

TÖÖ NR: DP-L1015

KOOLJAMÄE KINNISTU DETAILPLANEERING

SOORINNA KÜLA, KUUSALU VALD, HARJUMAA

HUVITATUD ISIK:

HEIKO TAMMEPÄRG
JAKOBI 21-3
10144 TALLINN
TEL. 50 22 002
HEIKO@ACTO.EE

DETAILPLANEERINGU KOOSTAJA (PROJEKTEERIJA):

ACTO CONSULT OÜ
TULIKA 15/17
10613 TALLINN
TEL. 66 44 800
INFO@ACTO.EE
WWW.ACTO.EE

TALLINN 2016

OÜ Acto Consult

Tulika 15/17, 10613 Tallinn, Eesti • tel. (+372) 66 44 800 • gsm. (+372) 55 529 590 • e-mail: info@acto.ee • www.acto.ee

Reg. kood 11039382 • KMKR: EE100955385

Mtr. reg. nr. EEH000127; EEP000074; EEO000064; EEG000008; EEK000021; EEJ000058; EPE000019; FPR000166; TEL000090; EHA000039; EHM000058

Julgustuspolitsei tegevusluba nr. PA-747-TU; Muinsuskaitseameti tegevusluba E417/2009-E

KÖITE KOOSSEIS:

I MENETLUSDOKUMENDID

II SELETUSKIRI

Sisukord:

1	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	1
2	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	3
3	UURINGUD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEL	3
4	OLEMASOLEVA OLUKORRA NING PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS	3
4.1	Olemasoleva olukorra kirjeldus	3
4.2	Kehtivad piirangud ja kitsendused planeeringualal	8
4.3	Maaomand planeeritaval alal	8
4.4	Vastavus üldplaneeringule	9
4.5	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	9
5	PLANEERINGUGA KAVANDATAV	12
5.1	Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine	12
5.2	Planeeritavate kruntide ehitusõigused ja piirangud	12
5.3	Hoonestusala piiritlemine	13
5.4	Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele	13
5.4.1	Üldist	13
5.4.2	Hoonete korruste arv ja kõrgus.....	13
5.4.3	Katusekalle ja tüüp	13
5.4.4	Katusekattematerjal	13
5.4.5	Välisviimistlus	13
5.4.6	Värvitoonid	13
5.4.7	Piirete tüübid ja kõrgus.....	14
5.4.8	Keelatud lahendused.....	14
5.5	Haljastus, heakord ja piirded.....	14
5.5.1	Haljastus	14
5.5.2	Heakord	14
5.5.3	Piirded.....	14
5.6	Teede maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	15
5.6.1	Juurdepääsutee ja liikluslahendus.....	15
5.6.2	parkimine.....	15
5.7	Tehnovõrgud- ja rajatised	15
5.7.1	Veevarustus	15
5.7.2	Reovete kanaliseerimine.....	16
5.7.3	Sademeveed	16
5.7.4	Elektrivarustus	17
5.7.5	Soojavarustus.....	17
5.7.6	Sidevarustus.....	17
5.7.1	Vertikaalplaneerimine	17
5.8	Tuleohutuse tagamine	17
5.9	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	18
5.10	Keskkonnatingimused.....	18
5.11	Servituutide ja kaitsevööndite vajadus.....	19

5.12	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	19
5.13	Planeeringu rakendamise võimalused.....	19

III LISAD

- LISA 1 – Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni poolt 05.05.2016 a. väljastatud tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 240672.
- LISA 2 – Koosluse liigirikkuse ja seisundi ning ehitustegevusega kaasnevate mõjude hinnang Kooljamäe kinnistul.

IV JOONISED

AS-01	Situatsiooniskeem.....	M 1:~
AS-02	Planeeringuala kontaktvöönd.....	M 1:~
AS-03	Tugiplaan.....	M 1:500
AS-04	Põhijoonis tehnovõrkudega.....	M 1:500
AS-05	Kruntimise plaan.....	M 1:1000

V KOOSKÕLASTUSED

I MENETLUSDOKUMENDID

II SELETUSKIRI

1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Käesoleva detailplaneeringu koostamise aluseks on:

- Kuusalu Vallavalitsuse 08.10.2015. a korraldus nr 614 „Soorinna küla Kooljamäe kinnistu detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ning detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“;
- Lisa Kuusalu Vallavalitsuse 08.10.2015. a korraldusele nr 614 „Soorinna küla Kooljamäe kinnistu detailplaneeringu lähteülesanne“;
- Keskkonnaameti 21.09.2015. a kiri nr HJR 14-4/15/19387-2 Kuusalu Vallavalitsusele;
- Kuusalu Vallavolikogu 19.12.2001.a otsusega nr 68 kehtestatud Kuusalu valla üldplaneering;
- Lahemaa rahvusparki kaitse-eeskiri (Vabariigi Valitsuse 19.02.2015. a määrus nr 18);
- Looduskaitseseadus. Vastu võetud 21.04.2004. RT I, 23.03.2015, 122;
- Veeseadus. Vastu võetud 11.05.1994. RT I, 06.11.2015, 3;
- Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise kord ning sanitaarkaitsealata veevõtukoha hooldusnõuded põhjavee kaitseks (Keskkonnaministri 16.12.1996. a määrus nr 61);
- Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed (Vabariigi Valitsuse 29.11.2012. a määruse nr 99);
- Kanalisatsiooniehitiste veekaitse nõuded (Vabariigi Valitsuse 16.05.2001. a määrus nr 171);
- Keskkonnaseadustiku üldosa seadus. Vastu võetud 16.02.2011. RT I, 23.03.2015, 106;
- Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused (Majandus ja -taristuministri 05.06.2015. a määrus nr 57);
- Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded (Majandus ja -taristuministri 02.06.2015. a määrus nr 54);
- Maakatastriseadus. Vastu võetud 12.10.1994. RT I, 23.03.2015, 124;
- Metsaseadus. Vastu võetud 07.06.2006. RT I, 30.12.2015, 31;
- Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded (Majandus ja -taristuministri 25.06.2015. a määrus nr 73);
- Kuusalu valla jäätmehoolduseeskiri (Kuusalu Vallavolikogu 31.10.2012. a määrus nr 12);
- Jäätmeseadus. Vastu võetud 28.01.2004. RT I, 30.12.2015, 12;
- Eesti Standard EVS 843:2003 Linnatänavad;
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine;
- Eesti Standard EVS 812-6:2012 Ehitise tuleohutus osa 6: Tuletõrje veevarustus;
- Erinevad Maa-ameti geoportaali kaardirakenduse andmed;

- Artes Terrae OÜ töö nr 34MT10 „Lahemaa rahvuspargi külade arhitektuuri ja asustusstruktuuri analüüs“;
- Lahemaa rahvuspargi kaitsekorralduskava 2016-2025
[<http://www.keskkonnaamet.ee/lahe/uldinfo/kaitsekorralduskava-3/lahemaa-rp-kaitsekorralduskava-2016-2025-2/>] 26.03.2016;
- Geodeetiline alusplaan, Radiaan OÜ poolt 2015. a novembris koostatud maa-ala plaan koos tehnovõrkudega (töö nr R 166 G 15).

2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Käesolev detailplaneering on koostatud järgmistel eesmärkidel:

- Kuusalu vallas, Soorinna külas paikneva maatulundusmaa sihtotstarbega Kooljamäe kinnistust (35203:001:0447) ühe maatulundusmaa ja ühe elamumaa sihtotstarbega kinnistu moodustamine;
- Moodustatavale elamumaa sihtotstarbega kinnistule ehitusõiguse määramine ühe elamu ja kahe abihoone rajamiseks;
- Moodustatavale elamumaa sihtotstarbega kinnistule juurdepääsutee lahendamine;
- Tehnovarustuse, heakorrastuse ja haljastuse lahendamine;
- Kõigi vajalike piirangute ja servituutide määramine.

Käesoleva detailplaneeringuga käsitletav maa-ala paikneb Lahemaa rahvusparki territooriumil. Planeeringuga kavandatav tegevus ei ole vastuolus kehtiva kaitseala kaitsekorraga ning ei takista rahvusparki kaitse-eesmärkide saavutamist.

Käesoleva planeeringuga kavandatav on kooskõlas kehtiva Kuusalu Valla üldplaneeringuga ning ei sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

3 UURINGUD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEL

- Detailplaneeringu koostamiseks vajalik maa-ala topo-geodeetiline uurimistöö koos tehnovõrkudega on teostatud 2015. a novembris Radiaan OÜ poolt (töö nr R 166 G 15).
- Koosluse liigirikkuse ja seisundi uuring ning ehitustegevusega kaasnevate mõjude hinnang Kooljamäe kinnistul on teostatud juunis 2016 a. Koostajaks Maris Mägi ning Aire Orula.

4 OLEMASOLEVA OLUKORRA NING PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

4.1 Olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeringualune Kooljamäe kinnistu (35203:001:0447) paikneb Harjumaal, Kuusalu vallas, Soorinna külas. Tegemist on hajaasutuses paikneva maaüksusega. Kinnistu asub Lahemaa rahvusparki territooriumil. Planeeringuala paiknemine on esitatud graafiliselt joonisel AS-01.

Kooljamäe kinnistu piirneb lõunasuunast Loo-Andineeme teega (valla tee nr 28) ning põhjasuunast Loo ojaga (KKR kood: VEE1082100).

Kinnistutest piirneb planeeringuala järgnevatega:

- Põhjast:
 - o Loo-Andineeme tee L1 (35203:001:0504), 100 % transpordimaa;
 - o Mõisääre (35203:001:0501), 100 % elamumaa.
- Idast:
 - o Vesiveski (35203:001:0446), 100% maatulundusmaa.
- Lõunast:
 - o Looveski (35203:001:0448), 100% maatulundusmaa;
 - o Ojakäärü (35203:001:1200), 100% elamumaa;
 - o Oja (35203:001:0147), 100% maatulundusmaa;
 - o Ojametsa (35203:001:0148), 100% maatulundusmaa.
- Läänest:
 - o Lauri (35201:002:1632), 100% maatulundusmaa.

Kooljamäe kinnistu on hetkel hoonestamata ning maatulundusmaa sihtotstarbega. Krundil puudub tehnovarustus. Maa-ameti maainfo kaardirakenduse kohaselt koosneb 32 074 m² suurune kinnistu 30 907 m² ulatuses looduslikust rohumaast ja 1 167 m² ulatuses muus maast, mis on 100% ulatuses veealune maa. Kinnistule juurdepääs on tagatud Loo-Andineeme teelt (valla tee nr 28).

Planeeringualusel maa-alal läbi viidud koosluse liigirikkuse ja seisundi uuringule tuginedes iseloomustab Kooljamäe kinnistu haljastuslikku olukorda järgnev:

Suurema osa Kooljamäe katastriüksuse pinnast hõlmab puisniit (elupaigatüüp 6530). Puisniidu seisund alal on ebaühtlane, sõltuvalt reljeefist, puistu tihedusest ja vanusest. Vanemad, üle 50-aastased puud planeeringualal on sanglepad, saared ja männid, noorematest puudest kasvavad alal arukased, hallid lepad, pihlakad, sanglepad, tammed. Põõsarinde moodustavad vanematest isenditest sarapuud, üksikud viirpuud ja türnpuud, võsastumist põhjustavad peamiselt toominga, pajude, punase leedri ja mageda sõstra järelkasv.

Rohurinne on tihe ja samuti mosaiikne. Lagedamal alal vahavad kõrrelised, peamiselt aas-rebasesaba, lisanduvad niidutaimed kurereha, kortsleht, ojamõõl, maamõõl jt. Puude ümbrus ja niiskemated laigud on angervaksa, naadi või tarnade domineerimisega. Liigirikkus on suhteliselt madal.

Ojaäärseid nõlvu katab sanglepa ja halli lepa puistu, põõsarindes kasvab sarapuud, toomingat, magesõstart, alustaimestik lausaliselt laanesõnajalga. Kaitstavaid taimeliike alal ei ole tuvastatud.

Kooljamäe kinnistu reljeef on suuremas mahus suhteliselt ühtlase langusega idast-läände. Suurem langus esineb kinnistu lõunapiiril, langusega sealse Loo oja suunas. Loo oja ei mõjuta planeeringuala ülejutusega. Maapinna absoluutkõrgused jäävad planeeringualal vahemikku 14,5 - 24,5 m. Planeeringuga kavandatud hoonestusalal on maapind tasane, kus absoluutkõrgused on vahemikus 21,5 – 22 m. Planeeringuga kavandatud elamu ja abihoonete rajamiseks ei ole vaja teostada ulatuslikke pinnasetõid ega muuta kinnistu üldist reljeefi.

Maa-ameti geoloogia kaardirakenduse järgi on maa-ala aluspõhja geoloogia Alam-Kambriumi ladestiku Tiskre kihistu hele väga peene ja peeneteraline polümineraalne liivakivi, rohekashallide savikate vahekihtidega (Põhja-Eesti struktuur-fatsiaalses vööndis). Maa-alal ei leidu maavarasid.

Maa-ameti geoloogia kaardirakenduse põhjavee kaitstuse kaardi kohaselt asub planeeringuala kaitstud põhjaveega alal.

Eesti Geoloogiakeskuse 2008. a. Harjumaa pinnase radooniriski kaardi kohaselt on planeeringualal kõrge radoonisisaldusega pinnas ($150\text{--}250\text{ kBq/m}^3$).

Planeeringualusel Kooljamäe kinnistul ei leidu kultuurimälestisi. Lähim kultuurimälestis, kalmistu "Kooljamägi", reg nr 18074 paikneb planeeringualast läände jääval naaberkinnistul (Lauri 35201:002:1632). Arheoloogiamälestisest ei avaldu planeeringualale kitsendavaid mõjusid.

Planeeringualune Kooljamäe kinnistu asub Natura 2000 võrgustiku linnu-ja loodusosal. Keskkonnaregistri registriobjektide kaardi kohaselt ei ole Kooljamäe katastriüksusel registreeritud EL loodusdirektiivi kohaseid kaitset vajavaid loodusobjekte.

Alljärgnevalt on esitatud planeeringualust keskkonda illustreeriv fotomaterjal seisuga november 2015 a.



Foto 1. Vaade planeeringualale Loo-Andineeme teelt.



Foto 2. Vaade planeeringuala rohumaale.



Foto 3. Vaade kavandatud hoonestusalale planeeringuala rohumaal.



Foto 4. Vaade kavandatud hoonestusalale planeeringuala rohumaal.



Foto 5. Vaade planeeringualal loodesse.



Foto 6. Vaade planeeringualal idasse.

4.2 Kehtivad piirangud ja kitsendused planeeringualal

Planeeringualune Kooljamäe kinnistu paikneb Lahemaa rahvusparki territooriumil ning kinnistuga piirnev Loo oja on üle 25 ruutkilomeetri suuruse valgalaga oja. Neist lähtuvalt kehtivad planeeringualal järgnevad looduskaitseadusest, veeseadusest ja keskkonnaseadustiku üldosa seadusest tulenevad kinnisomandi kitsendused:

- Ranna või kalda piiranguvöönd ulatusega 100 m veekogu piirist ehk antud juhul kogu planeeringualuse Kooljamäe kinnistu ulatuses;
- Ranna või kalda ehituskeeluvöönd ulatusega 50 m veekogu piirist;
- Ranna või kalda veekaitsevöönd ulatusega 10 m veekogu piirist;
- Veekogu kallastrada ulatusega 4 m veekogu piirist;
- Kaitseala piiranguvöönd.

Vastavalt looduskaitseaduse § 35 lg 2 on kaldast tulenevate vööndite laiuse arvestamise lähtejooneks põhikaardile kantud veekogu piir (tavaline veepiir).

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatu on koostatud arvestades kehtivaid piiranguid.

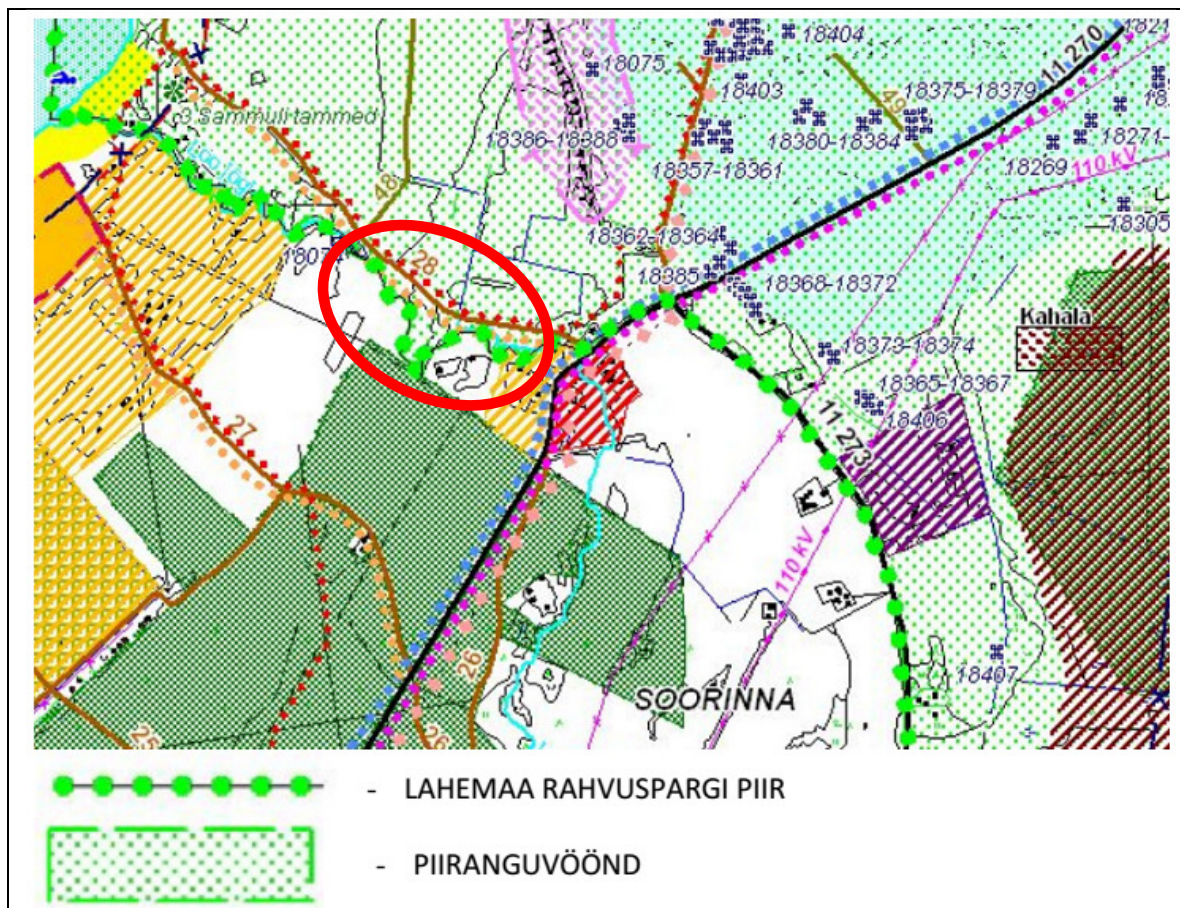
4.3 Maaomand planeeritaval alal

Kooljamäe kinnistu omanik, vastavalt kinnistusraamatu kandeale on Heiko Tammepärg.

4.4 Vastavus üldplaneeringule

Kehtiva Kuusalu valla üldplaneeringu kohaselt asub Kooljamäe kinnistu hajaasustuses, nn valgel alal. Valge ala üldplaneeringu kaardil tähendab, et antud aladel maakasutuse sihtotstarve muutmist ei piirata. Ka pole nendele aladele ette nähtud suuremaid ja eraldi käsitlemist väärivaid kitsendusi ega piiranguid.

Väljavõte Kuusalu valla üldplaneeringu kaardist on esitatud alloleval skeemil nr 1. Skeemil on planeeringuala tähistatud punase ovaaliga.



Skeem 1. Väljavõte Kuusalu valla üldplaneeringu kaardist.

4.5 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Kooljamäe kinnistu asub Kuusalu valla hajaasustusega piirkonnas, Soorinna küla läänepiiril, Loo paistiigi ja kunagise Loo mõisa keskuse läheduses. Kunagise mõisa keskuse ümber kujunenud hoonestusala võib pidada Soorinna küla tihedaima asustusega piirkonnaks, kus hoonestatud õuealade kaugus üksteisest üldiselt ei ületa 100 m.

Planeeringuala piirneb Loo-Andineeme teega (valla tee nr 28), mis ristub lähedale jääva Kuusalu-Leesi kõrvalmaanteega (registrinumber 11270). Kuusalu-Leesi maanteel, planeeringualast ca 500 m jalutuskäigu kaugusel paikneb ühistranspordipeatus, mis tagab ühenduse nii Kuusalu aleviku kui ka Tallinnaga. Planeeringualast loodesse, ca 1 km kaugusele jääb Kolga laht avaliku Andineeme supelrannaga. Planeeringuala paikneb Lahemaa rahvuspargis, kaitseala läänepiiril.

Lähim piirkonna tõmbekeskus, Kuusalu alevik jääb planeeringualast umbes 7 km pikkuse autosõidu kaugusele. Kuusalu alevikus on olemas kõik põhilised vajalikud ühiskondlikud- ja teenindusasutused. Olemas on kool, lasteaed, raamatukogu, perearstikeskus, kauplused jms.

Kontaktvööndi hoonestatud kinnistutest esineb nii elamumaa kui ka maatulundusmaa sihtotstarbelisi kinnistuid. Hoonestatud kinnistuil esineb nii eelmise sajandi keskpaigus rajatud taluelamuid koos abihoonetega kui ka seitsmekümnendate lõpust pärinevaid suvilaid ja nende kõrvalhooneid. Kontaktvööndis esineb ka kunagise Loo mõisa paemüüritisest kõrvalhoonete varemeid, millest osa on korrastatud ja eksponeeritud. Hilisemad, kahetuhandete algusaastaist elumajadega asustatud kinnistud Vesiveski ja Uuemõisa paiknevad kunagise Loo mõisa territooriumil ning piirnevad Loo paistiigiga. Sealsed elumajad on kohandatud kunagistest mõisa kõrvalhoonetest suuremahuliste ümberehituste teel. Kontaktvööndis ei paikne Muinsuskaitseregistris registreeritud ehitismälestisi.

Eelnevast lähtudes on kontaktvööndi hoonestuslaad mitmekesine. Hajaasutusele omaselt paiknevad hooned maa-alal kaootiliselt, puudub ühtne ehitusjoon ja orientatsioon ilmakaarte suhtes.

Põhiliselt on kontaktvööndis olevad hooned kahepoolse viilkatusega. Ühekaldelisi pultkatuseid kohtab abihoonete juures. Elamud on peamiselt kahekorruselised, mille teine korrus moodustub hoone viilkatuse tasapinda.

Täpsema ülevaate kontaktvööndi hoonestusest annab alljärgnev tabel 1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed on graafiliselt esitatud joonisel AS-02.

Tabeli 1 järgselt on kontaktvööndis keskmine hoonetealune pind kinnistu kohta $2728/10 = 273 = \sim 300\text{m}^2$ (sh varemed).

Arvestades kontaktvööndi situatsiooni, on planeeringualale sobilik ühe elamu ja kahe abihoone rajamine hoonete ehitisealuse pinnaga kokku kuni 300m^2 . Lähtuvalt planeeringuala paiknemisest hajaasutuses, ei ole detailplaneeringuga määratud hoonete kohustuslikku ehitusjoont.

Tabel 1. Kontaktvööndi hoonestus

Nr.	Katastriüksuse nimetus ja -tunnus, sihtotstarve ning pindala	Kinnistu hoonestus				Arvutuslik hoonete ehitisealune pind kinnistul	Märkused
			Korruste arv	Kõrgus	Ehitisealune pind		
1	Mõisaääre 35203:001:0501 Elamumaa 100% 12204 m²	Abihoone	1	9,8 m*	171 m²*	375 m² (koos varemetega 706 m²)	
		Abihoone	1	6,3 m*	204 m²*		
		Abihoone (tall)			331 m²***		Vare, puudub sissekanne EHR- is
2	Vesiveski 35203:001:0446 Maatulundusmaa 100% 13958 m²	Üksikelamu	1	6,7 m*	123 m²*	123 m² (koos varemetega 407 m²)	
		Abihoone (viinakööök)	1	10,4 m*	284 m²*		Vare
3	Kotermanni 35203:001:0300 Maatulundusmaa 100% 4.53 ha	Elamu	2		103 m²*	313 m²	
		Kuur	1		40 m²*		
		Laut-kuur	1		49 m²*		
		Saun	1	4,7 m**	28,4 m²***		Puudub sissekanne EHR-is
		Puukuur	1	3 m**	52,6 m²***		Puudub sissekanne EHR-is
		Pritsikuur	1		40 m²****		Puudub sissekanne EHR-is
4	Rohuaia 35203:001:0310 Elamumaa 100% 4468 m²	Elamu	2		75 m²*	239 m²	
		Puukuur	1	3,1 m*	49 m²*		
		Abihoone	1		88 m²*		
		Garaaž	1		27 m²*		
5	Uuemõisa 35203:001:0125 Elamumaa 100% 15530 m²	Elamu	2	8 m*	121 m²*	176 m²	
		Kuur	1	4,5 m*	55 m²*		
6	Jõekalda 35203:001:0351 Elamumaa 100% 5463 m²	Kaahumaja	1		43 m²*	43 m²	
7	Looveski 35203:001:0448 Maatulundusmaa 100% 38738 m²	Elamu	2		80 m²*	146 m² (koos varemetega 544 m²)	
		Kõrvalhoone	1		58 m²*		
		Bussioote- paviljon	1	3,9 m*	8 m²*		
		Elamu	2		81 m²****		Vare, puudub sissekanne EHR- is
		Kõrvalhoone			167 m²****		Vare, puudub sissekanne EHR- is
		Kõrvalhoone	1		22 m²****		Vare, puudub sissekanne EHR- is
		Kõrvalhoone			128 m²****		Vare, puudub sissekanne EHR- is
8	Ojakäärü 35203:001:1200 Elamumaa 100% 5048 m²	Suvila	1		40 m²*	153 m²	
		Garaaž-kuur	1		51 m²*		
		Saun	1		62 m²*		
9	Oja 35203:001:0147 Maatulundusmaa 100% 21925 m²	Elamu	1		95 m²*	95 m²	
10	Alvari 35201:002:0400 Elamumaa 100% 1217 m²	Suvila	1		42 m²*	52 m²	
		Kuur	1		10 m²*		
						Σ= 2728 m²	

*Ehitisregistri andmeil

**Mõõdetud objekti kohtvaatlusel

***Ehitisealune pind ligikaudne, mõõdetud maa-ameti aerofotolt

5 PLANEERINGUGA KAVANDATAV

5.1 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Käesolev detailplaneering on koostatud eesmärgil seada õigus planeeringualale ühe elamu ja kahe abihoone rajamiseks. Maakatastriseadus § 18 lg 7 kohaselt nähakse ette moodustada ehitise püstitamiseks maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksusele, millel ei asu ehitisi, iseseisev ehitise alust ning selle teenindamiseks vajalikku maad hõlmav katastriüksus, mille sihtotstarve määratakse detailplaneeringu alusel. Seetõttu on käesoleva detailplaneeringuga hoonestusõiguse seadmiseks ette nähtud Kooljamäe kinnistust ühe maatulundusmaa ja ühe elamumaa sihtotstarbega kinnistu moodustamine.

Andmed planeeritava maa-ala kruntideks jaotamise kohta on esitatud alljärgnevas tabelis nr 2.

Tabel 2. Planeeringuala maakasutuse koondtabel

Krundi pos. nr	Krundi aadressi ettepanek	Planeeritud sihtotstarve (katastriüksuse liik)	Krundi planeeritud suurus (m ²)	Moodustatakse kinnistust (kat.nr)	Liidetavate/ lahutatavate osade suurus (m ²)	Osade senine sihtotstarve (katastriüksuse liik)
1	Karjamäe	E 100	4103	Kooljamäe 35203:001:0447	32074 (-) 27971	M 100
2	Kivilombi	M 100	27971		32074 (-) 4103	M 100

Planeeritavate kruntide piirid on esitatud planeeringu joonistel AS-04 ja AS-05.

5.2 Planeeritavate kruntide ehitusõigused ja piirangud

Käesoleva detailplaneeringuga on määratud ehitusõigus järgmiselt:

Krunt pos. 1 aadressi ettepanekuga Karjamäe

- krundi pindala: _____ 4103 m²
- krundi kasutamise otstarve: _____ 100% elamumaa
- lubatud suurim hoonete ehitisealune pind krundil: _____ 300 m³
- lubatud suurim hoonete arv krundil: _____ 3 (1 elamu, 2 abihoonet)
- hoonete suurim lubatud korruselisus: _____ 2
- hoonete suurim lubatud kõrgus: _____ 7,5 m (abs. km 30,00)

Piirangud:

- Ranna või kalda piiranguvöönd;
- Ranna või kalda ehituskeeluvöönd ulatusega 50 m veekogu piirist;
- Kaitseala piiranguvöönd.

Krunt pos. 2 aadressi ettepanekuga Kivilombi

- krundi pindala: _____ 27971 m²
- krundi kasutamise otstarve: _____ 100% maatulundusmaa

Piirangud:

- Ranna või kalda piiranguvöönd;
- Ranna või kalda ehituskeeluvöönd ulatusega 50 m veekogu piirist;
- Ranna või kalda veekaitsevöönd ulatusega 10 m veekogu piirist;
- Veekogu kallasrada ulatusega 4 m veekogu piirist;
- Kaitseala piiranguvöönd;
- Servituudi vajadus elektriliinile võrguvaldaja kasuks;

Hoonete püstitamine krundile pos. nr 2 ei ole lubatud.

5.3 Hoonestusala piiritlemine

Moodustatava elamumaa sihtotstarbelise krundi hoonestusala määramisel on arvestatud krundipiiride asukohti, ehituskeelu- ja piiranguvööndeid, tuleohutusenõudeid, juurdepääsuvõimalusi ning omaniku soove ja vajadusi. Planeeringuga on hoonestusala kavandatud olemasolevale lagedamale alale, kus puuvõrade liitus on alla 30%. Kavandatud ehitustegevus ei toimu metsamaal.

Planeeringuga ei ole määratud kohustuslikku ehitusjoont ala hajaasutuses paiknemist ja kontaktvööndi hoonestuslaadi arvestades. Hooneid on lubatud püstitada ainult planeeringu joonisel AS-04 esitatud hoonestusala sisse vastavalt krundi ehitusõigusele. Esitatud on hoonete võimalikud paiknemised planeeritud hoonestusalas. Lõplikult määratakse hoonete paiknemine hoonestusalas, samuti nende täpne kuju ja suurus vastavate ehitusprojektide koostamisega. Hoonete sobitamisel ehitusala piiridesse on oluline arvestada territooriumi kõrghaljustust, võttes eesmärgiks säilitada olemasolevat maastiku iseloomu. Erinevaid rajatisi, mis ei ole hooned, võib ehitada nii hoonestusalale kui ka väljapoole hoonestusala.

5.4 Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele

5.4.1 Üldist

Rajatavad hooned peavad hästi sobima Lahemaa rahvusparki alal paiknevasse looduskeskkonda. Hoonete mahuline ülesehitus ning proportsioonide ja ehitusmaterjalide kasutus peab olema kooskõlas Lahemaa rahvusparki arhitektuuritraditsioonidega ning samas harmoneeruma kontaktvööndis asuvate samafunktsiooniliste hoonetega. Siiski kindlasti ei ole eesmärk kontaktvööndis paiknevate ega ka mitte Lahemaa küladele iseloomulike hoonete kujundusvõtete ja detailide liialdane kopeerimine ning imiteerimine.

5.4.2 Hoonete korruste arv ja kõrgus

Lubatud on kuni 2 korruseliste (üks täiskorrus ja katusekorrus) hoonete püstitamine. Hoone kõrgus ümbritsevast maapinnast kuni katuseharjani max. 7,5m.

5.4.3 Katusekalle ja tüüp

Hoonetel on lubatud ainult kahepoolse viilkatuse ehitamine. Katusekalded peavad jääma vahemikku 30...45° (piirang ei kehti üksikutele hooneosadele nagu näiteks veranda, vintskapid jms).

5.4.4 Katusekattematerjal

Katusekatte tüübina on lubatud kasutada kivikatust, plekk-katust või puitkatust (pilbas, laast, sindel).

5.4.5 Välisviimistlus

Välisviimistluses kasutada naturaalseid materjale. Need on:

- puit palkseinana;
- puit voodrilaudisena;
- looduslik kivi (maakivi ning paekivi autentsel kujul).

Seinte välisviimistluses mitte kasutada ühel hoonel korraga üle kahe erineva materjali.

5.4.6 Värvitoonid

Välisviimistluse värvilahendustes kasutada looduslähedasi pastellseid värvitoone, vältides liialt erksaid värve.

5.4.7 Piirete tüübid ja kõrgus

Piirdeaiana kasutada hoone arhitektuuriga sobituvat puitaeda kõrgusega max 1,5m. Piire peab olema läbinähtav. Eelistatud on ümarpuidust rõhtaed. Paralleelselt puitpiirdega on lubatud kasutada hekki.

5.4.8 Keelatud lahendused

Välisviimistluses on keelatud kasutada:

- algupäraseid materjale matkivaid ehitusmaterjale;
- katusekattematerjalina kivi-imitatsiooniga profiilplekki;
- plastikust ja plekist välisvoodrit;
- tööstuslikult toodetud ümarpalki;
- intensiivseid ja erksaid värvitoone.

5.5 Haljastus, heakord ja piirded

5.5.1 Haljastus

Käesoleva planeeringuga on hoonestusala kavandatud olemasolevale lagedamale alale, kus puuvõrade liitus on alla 30%. Kavandatud ehitustegevus ei toimu metsamaal. Hooned ja juurdepääsutee on kavandatud selliselt, et ehitustegevuse tõttu ei ole vaja likvideerita ühtegi puud.

Planeeringuga kavandatu arvestab juulis 2016. a läbi viidud Kooljamäe kinnistu koosluse liigirikkuse, seisundi ja ehitustegevusega kaasnevate mõjude hinnangus esitatud soovitusi.

Hoonestusalal on kavas teostada vähesel määral hooldusraiet kuivanud okste ja vajadusel võsa eemaldamise näol, säilitades sealjuures kõik sealsed elujõulised puud. Planeeringuga kavandatud hoonestusalast väljaspool asuv ja võsastunud puisniit väljaspool veekaitsevööndit on kavandatud korrastada eemaldades liigse võsa, põõsarinde ja murdunud oksad ning seejärel vajadusel lisaks selektsiooni teel valgustusraie teostamisega.

Puisniidu peamine hooldusvõte on tema regulaarne karjatamine või niitmine. Planeeritud hoonestusalast väljapoole jääval alal nähakse ette puisniitudele iseloomuliku rohhtaime koosluse säilimiseks/taastamiseks maa-ala niita ja seda 1-2 korda aastas. Väljaspool hoonestusala kasutada niitmiseks latt- või rootorniidukit ja niidetud hein kindlasti ka koristada. Planeeritud hoonestusala murukate hoolduseks niita murutraktori või –niidukiga ning murukate kavandada võimalikult väikese alana ümber hoonete ja sissesõidutee.

5.5.2 Heakord

Vertikaalplaneerimisega peab olema välistatud sadevete valgumine naaberkinnistutele. Planeeringuga kavandatud juurdepääsutee, parkimisala ning ka jäätmekonteineri alune maa kaetakse kõvakattelise tolmuva kattega. Madalhaljastus kujundatakse vastavalt hoonestusalale ja juurdepääsutee paiknemisele. Täpsemalt lahendatakse planeeritud elumumaa krundi heakorrastamine hoonete projekteerimise faasis koostatava krundi asendiplaani kohaselt.

5.5.3 Piirded

Piirete rajamisel tuleb kasutada üksnes piirkonnale tüüpilist puitaeda kõrgusega max 1,5m. Piire peab olema läbinähtav. Eelistatud on ümarpuidust rõhtaed. Paralleelselt puitpiirdega on lubatud kasutada ka hekki. Piirdeaed on kavandatud planeeringuala kirdesuunda, Loo-Andineeme teega piirnevale maa-alale eesmärgiga eristada ühiskondlikku maa-ala ja eraomandis olevat kinnisasja (vt planeeringu joonis AS-04). Lisaks tagab piire ohutuse

sõidutee ääres st. takistatud on laste või koduloomade ootamatu liikumine hoovialalt sõiduteele. Piirde paiknemine jätab elektri õhuliini sh. kliendi liitumispunkti väljapoole piiratud ala, tagades sedasi võrguvaldajale vaba juurdepääsu võrkude teenindamiseks. Ka ei takista piire avalikku ligipääsu kallasrajal.

5.6 Teede maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

5.6.1 Juurdepääsutee ja liikluslahendus

Juurdepääs planeeringuga kavandatud elamukrundile, krunt pos. 1 on ette nähtud kahesuunalise liiklusega Loo-Andineeme teelt (valla tee nr 28). Olemasolev Loo-Andineeme tee on planeeritud mahasõidu juures kruusakattega ning ca 3,8 m laiune. Mahasõidu asukoha määrab antud olukorras nähtavus peateele.

Planeeritud juurdepääsutee laiuseks on ette nähtud 3,5m. Juurdepääsuteele kavandatud värav peab olema piisava tagasiastega, et sisse või välja sõitev auto ei takistaks liiklust avalikul Loo-Andineeme teel. Teekatetena tuleb kasutada piisava tugevusega katteid. Planeeritavale mahasõiduteele nähakse ette Loo-Andineeme teega samaväärne kruusakate vähemalt mahasõidu pöörderaadiuse lõpuni. Sajuvee juhtimine teemaale on keelatud.

Krundisisene tee peab võimaldama sõidukite ümberpööramist krundi piires. Krundisest teede ja parkimisala katenditena kasutada piirkonda sobituvaid materjale nagu nt. paekiviplaate, graniitsõelmeid, kruusa, lubatud ka betoonkivi.

Mahasõidu ja krundi siseste teede projekteerimine ning väljaehitamine on huvitatud isiku kohustus.

Krunt pos. 2 jääb maatulundusmaa sihtotstarbega ning sellele eraldi juurdepääsu asukoha määramiseks vajadus puudub.

5.6.2 Parkimine

Parkimislahenduse planeerimisel on lähtutud kehtivast Eesti standardist EVS 843:2003 „Linnatänavad“. Parkimiskohtade arvu kavandamisel on lähtutud standardi tabelist 10.2. Arvestatud on äärelinna vööndile kehtestatud normatiivi. Parkimiskohti on planeeritavale elamukrundile pos. 1 kavandatud kokku 3 tk.

Parkimine planeeritaval krundil on lahendatud krundisiseselt hoovialal ja/või garaažis. Parkimisala koha valikul on arvestatud standardi tabeliga 10.13, mille kohaselt ≤ 10 parkimiskohaga maapealse parkimisala või parkimishoone ja elamu vahelisele vähimale kaugusele nõudeid ei esitata.

5.7 Tehnovõrgud- ja rajatised

5.7.1 Veevarustus

Arvutuslikud majandus-joogivee vooluhulgad planeeringuga kavandatud hoonetele:

- sekundiline 0,6 l/s
- ööpäevane 1,0 m³/d

Detailplaneeringu alal ühisveevarustus puudub. Planeeringuga kavandatud hoonete veevarustus lahendatakse planeeringualale rajatava puurkaevu baasil. Puurkaev on ette nähtud ühe elamukrundi teenindamiseks ning tootlikkusega alla 5 m³ ööpäevas. Veeseaduse § 28 kohaselt ei moodustata joogivee võtmise kohta ümbritsevale maa-alale sanitaarkaitseala, kui vett võetakse põhjaveekihi alla 10 m³ ööpäevas ühe kinnisasja vajaduseks. Sellise veevõtukoha hooldusnõuded tagatakse Keskkonnaministri 16.12.1996. a määruse nr 61

„Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise kord ning sanitaarkaitsealata veevõtukoha hooldusnõuded põhjavee kaitseks“ p 4.1 kohaselt, kus ühe kinnisasja omanikule vajaliku kaevu asukoht peab olema võimalike reostusallikate (kogumiskaevud, käimlad, prügikastid, väetise- ja sõnnikuhoidlad, õlimahutid, kanaliseerimata saunad jne.) suhtes põhjaveevoolu suunas (järgib üldjoontes maapinna kallakut) ülesvoolu ja neist krundi piires võimalikult kaugemal (mitte vähem kui 10 m).

Käesoleva planeeringuga on esitatud puurkaevu võimalik paiknemiskoht kavandatavale krundile pos. 2, ranna või kalda ehituskeeluvööndi alale (vt planeeringu joonis AS-04). Vastavalt Looduskaitseaduse § 38 lg 5 p 8 ei laiene ehituskeeld kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud tehnovõrgule ja –rajatisele. Veetorustiku paiknemine, läbimõõt ja hoonesisestused määratakse hoonete projekteerimisel vastavalt elamu ja abihoonete paiknemisele krundil.

Puurkaevu rajamiseks tuleb koostada eraldi ehitusprojekt ning taotleda Kuusalu Vallavalitsuselt ehitusluba. Puurkaevu täpsem paiknemine lahendatakse koostatava puurkaevu ehitusprojektiga.

5.7.2 Reovete kanaliseerimine

Arvutuslikud reovee vooluhulgad kinnistule:

- sekundiline 3,6 l/s
- ööpäevane 1,0 m³/d

Detailplaneeringu alal ühiskanalisatsioon puudub. Planeeringuga kavandatud hoonete reovete kanaliseerimine lahendatakse kinnistuseselt lokaalpuhasti (septik, biopuhasti) baasil.

Planeeringualal on puhastatud reovete pinnasesse immutamine võimalik lähtudes allpool toodust:

Maa-ameti geoloogia kaardirakenduse põhjavee kaitstuse kaardi kohaselt asub planeeringuala kaitstud põhjaveega alal. Vabariigi Valitsuse 29.11.2012. a määruse nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“ § 6 lg 6 p 2 kohaselt on lubatud heitvett pinnasesse juhtida kuni 5 m³ ööpäevas kaitstud, suhteliselt kaitstud ja keskmiselt kaitstud põhjaveega aladel, kasutades vähemalt reovee mehaanilist puhastamist.

Lokaalpuhasti on kavandatud krundile pos. 1. Käesoleva planeeringuga on esitatud lokaalpuhasti võimalik paiknemiskoht (vt planeeringu joonis AS-04). Lokaalpuhasti ja kanalisatsioonitorustiku paiknemine ning torustiku läbimõõdud määratakse täpsemalt hoonete projekteerimisel vastavalt elamu ja abihoonete paiknemisele krundil.

Puhastiks oleva imbsüsteemi asukoha valik ning selle suublaks olev pinnas peab tagama selle, et Vabariigi Valitsuse 16.05.2001. a määruse nr 171 „Kanaliseerimisvõrgu ehitiste veekaitsealade“ nõutavad kujad ei ulatuks planeeringualast väljapoole. Ehk lokaalpuhasti peab olema kavandatud selliselt, et ei tekiks kitsendusi planeeringualast väljapoole jäävate naaberkinnistute maakasutusele.

5.7.3 Sademeveed

Planeeringuga kavandatud hoonetelt ja kõvakattega aladelt kogunevad sademeveed immutatakse pinnasesse kinnistu piires, naaberkinnistute omanike huve kahjustamata. Sademevee puhastamine ei ole vajalik.

5.7.4 Elektrivarustus

Elektrivarustuse planeerimise aluseks on Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni poolt 05.05.2016 a. väljastatud tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 240672.

Planeeringuala elektrienergiaga varustamine peakaitsmega 3x20A nähakse ette ehitatavast liitumiskilbist toitega projekteeritavalt 0,4kV elektriliini õhuliinilt alates Looveski 10/0,4kV alajaama F2 õhuliini mastist, mis paikneb Oja (35203:001:0147) kinnistul. Liitumispunkti asukoht on planeeritud krundile pos. 2, jättes sedasi madalpingeliini pikkuseks alajaamast ≤ 400 m. Võrguvaldajale on tagatud vaba juurdepääs liitumispunktile Loo-Andineeme teelt, piiramata maa-alalt. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastava liini. Elektrienergia saamiseks tuleb sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu.

Planeeringuga kavandatud elektriõhuliinile kehtivad isiklikud kasutusõigused võrguvaldaja kasuks elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuses, so 2 m kummalegi poole õhuliini telge (koridori laius kokku 4 m).

5.7.5 Soojavarustus

Planeeringuga kavandavate hoonete soojavarustus tagatakse lokaalsete ja/või kohtkütte kütteseadmetega. Võimalikud energiaallika liigid on elekter, tahkekütus (puit, puitgraanul, brikket) ning ka päikeseenergia. Elektrikütte kasutamisel eelistada energiat säästvat maa- või õhksoojus soojuspumpa. Märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad kütteliike nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi ei ole lubatud kasutada. Kütte lahendus esitatakse täpsemalt hoone(te) ehitusprojekti(de) mahus.

5.7.6 Sidevarustus

Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata sidevõrkude rajamist. Planeeringuga kavandatud elamu sidevarustus lahendatakse mobiilside ühenduse baasil.

5.7.1 Vertikaalplaneerimine

Planeeritav hoonestusala ja juurdepääsud jäävad kõrgusvahemikku 21,2-22,2 meetrit. Krundisisesed kõrgusmärgid täpsustada projekteerimise käigus. Valdavalt võiks jääda alale olemasolev reljeef, tasandusi ja täitmisi on vaja kohati mõnekümne cm kõrguses. Vertikaalplaneerimisega peab olema välistatud sadevete valgumine naaberkinnistutele.

5.8 Tuleohutuse tagamine

Tuleohutusnõuete tagamiseks on planeeringu koostamisel juhinetud Majandus ja -taristuministri 02.06.2015. a määrusest nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Planeeringuala hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks on määratud TP3 (tuldkartev), mis aga ei takista kõrgema tulepüsivusklassiga hoonete rajamist. Määruses sätestatu kohaselt ei tohi tule levik ühelt ehitiselt teisele ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist kahju. Selle täitmiseks peab ehitistevaheline kuja takistama tule levikut teistele ehitisele, kusjuures juhul, kui ehitistevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Planeeringuga on see nõue tagatud. Planeeritud hoonete vahel on vaba kuja ≥ 8 m. Planeeringuga kavandatud hoonete ja naabruses olevail kinnistuil paiknevate olemasolevate hoonete vahel on nõutud vaba kuja ületatud mitmekordselt. Situatsiooni arvestades ei teki ka tulevikus võimalust käesoleva detailplaneeringuga moodustatava hoonestatava kinnistuga piirnevaile kinnistuile hoonete tekkimine.

Tuletõrjeautode ja päästetehnika ligipääsu planeeringuga kavandavatele hoonetele tagab planeeritav juurdepääsutee, millele ette nähtud autovärava laiuseks on määratud minimaalselt 4m.

Eesti standardi EVS 812-6:2012 Ehitiste tuleohutus Osa 6: „Tuletõrje veevarustus“ peatüki 5.2.3 kohaselt ei nähta hajaasustusega piirkonnas üksikelamutele ning nende abihoonetele ette eraldi välist veevõtukohta kustutusveele. Hoone ehitusprojektides antakse teave lähima kasutuskõlbliku veevõtukohta kohta. Lähim kasutuskõlblik tulekustutusvee veevõtukoht, jäädes planeeringuga kavandatud hoonetest mööda sõiduteed liikudes ca 0,5 km kaugusele, paikneb Loo paistiigil, Kuusalu-Leesi kõrvalmaantee ääres.

5.9 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riskide vähendamist käsitleb Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

Kuritegevuse riskide maandamiseks planeeringualal on esmane tagada järgnev:

- hoonete ümbruse ja hooviala pidev korrashoid;
- territoriaalsus, eravalduse selge eristamine;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;
- hea nähtavus ja valgustatus.

Hoonete projekteerimisel tuleks arvestada järgnevaga:

- kvaliteetsete ja vastupidavate materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud);
- hooviala oleks pimedal ajal valgustatud (näiteks fotoreleega liikumisele reageeriv valgustus);
- hooned oleks varustatud valvesignalisatsiooniga.

Olulisemaks kuritegevuse riske vähendavaks meetmeks on valduse pidev korrashoid ja hooldatus. Hooldamata ja korrast ära hooviala ning hooned loovad mulje peremehe eemalolekust, mis omakorda meelitab ligi potentsiaalseid kurjategijaid.

5.10 Keskkonnatingimused

Planeeringualal maavarasid ei leidu ning maa-ala asub kaitstud põhjaveega alal. Planeeringuga kavandatud moodustatavatele kinnistutele elamu ning abihoonete rajamisega kaasnevad keskkonnamõjud on eeldatavalt väikesed ning kinnistupõhised. Kavandatud tegevusega kaasneb vajadus energia, ehitusmaterjalide, kütuse jms järele, kuid mitte mahus, mis põhjustaks olulist keskkonnamõju. Ehitamisega kaasnev mõningane müra ja vibratsioon on ajutine ning lühiajaline. Planeeringu elluviimisega ei kaasne püsivaid keskkonnale kahjulikke mõjusid nagu vee, pinnase, või õhu saastatus, arvestatav jäätmete, müra, vibratsioon, valgus- või soojusreostus. Planeeringuga kavandatav ei kahjusta inimeste tervist ja vara, ei põhjusta keskkonnas olulisi pöördumatuid muutusi ega ületa eeldatavalt piirkonna keskkonnataluvust.

Tekkivate ehitus- ja olmejäätmete käitlemisel tuleb juhendada jäätmeseaduses ja Kuusalu valla jäätmehoolduseeskirjas kehtestatud nõuetest. Tekkivad ehitusjäätmed tuleb sorteerida liigiti jäätmete tekkekohas ning suunata võimalusel taaskasutusse (va ohtlikud jäätmed) või kõrvaldada vastava jäätmeloaga ehitusjäätmete käitluskohas. Tekkivate olmejäätmete äraveoks tuleb jäätmevaldajal sõlmida leping piirkonnas korraldatud jäätmeveo teenuse osutajaga. Olmejäätmete konteinerite paiknemine nähakse ette elamukrundi territooriumil, sissesõidutee ääres kõvakattega alal.

Eesti Geoloogiakeskuse 2008. a. Harjumaa pinnase radooniriski kaardi kohaselt on planeeringualal kõrge radoonisisaldusega pinnas (150-250 kBq/m³). Planeeringuga kavandatud hoonete eluruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond. Ehitusprojektide koostamisel on soovitatav teostada maa-alal pinnaseõhu radoonisisalduse uuringud ning projekteerimisel arvestada uuringu tulemustega. Vajadusel rakendada eluruumide radoonitaseme alandamise meetmeid vastavalt Eesti standardis EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine“ toodule.

5.11 Servituutide ja kaitsevööndite vajadus

Planeeringuga kavandatud elektriõhuliinile kehtivad isiklikud kasutusõigused võrguvaldaja kasuks elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuses, so 2 m kummalegi poole õhuliini telge (koridori laius kokku 4 m).

5.12 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid ehitamise ja kinnisasja kasutamise käigus. Ehitamise või kinnisasja kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb hüvitada koheselt kinnisasja igakordse omaniku poolt, kelle poolt kahju on põhjustatud.

5.13 Planeeringu rakendamise võimalused

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks maatoiminguteks ning ehitusprojektide koostamiseks. Kohalik omavalitsus võib välja anda planeeringus toodud nõudeid täpsustavaid projekteerimistingimusi. Ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismõistetele ja heale projekteerimistavale. Krundi ehitusõigused realiseeritakse krundi valdaja poolt. Krundile vajaliku juurdepääsutee ja tehnovõrkude väljaehitamise kohustus on krundi valdajal. Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt krundi valdaja ja võrguvaldaja vahelistele kokkulepetele.

Seletuskirja koostasid: Aare Asber
 Heiko Tammepärg

III LISAD

- LISA 1 – Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni poolt 05.05.2016 a. väljastatud tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 240672.
- LISA 2 – Koosluse liigirikkuse ja seisundi ning ehitustegevusega kaasnevate mõjude hinnang Kooljamäe kinnistul.

IV JOONISED

AS-01	Situatsiooniskeem.....	M 1:~
AS-02	Planeeringuala kontaktvöönd.....	M 1:~
AS-03	Tugiplaan.....	M 1:500
AS-04	Põhijoonis tehnovõrkudega.....	M 1:500
AS-05	Kruntimise plaan.....	M 1:1000

V KOOSKÕLASTUSED