaneeringuga kooskõlas olevana. Planeeringu koostamise eesmärk on kahe ehituskrundi moodustamine, nende maa sihtotstarbe muutmine elamumaaks, uutele kruntidele ehitusõiguse seadmine, kommunikatsioonide ja sissesõidu lehendamise. 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 vääri vaid kitsendusi ega piiranguid. Juurdepääs kinnistule tagatakse 11276 Vahastu-Mustametsa teelt lähtuvalt kohalikult teelt. Planeeringuala lähipiirkonnas paiknevad kinnistud, millel pole kehtivad detailplaneeringud.

1.2 Planeeringu koostamise eesmärk

Planeeringu koostamise eesmärk on võtta moodustatavad kinnistud kasutusele elamukruntidena. Praegust kinnistut ümbritsevad kinnistud, kuhu on ehitatud hoonete kompleksid. Lähiumbruses on hoonestatud põhjapool asuv Liiva kinnistu. Läänes asuval Kahala küla Mustametsa kinnistul on detailplaneering koostamisel, eesmärgiks ühele krundile ehitusõiguse seadmine. Planeeringuga on kavas väärtustada moodustatavad uued kinnistud elamuehituseks.

1.3 Planeeringu koostamise alus

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

- Kuusalu Vallavolikogu 08.10.2019 otsus nr 57 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.

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 Vahastu külas, 11276 Vahastu-Mustametsa tee ääres, teest idas.

Planeeringuala vahetus naabruses asuvad kinnistud on kõik maatulundusmaad, va 11276 Vahastu-Mustametsa tee, mis on transpordimaa.

2.2. Kontaktvööndi analüüs.

Planeeritav kinnistu paikneb Vahastu küla põhjaosas, vahetus naabruses on metsaga kaetud maatulundusmaad ja lääneküljel 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, töötatvad 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

Kinnistul on ehisstisregistri andmeil järgmised ehitised:

- 116037195 laut-kuur
- 220720660 puurkaev-kaevumaja
- 121290312 kiosk
- 120654090 üksikelamu
- 121290317 kuur
- 121290316 elamu
- 220657612 fiiberoptiline sidekaabel

Peale kioski ja fiiberoptilise sidekaabli jäävad kõik eelnimetatud ehitised planeeringualast väljapoole – ida suunas.

2.4. Juurdepääsuteed

Planeeritavatele kinnistutele juurdepääs kavandatakse 11276 Vahastu-Mustametsa teelt, olemasolevalt külavaheteelt.

2.5. Haljastus ja keskkond

Planeeritav ala on väikse langusega lääne suunas. Kinnistul on pöösaid ja puid.

2.6. Tehnovarustus

Mustametsa kinnistu lääneküljel kulgeb 11276 Vahastu-Mustametsa tee ning tee all maa-alused sidekaablid, sh fiiberoptiline sidekaabel.

2.7. Kehtivad piirangud ja seadustest tulenevad kitsendused, seatud servituudid

Mustametsa kinnistul on täna piiranguks 11276 Vahastu-Mustametsa tee, kohaliku tee ja sidekaablite kaitsevööndid. Muud 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 jagatakse kinnistu neljaks – kaks ehituskrunti, üks transpordimaa krunt ja üks maatulundusmaa krunt. Moodustatavaile ehituskruntidele tehakse ettepanek ehitusõiguse seadmiseks ja maade sihtotstarvete muutmiseks elamumaaks. Samuti tehakse ettepanek muuta väike krunt (256 m²) transpordimaaks, ülejäänu jääb maatulundusmaaks, nagu tänagi.

3.3. Riigiteelt mahasõit

Juurdepääs planeeringualale toimub mööda olemasolevat mahasõitu riigiteelt nr. 11276 Vahastu-Mustametsa km 1,2. Kuna olemasolev ristumiskoha lõikumisnurk on mahasõidu tüüp joonisest laiem, siis mahasõitu korrigeeritakse enne ehitusloa väljastamist planeeritavale alale.

Mahasõidul külgnähtavus 130*10m.

Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks.

Planeeringus kavandatakse sissesõit olemasolevalt külavaheteelt. Planeeringuga kavandatud tegevus lisab külavaheteel mõnevõrra liikluskooormust.

Parkimiskohad on oma kinnistuil.

Krundisisesed teed lahendatakse ehitusprojekti käigus ning rajatakse koos hoonetega.

Sadeveed kinnistul juhitakse pinnasesse.

Mahasõidud tuleb rajada enne kinnistule ehitistele (va piirdeaed ja tehnovõrgud) ehitusloa või ehitussteatise taotlemist.

Kuivõrd tegemist on elamualaga, siis tuleb arvestada liiklusrumade, vibratsiooni ja ka õhusaastega. Kuna siin liiklus on suhteliselt väike, siis liiklusest tulenevad müra, vibratsioon ja õhusaaste ohtu ei kujuta.

Krundisisesed teed rajatakse koos hoonetega.

3.4. Hoonestuse ettepanek, arhitektuursed nõuded ehitistele

Mustametsa kinnistule kavandatavale kahele ehiruskrundile kavandatakse kummalegi 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 3 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 uutele elamukinnistule 3 ning need peavad olema samuti ehitusalas ja ette nähtud elamu teenindamiseks.

Elamud kavandatakse maksimaalselt kahekordsed, 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.

Üksikelamud ja abihooned kavandatakse põhijoonisel määratud hoonestusalasse.

Katuse harjajoon arhitekti valikul. Abihooned seotakse krundi hoonestusalale vabaplaneeringu järgselt;

Katusekalle elamu põhimahus 25-45°, elamu kõrvalmahus ja abihoonel 25-45° Üksikelamute ± 0.00 I korruse põrandapinnad tulevad absoluutkõrgusele +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, 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 arhitektuuri stiile, ning samas peab kõik see sobituma planeeritava Vahastu küla elamualale. Ühele krundile projekteeritud hooned peavad moodustama arhitektuurse terviklahenduse;

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

Piirdeaedade rajamine ei ole kohustuslik. Juhuks kui tulevased omanikud soovivad piirdeaedu, tuleb annab tingimused Maanteeamet piirdeaia asukoha kaugusele riigiteest ja piirdeaia lubatud maksimaalne kõrgusele. Piirdeaedu ei tohi kavandada riigitee vabaruumi ning ristumiskoha nähtavuskolmnurkade alale. Projekteeija nügemus on, et piirdeaedu ei rajata väljapoole hoonestusala, so rajatakse väljapoole riigitee kaitsevööndit.

Näitajad maaüksuste kohta

Pos. nr	Krundi aadress	Maaüksuse plan. pind	Maks hoonestusalune pind m ²	Maks. täisehituse %	Maks. korruselisus	Maa sihtotstarve	Sihtotstarbe osakaal %
1	Kuretiiva	E-11612	550	5	2	E-11612	E-100
2	Kurepesa	E-13045	600	5	2	E-13045	E-100
3	Kure tee	L-256	0	0	0	L-256	L-100
4	Mustametsa	M-68612	750	2	2	M-68612	M-100

E – elamumaa maa katastriüksuse liigi järgi

M - maatulundusmaa katastriüksuse liigi järgi

L – transpordimaa katastriüksuse liigi järgi

Hoonete maksimaalne kõrgus maapinnast katuseharjani 8,5 m.

Hoonete maksimaalne kõrgus maapinnast katuseharjani 8,5 m.

3.5. Haljastus ja heakord

Planeeritavad kinnistud on haljastatud erinevat liiki puude ja põõsastega.

Planeeringuga on kavas olemasolevat haljastust harvendada ja uut haljastust

lisatakse koos hoonestusega, õueala kujundamisel (haljastusprojekti koostamisel). Ehituskruudid jäävad valdavalt haljastatuks.

3.6. Keskkonnakaitse ja jäätmekäitlus

Planeeritava tegevusega ei kaasne piirkonnas olulisi keskkonda mõjutavaid tagajärgi. Uute kruntide moodustamise ja hoonete rajamise tulemusena võib lisanduda maksimaalselt kuni 4 väikeauto liiklus kruntidele. Samuti võib ehitustegevusega suurenev liiklussagedus ja sellest tekkiv müra olla häiriv, aga naabrid on kaugel ja müra nendeni ei kandu.

Planeeringuala elamukruntidelt olmejäätmete kogumisel, sorteerimisel ja käitlemisel tuleb lähtuda kehtivast jäätmeseadusest ning Kuusalu valla jäätmehoolduseeskirjast. Kruntide omanikel 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.

3.7. 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.

3.8. 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 omasid 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 alal kaevu pole, veevarustus kavandatakse 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

Vahastu küla selles osas puudub ühiskanaliseerimine. Planeeringuala hoonete reoveed on ette nähtud puhastada ehituskruuntidele rajatavasse kogumismahuteisse. 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 kinnistute kahekohalise 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.

Riigitee ristumiskoht peab olema ümber ehitatud enne planeeringuga kavandatud kinnistutele ehituslubade- ja teatise väljastamist.

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 uute maade sihtotstarbe (elamumaa, transpordimaa) katastriüksuste maakatastrisse kandmine. Geodeedi poolt koostatud katastritoimikute alusel võtab kohalik omavalitsus vastu korralduse, millega määratakse kinnistute maa sihtotstarve.

Käesoleva planeeringu alusel moodustatakse neli krunti.

Ehituskruntidele rajatakse sissesõit 11276 Vahastu-Mustametsa teelt lähtuvalt kohalikult teelt.

5.3. Projekteerimine

Tehnovõrkude ja -rajatiste projekteerimine toimub võrguhaldajate 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 kinnistute omanikud. Korrektselt koostatud ja kooskõlastatud projektid on aluseks ehitusloa väljastamiseks. Riigilõivud tasub kinnistu omanik/arendaja, muu huvitatud isik või võõrandatud kinnistute omanikud. 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 krundisestest tehnovõrkude ning puurkaevude ja 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