

KÖITE KOOSSEIS

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA.....	3
1.1. Eessõna.....	3
1.2. Planeeringu koostamise eesmärk	3
1.3. Planeeringu koostamise alus	3
1.4. Vastavus kehtiva üldplaneeringuga.....	4
1.5. Andmed maa kuuluvuse kohta	4
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA HINNANG.....	4
2.1. Üldist	4
2.2. Asend. Kontaktvööndi analüüs.....	4
2.3. Planeeritav kinnistu.....	5
2.4. Hooned ja rajatised	5
2.5. Juurdepääsuteed	5
2.6. Haljastus.....	5
2.7. Tehnovarustus	5
3. PLANEERINGU ETTEPANEK.....	6
3.1. Üldist	6
3.2. Krundijaotuse ja liitmise ettepanek.....	6
3.3. Hoonestuse ettepanek, arhitektuursed nõuded ehitistele	6
3.5. Teed, tänavad ja liikluskorralduse põhimõtted.....	9
3.6. Haljastus ja heakord	10
3.7. Keskkonnakaitse ja jäätmekäitlus	10
3.8. Tuleohutus.....	11
3.9. Kuritegevuse ennetamise põhimõtted	11
4. TEHNOVARUSTUS.....	11
4.1. Üldist	11
4.2. Veevarustus.....	11
4.3. Kanalisatsioon	12
4.4. Soojavarustus	12
4.5. Elektrivarustus	12
4.6. Sidevarustus	13
5. PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA.....	14

GRAAFILINE OSA

Asendiakeem	leht 1	Mõõtkavata
Kontaktvööndi plaan	leht 2	Mõõtkavata
Lähteplaan	leht 3	M1:1000
Krundijaotuse ja ehitusõiguse, tehnovarustuse plaan	leht 4	M1:500

KOOSKÕLASTUSED JA ARVAMUSED

1. Kooskõlastuse koondtabel

LISAD (ERALDI KAUSTAS)

2. Menetlusdokumendid
3. Väljavõte kehtivast üldplaneeringust
4. Tehnilised tingimused

PROJEKTI KOOSTAJAD

Projektijuht –	arh. Aleksander Skolimowski
Arhitektuurne osa –	arh. Tiina Skolimowski
Vee- ja kanalisatsioon –	ins. Ene Pundi
Elektri- ja sidevarustus –	ins. Kaarel Roopalu

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

1.1. Eessõna

Käesolev detailplaneering on algatatud huvitatud isiku Ants Palgi taotluse ja Kuusalu Vallavalitsuse 03.10.2018 korralduse nr 489 ning Laurisöödi kinnistu omaniku Jaanus Kalmeti avalduse (19.02.2019 nr 7-1/651) alusel. Kuusalu Vallavalitsuse 07.03.2019 nr korraldusega nr 196 on planeeritavat ala laiendatud osaliselt Laurisöödi kinnistule.

Lääne kinnistu paikneb alvarite alal, mis on Kuusalu valla üldplaneeringus määratud detailplaneeringu kohustusega alaks, et kontrollida ja välistada tegevused, mis võiksid muuta põhjavee kvaliteeti. Lääne kinnistu (kat nr 35201:003:0112), maatulundusmaa sihtotstarbega ja 2,35 ha suurusega, paikneb üldplaneeringu kohaselt hajaasustuspiirkonnas perspektiivsel elamualal. Lääne kinnistu on hoonestamata. Juurdepääs kinnistule on tagatud Kiiu-Kaberneeme maanteelt. Menetletav detailplaneering on üldplaneeringule vastav.

Laurisöödi kinnistu (kat nr 35201:003:1260) on hoonestatud. Planeeringusse haaratud kinnistu osal hooneid ei paikne.

1.2. Planeeringu koostamise eesmärk

Planeeringu eesmärgiks on kavandada Lääne kinnistule uus, kvaliteetne elukeskkond, mille tulemusena rajatud ehitised sobituks hästi väljakujunenud keskkonda. Kinnistuga piirneval Kiiu-Kaberneeme riigitee maa-alas kulgevad tehnovõrgud- kaablid, mis toetavad omakorda kinnistu omaniku kava kruntide hoonestamiseks. Vastavalt Lääne kinnistu omaniku Ants Palgi ja Laurisöödi kinnistu omaniku Jaanus Kalmeti kokkuleppele (avalduse 19.02.2019 nr 7-1/651) soovivad omanikud vahetada kinnistu osasid.

Ants Palgi taotlusega tehakse ettepanek moodustatava kinnistu maakasutuse sihtotstarbe muutmiseks ning kinnistule ehitusõiguse seadmiseks elamu ja abihoonete rajamiseks.

1.3. Planeeringu koostamise alus

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

- Kuusalu Vallavalitsuse 03.10.2018 korraldus nr 489 detailplaneeringu algatamiseks ja lisana kinnitatud lähteülesanne
- Kuusalu Vallavalitsuse 07.03.2019 korraldus nr 196 planeeritava ala laiendamiseks.
- Geodeetiline alusplaan (Möödistaja: Mau&Pojad, 2019)
- Kuusalu valla üldplaneering

1.4. Vastavus kehtiva üldplaneeringuga

Planeeritavad kinnistud asuvad Kiiu alevikus Kuusalu valla üldplaneeringu järgsel perspektiivsel elamumaal. Planeeringuala lähipiirkonnas paiknevad hoonestatud elamukinnistud. Eelnevat arvesse võttes on Kuusalu Vallavalitsus algatanud detailplaneeringu üldplaneeringuga kooskõlas olevana.

1.5. Andmed maa kuuluvuse kohta

Planeeritava Lääne (kat nr 35201:002:1840) kinnistu omanikud on Ants Palgi ja Anne Pärtel. Planeeringu alasse haaratud (kat nr 35201:003:1260) Laurisöödi kinnistu omanik on Jaanus Kalmet.

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA HINNANG

2.1. Üldist

Planeeritav ala paikneb Kiiu alevikus üldplaneeringujärgsel perspektiivsel elamumaal, Kiiu-Kaberneeme riigiteest ida pool. Kooskõlas naaberkinnistu omanikuga on planeeringuga seatud eesmärk vahetada mõlema kinnistu osasid nii, et kujuneksid uued, loogilise kujuga kinnistud. Planeeringus on arvestatud kõigi kinnistul olevate piirangutega.

2.2. Asend. Kontaktvööndi analüüs.

Planeeritavad kinnistud paiknevad Kiiu aleviku loode-osas. Kinnistuid ümbritsevad olemasolevad väikeelamu krundid. Nii Laurisöödi kui ka Adleri kinnistud on hoonestatud. Kinnistust ida pool paikneb hoonestamata Peetri kinnistu. Kinnistutele juurdepääs on tagatud Kiiu-Kaberneeme riigiteelt.

Planeeritavate kinnistute asukoht võimaldab kiiret ja lihtsat juurdepääsu nii Tallinna kui ka Kuusalu aleviku suunal sh teenindus- kaubandus ja muudele teenust pakkuvatele asutustele. Piki Kiiu-Kaberneeme maanteed lõunasuunal liikudes jõuab läbi Jõelähtme-Kemba maanteed pidi Kuusalu aleviku keskossa, kus paiknevad kiriku esine plats, mida ümbritsevad lisaks kirikuhoonele erinevad kauplused, toitlustusasutused. Vahetult platsi ääres paikneb Tervisekeskuse hoone, milles paikneb perearstikeskus, raamatukogu, politsei ja eakate kodu. Samasse piirkonda jääb ka Kuusalu postkontori ja Kunstide Kooli ühine hoone ja tööstuskaupade kauplus. Planeeringualast ca 2 km kaugusel paikneb Kuusalu Keskkool, ujula ja staadion ning omakorda ca 1 km kaugusele jääb Kiiu lasteaed. Samuti on võimalik liikuda sama riigiteed kaudu põhja suunal mere äärde randa, Valklasse või Salmistule.

Planeeritavate kinnistute naabruses paiknevad hooned, mis on rajatud erinevatel aegadel. Seega koostatava planeeringuga ei ole uute hoonete rajamisel nende arhitektuurse

väljanägemise osas erilisi piiranguid seatud. Oluline, et need sobituks olemasolevasse keskkonda.

2.3. Planeeritav kinnistu

Planeeritav Lääne kinnistu ei ole hoonestatud, paikenb alvarite alal ja on endine põllumaa. Laurisöödi kinnistu on hoonestatud, aga planeeringualasse haaratud osal hooned puuduvad. Lääne kinnistu kasutamist kitsendab selle idaosas paiknev maaparandussüsteemi osa Paali-Jaani ja riigiteest tulenevad piirangud. Kinnistut läbib avaliku kasutusega valla tee, Lepiku tee nr 3530376. Kinnistul kulgeb keskpinge elektrikaabel, servituudivajadusega 1+1 m.

2.4. Hooned ja rajatised

Planeeritaval Lääne kinnistul hooned puuduvad. Lääne kinnistu idaosas paikneb maaparandussüsteemi ala Paali-Jaani. Kinnistut läbib avalikult kasutatav vallatee, Lepiku tee nr 3530376.

2.5. Juurdepääsuteed

Planeeritavale kinnistule juurdepääs toimub Kiiu-Kaberneeme riigiteelt, avalikult kasutatava vallatee kaudu.

2.6. Haljastus

Planeeritav kinnistu on endine põllumaa, alvarite ala. Kinnistul kasvab isetekkeliselt kasvama hakanud haljastus- riigitee poole jääb põõsastik, mõned üksikud kõrgemad puud ja kinnistu omaniku poolt istutatud viljapuud.

2.7. Tehnovarustus

Hetkel planeeritaval alal tehnovõrkudega varustatus puudub. Kinnistul kulgeb keskpinge elektrikaabel, servituudivajadusega 1+1 m.

2.8. Kehtivad piirangud ja seadustest tulenevad kitsendused

Planeeritavatele kinnistutele ulatuvad alljärgnevad piirangud, seadustest tulenevad kitsendused.

- riigitee Kiiu-Kaberneeme kaitsevöönd -30m
- keskpinge elektripaigaldise, kaabelliini kaitsevöönd 1+1 m
- maaparandussüsteem Paali-Jaani, orienteeruva suurusega 11187 m²
- avalikult kasutatav Lepiku tee nr 3530376

3. PLANEERINGU ETTEPANEK

3.1. Üldist

Planeeringu lahenduste väljatöötamisel on arvestatud lisaks kinnistu asukohale Kuusalu Vallavalitsuse poolt väljastatud lähteülesandega, kehtiva üldplaneeringu ja väljastatud tehniliste tingimuste, ümbritsevate kinnistute hoonestuse, väljakujunenud loodusliku olukorra ja sooviga kujundada kinnistust tänapäevastele nõuetele vastav keskkond. Planeeringu koostamise käigus on tehtud koostööd naabritega, trasside valdajatega ja taotletud vajalikud ametkondade koostööd.

3.2. Krundijaotuse ja liitmise ettepanek

Käesoleva planeeringuga moodustatakse Lääne kinnistust kaks ja Laurisöödi kinnistust samuti kaks eraldi krunti, milledest uus krunt 1B (suurusega 22000 m²) hoonestatakse vastavalt Kuusalu valla poolt kinnitatud lähteülesandele ja käesolevas planeeringus välja töötatud tingimustele. Lääne kinnistust moodustatav krunt nr 2 (suurusega 3277m²) liidetakse peale planeeringu kehtestamist ja katsriüksuste moodustamist, Laurisöödi kinnistuga ja Laurisöödi kinnistust moodustatav krunt 1A (suurusega 1735 m²), mis liidetakse vastavalt Lääne kinnistuga. Kruntide vahetamise eesmärgiks on loogiliste kujudega uute kruntide moodustamine. Uue moodustatava, hoonestatava krundi (suurusega vastavalt on 23735 m²) aadressiks on pakutud Roosi, kuna lähipiirkonnas on mitu Lääne nimega kinnistut.

3.3. Hoonestuse ettepanek, arhitektuursed nõuded ehitistele

Planeeritavad kinnistud jäävad Kiiu aleviku põhjapiirile. Kinnistu lähipiirkonnas paiknevad hooned pärinevad erinevast ajastust ja on ka erineva välisilmega.

Planeeringuga kavandatud hoonestusalad kruntidel jäävad 30 m kaugusele riigitee servast ja 27 m kaugusele riigitee poolsest krundi piirist. Tänapäevastele nõuetele vastavad uute hoonete konstruktsioonid võimaldavad siseruumides tagada vajalikul tasemel tingimused, kus teelt tulenev müra ja vibratsioon ei kahjusta elanike tervist. Elu- ja magamisruumid on soovitatav kavandada nii, et need paigutuks maantee liiklusest varjatud hooneosades. Pärast 31. detsembrist 2020 peavad kõik uusehitised olema ligi-nullenergia majad, millede piirdekonstruktsioonide paksused võimaldavad veelkord vähendada väljast tuleva müra mõju. Läbi koostatava planeeringu on oluline teavitada tulevasi krundi omanikke ning elanikke, et liiklusrumürast häirivad mõjud võivad kinnistutel olla ning ei Maanteeamet ega kohalik omavalitsus asu koheselt ega ka hiljem müra tõkestamiseks lisameetmeid rakendama.

Kruntidele plaanitud ehitusloakohustuslikud, teatise alusel rajatavad hooned peavad jääma planeeringuga pakutud hoonestusala piiresse. Kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga rajatavad ehitisi võib ehitada ka väljapoole hoonestusala piiri. Ehitisealuse pinna arvestuse aluseks majandus- ja taristuministri 01.07.2015 jõustunud määrus nr 57 *Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused* paragrahv 19.

Krunt pos nr 1A

Krunt (suurusega 1735 m²) moodustub Laurisöödi kinnistust, mida ei ole kavas hoonestada.

Krunt pos nr 1B

Krunt (suurusega 22000 m²) moodustub Lääne kinnistust, mida on kavas hoonestada. Krundile kavandatakse rajada kokku 5 hoonet: 1 elamu ja 4 abihoonet, maksimaalse ehitisealuse pinnaga 500 m². Elamu maksimaalseks kõrguseks on kuni 8,5 m, abihoonetel kuni 6 m. Planeeritavate kinnistute naabruses paiknevad hooned, mis on rajatud erinevatel ajaperioodidel. Uute hoonete rajamisel nende arhitektuurse väljanägemise osas erilisi piiranguid käesoleva planeeringuga ei seata. Et krundile kavandatavad uushooned sobituksid olemasolevasse miljöösse, tuleks siia rajada hooned katuse kaldega vahemikus soovitatavalt 25°- 45°. Hoonete osad nt varjualused võivad olla ka 0° kaldega katustega. Hoonete välisviimistluses on oluline kasutada looduslähedasi materjale ja värvitoone.

Krunt pos nr 2

Krunt (suurusega 3277 m²) moodustub Lääne kinnistust ja liidetakse Laurisöödi kinnistuga mida käesoleva planeeringuga ei ole kavas hoonestada.

KRUNTIDE ARVULISED NÄITAJAD, HOONESTAMISELE ESITATAVAD NÕUDED, MUUD MÄRKUSED
Tabel nr 1

POS NR		KRUNDI AADRESS	KRUNDI SUURUS (m ²)	MAX EHITISE- ALUNE PIND (m ²)	MAX HOONE KÕRGUS (m) ELAMU/ ABIHOONE	ERALDISEIS- VATE HOONETE ARV KRUNDIL	MAA SIHT- OTSTARVE VASTAVALT DETAILPLA- NEE RINGU LIIGILE	MAA SIHT- OTSTARVE VASTAVALT KAT.ÜKSUSE LIIGILE	MAX KAVAN- DATAV BRUTOPIND	KRUNTIDE MOODUS- TAMISEST	PARKIMIS KOHTADE ARV KRUNDIL	KINNISTUTELE ULATUVAD KITSENDUSED, SERVITUUDI SEADMISE ETTEPANEKUD JA MUUD MÄRKUSED
1	1A	<i>Roosi</i>	1735	–	–	–	EP	EE 100%	–	Laurisöödi	–	1.Riigitee kaitsevöönd 30 m, külgnähtavuspiir 10m 2. Servituudi seadmise ettepanek kaabelliinile OÜ Elektrilevi kasuks 3. Servituudi seadmise ettepanek avalikult kasutatavale vallateele ca 7,5 m lai
	1B	<i>Roosi</i>	22000	500	8,5/6,0	5	EP	EE 100%	750	Lääne	2+1	
2		<i>Lauri- söödi</i>	3277	–	–	–	EP	EE 100%	–	Lääne	–	1.Riigitee kaitsevöönd 30 m, külgnähtavuspiir 10m 2. Servituudi seadmise ettepanek avalikult kasutatavale vallateele ca 7,5 m lai

3.4. Servituutide seadmise vajadus, muud seadustest tulenevad kitsendused

Planeeringuga on tehtud servituudi seadmise ettepanek (ca 7,5 m laiusena) kruntidele pos nr 1A ja 2 paiknevale avalikult kasutatavale teele (Lepiku tee nr 3530376) Kuusalu valla kasuks.

Planeeringualale jäävatele kruntidele ulatuvad maakasutuse kitsendused alljärgnevatest objektidest:

- riigitee Kiiu-Kaberneeme kaitsevöönd -30m
- keskpinge elektripaigaldise, kaabelliini kaitsevöönd 1+1 m
- madalpinge elektripaigaldise, kaabelliini kaitsevöönd 1+1 m
- maaparandussüsteem Paali-Jaani, orient pindalaga 11187 m²
- avalikult kasutatav Lepiku tee nr 3530376

Täpsemad andmed iga krundi kohta tabelist nr 1, lk 8.

3.5. Teed, tänavad ja liikluskorralduse põhimõtted

Planeeritavad krundid ei jää riigitee kaitsevööndi 30 m laiuse ja külgnähtavuspiiri 10 m laiusesse alasse

Joonisel on kujutatud normikohased nähtavuskolmnurgad, vastavalt lubatud maksimaalsele kiirusele 90 km/h ja millega on tagatud nähtavuskaugused 160 m ulatuses mõlemal sõidu suunal. Nähtavuskolmnurga (10x160 m) alas ei tohi paikneda ja sinna ei tohi rajada nähtavust piiravaid takistusi (ehitisi ja haljastust). Planeeritavale hoonestatavale krundile on kavandatud parkimiskohad: kahele krundi omaniku autole ja ühele külalisautole.

Kruntidele juurdepääs on tagatud mahasõiduga Kiiu-Kaberneeme teelt (riigitee T-11266). Riigitee kaitsevööndisse käesoleva planeeringuga ehitustegevust ei kavandata. Detailplaneeringuga uut sissepääsu kinnistule ei rajata. Planeering on saanud kooskõlastuse Maanteeametilt tingimustel, et kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks ning kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EHS § 27 alusel, tuleb Maanteeamet kaasata menetlusse juhul, kui kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis.

Oluline on, et arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused kõrvaldada enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist

3.6. Haljastus ja heakord

Planeeringuga ei ole kruntidele konkreetseid ettepanekuid piirete rajamiseks tehtud. Tee poole rajatav piire ei tohi varjata väljasõitu. Kõrgem kavandatav piire ega kõrghaljastus ei tohi ulatuda joonisele kantud nähtavuskolmnurga piiresse. Naaberkinnistute piirile rajatavate piirete lahendus peab olema kokku lepitud naabritega.

3.7. Keskkonnakaitse ja jäätmekäitlus

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

Planeeritavad krundid ei jää tee kaitsevööndi 30 m laiuse ja külgnähtavuspiiri 10 m laiusesse alasse. Tänapäevastele nõuetele vastavad uute hoonete konstruktsioonid võimaldavad siseruumides tagada vajalikul tasemel tingimused, kus teelt tulenev müra ja vibratsioon ei kahjusta elanike tervist. Elu- ja magamisruumid on soovitatav kavandada nii, et need paigutuks maantee liiklusest varjatud hooneosades. Pärast 31. detsembrit 2020 peavad kõik uusehitised olema ligi-nullenergia majad, millede piirdekonstruktsioonide paksused võimaldavad veelkord vähendada väljast tuleva müra mõju. Vastavalt kehtivale ehitusseadustikule võib hooneid ehitada maantee kaitsevööndisse, kui see on kavandatud detailplaneeringuga. Läbi koostatava detailplaneeringu on oluline teavitada tulevasi krundi omanikke ning elanikke võimalikest liiklusest põhjustatud häiringutest ning, et Maanteeamet tee omanikuna ei võta endale kohustusi müra tõkestamise eesmärgil lisa leevendusmeetmete rakendamiseks.

Planeeringuala elamukruntidelt olmejäätmete kogumisel, sorteerimisel ja käitlemisel tuleb lähtuda kehtivast jäätmeseadusest ning Kuusalu valla jäätmehoolduseeskirjast. Krundi omanikel tuleb sõlmida vedajaga prügivedamise leping. Segajäätmete mahutite asukoht peaks paiknema planeeritavate kruntide sissepääsude lähedal, mis võimaldab jäätmevedajal segamatut juurdepääsu avalikult teelt.

Kinnistule ulatava maaparandussüsteemi Paali-Jaani ala ei ole ette nähtud hoonestada. Ettepanekuna on joonisel kajastatud kinnistu omaniku soov, rajada maaparandussüsteemi torustike vahele, maapinna madalamasse kohta madal tiik (vt joonis leht nr 4).

3.8. Tuleohutus

Planeeringu koostamisel on arvestatud majandus-ja taristuministeeriumi 02.06.2015 määrusega nr 54 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded sh lisadega 1 ja 2*; siseministri 30.03.2017 määrus nr17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded* ja nõuded tuletõrje veevarustusele; EVS 812-6:2012+A1:2013 *Ehitise tuleohutus: Tuletõrje veevarustus*; EVS 812-7:2018 *Ehitise tuleohutus: Ehitisele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus*. Kavandatud hoonestusaladele juurdepääs on tagatud riigiteelt ja krundisiseselt juurdepääsuteelt. Hoonete projekteerimisel kaaluda võimalusi, et vähemalt kolmele hoone küljele on tagatud juurdepääs päästetehnikaga aastaringiselt. Planeeritava ala kruntidele kavandatud hoonestusalade naaberkinnistu hoonetega on min 8m. Hoonete kasutusotstarbest ja arhitektuursest lahendist tulenevalt on need kavandatud tulepüsivusklassis TP3.

Planeeritavd hooned hoonestatavil kinnistule on kavas rajada min 40m kaugusele kinnistu piirist, mis teeb 50 m naaberkinnistu hoonetest. Kahjutule puhkemise korral vajaliku kustutusvee, kuni 10 l/sek tagatake olemasolevast Kiiu aleviku hüdrandist, kaugusega ca 450 m.

3.9. Kuritegevuse ennetamise põhimõtted

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

4. TEHNOVARUSTUS

4.1. Üldist

Tehnovõrkude lahendid töötatakse välja vastavalt väljastatud tehniliste tingimustele ja Kuusalu Vallavalitsuse poolt ette antud tingimustel.

4.2. Veevarustus

Hoonestatavale Lääne kinnistu osale on kavas rajada puurkaev ühe majapidamise tarbeks, kaitsevööndiga kuni 10 m.

Kahjutule puhkemise korral vajaliku kustutusvee, kuni 10 l/sek tagatakse olemasolevast Kiiu aleviku hüdrandist, kaugusega ca 450 m.

4.3. Kanalisatsioon

Lääne kinnistu ei ulatu Kiiu aleviku ühisveevärgi ja kanalisatsiooni piirkonda. Planeeringualal rajatavate hoonete majapidamisest tekkiv nõ hall vesi on ette nähtud koguda krundile paigaldatavasse lokaalsesse septikusse ja on ette nähtud immutada pinnasesse. WC-dest tekkiv reovesi ehk nõ must vesi kogutakse kinnistule rajatavasse kogumismahutisse ja veetakse välja puhkimisettevõtte poolt.

Planeeritaval kinnistul kogunev sademevesi on ette nähtud koguda ja/või immutada krundil, maapinna planeerimisega suunates need krundi madalaimasse kohta, takistades nende valgumist riigiteele ja teistele kinnistutele. Planeeringuga on kavas rajada kinnistu madalaimasse kohta tiik, kuhu valguvad ka kinnistu sadeveed. Ühe võimalusena on soovituslikult pakutud sademeveed koguda, et taaskasutada seda hoonetes (nt WC pottide loputuskastides) ja õues kastmisveena. Selleks otstarbeks on välja töötatud süsteemid (kogumismahutid, majasisesed lisatorustikud jms).

4.4. Soojavarustus

Hoonete kütmine lahendatakse vastavalt hoonestaja poolsele valikule. Elamute kütmiseks kasutatakse lokaalseid küttesüsteeme (ahjud) kombineerituna soojuspumpadega. Samas on otstarbekas kasutada ka tänapäevaseid ja ökoloogilisi küttesüsteeme sh päikesekütesüsteemid ehk päikesepaneelid jms. Kinnistule on kavas rajada kas maakütte torustik, -kaev või õhk-vesi soojuspump. Lahendus selgub koos hoone projektiga. Maakütte horisontaalse paigaldamise kontuuri ala on kantud joonisele ja selle suurus on arvutuslikult 450 m².

Hoonete projekteerimisel lähtuda lisaks küttesüsteemide rajamisele ka hoonete nõuetekohasele soojapidavuse tagamisele. Pärast 31. detsembrit 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

Lahendatakse vastavalt OÜ Elektrilevi poolt 01.08.2019.väljastatud tehnilistele tingimustele nr 330345.

Üldist

Lääne ja Laurisöödi kinnistute detailplaneering Kiiu alevikus, Kuusalu vallas muudab

olemasolevate kinnistute piire, ning annab ehitusõiguse Lääne kinnistule ühe väikeelamu ja abihoonete rajamiseks.

Elektrivarustuse osas on määratud planeeritava ala arvutuslik elektri koormus, ning antud elektrivarustuse põhimõtteline lahendus, arvestades osaühing Elektrilevi poolt 01.08.2019 (edaspidi Elektrilevi) väljastatud tehniliste tingimustega nr 330345.

Sidevarustuse osas, on määratud planeeritava ala sidevajadus, ning antud sidevarustuse põhimõtteline lahendus. Kuna sidevarustus, on kavandatud nn traadita ühendustena, pole sidevarustuse tehnilisi tingimusi Telia Eesti aktsiaseltsilt taotletud.

Elektrivarustus

Kavandatava väikeelamu arvutuslik elektri koormus, on 17 kW, so 28 A. Vajalik liitumispunkti kaitse on 32 A.

Arvutusliku elektri koormuse määramisel, on arvestatud alljärgnevaga:

- väikeelamu suurus ca 250 m² suletud brutopinda.
- elamu kütte ja soojust varustus õhk-vesi tüüpi soojuspumba baasil, kuid kasutada võib ka maasoojuspumpa, kui maapind seda võimaldab ja omanik soovib.
- elamus elektripliit võimsusega kuni 8,5 kW, saunas elektrikeris võimsusega kuni 6 kW.

Lääne kinnistu elektrivarustuseks ehitatakse Ekholmi(Kotka) alajaamast 0,4 kV kaabelliin kuni Lääne kinnistu piirile paigaldatava liitumiskilbini. Kavandatav 0,4 kV kaabelliin kulgeb olemasoleva 10 kV kaabelliini nr 24712 kaitsevööndis (olemasoleva magistraalkraavi ääres), läbi Ekholmi, Peetri ja Lääne kinnistu. Liitumiskilp (vajadusel koos jaotuskilbiga) paigaldatakse Lääne kinnistule, olemasoleva 10 kV kaabelliini kaitsevööndisse, ligikaudu 70m kaugusele Kiiu-Kaberneeme teest. Elektrivarustuse kuni liitumiskilbini ehitab välja Elektrilevi elektri liitumistasu arvel. Liitumiskilbi asukoht täpsustub ehitusprojektiga. Alates liitumiskilbist paigaldab elektritoiteliini kuni elamu peajaotuskilbini krundi omanik.

Ehitusprojektis, on vaja täpsustada elektri koormust ning taotleda lisa tehnilised tingimused Elektrilevilt.

4.6. Sidevarustus

Kokkuleppel Tellijaga, pole sidevarustust nn füüsiliste liinide kaudu kavandatud, seega pole ka tehnilisi tingimusi sidevõrgu valdajalt (Telia Eesti AS) taotletud.

Kavandatud on järgmised telekommunikatsiooni liigid:

- TV programmide vastuvõtt
- andmeside (Internet)
- telefonside

Teleprogrammide vastuvõtuks kasutatakse ühe variandina suurt kanalite arvu võimaldavat SAT-TV süsteemi, mida pakub VIASAT Eesti. Selleks paigaldatakse hoone külge SAT-TV väline vastuvõtuseade ja sisse siseseade. Kanalite arv sõltub teenuse pakkujaga sõlmitavast lepingust. 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

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.

5.1. Maakatastritoimingud ja sõlmitavad notariaalsed lepingud.

Huvitatud isik (kinnistu omanik, omaniku esindaja) tellib oma kulul vastavat litsentsi omavalt maamõõtjalt katastritoimingud, mille sisuks on vastavalt detailplaneeringule uute katastriüksuse moodustamine. Maamõõtja poolt koostatud katastritoimiku alusel võtab kohalik omavalitsus vastu korralduse, millega määratakse katastriüksuste piirid, sihtotstarve, aadress. Käesoleva planeeringu ellurakendumise eelduseks on, et kavandatud kruntide pos nr 1B ja 2 omanikel tuleb seada teeservituut Kuusalu valla kasuks.

Kruntide pos nr 1A ja 1B moodustamisel ja nede liitmise tulemusena saab planeeritava krundi aadressiks Roosi.

5.2. Projekteerimine

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

Krundisistest tehnovõrkude ja -rajatiste projekteerimine toimub võrguvaldaja poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel kinnistu omaniku/arendaja finantseerimisel. Ehitusprojektide tellijaks ja finantseerijaks on kinnistu omanik/arendaja või võõrandatud kinnistute omanikud. Riigilõivud tasub kinnistu omanik/arendaja, muu huvitatud isik või võõrandatud kinnistu omanik. Hoonete projekteerimine toimub vastavalt detailplaneeringus konkreetsele krundile esitatud ehitusõigusele. Vajadusel väljastab kohalik omavalitsus arhitektuur-ehituslikud lisatingimused.

5.3. Ehitamine

Hoonete ja rajatiste ehitamisel ja nende kasutusele võtul tuleb lähtuda Ehitusseadustiku Lisadest 1 ja 2.

Krundisestest tehnovõrkude ning juurdepääsu teede ehitamine toimub kinnistu omaniku initsiatiivil ja finantseerimisel. Elektrivarustuse kuni liitumiskilbini ehitab välja OÜ Elektrilevi elektri liitumistasu arvel. Alates liitumiskilbist paigaldab elektritoiteliini kuni elamu peajaotuskilbini krundi omanik.

Ehitusloa kohustuslikele hoonetele ehitusloa väljastamise eelduseks on vallavalitsuse poolt heakskiidetud ehitusprojekti olemasolu, riigilõivu eelnev tasumine. Valminud hoonetele saab taotleda kasutusluba vastava taotluse ja dokumentatsiooni esitamisel kohalikule omavalitsusele.