

Huvitatud isik:

Töö nr:

Kontaktisik:

Osaühing Reeves Projekt

04/12

Tiina Aljas

56637870

VÄLJA JA MIKLE KINNISTUTE DETAILPLANEERING

Koostaja:

RUUM JA MAASTIK OÜ

Väike-Ameerika 20

10129 Tallinn

Tel: 6 615 645

www.ruumjamaastik.ee

Kontaktisik: Maarja Zingel

Tel: 52 24 292

maarja@ruumjamaastik.ee

Tallinn

2020

Sisukord

I Menetlusedokumentid	3
II Seletuskiri	4
1. Ülesanne	4
2. Koostamise alused	4
2.1. Detailplaneeringu algatamise otsus ja lähteülesanne	5
2.2. Vastavus kehtivale valla üldplaneeringule. Kehtiva üldplaneeringu muutmise põhjendus. Maakonna teemaplaneering	5
2.3. Kehtivate detailplaneeringute nõuded ja nende alusel kavandatavad muutused ...	7
2.4. Uuringud	7
3. Planeeritava ala seosed külgnevate aladega	8
3.1. Olemasoleva olukorra analüüs	9
4. Lahenduse idee kirjeldus	10
4.1. Krundi ehitusõigus ja kasutustingimused	11
4.2. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele	15
5. Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted	16
6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	16
7. Tehnovõrkude ja – rajatiste paigutus	17
7.1. Elektrivarustus	17
7.2. Sidevarustus	17
7.3. Veevarustus	17
7.4. Kanalisatsioon	19
7.5. Sademevesi	21
7.6. Soojusvarustus	23
7.7. Tuleohutuse tagamine	24
8. Keskkonnakaitse abinõud	24
9. Kuritegevuse ennetamine	27
10. Servituutide vajadus	28
11. Planeeringu ellurakendamise kava	28
11.1. Detailplaneeringu etapid	28
11.2. Detailplaneeringu kehtestamise eelselt sõlmitavad notariaalsed lepingud .	31
11.3. Maakatastritoimingud ja sõlmitavad notariaalsed lepingud	31
11.4. Projekteerimine	31
11.5. Ehitamine	31
III Lisad	33
IV Joonised. Skeemid	34
V Kooskõlastuste koondtabel ja kooskõlastuslisad	35

I Menetlusedokumentid

II Seletuskiri

1. Ülesanne

Detailplaneeringu ala paikneb Harju maakonnas Kuusalu vallas Kaberla külas.

Detailplaneeringu ülesanded on:

- planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine
- krundi ehitusõiguse määramine
- krundi hoonestusala piiritlemine
- tänavate maa-alade ja liikluskorralduse määramine
- haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine
- kujade määramine
- tehnovõrkude ja –rajatuste asukoha määramine
- keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks
- hoone olulisemate arhitektuurinõuete seadmine
- servituudi vajaduse määramine
- kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Detailplaneeringuga muudetakse osaliselt maakasutuse sihtotstarvet. Kruntideks jagamisel järgitakse keskkonnasäästlikke tehnoloogiaid ning põhimõtteid. Liikluskorralduse lahendus lähtub olemasolevast väljakujunenud teedevõrgust. Samuti antakse planeeritavatele uutele tänavatele nimed ning kruntidele aadressid.

2. Koostamise alused

Detailplaneeringu koostamise alusteks on:

- Kuusalu valla üldplaneering. Kehtestatud Kuusalu Vallavolikogu poolt 19.12.2001 otsusega nr 68;
- Kuusalu valla ehitusmäärus;
- Detailplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine Kaberla külas, Välja ja Mikle kinnistutel ning detailplaneeringu lähteülesande kinnitamine, Kuusalu Vallavalitsuse korraldus nr 703 (29.06.2006);
- Harju Maakonna teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“;
- Kaberla küla, Pärna II kinnistu detailplaneering;
- Kaberla küla Nõmmiku III detailplaneering.

2.1. Detailplaneeringu algatamise otsus ja lähteülesanne

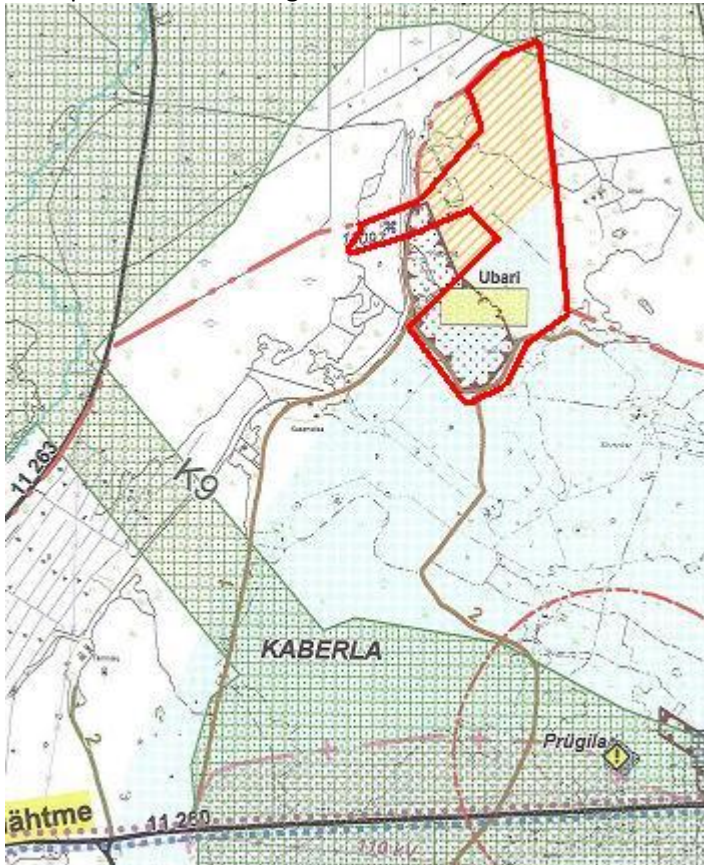
Kuusalu Vallavalitsuse korraldusega nr. 703, 29. juuni 2006 on algatatud Kaberla külas Välja ja Mikle kinnistute detailplaneering. Sama korralduse lisana on väljastatud planeeringu lähteülesanne (Vt. menetlusküsimused).

14.06.2012 on kinnistute kaasomaniku poolt esitatud Kuusalu Vallavalitsusele detailplaneeringu lähteülesande pikendamise taotlus.

Kuusalu Vallavalitsuse korraldusega 15. oktoobril 2018 nr 541 on pikendatud detailplaneeringu kehtestamiseks esitamise tähtaega kuni 01.07.2019.a.

2.2. Vastavus kehtivale valla üldplaneeringule. Kehtiva üldplaneeringu muutmise põhjendus. Maakonna teemaplaneering

Kehtiva valla üldplaneeringu alusel on planeeritavatel Välja ja Mikle kinnistutel määratud osaliselt elumumaa juhtotstarve, Mikle kinnistu klindialuse ala juhtotstarve on määratlemata, klindipealsele alale märgitud alvarid, vt. skeem nr 1.



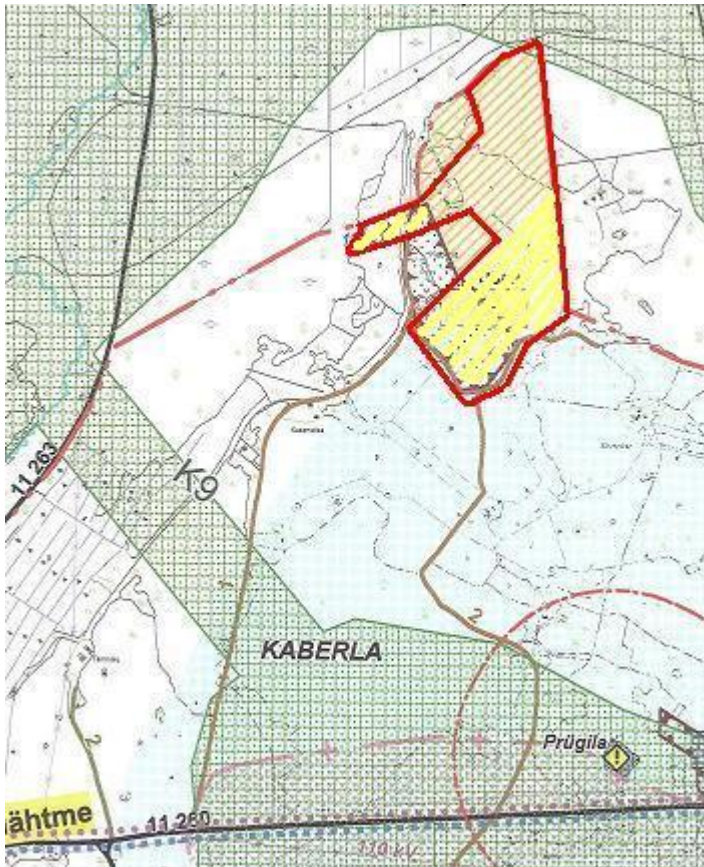
Skeem nr 1 Vällavõte valla üldplaneering kaardist

Kehtiva üldplaneeringu muutmine on põhjendatud, kuna detailplaneeringut on koostama asunud juba 2006. aastal eesmärgiga muuta osaliselt olemasolevat maatulundusmaad sihtotstarvet ja määrata alale elumumaa juhtotstarve. Kehtiva üldplaneeringu kohaselt on planeeritav ala 2/3 ulatuses reserveeritud elumumaks. Elumumaa laiendamine alal on kooskõlas ajaloolise

asustusega, Mikle kinnistul paiknev talumajapidamine säilib ühtse tervikuna. Detailplaneeringus luuakse kvaliteetne tänapäevastele tingimustele vastav elukeskkond, mis väärtustab ajaloolisi maastikke, kiviaedasid ja kruntide moodustamise läbi hooldatakse ala nagu ka vanasti seda karjatamise ja põlluharimisega tehti, vältides ala võsastumist ning luues turvalise piirkonna toimiva naabrivalvega.

Detailplaneeringus on täpsustatud valla üldplaneeringu lahendust ning üldplaneeringu kohasele elamumaa juhtotstarbega alale Mikle kinnistul ei ole kogu ulatuses elamumaad kavandatud- alal säilib olemasolev maakasutus. Detailplaneeringus on tehtud ettepanek täpsustada üldplaneeringut ning määrata elamumaa juhtotstarve Välja kinnistu osale. Detailplaneeringus on uus elamumaa kavandatud kompaktsena ning eraldiseisvana looduslikult sobivamal paepealsel alal.

Üldplaneeringu muutmise ettepanek on lähtunud KSH aruandest, kus on tehti soovitus jätta Välja kinnistu põhjapoolne, pangaastangu lähedased metsaga kaetud alad inimõjutustega aladest välja.



Skeem nr 2. Valla üldplaneeringu muutmise ettepanek – planeeritav elamumaa (kollane viirutus).

Detailplaneeringus kavandatav elamumaa on hajaasustuse põhimõtteid järgiv. Põhjapoolses osas jääb maakasutus muutmata ning säilib maatulundusmaa (olemasolev puistuala).

Planeeritud elamute rajamisel on tegemist lähipiirkonnas sama funktsioonilise maakasutuse lisandumisega, mistõttu ei ole planeering piirkonna arenguga vastuolus. Planeeringus

säilitatakse maksimaalselt olemasolev väärtuslik haljastus – metsaala jääb valdavalt planeeritud maatulundusmaale, teedevõrk jälgib olemasolevat väljakujunenud teedesüsteemi ning kiviaedade paiknemist. Elamute paiknemine reljeefsel alal loob vaheldust ja rikastab maastikku kvaliteetse uue arhitektuuriga.

Planeeritud ala põhjanurka läbib maakondliku rohevõrgustiku koridor, detailplaneeringus säilib rohevõrgustik ja ala maakasutuse sihtotstarvet detailplaneeringus ei muudeta, alale ei rajata piirdeid ning ei takistata loomade vaba liikumist. Planeeritud alast moodustab 29% maatulundusmaa ning 7% on üldmaa.

Planeeringu ellurakendamine on kooskõlas säästva arengu põhimõtetega, arvestades rohevõrgustiku tingimustega, lahendab tehnovõrgud ning heitvete puhastamise ja korrastab maakasutust. Planeeritav elamumaa funktsioon (52 % planeeritavast alast) on piirkonnale sobilik. Keskkonnaaspektidest lähtuvalt ei ole planeeritava mõju loodusele märkimisväärne (Vt. KSH aruanne). Planeeringu ellurakendumisel säilivad olemasolevad looduskooslused ja puistu, alal ei kasva kaitsealuseid taimeliike. Planeeringuga ei kaasne olulisi mõjusid reljeefile, veele ning pinnasele. Alal puuduvad muinsuskaitse objektid.

Sotsiaalmajanduslikest aspektidest tulenevalt on alale elamute rajamine positiivne, luues uutele elanikele kvaliteetse elukeskkonna ning tagades piirkonna korrashoiu ja suurendatud järelevalvet.

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta kehtivas üldplaneeringus maatulundusmaa juhtotstarvet (joonisel alvarite alana märgitud) ning määratlemata alale näha ette pereelamu maa kruntide mahus hajaasustusalaks.

Detailplaneering vastab üldplaneeringuga seatud nõuetele krundi suuruse ja hoonete vahelise kauguse osas.

2.3. Kehtivate detailplaneeringute nõuded ja nende alusel kavandatavad muutused

Alal puudub kehtiv detailplaneering.

2.4. Uuringud

Planeeritud ala kohta on OÜ Geolanderi (möödistamise litsents nr. 578 MA, töö nr. T-580 2006) koostatud digitaalne topogeodeetiline alusplaan koos olemasolevate tehnovõrkudega M 1:500. Möödistust on täpsustatud 2020. aastal, töö nr T-1126.

Ala kohta on koostatud Kaberla uuselamurajooni pinnase radooniohtlikkuse ja kiirgustaseme uuringu aruanne. Töö teostas Eesti Geoloogiakeskuse juulis 2007.

Metsamajandamiskava aastateks 2010 – 2019 Mikle maaüksusele on koostanud 2010 aastal OÜ Metsabüroo.

3. Planeeritava ala seosed külgnevate aladega

Planeeritud Välja ja Mikle kinnistud paiknevad Kaberla küla põhjaosas. Planeeritud ala paikneb Kuusalu valla territooriumil ning piirneb põhja, ida- ja lääneosas Jõelähtme vallaga.

Planeeritud kinnistutest põhjasuunda jääb laialdane riigimetsade ala, ~1,5 km kaugusele Kaberneeme sadam ja küla ning Kolga laht, idaosas piiravad ala samuti riigimetsad, ~600 m kaugusel algavad Haapse küla suvilaühistute territooriumid klindialusel alal, lääne- ja lõunaosa metsa ja niidualad ning hajakülale iseloomulikud talud.

Planeeringuala piirneb järgmiste maaüksustega:

Nimi	Katastritunnus	Maakasutuse siht- otstarve	Suurus
Anija metskond 7	24505:001:0806	maatulundusmaa	517,3 ha
Rästiku	24505:001:0648	maatulundusmaa	1,22
Kulli	35201:001:0544	maatulundusmaa	1,12 ha
Vahtra	35201:001:0910	maatulundusmaa	6,31 ha
Kasemetsa	35201:001:0025	maatulundusmaa	18,70 ha
Tammeniidu	35201:001:0261	maatulundusmaa	4,10 ha
Lagendiku	35201:001:0073	maatulundusmaa	18,62 ha
Veskimäe	35201:001:0262	maatulundusmaa	2,80 ha
Talukmäe	35201:001:0258	maatulundusmaa	5,32 ha
Ilumäe	35201:001:0257	elamumaa	0,52 ha
Aia	35201:001:0071	maatulundusmaa	5,70 ha
Pärna tee 8	24505:001:0905	elamumaa	0,33 ha
Pärna tee 5	35201:001:0465	elamumaa	0,37 ha
Pärna II	35201:001:0384	maatulundusmaa	1,90 ha
Pärna tee	24505:001:0906	elamumaa	0,25 ha
Tallukmäe	24001:001:0108	elamumaa	0,71 ha
Kampsi	35201:001:0234	elamumaa	1,60 ha
Mikle	24505:001:0376	maatulundusmaa	0,54 ha

Lisaks paiknevad planeeritud ala põhjapiiril jätkuvalt riigi omandis olevad maad.

Naaberkiinnistutest on hoonestatud järgmised kiinnistud: Tallukmäe, Ilumäe, Rästiku, Ubari ja Vahtra. Aastaringelt on kasutusel aga väikene osa elamutest.

Planeeritud ala piirneb klindialusel alal kehtestatud Pärna II detailplaneeringuga, milles nähti ette 7 elamumaa krundi moodustamine, kruntide suurused jäävad vahemikku 3162 m² - 4070 m². Planeering ei ole realiseeritud. Kehtestatud planeeringus moodustatud teemaa ühtib käesolevas planeeringus kavandatud transpordimaa krundiga.

Planeeritud ala lõunaosast ca 100 m kaugusele on kehtestatud Nõmmiku III detailplaneering, milles on moodustatud 18 elamumaa krunti, krundi suurused jäävad 3654 m² - 6805 m² vahemikku, planeering on osaliselt realiseeritud.

Vt. joonis nr. 2 'Tugiplaan'.

Kuna planeeritud ala ning selle lähipiirkond paikneb mere mõjualas, siis on jälgitavad iseloomulikud reljeefivormid - kaarega põhjast läänesuunas kulgev klindias tang, luitevallid ja meretasandik ning avatud klindipealne ala, rannajoon on liigendatud poolsaartega.

Lähipiirkonna hooned on tüüpilised taluhooned –palkhooned osaliselt puidust välisviimistlusega, piirkonnale iseloomulikult on kasutatud kohalikku kivi – paasi vundamentide, keldrite ja aedade rajamiseks. Hooned ja arvukad abihooned on 1 -korruselised viilkatusega, katuse kalle kuni 45°.

Lähipiirkonnas on arheoloogiamälestisena kirjas Lohukivi (reg nr 18097), pärandkultuuri objektidena asuvad lähialal Ubari metsavahi- ja metsniku koht ja tsaariaegne metsavahi kordon. Planeeritud ala piirneb põhjast ja idast Ubari maastikukaitsealaga. Maastikukaitseala eesmärgiks on Põhja-Eesti paekalda, laialehiste metsakoosluste ja vääriselupaiga kriteeriumidele vastava metsaosa kaitse ning rusukallete ja jäärakute metsade, vanade loodusmetsade ja platoode kaitse. Maastikukaitseala suuruseks on 58,5 ha. Piirnevala alal kasvavad ka III kategooria kaitsealused taimed sõrmkäpp ja vööthuul.

3.1. Olemasoleva olukorra analüüs

Planeeritud ala asub Kuusalu vallas, Kaberla külas. Mikle ja Välja kinnistud on maatulundusmaa sihtotstarbelised.

Planeeritud kinnistud:

Nimi	Katastritunnus	Maakasutuse siht-otstarve	Suurus
Mikle	35201:001:0064	maatulundusmaa	22,0 ha
Välja	35201:001:0320	maatulundusmaa	15,6 ha

Planeeritud ala hõlmab ka ala põhjaosas jätkuvalt riigi omandis olevat maad. Planeeritud ala suurus on 46,4 ha. Juurdepääs planeeritud alale on Haavakannu-Umlauka teelt (vastavalt Kuusalu valla planeerimiskomisjoni otsusele 14.03.2013 nr 6), ajutiselt on võimalik juurdepääs Jõelähtme valla piiridesse jäävalt RMK Harjumaa metskonna kasutuses olevalt maaüksuselt Anija metskond 7 (katastritunnus 24505:001:0806), vt. RMK kiri nr 3-1.20/1844.

Ajalooliselt oli ala suures osas kasutusel põllu- ja heinamaana. Alale on iseloomulik kiviaedade paiknemine ajaloolistel kinnistupiiridel ning ka maakasutuse (põld ja heinamaa) eraldatuse tagamiseks ning takistamaks kariloomade vaba liikumist. Ala paikneb geoloogiliselt Kaberla - Valkla klindipoolsaarel, reljeef on vahelduslik – klindias tang, reljeefne maapind, samuti planeeritud ala läheduses paiknev kruusakarjäär. Maapinna absoluutkõrguste vahemik on 22,0 m kuni 44 m.

Planeeritud alal on tehnovõrkudest ühendus elektriga. Mikle kinnistul on olemas puurkaev ja naabruses asuval Pärna II kinnistul on olemas salvkaev. Eesti Geoloogiakeskus OÜ puurkaevude andmebaasis eeltoodud kaevude kohta info puudub.

Planeeritud ala hoonestuse moodustab ajalooline talukompleks Mikle kinnistul. Suures osas paikneb ala avatud klindipealsel, taluhoonete ümbruses on säilinud kiviaiad, kaugemal on kiviaiad lagunenud ja vajavad taastamist.

Mikle kinnistu on osaliselt kaetud segametsaga, kus kasvavad kuusk, kask, lepp jm. Palju on võsa, peamiselt pajuvõsa. Aastate eest toimunud põlengus sai tugevalt kannatada põhjaosa puistu. Välja kinnistu on kõrghaljastuseta, tegemist on endise põllumaaga, alal kasvab üksikuid puid ja põõsaid.

Ajalooliste kaartide info alusel on planeeritud ala lähipiirkond olnud hoonestatud, Mikle kinnistul paiknes veski ja versta kaardil nähtuvad lähimad hooned Rästiku ja Ubari kinnistutel. 1935-na aasta topokaardil on näha hoonestus ka Ilumäe, Vahtra kinnistul, teedevõrk on säilinud ajaloolistel asukohtadel.

4. Lahenduse idee kirjeldus

Detailplaneeringu lahenduse väljatöötamisel on aluseks valla üldplaneeringu nõuded hajaasustuse loomiseks kruntide suuruse ja hoonetevahelise kauguse osas, samuti arvestatakse olemasoleva teedevõrgustikuga, reljeefi iseärasustega ning puistu aladega.

Planeeritud kinnistud jagatakse 66 krundiks, millest 47 on elamumaa, 5 maatulundusmaa, 7 transpordimaa, 2 tootmismaa ning 5 sotsiaalmaa sihtotstarbelist krunti (üldkasutatav maa).

Planeeritud alale juurdepääs on vastavalt planeerimisekomisjoni otsusele 14.03.2013 nr 6 Haavakannu-Umlauka teelt, lisaks on lubatud juurdepääs (kruntide väljaarendamise III-VI etapis) Jõelähtme valla territooriumil RMK Anija metskonna 7 asuvalt teelt.

Planeeritud hoonestusalade paigutamisel arvestati paiknemist olemasoleva teetrassi suhtes, planeeritud teest on hoone lubatud ehitada 10 m kaugusele, kolmel krundil erandlikult 7 m kaugusele, planeeritud tänavalõikude osas luuakse ühtne tänavaruum nii eluhoone paiknemise kui kauguse suhtes teest. Samuti on oluline piirete kasutus, elamu katuse kalle ja selle suund (risti või paralleelselt teega). Hoone kaugus tänavast annab võimaluse eesaia kujundamiseks ja luua hajaasustusele sobiva keskkonna. Määratud on kohustuslik ehitusjoon. Nurgakruntidel (pos nr 43 ja 46) võib lähtuda ühest ehitusjoonest ning saab valida, millise tee poole hoone rajatakse. Hoonete omavaheline paiknemine naaberhoonete suhtes arvestab hoonestusalade vaheliseks kauguseks 30 m.

Piirkonna elanike ühiselt kasutatavateks puhkealadeks on moodustatud viis üldkasutatava maa krunti (pos nr 23-26 ja 58), kus saavad paikneda lastemänguväljakud, lõkkeplats ning vajadusel ka külakiik, pos nr 58 on reljeefne ala, kuhu saab rajada kelgumäe.

Kruntide välisruumi kujundamise osas on soovitatav koos ehitusprojektiga koostada ka haljastusprojekt.

Igale elamumaa sihtotstarbega krundile määratakse ehitusõigus ühe kuni kahekorruselise elamu ja kuni kolme ühekorruselise abihoone ehituseks. Elamu ja abihoone suurimaks hoonete ehitisealuseks pinnaks on lubatud kuni 400 m², pos nr 9 on olemasolev Mikle talu, kus on lubatud suurimaks hoonete ehitisealuseks pinnaks 700 m².

Elamu lubatav kõrgus on kuni 8,0 m ning korruselisus kuni kaks korrust, kusjuures teine korrus on katusekorrus. Abihoone lubatavaks kõrguseks on kuni 5 m ning korruselisuseks 1 korrus. Planeeringu ala on väljaarendatav etapiviisiliselt. Joonisel nr. 3 Põhijoonis on välja toodud etappideks jagunemine (I-VI). Kui eelnevast etapist on realiseeritud 75% on võimalik järgmise etapi väljaarendamine.

4.1. Krundi ehitusõigus ja kasutustingimused

pos nr.	Krundi aadress või aadressi ettepanek	krundi planeeritud suurus m ²	hoonete ehitisealune pind m ²	põhihoone suurim lubatud korruselisus	põhihoone kõrgus maapinnast (m)	hoonete arv krundil (põhihoone + abihoone)	maa sihtotstarve ja osakaalu% (detailplaneeringu liikide kaupa)	maa sihtotstarve ja osakaalu% (katastriüksuse liikide kaupa)	suletud brutopind katastriüksuse sihtotstarvete kaupa
1	Pärna tee 7	3668	400	2	8,5	1+3	100%EP	100% E	600
2	Pärna tee 9	3794	400	2	8,5	1+3	100%EP	100% E	600
3	Pärna tee 11	3902	400	2	8,5	1+3	100%EP	100% E	600
4	Pärna tee 16	3675	400	2	8,5	1+3	100%EP	100% E	600
5	Pärna tee 14	3742	400	2	8,5	1+3	100%EP	100% E	600
6	Pärna tee 10	3512	400	2	8,5	1+3	100%EP	100% E	600
7	Pärna tee 12	5476	35	-	-	-	100% OK	100% T	35
8	Pärna tee T1	2433	-	-	-	-	100% LT	100% L	-
9	Vana-Tallukmäe talu	34505	700	2	8,5	1+4	100%EP	100% E	900
10	Metskitse	5942	-	-	-	-	100% MM	100% M	-
11	Vana-Tallukmäe tee 38	26181	-	-	-	-	100% MM	100% M	-

pos nr.	Krundi aadress või aadressi ettepanek	krundi planeeritud suurus m²	hoonete ehitisealune pind m²	põhihoone suurim lubatud korruselisus	põhihoone kõrgus maapinnast (m)	hoonete arv krundil (põhihoone + abihoone)	maa sihtotstarve ja osakaalu% (detailplaneeringu liikide kaupa)	maa sihtotstarve ja osakaalu% (katastriüksuse liikide kaupa)	suletud brutopind katastriüksuse sihtotstarvete kaupa
12	Vana-Tallukmäe tee 36	45449	-	-	-	-	100% MM	100% M	-
13	Vana-Tallukmäe tee 23	14919	-	-	-	-	100% MM	100% M	-
14	Vana-Tallukmäe tee 34	4053	400	2	8,5	1+3	100%EP	100% E	600
15	Vana-Tallukmäe tee 32	4004	400	2	8,5	1+3	100%EP	100% E	600
16	Vana-Tallukmäe tee 21	3652	400	2	8,5	1+3	100%EP	100% E	600
17	Vana-Tallukmäe tee 19	3716	400	2	8,5	1+3	100%EP	100% E	600
18	Vana-Tallukmäe tee 30	3518	400	2	8,5	1+3	100%EP	100% E	600
19	Vana-Tallukmäe tee 28	3826	400	2	8,5	1+3	100%EP	100% E	600
20	Vana-Tallukmäe tee 17	4079	400	2	8,5	1+3	100%EP	100% E	600
21	Vana-Tallukmäe tee 26	3938	400	2	8,5	1+3	100%EP	100% E	600
22	Vana-Tallukmäe tee 24	3815	400	2	8,5	1+3	100%EP	100% E	600
23	Vana-Tallukmäe tee 15	13978	-	-	-	-	100% HL	100% Üm	-
24	Vana-Tallukmäe tee 22	1367	-	-	-	-	100% HL	100% Üm	-
25	Oinasarve tee 18	2131	-	-	-	-	100% HL	100% Üm	-
26	Oinasarve tee 13	5814	-	-	-	-	100% HL	100% Üm	-
27	Vana-Tallukmäe tee 20	4325	400	2	8,5	1+3	100%EP	100% E	600
28	Vana-Tallukmäe tee 18	4329	400	2	8,5	1+3	100%EP	100% E	600
29	Oinasarve tee 20	4088	400	2	8,5	1+3	100%EP	100% E	600
30	Oinasarve tee 16	5023	400	2	8,5	1+3	100%EP	100% E	600
31	Oinasarve tee 14	3768	400	2	8,5	1+3	100%EP	100% E	600
32	Oinasarve tee 12	3682	400	2	8,5	1+3	100%EP	100% E	600
33	Oinasarve tee 10	3641	400	2	8,5	1+3	100%EP	100% E	600
34	Oinasarve tee 8	3674	400	2	8,5	1+3	100%EP	100% E	600
35	Oinasarve tee 6	5324	400	2	8,5	1+3	100%EP	100% E	600
36	Oinasarve tee 4	3855	400	2	8,5	1+3	100%EP	100% E	600
37	Oinasarve tee 2	3739	400	2	8,5	1+3	100%EP	100% E	600

pos nr.	Krundi aadress või aadressi ettepanek	krundi planeeritud suurus m ²	hoonete ehitisealune pind m ²	põhihoone suurim lubatud korruselisus	põhihoone kõrgus maapinnast (m)	hoonete arv krundil (põhihoone + abihoone)	maa sihtotstarve ja osakaalu% (detailplaneeringu liikide kaupa)	maa sihtotstarve ja osakaalu% (katastriüksuse liikide kaupa)	suletud brutopind katastriüksuse sihtotstarvete kaupa
38	Oinasarve tee 11	3647	400	2	8,5	1+3	100%EP	100% E	600
39	Oinasarve tee 9	3670	400	2	8,5	1+3	100%EP	100% E	600
40	Oinasarve tee 7	3858	400	2	8,5	1+3	100%EP	100% E	600
41	Oinasarve tee 3	3600	400	2	8,5	1+3	100%EP	100% E	600
42	Oinasarve tee 1	3606	400	2	8,5	1+3	100%EP	100% E	600
43	Vana-Tallukmäe tee 2	3733	400	2	8,5	1+3	100%EP	100% E	600
44	Vana-Tallukmäe tee 4	3602	400	2	8,5	1+3	100%EP	100% E	600
45	Vana-Tallukmäe tee 6	3626	400	2	8,5	1+3	100%EP	100% E	600
46	Vana-Tallukmäe tee 8	3748	400	2	8,5	1+3	100%EP	100% E	600
47	Vana-Tallukmäe tee 10	3860	400	2	8,5	1+3	100%EP	100% E	600
48	Vana-Tallukmäe tee 12	4589	400	2	8,5	1+3	100%EP	100% E	600
49	Vana-Tallukmäe tee 14	3746	400	2	8,5	1+3	100%EP	100% E	600
50	Vana-Tallukmäe tee 16	3779	400	2	8,5	1+3	100%EP	100% E	600
51	Oinasarve tee 15	4684	400	2	8,5	1+3	100%EP	100% E	600
52	Vana-Tallukmäe tee 13	5106	400	2	8,5	1+3	100%EP	100% E	600
53	Vana-Tallukmäe tee 11	3803	400	2	8,5	1+3	100%EP	100% E	600
54	Vana-Tallukmäe tee 9	3957	400	2	8,5	1+3	100%EP	100% E	600
55	Vana-Tallukmäe tee 7	4583	400	2	8,5	1+3	100%EP	100% E	600
56	Vana-Tallukmäe tee 5	4170	400	2	8,5	1+3	100%EP	100% E	600
57	Vana-Tallukmäe tee 3	4705	400	2	8,5	1+3	100%EP	100% E	600
58	Vana-Tallukmäe tee 1	4095	60	-	-	-	100% HL	100% Ü	60

pos nr.	Krundi aadress või aadressi ettepanek	krundi planeeritud suurus m ²	hoonete ehitisealune pind m ²	põhihoone suurim lubatud korruselisus	põhihoone kõrgus maapinnast (m)	hoonete arv krundil (põhihoone + abihoone)	maa sihtotstarve ja osakaalu% (detailplaneeringu liikide kaupa)	maa sihtotstarve ja osakaalu% (katastriüksuse liikide kaupa)	suletud brutopind katastriüksuse sihtotstarvete kaupa
59	Vana-Tallukmäe tee	11492	-	-	-	-	100% LT	100% L	-
60	Samblakulli	533	-	-	-	-	100% LT	100% L	-
61	Oinasarve tee 5	8783	-	-	-	-	100% OV	100% T	-
62	Ratsahobuse	807	-	-	-	-	100% LT	100% L	-
63	Vana-Tallukmäe tee T1	9813	-	-	-	-	100% LT	100% L	-
64	Oinasarve tee	7451	-	-	-	-	100% LT	100% L	-

Krundi kasutuse sihtotstarbed ja sihtotstarvete osakaal on toodud joonisel nr. 3 'Põhijoonis' ning tabel kruntide ehitusnõuded ja piirangud.

Krundi ehitusõigus kehtib ka 20-60 m² ehitiste puhul ning neid võib rajada vaid krundil määratud hoonestusalale. Alla 20 m² suuruseid ehitisi elamu teenindamiseks on lubatud ehitada ka väljaspoole hoonestusala tingimusel, et on jälgitud tuleohtust ning naabrusõigustest tulenevaid asjaolusid. Juhul kui soovitakse alla 20 m² ehitist ehitada piirile lähemale kui 4m tuleb see kirjalikult naaberkinnistu omanikuga kooskõlastada. Alla 20 m² ehitiste arv ei kajastu abihoonete arvus, kokku on krundile lubatud ehitada kuni 2 alla 20 m² suurust ehitist.

Planeeritud alast moodustavad (DP sihtotstarve):

Elamumaa (EP)	47 krunti	59%
Üldkasutatav maa (HL)	5 krunti	7%
Maatulundusmaa (MM)	4 krunti	24%
Transpordimaa (LT)	6 krunti	6%
Tootmismaa (OK, OV)	2 krunti	4%.

Katastriüksuse sihtotstarve

E- elamumaa

Üm –üldkasutatav maa

M - maatulundusmaa

L- transpordimaa

T- tootmismaa

Etapiviisilise väljaarendamise kava kohaselt on planeeritud ala jaotatud kuueks etapiks:

I ETAPP	Pos nr 37, 39 – 43, 61 ja osaliselt pos nr 59 ja 64
II ETAPP	Pos nr 44 – 47, 57, 58 ja osaliselt pos nr 59
III ETAPP	Pos nr 48 – 49, 54 – 56 ja osaliselt pos nr 59
IV ETAPP	Pos nr 24, 25, 27 – 29, 50 – 53 ja osaliselt pos nr 63, 64 ja 69
V ETAPP	Pos nr 26, 30 – 36, 38 ja osaliselt pos nr 64
VI ETAPP	Pos nr 14 – 22, 23 ja osaliselt pos nr 63
III-VI ETAPP	Pos nr 1 – 9 ja pos nr 62

Pos nr 9 on olemasolev talu.

Pos nr 10-13 maakasutuse sihtotstarvet ei muudeta ning kruntidele ehitusõigust ei määrata.

Huvitatud isik kohustub välja ehitama transpordimaadele kõnniteed ja sõiduteed vastavalt arendusetappidele (vt seletuskirja peatükk nr 11) + haljastus, tänavavalgustus ja tehnovõrgud.

4.2. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele

Hoonete välisviimistlusmaterjalide valikul tuleb lähtuda piirkonnale sobivatest materjalidest. Hoonete lubatavad välisviimistlusmaterjalid on: puit, (looduslik) kivi ja krohvitud pinnad. Lubatud on kasutada pastelseid ja looduslikke värvitoone.

Hoone (elamu ja abihooned) lubatavaks katusekaldeks on 30-45°.

Ehitiste välisviimistluses on keelatud kasutada ümarpalki ning imiteerivaid materjale: plekist ja plastikust välisvoodrit.

Piirete rajamine on lubatud kinnistu piirile. Piirde lubatavaks maksimaalseks kõrguseks on 1.5 meetrit. Piirdeaia lubatavad materjalid: puit, kivi, pvc kattega traataed ning elustara (põõsad). Kombineeritud piirdeaia puhul võib laotud kiviaia osa (n.ö. sokliosa) maksimaalne kõrgus olla 0.30 meetrit. Massiivpiirete (kividest või betoonist valatud müür) ja plankaedade rajamine ei ole lubatav, lubatud on üksnes ajaloolist paekivi aeda jälgiv kiviaed. Tänavapoolsele krundiosale ei ole lubatud paigaldada pvc kattega traataeda ilma elustarata (põõsad).

Tänavapoolsed piirded peavad lähikruntide osas omavahel sobituma nii kõrguse kui materjalivaliku osas. Lumivalgeks värvitud hooneid ja piirdeaedu mitte rajada, sest need ei ole piirkonnale iseloomulikud.

Vt. joonis nr. 3 `Põhijoonis` tabel kruntide ehitusnõuded ja piirangud.

Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda Eesti Standard EVS-EN 15251:2007 „Sisekeskkonna algandmed hoonete energiatõhususe projekteerimiseks ja hindamiseks, lähtudes siseõhu kvaliteedist, soojuslikust mugavusest, valgustusest“ vastavate nõuete täitmisest.

5. Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted

Planeeritud alale on juurdepääs tagatud Haavakannu – Umblauka teelt, so valla tee nr 2. Kruusakatteline tee tuleb alates Jõelähtme-Kemba tee nr 11260 kuni planeeritud alani rekonstrueerida. Uus tee tuleb ehitada vähemalt 4,2 meetri laiuseks ning tolmuwabaks, st olemasolevat kruusateed tuleb laiendada ja pinnata.

Juurdepääs planeeringu III-VI väljaarendamise etapi elumumaa kruntidele pos nr 1-6 on võimalik RMK Anija metskond nr 7 (kat tunnus 24505:001:0806) teelt läbi Pärna kinnistu kehtestatud detailplaneeringus moodustatud transpordimaa krundi. Vaata täpsemalt teede skeem.

Planeeringus moodustatakse eraldi transpordimaa krundid, mille omandiõigus täpsustatakse valla ning planeeringust huvitatud isiku vahel sõlmitava lepinguga. Kõik rajatavad teed peavad olema tolmuvaba kattega (pinnatud tee, asfaltbetoon või mustkattega tee).

Planeeritud tee laiuseks on 4,6 m ja teemaa laiuseks 12 ... 12,5 m. Parkimine planeeritud alal on lahendatud krundil. Elamukruntide normatiivne parkimisvajadus on 3 kohta. Teemaal paiknevad tehnoõrkude trassid. Liikluskorralduslikult on määratud planeeritud teemaale õue ala kasutuskord.

6. Haljastuse ja heakorralduse põhimõtted

Detailplaneeringus nähakse ette olemasolevate puude säilitamine maksimaalses mahus. Elamukruntide haljastamine täpsustatakse krundi haljastusprojekti staadiumis. Elamukrundid peavad olema varustatud prügikogumise kontaineriga.

Üldkasutatava maa krundid on piirkonna elanike ühiseks kokkusaamise ja laste mänguväljakute kohaks. Planeeringus seatakse nõue olemasolevate paekivist aedade korrashoiuks ning taastamiseks. Lubatud on olemasoleva aia likvideerimine lõigus, mida läbib planeeritud tee. Planeeringu illustreerival joonisel on skemaatiliselt kujutatud võimalik krundikasutus. Joonisele on kantud hoonestusalale jäävad elamu ja abihoonete paiknemine ning hoonestusalast väljaspool paiknev väikeehitise asukoht ning alad köögiviljade kasvatamiseks, marja- ja viljapuude istutamise alad.

Väikeehitise (st grillinurga, suveköögi, sauna vms) võib rajada planeeringus määratud hoonestusalast väljapoole, väikehoone suurus võib olla ehitisealuse pinnaga kuni 20 m² ning väikehoone ei tohi asuda tänavapoolses krundiosas teemaale lähemal kui 10 meetrit (ehk ei tohi asuda teemaale lubatud ehitusjoonest lähemal). Kui väikeehitis soovitakse rajada naaberkinnistu piirile lähemale kui 4 meetrit, tuleb lahendus kooskõlastada piirnaabri(-te)ga ning Päästeametiga.

Vastavalt KSH aruande ettepanekutele on vajalik välisruumi kujundamisel arvestada võimalusega kruntide tagaküljele pöösastest või kõrgematest puudest koosneva puhvertsooni rajamisega, mis eraldab krunte ja tagab suurema privaatsuse.

7. Tehnovõrkude ja – rajatiste paigutus

7.1. Elektrivarustus

Käesoleva detailplaneeringu elektrivarustuse osa on koostatud Jaotusvõrk OÜ tehniliste tingimused nr 204858 alusel, mis on väljastatud 16.10.2012

Planeeringus on määratud liitumis-jaotuskilpide asukohad, 0,4kV kaabelliini trass, 10kV kaabelliini trass alates 10kV õhuliini mastist nr. 3 (Visnapu 10kV haruliini juures) ja 10/0,4kV alajaama asukoht.

Planeeringu ala elektrienergiaga varustamine peakaitsmetega 53x(3x16A) nähakse ette liitumiskilpidest kruntide piiril sissesõidu tee ääres toitega projekteeritavalt 0,4kV kaabelliinilt, mille toiteks on nähtud ette üks 10/0,4kV alajaam toitega projekteeritavalt 10kV kaabelliinilt. Alajaam on planeeritud Välja elamupiirkonna koormuskeskmesse. Alajaama toide on planeeritud 10kV kaabelliini trassina alates 10kV õhuliini mastist nr. 3 (Visnapu 10kVharuliini juures) piki Anija metskond M7 maaüksusele planeeritud kraavi servituudiala (pikkus ~320m). Ülejäänud elamupiirkonna tarvis (Mikle kinnistul) nähakse ette 0,4 kV kaabelliinid olemasoleva Vahtranurga alajaama toitelt.

Planeeringus on määratud olemasolevatele ja planeeritud Elektrilevi OÜ tehnorajatistele servituudi ala.

Planeeringus on ette nähtud planeeringu alal olemasolevate elektritarbijate ühendamine planeeritud 10/0,4kV alajaamade toitele ja planeeringu alalt väljuva Polla 10/0,4kV alajaama 0,4kV õhuliini ühendamine projekteeritava 10/0,4kV alajaama toitele.

Lahendus on põhimõtteline ja täpsustub ehitusprojektis.

Planeeringualale on ette nähtud ka tänavavalgustus. Tänavavalgustus tuleb välja ehitada vastavalt etappidele, tänavavalgustuse maakaabli asukoht on näidatud tehnovõrkude koondplaanil, tänavavalgustuse mastid ning valgustite samm täpsustub teede ehitusprojektis.

7.2. Sidevarustus

Sidevarustus on lahendatud vastavalt Elion Ettevõtted AS (praegune Telia Eesti AS) 10.03.2010 kirjale nr. G1-8-41154-7/552. Piirkonnas puudub Elioni (Telia Eesti AS) sidekaablivõrk. Detailplaneeringuala sidevarustus on planeeritud lahendada raadiolahendusena. Kliendil on võimalik levi ja vaba jaamamahu olemasolul liituda Elioni RAS1000 raadiotelefoni- ja/või RDSL, WIMAX andmesidevõrguga, mis võimaldavad pakkuda telefoni- ja internetiühendust ning milleks soovi korral esitada vastav taotlus Elioni esindusele.

Lahendus täpsustub ehitusprojektis.

7.3. Veevarustus

Käesolevas detailplaneeringus planeeritud ühisveevarustuse ja -kanalisatsioonisüsteemide lahendused on kooskõlas Kuusalu valla ÜVK arengukavaga aastateks 2008 – 2019 (www.kuusalu.ee/keskkond%20ja%20infrastruktuur/veevark_kanalisatsioon/yhisveevark).

Planeeritud puurkaev-pumpla

Planeeringu alale on planeeritud puurkaev - pumpla koos veemahutitega. Mahutid on vajalikud tuletõrjevee puutumatu varu jaoks ning joogivee tarbimise maksimaalse koormuse rahuldamiseks.

Ühisveevärki rajades ühe puurkaevu baasil on vaja vajaliku vee saamiseks 75.1 m³/ööp puurkaev projekteerida V2vr põhjaveekihti, mis tähendaks puurkaevu sügavust umbes 150 m.

Puurkaevu sanitaarkaitsealal (50 m raadiuses puurkaevust) ei tohi hoida potentsiaalselt põhjavett ohustavaid objekte ja vastavalt „Veeseaduse“ paragrahv 28 lõikele 1 on keelatud igasugune majandustegevus, välja arvatud veehaarderajatiste teenindamiseks, metsa hooldamiseks, heintaimede niitmiseks ja veeseireks mõeldud tegevused.

Perspektiivse veetarbimise arvutamisel on kasutatud järgmisi põhimõtteid:

- detailplaneeringu alal on kuni 47 eramukinnistut ehk leibkonda,
- leibkonna keskmine suurus on 3 inimest,
- keskmine arvestuslik tarbimine on 100 l/d elaniku kohta ehk 0.3m³/d kinnistu kohta,
- maksimaalne tarbimine koos kastmisveega on 1.5 korda keskmisest ehk 0.45m³/d kinnistu kohta.

Seega on planeeritud ala Mikle ja Välja arendusalal olmeveevajadus järgmine:

- Tarbijate arv – 141 in
- Q_{kesk} d= 14.1 m³/d;
- Q_{max} d= 21,1 m³/d;
- Q_{max} h = 5.6 m³/h.

Planeeringu ellurakendumisel on põhimõtteliselt võimalik piirinaabrite liitumine. Liitumise vajadus täpsustub tööprojekti koostamisel. Planeeringus ei ole arvestatud täiendavate liitujatega (leibkondadega) varasema detailplaneeringu eskiislahenduse ning KSH aruandes väljatoodud leibkondade lisandumisel. Naaberalade liitumised olid eskiislahenduses arvestatud koostamisel olnud detailplaneeringu kruntideks jaotamise skeemi alusel, mis antud hetkel ei ole arvestatav (planeeringute menetlus on lõppenud ja kruntideks jagamist ei toimu).

Puurkaevu vajalik tootlikkus, mis tagab veevarustuse, on arvutatud järgmiselt:

Maksimaalne veevajadus + tuletõrjevee puutumatu varu taastamine vähemalt 48 tunni jooksul = 21.1 + 54 = 75.1 m³/d. Vastavalt tuletõrje veevarustuse projekteerimisnormidele EVS 812-6:2012+A1:2013 Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus, on planeeritud puurkaevu vajaliku tootlikkuse arvutamisel arvestatud tuletõrjevee puutumatu varuga (108 m³) ehk välimine tuletõrjevesi: kuni 2-korruselised elamud - 10 l/s.

Nõmmiku III kinnistu veevarustus on planeeritud lahendada vastavalt kehtestatud detailplaneeringule, mis näeb ette oma puurkaevu rajamist. Samuti on naaberalal kehtestatud Pärna kinnistu detailplaneeringus ette nähtud puurkaevu rajamine.

Planeeritud torustik

Veevõrk on planeeritud ringvõrguna, mis tagaks parema veevarustuse võimalike rikete puhul ning tuletõrjevee kattesaadavuse hüdrantidest. Hüdrantidega ringvõrgu torude läbimõõt on De110.

Igale krundile on planeeritud tänavatorustikust majaühendus koos liitumispunktiga. Liitumispunktiks ühisveevärgiga on maakraan koos spindlipikenduse ja kahega. Vastavalt „Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni seadusele“ asub liitumispunkt avalikult kasutataval maal kuni üks (1) meeter väljaspool kinnistu piiri.

Pikemas perspektiivis on võimalik ringvõrgu rajamine Mikle kinnistu põhjaosas ühendades see Pärnakalda perspektiivse torustikuga. Sellele piirkonnale on ette nähtud tuletõrjevee võtmine 50 m³ suurustest tuletõrjevee mahutitest.

Lahendus on põhimõtteline ja täpsustub ehitusprojektis.

7.4. Kanalisatsioon

Planeeritud kanalisatsioonivõrk

Planeering näeb ette võimaluse esimese kahe väljaehitamise etapi (I ja II etapp) rakendamiseks ajutiste lokaalsete reoveekogumismahutite paigaldamise igale krundile. Kogumismahuti peab olema lekkekindel ja äravooluta suletud rajatis kanalisatsioonivee ajutiseks hoidmiseks. Kogumismahutid tuleb vastavalt vajadusele tühjendada puhastamisest osutava ettevõtte poolt. Kogumismahutite kasutamine on lubatud ÜVK trasside väljaehitamiseni ja peale seda on kinnistuomanikud kohustatud ühiskanalisatsiooniga liituma ning kogumismahutid likvideerima.

Reoveekogumismahuti paiknemine krundil täpsustatakse ehitusprojekti staadiumis.

Planeeritud kanalisatsioonivõrgu täpne lahendus töötatakse välja tööprojekti staadiumis tagades tänapäevasel tasemel reovee kogumine ja puhastamine. Huvitatud osapool on kohustatud ühiskanalisatsiooni rajatise välja ehitama.

Reovesi on planeeritud koguda isevoolselt kokku ja juhtida vahepumpla abil Mikle kinnistule pos nr 7 planeeritud reoveepuhastisse.

Isevoolsete kanalisatsioonitorude läbimõõt on De160. Planeeritud kanalisatsiooni survetorude läbimõõt on De110.

Kruntidele on planeeritud ühiskanalisatsiooni liitumispunktid kuni üks (1) meeter kinnistu piirist. Planeeringus ei käsitleta naaberalade liitumisi ühiskanalisatsioonivõrguga.

Prognoositud tarbimine

Planeeritud ala reovee koguse arvutamisel on kasutatud samu põhimõtteid, mis olmevee tarbimisel:

- keskmine leibkonna suurus 3 inimest
- keskmine arvestuslik tarbimine on 100 l/d elaniku kohta ehk 0.3m³/d kinnistu kohta,
- maksimaalne tarbimine on 1.2 korda keskmisest ehk 0.36m³/d kinnistu kohta,
- infiltratsioonivee osakaal on kuni 20% keskmisest tarbimisest ehk 0.06m³/d kinnistu kohta.

Seega on planeeringuala prognoositud reovee kogused koos infiltratsiooniga järgmised:

Leibkondi 47, elanikke kokku 141 (reostuskoormus 141 ie):

- Q_{kesk} d = 16.9 m³/d;
- Q_{max} d = 19.7 m³/d.
- Q_{max} h = 4.4 m³/h

Planeeritud kanalisatsioonipumplad ja survetorud

Välja kinnistule on planeeritud 1 kanalisatsioonipumpla. Mikle ja Välja kinnistute reovesi juhitakse planeeritud kanalisatsioonipumplasse KP2 Mikle kinnistul pos nr 7. Pumpla KP2 pumpab reovee planeeritud reoveepuhastile.

Kokku on seega planeeritud 2 pakettpumplat.

Pumplate hinnangulised parameetrid on järgmised:

Pumpla KP1: $Q = 18 \text{ m}^3/\text{h}$; $H = 7 \text{ m}$; survetoru De110

Pumpla KP2: $Q = 18 \text{ m}^3/\text{h}$; $H = 6 \text{ m}$; survetoru De110

Vastavalt Vabariigi Valitsuse 16. mai 2001. a määrusele nr. 171 „Kanalisatsiooniehitiste veekaitsenõuded” paragrahv 8 sõltub ühiskanalisatsiooni reoveepumpla kuja ulatus reoveepumplasse juhitava reovee vooluhulgast. Kui vooluhulk on üle $10 \text{ m}^3/\text{d}$, peab kuja olema 20 meetrit. Kuja on kanalisatsiooniehitise, torustik välja arvatud, lubatud kõige väiksem kaugus hoonest või joogivee salvkaevust.

Seega on pumplate KP1 kuja 10m ja ja KP2 kuja 20 m.

Planeeritud reoveepuhasti

Vastavalt “Veeseaduse” § 8 lõikele 2 peab heitvee suublasse juhtimiseks ehk vee erikasutuseks olema kasutajal tähtajaline luba. Vee erikasutusloa annab Keskkonnaamet.

Reovee puhastamiseks on Mikle kinnistule planeeritud kinnine biopuhasti. Prognoositud arvutuslik puhastisse suunatav reostuskoormus on 141 ie ja maksimaalne vooluhulk kuni $19.7 \text{ m}^3/\text{d}$. Arvestades, et tegemist on väikepuhastiga, siis mudakäitlust puhastil ei rakendata. Jääkmuda kogutakse kogumismahutisse ja purgitakse vastavalt vajadusel lähimas suuremas puhastis.

Reoveepuhasti on mõistlik rajada vähemalt kaheseptsioonilisena koguvõimsusele 150 ie. Kuna reoveepuhasti töövahemik on enamasti 30%....120% nominaalvõimsusest, siis esimese etapi rakendamisel oleks tagatud 50% ühe puhastiseptsiooni võimsusest, mis on piisav puhasti käivitamiseks. Elamurajooni laienedes lisatakse teine puhastimoodul või kui puhasti ehitatakse välja koheselt koguvõimsusele (150 ie), siis jääks üks puhastikonteineritest esialgu reservi.

Vastavalt Vabariigi Valitsuse 16. mai 2001. a määrusele nr. 171 „Kanalisatsiooniehitiste veekaitsenõuded” paragrahvile 5 on sellise mehaanilise või bioloogilise väikepuhasti, kus on maa-alused või pealt kinnised mahutid ning kinnises hoones paiknevad reovee puhastusseadmed, kuja 25 m.

Veekogusse juhitava heitvee reostusnäitajad peavad vastama Vabariigi Valitsuse 29. november 2012. a määrusega nr 99 “Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed” lisas 1 esitatud piirväärtustele (vt Tabel 3). Heitvee suublasse juhtimise kohta nõuete määramisel on loa andjal õigus veeseaduse § 24 lõigetes 5 ja 6 sätestatud arvestades määrata suubla seisundist sõltuvalt rangemaid heitvee reostusnäitajate piirväärtusi või reovee puhastusastmeid, kui on esitatud lisas 1.

Tabel 3 Heitvee reostusnäitajate piirväärtused (alla 300 ie)

Reostusnäitaja	Reostus-näitaja piirväärtus mg/l
BHT ₇	40

KHT	150
HA	35
Nüld	Ei kohaldata
Püld	Ei kohaldata

Puhastist väljuv heitvesi suunatakse iseoolse kanalisatsioonitoru kaudu Mikle ja Aia kinnistute nurgast edela suunas planeeritud kraavi. Planeeritud kraav suubub olemasolevasse kraavi Nõmmiku III nurgas, mis omakorda suubub Kaberla oja.

Detailplaneeringu kehtestamise järgselt tuleb jälgida Kaberla oja juhitava heitvee kvaliteeti ja tema vastavust vee-erikasutusloaga määratavate reostusnäitajate piirväärtustele.

Nõuetele vastavalt puhastatud heitvesi juhitakse sademeveekraavi, kus see seguneb loodusliku veega. Probleem heitvee kraavi juhtimisega võib tekkida pikematel põuaperioodidel, mis võivad esineda umbes 1 kord 5 aasta jooksul (EMHI andmed). Sel perioodil võib sademevee täielikul puudumisel kraavis heitvesi hakata imbuma pinnasesse.

Vastavalt Vabariigi Valitsuse 29. november 2012. a määrusele nr 99 võib kaitsmata põhjavee aladel pinnasesse hajutatult juhtida kuni 10 m³ bioloogiliselt puhastatud heitvett või 10-50 m³/d pärast reovee süvapuhasust, mille tulemusel heitvesi vastab nõuetele, mis on lisas 1 esitatud reoveekogumisala kohta, mille reostuskoormus ületab 100 000 ie.

Arvestades, et planeeringu ala rajatakse etappidena ning reovee vooluhulgad ei pruugigi saavutada vooluhulka 10 m³/d, on võimalik ka koheselt planeerida heitvee immutamist. Tagama peab, et immutussügavus peab olema aasta ringi vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning jääma 1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest. Vajadusel tuleb seega immutusväljak rajada muldesse.

Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise vältimiseks põuaperioodidel on võimalikud järgmised lahendused, mis täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel:

1. torustiku ehitamine puhastist kuni Kaberla oja (umbes 1 km),
2. reovee kogumine reoveepuhasti või pumpla juurde rajatavatesse avariimahutitesse ja äravedu paakautoga. Arvestades, et ühe paakauto paagi suurus on kuni 10 m³, peaks äravedu toimuma vastavalt arenduse edenemisest maksimaalselt kuni 2 korda ööpäevas.

Tagatud peab olema puhasti haldamine valla vee-ettevõtja poolt vastavalt kehtivatele nõuetele, sh seirete teostamine ja reovee käitlemine põuaperioodidel, kui heitvee kraavidesse ja sealtkaudu Kaberla oja juhtimine ei ole lubatud.

Lahendus on põhimõtteline ja täpsustub ehitusprojekti.

7.5. Sademevesi

Sademevee kogumisalaks on arvestatud Mikle ja Välja detailplaneeringuala teede maa-alad. Sademevee lahendus peab vastama Eesti standardis EVS 848:2013 Väliskanaliseerimisvõrk esitatud nõuetele. Projekteerimisel tuleb arvutustes on järgitud. Detailplaneeringualalt kokku kogutava sademevee vooluhulk on arvutuslikult 0.25 m³/s.

Sademevee ärajuhtimiseks on planeeringu alale planeeritud küvetid sõiduteede kõrvale ning truubid teede alt läbiminekuks.

Sademevesi Mikle ja Välja kinnistutelt juhitakse lõppkokkuvõttes Kaberla oja. Planeeritud kraavi pikkus Mikle kinnistu nurgast kuni olemasoleva renoveeritava kraavini Nõmmiku III kinnistu nurgas on ca 495 m. Renoveeritava kraavi pikkus Kaberla oja (täpsemalt truubini läbimõõduga 1 m) on ca 425 m. Truubist oja on umbes 105 m.

Planeeritud uus kraav Mikle kinnistu nurgast alates, kuni olemasoleva renoveeritava kraavini jääb kinnistule 24505:001:0806 (Anija metskond maatükk M-7/Haapse küla). Kraavile on määratud servituudi vajadus.

Kuna olemasolevasse renoveeritavasse kraavi alates Nõmmiku III kinnistu nurgast ja sealt Kaberla oja juhitakse ka Mikle ja Välja kinnistute naabruses asuvate kinnistute sademevesi teede maa-alalt, siis on hinnanguliselt ka see liidetud kogu vooluhulgale, saades vooluhulgaks 0.35 m³/s.

Nõmmiku III kinnistu kehtestatud detailplaneeringu järgi on sama renoveeritav kraav sademevee eelvooluks ka Nõmmiku III sademeveele. Kehtestatud Nõmmiku III detailplaneering näeb ette lisaks veel settebasseini rajamise kinnistule. Nõmmiku III detailplaneeringus arvestatud sademevee vooluhulk ei ole teada. Konsultandi hinnangul võib vooluhulk olla umbes 0.17 m³/s. Seega koguvooluhulk, mis suunatakse renoveeritavasse kraavi on umbes 0.52 m³/s, millele lisanduvad veel klindilt (renoveeritava kraavi kaudu planeeritavasse kraavide süsteemi juhitud) ja praegustelt metsamaadelt, s.h. ka Sooserva kinnistult olemasolevasse kraavi valguv vooluhulk. Planeeritud reoveepuhastist väljuv heitvesi suunatakse iseoolse kanalisatsioonitoru abil samuti Mikle kinnistu nurgast edela suunas planeeritud kraavi.

Metsamajanduslikud tööd kraavi rajamise käigus tuleb kooskõlastada ja teostada RMK Harjumaa metskonnaga. Servituudi seadmise protsess toimub vastavalt õigusaktides sätestatud korrale.

Renoveeritav kraav Nõmmiku III kinnistu nurgast kuni Kaberla oja asub Sooserva kinnistul (35201:001:00787), sihtotstarbega maatulundusmaa. Kinnistu on riigivara registris, selle valitsejaks on Keskkonnaministeerium ja valitsema volitatud asutuseks Maa-amet. Detailplaneeringus on kinnistule määratud servituudi vajadus.

Maa-ameti kirjas 15.06.2009 nr 6.2-3/6274 (vt detailplaneeringu kooskõlastused) nõustub Maa-amet riigile kuuluva Sooserva maaüksuse loode- ja läänepoolse piiri äärde lahtise veejuhtme (kraavi) planeerimisega üksnes tingimustel:

1. Et rajatava kraavi kaudu nähtaks esmalt ette ka liigniiske Sooserva maaüksuse kuivendamise võimalus ja hiljem võimalik heit- ja sadevete ärajuhtimine, kui Sooserva maaüksus samuti ehituskruntideks planeeritakse.
2. Et Sooserva maaüksuse omanikul ei teki kohustust kavandatava kraavi rajamiseks ja korrashoiuks.

Liigniiske Sooserva kinnistu kuivendamise võimalus rajatava kraavi kaudu on võimalik. Juhul, kui Sooserva kinnistu jagatakse tulevikus ehituskruntideks, tuleb vastavalt alalt nii heitvee kui sademevee kõnealusesse kraavi juhtimise nõuded esitada sarnaselt käesolevas ja KSH aruandes kirjeldatule. Seega arvestades, et arendustegevusega lisanduvad asfaltpinnad nii Mikle ja Välja detailplaneeringualal kui ümberkaudsetel arendusaladel ning praegu kraavi valguv vooluhulk

metsaaladelt jääb samaks, lisandub võimalik kuivendusvee, heitvee ja sademevee vooluhulk Sooserva kinnistult, on veevool olemasolevas renoveeritavas kraavis üldjuhul tagatud. Lahendus on põhimõtteline ja täpsustub ehitusprojektis.

7.6. Soojusvarustus

Soojusvarustuse lahendus täpsustatakse krundi elamu ehitusprojekti staadiumis, kasutades keskkonnasäästlikke lahendusi (maaküte, lokaalne ahjuküte, pellet vm).

7.7. Tuleohutuse tagamine

Detailplaneeringus kavandatud hoonete tulepüsivusklass projekteerida edaspidise projekteerimise käigus vastavalt Siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Tuleohutusnõuded ja meetmed määrata vastavalt Siseministri 02.09.2010 määrusele nr 44 „Põlevmaterjalide ja ohtlike ainete ladustamise tuleohutusnõuded“.

8. Keskkonnakaitse abinõud

Planeeritud alal säilitatakse maksimaalses mahus olemasolev väärtuslik kõrg- ja madalhaljastus.

Lõpliku valiku tegemisel kütteliikide valikul on kõik alternatiivid ja kütteliikide kombinatsioonid aktsepteeritavad, soovitame iga variandi puhul rakendada sellele sobivaid negatiivset keskkonnamõju leevendavaid meetmeid (optimaalne kütterežiim, eeskujulik hoonete soojustus, küttesüsteemina toimivad efektiivsed tehnoloogiad, soojapumbad jms).

Detailplaneeringulahenduse kohasel arendustegevusel ei ole ette näha ehitisi, millele ehitusprojekti koostamise etapis tuleks läbi viia keskkonnamõju hindamine.

Jäätmekäitlus

Olmejäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse, mille soovitatavad asukohad on ette nähtud krundi sees sissepääsu lähedal. Olmejäätmete äravedu korraldada jäätmeluba omavate firmade kaudu. Tagatud on jäätmeveoks vajaliku transpordi juurdepääs. Vajadusel tagada üldkasutatavale maale (pos nr 26) pakendi, paberi, klaastaara jm konteinerite olemasolu.

Radoon

Planeeritud ala jääb Põhja-Eesti radooniohtliku vööndi piiridesse (Raudsep, Samuel, 1999; Petersell jt, 2004). Sellest tulenevalt selgitati maavaldaja tellimusel radooni sisaldus kinnistu pinnaseõhus ja pinnasele antakse radooniohtlikkuse ning looduskiirguse taseme hinnang. Radooni uuringu Mikle ja Välja kinnistutel teostas Eesti Geoloogiakeskus.

Välitööd tehti ajavahemikus 03. kuni 06. juuli 2007, mille käigus selgitati välja Rn, U (Ra), Th ja K (K-40) sisaldus 10 vaatluspunktis. Välitööde teostamisel, info töötlemisel ja andmete interpreteerimisel tugineti Rootsis ja teistes Põhjamaades kasutatavale (Clavensjö, Åkerblom, 1994; Naturally., 2000) ja Eesti radooniriski kaardi koostamisel kasutatud (Petersell jt., 2004) meetodikale ja soovitudele ning Eesti Standardile (EVS 840:2003). Vaatluspunktide asukoha valikul lähtuti maa-ala geoloogilise ehituse omapärast ja Tellija soovitudest (Lisa 4). Nendes tehtud uuringud võimaldavad anda üldise radioaktiivsuse hinnangu kogu maa-alale. Kokku rajati 10 vaatluspunkti. Nendes vaatluspunktides, kus pinnakatte paksus ületas 0,8–1 m piiri, mõõdeti maapinnast 0,7–0,8 m sügavusel U (Ra) (g/t), Th (Th-232) (g/t) ja K (K-40) (%) sisaldus ning gammakiirguse intensiivsus ($\mu\text{R/h}$). Samade vaatluspunktide piires selgitati pinnaseõhus täiendavalt 0,6 kuni 0,8 m sügavusel Rn sisaldust otsemõõtmisel (kBq/m^3). Alvaril paiknevates vaatluspunktides ja karjääri põhjas mõõdeti samad elemendid, kuid maapinnast ainult kuni 0,5 m sügavusel. Kõikide vaatluspunktide ümbruses kontrolliti radiomeetriga pinnase gamma-kiirguse taset. Radooni sisaldus on Kaberla uuselamurajooni maa-ala pinnaseõhus väga

ebaühtlane. Kõrged ja väga kõrged Rn sisaldused pinnaseõhus esinevad maa-ala edela osas (vana kruusakarjääri ümbruses) ja idapiiril, normaalsed sisaldused praktiliselt puuduvad.

Eriti kõrge Rn-sisaldusega on maa-ala kirdealal alvaril leviv pinnas. Kuigi selle paksus on tagasihoidlik, 20 kuni 60 cm, levib see samuti pinnase all murenenud lubjakivi lõhedes.

Pinnase looduskiirguse taseme määravad pinnases U(Ra), Th-232 ja K-40 sisaldus (Looduskiirgusest .., 1998). Kaberla uuselamurajooni maa-ala pinnases on U (Ra) sisaldus väga varieeruv, Eesti pinnase keskmisest kuni 11 korda kõrgem. Th-232 ja K (K-40) sisaldus on Eesti pinnase keskmise lähedane või sellest kõrgem. Tulenevalt maa-ala pinnases U (Ra) sisalduse iseloomustusest ning Th-232 ja K (K-40) sisalduse keskmisest või kõrgendatud sisalduse tasemest, on ka vaatluspunktide pinnase looduskiirguse tase sõltuvuses pinnases U (Ra) sisaldusest. Valdavalt jääb see Eesti pinnase keskmise looduskiirguse tasemest kõrgemale. Juhtudel kui U (Ra) sisaldus on kõrge ning K ja Th sisaldus kõrgendatud (vp-d 1 ja 4) ületab pinnase looduskiirguse tase ehitusmaterjalides lubatu kuni 1,56 korda (Looduskiirgusest .., 1998).

Krundi maa-ala edelaosa kruusasele pinnasele ja astangualusele liivale on omane kõrge või väga kõrge U (Ra) sisaldus (>8,1 mg/kg). Väljendatuna Ra kaudu vastab see Ra sisaldusele >100 Bq/kg. Selline pinnas pole kasutatav elamu(olme)ehituses ehitusmaterjalina. Sellised pinnased võivad ehitusmaterjalina või täitepinnasena põhjustada kõrge Rn sisalduse maja siseõhus ka normaalse Rn-sisaldusega aladel, looduskiirguse majas, mänguväljakutel ja mujal. Majadealuse täitepinnaseks ei sobi isegi pinnas, mille U (Ra) sisaldus ületab 3,5–4 mg/kg piiri. Ka see on Rn-ohklik.

Planeeritud maa-ala pinnases määratud U (Ra), Th-232 ja K (K-40) sisaldustele ja pinnaseõhus mõõdetud radooni sisaldusele tuginedes järeldub, et

- vastavuses Eestis kehtivatele piirnormidele (Radooniohutu., 2003), kuulub maa-ala pinnas valdavalt kõrge ja osaliselt eriti kõrge Rn-sisaldusega pinnaste kategooriasse;
- eriti kõrge Rn-riski alad levivad maa-ala kirdeosas ja varikaldega kaetud astangu nõlval, ditüoneemakilda ja fosforiidi avamustel. Eriti kõrge Rn-riskiga alade kontuurid on tinglikud. Nende täpsemat kontuurimist ei võimalda vaatluspunktide hõre võrk. Maa-ala kirdeosas vähendab Rn-riski pinnase eemaldamine, astangu nõlval pinnase eemaldamine suurendab Rn-riski;
- kõrge ja eriti kõrge Rn-riski aladel toimub kohati ka täiendav Rn juurdekanne sügavamalt (diktüoneemakildast ja fosforiidist). Seda soodustab läheliste karbonaatsete kivimite levik ja nende kihi tagasihoidlik paksus;
- kõrge ja eriti kõrge Rn-riskiga maa-alal levivat pinnast ei või kasutada majade aluseks täitepinnaseks, täiendavalt pinnast, milles U (Ra) sisaldus ületab 8 mg/kg piiri, ehitusmaterjalina. On Rn-ohklik.

U (Ra), Th-232 ja K (K-40) sisalduse ning gammakiirguse mõõdistamise kompleksne analüüs näitab, et maa-ala pinnase looduskiirguse tase on varieeruv ja kohati kõrge ning ületab ka ehitusmaterjalides ja elu(olme)majade all kasutatavas pinnases lubatud piiri (Looduskiirgusest., 1998). Gammakiirguse tase on kuni 4 korra kõrgem Eesti keskmisest, ületab täiesti ohutu piiri ja läheneb Põhjamaade elamurajoonides lubatud piirile (50 kuni 100 μ R/h; Naturally..., 2000).

Soovitused

Kõrge ja eriti kõrge Rn-riski alal elamute (olmehoonete) projekteerimisel (ehitamisel) tuleb kindlasti radooniohtu arvestada. On tõenäoliselt otstarbekas konsulteerida Rn-ohutute majade projekteerimise konsultatsioonifirmaga (näiteks Jõgioja Ehitusfüüsika KB OÜ).

Optimaalsete Rn, looduskiirguse ja gammakiirguse vastaste meetmete rakendamiseks on soovitatav detailiseerida nende eriti kõrge riski alad.

Kui elamurajoonis võivad elanikud arendada ka aiandust, tuleb selgitada ala pinnases F, As, Mo, V jt keskkonnoahtlike elementide sisaldus.

Radooni uuringu kaart on lisades - Lisa 3.

Siseruumides tuleb tagada radoonihutu keskkond vastavalt Eesti standardile EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes”.

Keskkonnamõju strateegiline hindamine

Keskkonnamõjude strateegilist hindamist teostas Ramboll Eesti AS-i keskkonnaosakond, eesotsas juhtivekspert Hendrik Puhkim (hendrik.puhkim@ramboll.ee). KSH viidi läbi detailplaneeringu koostamise käigus. KSH protsessi käigus viidi läbi kaks avalikku koosolekut/avalikustamist:

- KSH programmi avalikustamine 03.-17. mai 2007 ja avalik arutelu 17. mai 2007
- KSH aruande avalikustamine 12. detsember 2007 - 07. jaanuar 2008 ja avalik arutelu 09. jaanuar 2008

Planeeringu käigus on planeerija muutnud oma seisukohti ja arvestatud on keskkonnaekspertide arvamustega. Järgnevalt (tabel 4) on toodud keskkonnaeksperti soovitused ja planeerija märkused.

Tabel 4. KSH aruandes esitatud kohustuslike ja soovituslike leevendusmeetmete arvestamine detailplaneeringus.

	Kohustuslik leevendusmeede	Soovituslik leevendusmeede	Arvestamine detailplaneeringus
1	Rajada piirkonda haljastatud rohealad ja mänguväljakud. Kaitsta ja säilitada väärtuslikud maastikuelemendid – kiviaiad, varemed, kivikeldrid, üksikpuud ja puudegrupid, klindiasangud jne.	Kruntide tagaküljele rajada pöösastest või kõrgematest puudest koosnev puhversoon, mis eraldab krunte ja tagab suurema privaatsuse.	Arvestatud p.6 Ettepanekut arvestada kruntide välisruumi kujundamisel haljastusprojekti koostamisel
2	Rajada üks puurkaev V ₂ vr põhjaveekihti	Määratlada Mikle maaüksuse krundile nr 7 (varasema lahenduse numeratsiooni alusel) roheala sihtotstarve. Planeerida krunt nr 40 (varasema lahenduse numeratsiooni alusel) üldmaa sihtotstarbega krundina	Planeeritud puhasti krunt on võrreldes varasema lahendusega tunduvalt suurem ja seega puudub vajadus puhverala loomiseks Krunt 40 on planeeritud üldmaaks (käesolevas planeeringus pos nr 23).
3	Põuaperioodidel, kui kraav jääb kuivaks, tuleb reovesi koguda reoveepuhasti juurde rajatavatesse mahutitesse ja korraldada äravedu	Heitvesi Kaberla ojja suunata torus, mitte lahtise kraavina. Lahtise kraavina heitvee ojja suunamisel on väheste sademete tõttu kraavi	Arvestatud lahendusvariandina p.7 kanalisatsiooni alalõigus Juhul, kui veeseire käigus täheldatakse KSH-s toodud

	Kohustuslik leevendusmeede	Soovituslik leevendusmeede	Arvestamine detailplaneeringus
	paakautodega ning teostada täiendavat heitveeseiret lisaks regulaarsele seirele.	haisemise ja taimestiku vohamise oht.	probleeme, tuleb kraav asendada toruga.
4	Reoveepuhasti ehitamisel tuleb arvestada järk-järgulise võimsuse rakendamist vastavalt planeeringuala ehitusetappidele.	Mitte kavandada kahepereelamuid vaid individuaalseid pereelamuid	Arvestatud. Kahepereelamuid ei planeerita.
5	Enne elamukruntide ehituslubade väljastamist valla poolt tuleb arendajal rajada vajalikud kommunikatsioonid.	Reserveerida laiem teemaa-ala arvestades kergliiklusega	Teemaa-ala on planeeritud 12 ... 12,5m laiune, mis on piisav ja arvestab kergliiklusega.

9. Kuritegevuse ennetamine

Käesolev planeering lähtub tulevaste elanike turvalisuse ja turvatunde tagamise aspektidest. Planeeringulahenduses on loodud sobivad tingimused sotsiaalse kontrolli ja omanikutunde tekkimiseks. Vandalismiakte ja sissemurdmiste riske vähendavad ka hoonete uste ja akende turvaliseks muutmine, kasutades vastupidavaid ukse- ja aknaraame ning ukسلukke. Autode parkimine krundil (tagatud on normidele vastav parkimine kinnistu piires) vähendab autodega seotud kuritegevuse riske.

Pereelamu krundi välisruumi läbimõeldud planeerimine (maastikukujundus) ja nende korrashoid suurendavad peremehetunnet ja vähendavad seeläbi kuriteohirmu ja vandalismi. Alade korrashoid on oluline kuritegevust ennetavate aspektide puhul.

Järgnevalt on tehtud kokkuvõtte selle piirkonna kuritegevuse riske vähendatavatest tingimustest.

Kuritegevuse riske vähendavad:

- piirkonna hea nähtavus
- arenev elukeskkond;
- selgelt eristatav juurdepääs;
- juurdepääsuteede, sissepääsude jälgimine;
- naabrivalve.

Projekteerimisel, hilisemal rajamisel ja kasutamisel tuleb lisaks eelnevale arvestada järgnevaga:

- inimlikus mõõtkavas ehitamine;
- korrashoid;
- eraautode parkimine vahetult elamute juures;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine;
- kõnniteed, suunaviidad;
- süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine.

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti standard EVS 809-1:2002.

10. Servituutide vajadus

Servituudi vajadus on:

- tehnovõrkudel, mis on kavandatud teekinnistutele ning elamukruntide maa-alale trassi omaniku või teise maaomaniku kasuks;
- kraavidel, mis asuvad väljaspool planeeringuala;
- avalikuks kasutamiseks mõeldud teele, mis asub pos 10 ja 11
- juurdepääsu servituut seatakse positsioonile nr 9 Ilumäe kinnistu kasuks

Varasemalt on naaberalale (Pärna kinnistu detailplaneering) kehtestatud detailplaneeringu alusel sõlmitud Mikle kinnistu (35201:001:0064) kasuks juurdepääs Pärna teelt (24505:001:0906). Seadus sätestab, et kinnisasja jagamise korral laienevad servituudist tulenevad õigused jagamise tulemuselt tekkivate kinnisasjade omanikele. Seega puudub vajadus täiendavalt vormistada uusi servituudilepinguid Mikle kinnistu jagamise tulemusel tekkivate kinnistute omanike kasuks.

11. Planeeringu ellurakendamise kava

Käesolev peatükk määrab üldise kava, mille alusel hakatakse kehtestatud detailplaneeringus ette nähtud tegevusi ellu viima. Planeeringu ellurakendamine toimub etapiviisiliselt, kusjuures järjekorras järgmise etapi arenduse juurde saab asuda peale seda, kui eelmises etapis on valminud kogu taristu. Erisus on I ja II etapi väljaarendamisel, kus kruntidel on lubatud reoveekogumismahutite paigaldamine krundile. Ala on jagatud kuueks (I–VI) väljaarendamise etapiks, vt. joonis nr 3. Etappide koosseisu ei ole arvestatud metsamajandusmaa krunte.

11.1. Detailplaneeringu etapid

Enne detailplaneeringu etappide realiseerimist tuleb välja ehitada pos. nr 61 asuv puurkaev ning alates III etapist ehitada pos. nr 59 asuv pumpla, pos. nr 9 asuv reoveepuhasti ja pumpla. Lisaks antud eriotstarbelistele rajatistele tuleb välja ehitada vajalikud trassid, mis ühendavad eriotstarbelisi rajatisi ning loovad eeldused järgnevate etappide elluviimiseks.

Trassikoridorid on planeeritud transpordimaa kruntidele (pos, nr 8, 59, 63 ja 64) ning lisaks läbivad trassid pos. nr 9 ja 13, kus on kitsendusena trassidele vajalikus koridoris seatud servituudi vajadus. Teede väljaehitamine kogu planeeritud alal pole otstarbekas ning seeõttu tuleb teed ehitada välja vastavalt etappides kirjeldatud lõikudes, et tagada juurdepääs etapis hoonestatavatele kruntidele. Juurdepääsu võimaldavad teed ja trasside liitumispunktid tuleb projekteerida ja välja ehitada enne vastava etapi kruntidele ehituslubade väljastamist.

I etapp

I etapp asub klindi peal ja moodustub ühest eriotstarbelise rajatise maa krundist (pos. nr 61), kuuest pereelamumaa krundist (pos. nr 37, 39, 40, 41, 42 ja 43) ning I etappi jäävad osaliselt kaks transpordimaa krunti (pos. 59 ja 64).

I etapi väljaehitamisel tuleb transpordimaal asuvad teed ehitada välja valla teest nr 2 kuni positsioonini 39. Valla tee number 2 tuleb rekonstrueerida 4,2 meetri laiuseks ning tolmuvabaks teeks vastavalt arendaja ja valla poolt sõlmitavale lepingule.

Peale I etappi transpordimaal asuvate teede ja tehnovõrkude liitumispunktide väljaehitamist saab realiseerida I etappi kuuluvate elamumaa kruntide ehitusõiguse. I etapil on lubatud igal krundil reovee kogumismahutid, aga peale ÜVK torude välja ehitamist on igal krundil kohustus ühiskanalisatsiooniga liituda. Juurdepääsu võimaldavad teed ja trasside liitumispunktid tuleb projekteerida ja välja ehitada enne vastava etapi kruntide ehituslubade väljastamist.

II etapp

II etapp moodustub ühest loodusliku haljasmaa krundist (pos. nr 58), viiest pereelamumaa krundist (pos. nr 44, 45, 46, 47 ja 57) ning II etappi jääb osaliselt üks transpordimaal krunt (pos. 59). II etapi realiseerimisel tuleb välja ehitada transpordimaal asuvad teed (st teelõik valla teest Veskimäe kinnistuni (35201:001:0262) ning harutee kuni positsioonide 47 ja 48 piirini) ning tehnovõrkude liitumispunktid ning seejärel realiseerida II etappi kuuluvate elamumaa kruntide ehitusõigus. II etapil on lubatud igal krundil reovee kogumismahutid, aga peale ÜVK torude välja ehitamist on igal krundil kohustus ühiskanalisatsiooniga liituda. Juurdepääsu võimaldavad teed ja trasside liitumispunktid tuleb projekteerida ja välja ehitada enne vastava etapi kruntide ehituslubade väljastamist.

III etapp

III etapp moodustub viiest pereelamumaa krundist (pos. nr 48, 49, 54, 55 ja 56) ning III etappi jääb osaliselt üks transpordimaal krunt (pos. 59). III etapi realiseerimisel tuleb välja ehitada transpordimaal asuvad teed (st teelõik II etapis rajatud teeotsast kuni positsiooni 54 ja 53 piirini) ning tehnovõrkude liitumispunktid ning seejärel realiseerida III etappi kuuluvate elamumaa kruntide ehitusõigus. Juurdepääsu võimaldavad teed ja trasside liitumispunktid tuleb projekteerida ja välja ehitada enne vastava etapi kruntide ehituslubade väljastamist.

IV etapp

IV etapp moodustub kahest loodusliku haljasmaa krundist (pos. nr 24 ja 25), seitsmest pereelamumaa krundist (pos. nr 27, 28, 29, 50, 51, 52 ja 53) ning IV etappi jääb osaliselt kolm transpordimaal krunti (pos. 59, 64 ja 63). IV etapi realiseerimisel tuleb välja ehitada transpordimaal asuvad teed (st ühendada etappides III ja V ehitatud teelõigud ning lisaks rajada harutee kuni positsioonide 22 ja 24 piirini) ning tehnovõrkude liitumispunktid ning seejärel realiseerida IV etappi kuuluvate elamumaa kruntide ehitusõigus. Juurdepääsu võimaldavad teed ja trasside liitumispunktid tuleb projekteerida ja välja ehitada enne vastava etapi kruntide ehituslubade väljastamist.

V etapp

V etapp moodustub ühest loodusliku haljasmaa krundist (pos. nr 26), kaheksast pereelamumaa krundist (pos. nr 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36 ja 38) ning V etappi jääb osaliselt üks transpordimaal krunt (pos. 64). V etapi realiseerimisel tuleb välja ehitada transpordimaal asuvad teed (st teelõik I etapis väljaehitatud teeotsast kuni positsioonini nr 30) ning tehnovõrkude liitumispunktid ning seejärel realiseerida V etappi kuuluvate elamumaa kruntide ehitusõigus. Juurdepääsu võimaldavad teed ja trasside liitumispunktid tuleb projekteerida ja välja ehitada enne vastava etapi kruntide ehituslubade väljastamist.

VI etapp

VI etapp moodustub ühest loodusliku haljasmaa krundist (pos. nr 23), üheksast pereelamumaa krundist (pos. nr 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 ja 22) ning VI etappi jääb osaliselt üks transpordimaal krunt (pos. 63). VI etapi realiseerimisel tuleb välja ehitada transpordimaal asuvad

teed (st veel rajamata teelõigud positsioonil 63 ehk teelõigud IV etapis rajatud teeotsast kuni olemasolevate teedeni) ning tehnovõrkude liitumispunktid ning seejärel realiseerida VI etappi kuuluvate elamumaa kruntide ehitusõigus. Juurdepääsu võimaldavad teed ja trasside liitumispunktid tuleb projekteerida ja välja ehitada enne vastava etapi kruntide ehituslubade väljastamist.

III-VI etapp

III-VI etapp asub eraldiseisvalt klindialusel alal. III-VI etapp moodustub üheksast planeeritud krundist, sh üks eriotstarbelise rajatise maa (pos. nr 7), seitse pereelamu maa (pos. nr 1, 2, 3, 4, 5, 6 ja olemasoleva elamuga pos. 9) ning üks transpordimaa (pos. nr 8) krunt. Lisaks käsitleb III-VI etapp transpordimaa krunti pos. 62, mis on vajalikud trasside väljaehitamiseks.

III-VI etapi realiseerimise võimalus on seotud naaberplaneeringu lahendusega (naaberala kehtestatud detailplaneering). Kui antud detailplaneeringu realiseerimise hetkel on naaberplaneeringus määratud teemaale rajatud tee, mis loob vajaliku ühenduse III-VI etapis asuvatele kruntidele, siis saab järgnevalt välja ehitada III-VI etappi kuuluval transpordimaal asuvad teed ning tehnovõrgud ning seejärel realiseerida III-VI etappi kuuluvate elamumaa kruntide ehitusõiguse. Vaata ka lisades kokkulepet Pärna tee kinnistu omanikuga. Kui naaberplaneeringus kavandatud teed ei ole rajatud, siis antud III-VI etappi realiseerida ei saa ning etapp realiseeritakse viimasena või vajaliku ühenduse loomise järel.

Peale valmimist jäävad kõik transpordimaal asuvad ning positsioone nr 9 ja 13 (seatud servituudivajadus) läbivad ning elamumaa krundipiirideni ulatuvad trassid võrguvaldaja omandisse. Elamumaa kruntide sisesed trassid jäävad kinnisasja omaniku valdusesse kui ei ole kokku lepitud teisiti.

Huvitatud isik on kohustatud välja ehitama sõidu- ja kõnniteed ning renoveerima kraavi. Tehnovõrkude ja transpordimaal asuvate ja avalikku kasutusse jäävate teede väljaehitamise finantseerimine lepitakse huvitatud osapoolte vahel kokku eraldi lepingutega. Avalikult kasutatava tänava väljaehitus arendusel olevas etapis peab olema lõppenud enne samas etapis asuvale hoonestusele ehitusloa andmist. Tänavavalgustus tuleb välja ehitada vastavalt etappidele, tänavavalgustuse maakaabli asukoht on näidatud tehnovõrkude koondplaanil, tänavavalgustuse mastid ning valgustite samm täpsustub teede ehitusprojektis. Avalikult kasutatava maa-ala taotleb omavalitsus munitsipaalomandisse ning avalike tänavate hooldus jääb kohaliku omavalitsuse hallata, vastavad lepingud sõlmitakse vallaga enne planeeringu vastuvõtmist või kehtestamist.

Teatud asjaoludel ja kohaliku omavalitsusega kokkuleppel on etapilisust võimalik muuta. Kanalisatsioonirajatiste edasine hooldamine ja tingimused üleandmiseks lepitakse kokku OÜ Kuusalu Soojusega projekteerimise algetapis.

11.2. Detailplaneeringu kehtestamise eelselt sõlmitavad notariaalsed lepingud

Enne detailplaneeringu kehtestamist sõlmitakse kinnistu omaniku poolt võlaõiguslik(ud) notariaalsed eelleping(ud). Eellepinguga lepitakse kokku servituutide seadmises, isikliku kasutamise õiguse seadmises jms.

- Vallaga, valla tee nr 2 rekonstrueerimiseks ja peale väljaehitamist planeeringuala teede, tehnovõrkude, haljasalade, puurkaevu ja puhastusseadmete vallale isikliku kasutamiseõiguse seadmise või üleandmise kohta .
- Naaberkinnistu omanikega servituutide seadmiseks, kelle maad läbitakse, kitsendatakse vms.

11.3. Maakatastritoimingud ja sõlmitavad notariaalsed lepingud

Huvitatud isik tellib oma kulul vastavat litsentsi omavalt maamõõtjalt katastritoimingud, mille sisuks on vastavalt detailplaneeringule kas katastriüksuse moodustamine, liitmine või muudmoodi piiride muutmine. Maamõõtja poolt koostatud katastritoimiku alusel võtab kohalik omavalitsus vastu korralduse, millega määratakse katastriüksuste piirid, sihtotstarve ja aadressid. Peale katastriüksuste moodustamist jääb isiklik kasutusõigus koormama neid kinnistuid, milledele varasemalt on sõlmitud isikliku kasutusõiguse seadmise leping. Huvitatud isik sõlmib planeeringu elluviimise käigus rajatavate tehnovõrkude valdajatega notariaalsed lepingud, kus seatakse võrguvaldajate kasuks isiklikud kasutusõigused kinnistutele, millel võrgud asuvad.

11.4. Projekteerimine

Ehitusprojekti tellijaks ja finantseerijaks on huvitatud osapool. Korrektselt koostatud ja kooskõlastatud projektid on aluseks ehitusloa väljastamiseks.

Riigilõivud tasub huvitatud isik. Vajadusel väljastab kohalik omavalitsus arhitektuursed lisatingimused hoonete projekteerimiseks. Tehnovõrkude ja -rajatiste projekteerimiseks võib tehnovõrke haldav firma väljastada tehnilised tingimused. Projekteerimine toimub huvitatud osapoolte ja tehnovõrkude valdajate vahelise lepingu alusel ja finantseerimisel, kui ei ole kokkulepitud teisiti.

11.5. Ehitamine

Arendaja on kohustatud enne planeeringuala lõunapoolsete kruntide võõrandamist ning lõunapoolsete etappide väljaehitamisele asumist eellepinguga kokku lepitud ulatuses ja kvaliteedis rekonstrueerima valla tee nr 2. Kuna tegemist on avalikus kasutuses oleva teega, siis selle väljaehitamine saab toimuda varem vallalt taotletud projekteerimistingimuste, litsentseeritud inseneri poolt koostatud ja valla poolt kooskõlastatud teeprojekti alusel.

Detailplaneeringukohase teede ja tehnovõrkude ning üldkasutatavate haljasalade väljaehitamise tagab huvitatud isik vastavalt varem sõlmitud lihtkirjalikule halduslepingule (allkirjastatud 12.10.2006). Omavalitsuse kohustus on kontrollida, kuidas on tagatud kohustuste täitmine ja, kas sõlmitud lepingutes on ette nähtud lahendused olukordadeks, kui huvitatud isik (arendaja) jätab oma kohustused täitmata. Kui tehnovõrkude ja juurdepääsu teede ehitamine kuni hoonestatava krundi piirini on teostunud, taotleb huvitatud isik nendele kasutusloa. Kasutusloa

väljastamise eelduseks on valminud teele ja tehnovõrkudele teostusjooniste tellimine ning vastava taotluse ja dokumentatsiooni esitamine kohalikule omavalitsusele. Teostusjoonised tellib ja finantseerib huvitatud isik, võrguvaldaja või ehitaja, kui ei ole kokkulepitud teisiti.

Võõrandatud kruntide omanikele väljastatakse ehitusluba hoonete rajamiseks peale teede ja tehnovõrkudele kasutusloa väljastamist. Hoonetele ehitusloa väljastamise eelduseks on vallavalitsuse poolt heakskiidetud ehitusprojekti olemasolu ning riigilõivu tasumine.

Valminud hoonetele saab taotleda kasutusluba vastava taotluse ja dokumentatsiooni esitamisel kohalikule omavalitsusele. Krundisise tehovõrkude ning juurdepääsu teede ehitamine toimub kinnistu omaniku initsiatiivil ja finantseerimisel koostöös tehovõrkude ja -rajatiste valdajatega.

Kuna tegemist on etapiviisilise väljaehitamisega, siis eespool kirjeldatud järjestus kehtib igakordse etapi puhul eraldi, st ehitusluba I etapi hoonete ehitamiseks saab taotleda peale I etapi taristu väljaehitamist jne. Järgmise etapi väljaehitamise toimingute juurde on mõistlik asuda peale eelneva etapi kruntide võõrandamist ja nendele vähemalt 50% osas ehituslubade taotlemist, lähtuma peab mõistlikkuse pritsiibist.

Planeeringu elluviimise kavas ette nähtud tegevuste järjekorda on lubatud muuta juhul kui see on võimalik, mõistlik ning kõikide kavandatud tegevustega seotud osapooltega kooskõlastatud.

III Lisad

1. Väljavõte kinnistusraamatust
2. Tehnilised tingimused
3. KSH aruanne, eraldi kaustana
4. Kokkulepe Pärna tee kinnistu omanikuga

IV Joonised. Skeemid

Joonis nr 1	Asukohaskeem
Joonis nr 2	Tugiplaan
Joonis nr 3	Põhijoonis
Joonis nr 4	Tehnovõrkude koondplaan
Joonis nr 5	Teede skeem
Joonis nr 6	Illustreeriv joonis 1
Joonis nr 7	Illustreeriv joonis 2
Skeem nr 1	Kontaktvöönd

V Kooskõlastuste koondtabel ja kooskõlastuslisad