

SISUKORD

I. KOOSKÖLASTUSTE KOONDNIMEKIRI 5

II. SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU ÜLDOSA	7
2. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK	7
3. OLEMASOLEV OLUKORD	8
3.1 Üldandmed	8
3.2 Planeeritava ala piirid	8
3.3 Geodeesia	8
3.4 Rohelised alad ja keskkonnakaitse	8
3.5 Muinsuskaitse	9
3.6 Olemasolevad servituudid	9
4. KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS. FUNKTSIONAALSED SEOSD	9
5. PÕHJENDUSED KUUSALU VALLA ÜLDPLANEERINGU MUUTMISEKS	9
6. KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISE HINDAMISE VAJADUS	10
7. PLANEERIMISLAHENDUS	11
7.1 Üldlahendus ja avalik ruum	11
7.2 Krundi ehitusõigus ja olulisemad arhitektuurinõuded	11
7.3 Maakasutus - krundi kasutuse sihtotstarve, kasutusõiguse kitsendused ja servituudid	13
8. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	14
8.1 Elektrivarustus	14
8.2 Sidevarustus	14
8.3 Veevarustus, kanalisatsioon ja sadeveed	15
8.4 Soojavarustus	16
8.5 Tehnovõrkude koridorid	16
9. TULEKAITSE ABINÕUD	17
10. PIIRKONNA TEEDEVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS	17
11. HALJASTUS- JA KESKKONNAKAITSENÕUDED	18
12. PIIRKONNA TURVALISUS	19
13. PLANEERITAVA ALA MÕJU NAABRUSELE	19
14. PLANEERINGU REALISEERIMINE	20
15. KASUTATUD KIRJANDUS	22

III. GRAAFILINE OSA

1. Kontaktvöönd ja kaugused	
2. Väljavõtte üldplaneeringust	M 1 : 10 000
3. Situatsiooni skeem	M 1 : 10 000
4. Tugiplaani	M 1 : 750
5. Põhijoonis	M 1 : 500
6. Kruntimise plaan	M 1 : 2000
7. Tehnovõrkude koondplaani	M 1 : 750
8. Planeeringu realiseerimise tsoneerimisskeem	M 1 : 2000

IV. LISAD

- Planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon.
- Kuusalu Vallavolikogu otsus 01.06.2011 nr 34 „Loksa küla Kopli kinnistu detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ning detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamatamine“.
- Lisa Kuusalu Vallavolikogu 01.06.2011 otsusele nr 34 „Loksa küla Kopli kinnistu detailplaneeringu lähteülesanne“.
- Detailplaneeringu algatamise teade Kuusalu valla kodulehel 08.06.2011.
- Detailplaneeringu algatamise teade Ametlikes Teadaannetes 09.06.2011.
- Detailplaneeringu algatamise teade ajalehes Sõnumitooja 15.06.2011.
- Detailplaneeringu algatamise teade kinnistu piirinaabritele 10.06.2011 nr 7-1/2235.
- Detailplaneeringu koostamise rahastamise üleandmise leping 21.06.2011 nr 2-4/118.
- Kuusalu Vallavolikogu otsus 26.06.2013 nr 35 „Kuusalu Vallavolikogu 01.06.2011.a otsuse nr 34 „Loksa küla Kopli kinnistu detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ning detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamatamine“ vastuvõtmiseks esitamise tähtaja ja lähteülesande kehtivusaja esmakordne pikendamine“.
- Kuusalu Vallavalitsuse 01.08.2015 kiri nr 7-1/2547 „Loksa küla Kopli kinnistu detailplaneeringu läbivaatamisest.“
- Keskkonnaeksperti Andres Tõnissoni ekspertarvamus „Võimalikud keskkonnamõjud Kopli detailplaneeringu juures (Loksa küla, Kuusalu vald)“ 31. oktoober 2013.
- Detailplaneeringu koostamise üleandmise kohta Kuusalu vallas Loksa külas Kopli kinnistul 28.01.2014 nr 2-4/18.
- Detailplaneeringu lähteseisukohtade tutvustuse ja eskiisi avaliku arutelu toimumise teade Loksa külavanemale 12.12.2013.
- Detailplaneeringu lähteseisukohtade tutvustuse ja eskiisi avaliku arutelu toimumise teade Kuusalu valla kodulehel 12.12.2013.
- Detailplaneeringu lähteseisukohtade tutvustuse ja eskiisi avaliku arutelu toimumise teade ajalehes Sõnumitooja 21.12.2013.
- Detailplaneeringu lähteseisukohtade tutvustuse ja eskiisi avaliku arutelu protokoll 09.01.2013.
- Harju Maavalitsuse 08.01.2015 kiri nr 6-7/111 täiendavate kooskõlastuste mitterahastamise kohta.
- Kuusalu Vallavalitsuse 16.04.2015 korraldus nr 263 „Loksa küla Kopli kinnistu detailplaneeringu vastuvõtmine.“
- Detailplaneeringu vastuvõtmise ning avaliku väljapaneku toimumise teade kinnistu piirinaabritele 07.05.2015 nr 1550.
- Detailplaneeringu vastuvõtmise ning avaliku väljapaneku toimumise teade Kuusalu valla kodulehel 11.05.2015.
- Detailplaneeringu vastuvõtmise ning avaliku väljapaneku toimumise teade ajalehes Sõnumitooja 13.05.2015.
- P. Kaini esitatud märkused 25.06.2015 nr 7-1/2311.
- Kuusalu Vallavalitsuse seisukohad ja avaliku väljapaneku tulemuste avaliku arutelu toimumise teade P. Kainile 09.07.2015 kiri nr 7-1/2642.
- Detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste ja avaliku arutelu toimumise teade ajalehes Sõnumitooja 15.07.2015.
- Detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste ja avaliku arutelu toimumise teade Kuusalu valla kodulehel 17.07.2015.
- Avaliku väljapaneku tulemuste avaliku arutelu protokoll 22.07.2015.
- Avaliku väljapaneku tulemuste avaliku arutelu tulemuste teade ajalehes Sõnumitooja 29.07.2015.
- Avaliku väljapaneku tulemuste avaliku arutelu tulemuste teade Kuusalu valla kodulehel 29.07.2015.

- Kuusalu Vallavalitsuse 11.01.2016 kiri nr 7-1/2642-1 P. Kainile, milles antakse teada seletuskirjas ja joonistel tehtud muudatustes ning soovitakse teada, kas P. Kain loobub esitatud vastuväidetest.
- Harju Maavalitsuse 25.04.2016 kutse nr. 6-7/1488 „Kuusalu vallas Kopli kinnistu detailplaneeringu avalikul väljapanekul arvestamata jäetud vastuväidete arutelu“.
- Harju Maavalitsuse 14.07.2016 kiri nr. 6-7/1488 „Loksa küla, Kopli kinnistu detailplaneeringu järelvalve“.
- Lisa Harju Maavalitsuse 14.07.2016 kirjale nr. 6-7/1488 „koopia Harju Maavalitsuses 12.05.2016 toimunud arutelu protokollist“.
- Omandiõigust tõendav dokument – väljatrükk kinnisturaamatust.

Tehnilised tingimused

- Elion Ettevõtted AS „Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr. 23164914“ 30. august 2014.a.
- Eesti Energia Jaotusvõrgu OÜ Tallinn-Harju regiooni „Tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr. 223510“ 5. september 2014.a.
- Terviseameti Põhja talituse kiri 11. september 2014.a. nr. 9.3-1/6016 „Kopli kinnistu detailplaneering Loksa külas“.

I. KOOSKÕLASTUSTE KOONDNIMEKIR

JRK NR	KOOSKÕLASTAV ORGANISATSIOON	KOOSKÕLASTUSE NR JA KUUPÄEV	KOOSKÕLASTUSE SISU	KOOSKÕLASTUSE ORIGINAALI ASUKOHT	MÄRKUS
1	2	3	4	5	6
1.	Keskonnaamet Harju-Järva-Rapla regioon Taimar Ala Keskonnaameti peadirektori asetäitja keskkonnakasutuse alal regiooni juhataja ülesannetes	Nr. HJR 6-5/14/4417-2, 21.03.2014	Palume detailplaneeringu seletuskirja täiendada märkuste 1 - 3 põhjal. Kui Keskonnaameti märkuste põhjal detailplaneeringu seletuskirja täiendatakse, sis loeme detailplaneeringu kooskõlastatuks ning täiendavalt ei ole vajadust detailplaneeringut uuesti keskkonnaametile kooskõlastamiseks esitada.	Eraldi lehel, lisade järel.	Märkusi vaata kooskõlastuse kirjast.
2.	Loksa Külaselts MTÜ ühisveevärgi puurkaevu valdaja Margus Paluvits	02.09.2014. a.	Alkirjastatud.	Eraldi lehel, lisade järel. Originaal asub DAGOpen OÜ arhiivis.	-
3.	Terviseameti Põhja talitus Natalja Šubina direktor	9.3-1/6016, 11.09.2014. a.	Planeerimisestuse § 17 lg 3 p 2 alusel määrab üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldavale detailplaneeringule riigiasutustega kooskõlastamise vajaduse maavaranem.	Eraldi lehel, lisade nimekirjas.	Märkusi vaata kooskõlastuse kirjast.
4.	Päästeameti Põhja päästeteskus Martin Seetur Inseneritehnilise büroo juhtivinspektor	K-MS/55-digi, 14.10.2014. a.	Edastan kooskõlastatud detailplaneeringu. Kooskõlastatud K-MS/55-digi.	Eraldi lehel, lisade järel.	-
5.	Elering AS Enno Bender Põhja piirkonna liinide käidukorraldaja	Nr. 14-1/2014 / 800, 20.10.2014. a.	Detailplaneering DagOpen OÜ töö nr 14-29 „Kopli kinnistu detailplaneering“ Tellija: Kuusalu Vallavalitsus Kooskõlastatud tingimustel.	Eraldi lehel, lisade järel.	Tingimusi vaata kooskõlastuse kirjast.
6.	Elektrilevi OÜ Priit Mägi Tehnoloogide spetsialist	Nr. 0766712054, 05.11.2014. a.	Projekti kooskõlastus nr. 0766712054 kooskõlastuse kuupäev: 05.11.2014.	Eraldi lehel, lisade järel.	Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

I. KOOSKÕLASTUSTE KOONDNIMEKIRI

JRK NR	KOOSKÕLASTAV ORGANISATSIOON	KOOSKÕLASTUSE NR JA KUUPÄEV	KOOSKÕLASTUSE SISU	KOOSKÕLASTUSE ORIGINAALI ASUKOHT	MÄRKUS
1	2	3	4	5	6
7.	Eesti Telekom AS Arvo Sepp projekti kooskõlastaja	Nr. 23421163, 05.11.2014 a.	Projekti kooskõlastus nr 23421163.	Eraldi lehel, Lisade järel.	Seisukohti vaata kooskõlastuse kirjast.
8.	Loksa Linnavalitsus Villu Uett Loksa linnaarhitekt	12.11.2014 a.	Saadatav kooskõlastuse (mida vist polekski tarvis, sest planeeritava kinnistu vahetud naabrid me pole).	Eraldi lehel, Lisade järel.	-
9.	Kopli kinnistu omaniku esindaja Allan Kiil	21.11.2016 a.	Saadatav allkirjaga faili. Digitaalselt allkirjastatud.	Eraldi lehel, Lisade järel.	-
10.					
11.					
12.					

II. SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU ÜLDOSA

Käesolev töö, KOPLI kinnistu detailplaneering Kuusalu vallas Loksa külas, on koostatud vastavalt Kuusalu Vallavalitsuse poolt koostatud lähtetingimustele ja omaniku soovidele, lähtudes kehtivast seadusandlusest.

Detailplaneering on algatatud Kuusalu Vallavalitsuse 01. juuni 2011.a otsusega nr. 34 „Loksa küla Kopli kinnistu detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ning detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamine“.

Kopli kinnistu kogu pindala on 28,93 ha, kuid planeering hõlmab sellest ca 10 ha ehk Lahemaa Rahvuspargist välja jäävat valdavalt rohumaaga kaetud osa.

Detailplaneeringu koostamisel on kasutatud järgmisi lähtematerjale:

1. Loksa valla üldplaneering – kehtestatud Loksa Vallavolikogu 27. Jaanuar .2000 a. määrusega nr. 1;
2. Kuusalu valla ehitismäärus – kehtestatud Kuusalu Vallavolikogu määrusega 16. juuni 2010 nr. 14;
3. OÜ Geoterra poolt detsember 2011.a. mõõdistatud „Kopli“ (Harju maakond, Kuusalu vald, Pärисpea küla)kinnistu geodeetilist alusplaani M 1:500, töö nr. 73/2011;
4. Detailplaneeringu lähteseisukohad;
5. Planeerimisseadus;
6. Looduskaitseadus;
7. Lahemaa rahvusparki kaitse-eeskiri.

Maa senine maakasutuse sihtotstarve on 100% maatulundusmaa.

Detailplaneering on vastavuses kehtivate planeerimismäärade ning seadustega.

Planeeringu jooniste ja seletuskirja nõuded kehtivad samalaadselt ning neid tuleb käsitleda komplekselt.

2. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK

Detailplaneeringu eesmärgiks on Lahemaa Rahvusparki alalt välja jääva Kopli kinnistu maakasutuse sihtotstarve muutmine elamumaaks määrates 14 uut elumuma krunti osaliselt looduslikult küllaltki tundlikusse jõeäärseesse vööndisse ja kolm eraldi transpordimaa maaüksust.

Planeeritud kruntidele määratakse ehitusõigused uute hoonete püstitamiseks koos olulisemate arhitektuurinõuete, vajalike tehnovõrkude planeerimisega, liikluskorralduse lahendamisega ning vajalike servituutide ja kitsenduste ulatuse seadmisega.

Loksa valla üldplaneeringu järgselt jääb planeeringuala nn. valgele alale ja on määratlemata juhtfunktsiooniga maa.

Loksa külas asuva Kopli kinnistu senine maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa.

Planeeringuga määratakse:

- Lahemaa Rahvusparkist välja jäävale kinnistu osale elamukrundid ja transpordimaa maaüksused
- Üldplaneeringu muutmise vajalikkuse põhjendamine
- Maakasutuse sihtotstarbe muutmine, määrates ehitusõigused ja hoonestustingimused
- Uute hoonestus- ja planeerimistingimuste määramine
- Juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkude lahendamine
- Heakorrasuse ja haljastuse lahendamine, olemasoleva kõrghaljastuse maksimaalne säilitamine
- Kõigi vajalike piirangute ja servituutide määramine

3. OLEMASOLEV OLUKORD

3.1 Üldandmed

Kopli kinnistu 28,93 (maatulundusmaa sihtotstarve), sellest planeeringuala hõlmab 9,9 ha	Maa-ameti Maakatastri katastriüksuse plaani kohaselt kõlvikuline jaotus: haritav maa 5,10 ha looduslik rohumaa 4,70 ha metsamaa 6,20 ha muu maa 12,90 ha s.h. veealune maa 0,40 ha
Planeeritaval alal teised kinnistud	Jõeäärse kinnistu katastritunnus 42301:004:1320, registriosa 3470602/34706 Aidamäe kinnistu katastritunnus 42301:004:0870, registriosa 4132302/41323
Planeeritaval alal olevad hooned	Planeeritaval Kopli kinnistul hoonestus puudub
Planeeritavale alale juurdepääs ja liiklus	Planeeringuala läbivad Mardimiku- Kotkaveski tee ja kirdest Loksa-Risti tee.
Planeeritaval alal tehnovõrgud	Planeeringuala läbivad keskelt Mardimiku-Kotkaveski tee äärest kaks olemasolevat elektrimaakaablit ja Loksa küla veetrass, lõunas asub Tropi (Kotka) nimeline alajaam ja liitumispunkt. Ala läbivad kaks 0,4 kV elektriõhuliini ja idast üks (demonteeritav) 0,4 kV elektriõhuliin, kagust ja idast kaks 35 kV elektriõhuliini ja üks 110 kV elektriõhuliin. Olemasolevad sideliinid läbivad kinnistut idast, kagust ja kirdest.
Planeeritaval alal veekogud, kaitsealad	Planeeritav ala piirneb läänest Valgejõe, keskelt-idast Lahemaa Rahvuspargiga
Kaugus Tallinnast	ca 48 km

3.2 Planeeritava ala piirid

Käesolev planeering on koostatud Kopli kinnistu ringpiires (detailplaneeringu ala).

Planeeritav ala piirneb läänest Valgejõe, loodest Jõekääru kinnistuga (42301:004:0381, 100% maatulundusmaa sihtotstarbega), põhjast Mardi-Mikko (42301:004:0385, 100% elamumaa, hoonestatud krunt), Koplitalu (42301:004:0030, 100% elamumaa ja hoonestatud) ja Jõekääru (42301:004:0382, 100% maatulundusmaa) kinnistutega, kagust Aidamäe (42301:004:0870, 100% elamumaa, hoonestatud) ja Jõeäärse (42301:004:1320, 100% elamumaa, hoonestatud) kinnistutega ning lõunast Kruusimäe (42301:004:0700, 100% maatulundusmaa) kinnistuga.

3.3 Geodeesia

Planeeritava ala kohta on koostatud digitaalne mõõdistus OÜ Geoterra poolt detsember 2011.a. mõõdistatud „Kopli“ (Harju maakond, Kuusalu vald, Pärisspea küla) kinnistu geodeetiline alusplaan M 1:500, töö nr. 73/2011. Koordinaadid L-Est 97 süsteemis, kõrgused Balti süsteemis.

Maapinna absoluutsed kõrgused mõõdistatud alal on vahemikus 70,31-13,57 m vahel, langus on lääne suunas.

3.4. Rohelised alad ja keskkonnakaitse

Maa-ala (Kopli kinnistu) asub osaliselt Lahemaa Rahvuspargis, kuid planeeringuala hõlmab sellest välja jäävat valdavalt rohumaa kaetud osa.

Kinnistu metsaga kaetud osale, mis jääb Lahemaa Rahvuspargi territooriumile, tegevust kavandatud ei ole, seega võib eeldada, et mõju kaitsealale ei ole eeldatavalt oluline.

Keskkonnaregistri ja Maa-ameti kaardiserveri info põhjal ei ole Kopli kinnistu maa-alal ega selle naaberkinnistutel registreeritud kaitse-aluste liikide leiukohti ega vääriselupaiku, seega võib eeldada, et mõju neile ei ole eeldatavalt oluline.

Kopli kinnistu läänepiiril on väärtuslik lõhejõgi – Valgejõgi. Veekogu kaitsmiseks on Valgejõe ette nähtud kallasrada (Valgejõe kõrgkaldal laius on kaldanõlva ülemisest servast 4 m, sealhulgas ka vee piirjoone ja kaldanõlva ülemise serva vaheline maariba), veekaitsevöönd (Valgejõe kaldal ulatus 10 m tavalisest veepiirist), kalda ehituskeeluvöönd (Valgejõe kaldal laius on 50 m tavalisest veepiirist) ja kalda piiranguvöönd (Valgejõe kaldal laius on 100 m tavalisest veepiirist).

Maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused”

(kehtestatud 11. veebruar 2003.a.) alusel ei ulatu planeeringualale rohevõrgustik (rohekoridorid ega tuumalad).

3.5 Muinsuskaitse

Muinsuskaitse aluseid objekte planeeritaval alal ei ole.

3.6 Olemasolevad servituudid

Planeeringuala läbivad keskelt Mardimiku-Kotkaveski tee äärest kaks olemasolevat elektrimaakaablit ja Loksa küla veetrass, mille kaitsevööndi ulatus 2 m toru telgjoonest mõlemale poole. Lõunas asub Tropi (Kotka) nimeline alajaam ja liitumispunkt. Ala läbivad kaks 0,4 kV elektriõhuliini, mille kaitsevöönd 2 m mõlemale poole liini telge ja idast üks (demonteeritav) 0,4 kV elektriõhuliin, mille kaitsevöönd 2 m mõlemale poole liini telge kagust.

Idast läbivad kaks 35 kV elektriõhuliini ja üks 110 kV elektriõhuliin.

Vastavalt „Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord“ § 2 on elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus 1 kuni 20 kV pingega liinide korral 10 meetrit ja 35 kuni 110 kV pingega liinide korral 25 meetrit.

Olemasolevad sideliinid läbivad kinnistut idast, kagust ja kirdest. Sideliini kaitsevöönd on 2 m kaabli keskjoonest paralleelse mõttelise jooneni.

Kohaliku maantee kaitsevööndi laius on mõlemal pool äärmise sõiduraja telge 20 m.

4. KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS. FUNKTSIONAALSED SEOSD

Kopli kinnistu (42301:004:0631) paikneb Harjumaal Kuusalu vallas Loksa külas osaliselt Lahemaa Rahvuspargi alal. Ehitustegevus on planeeritud Lahemaa Rahvuspargist ja veekogu ehituskeeluvööndist väljapoole jääva valdavalt rohumaaga kaetud osale, mis on Loksa valla üldplaneeringu järgselt nn valge ala ja määratlemata juhtfunktsiooniga maa.

Planeeritav ala piirneb läänest Valgejõeaga, loodest Jõekääru kinnistuga (42301:004:0381, 100% maatulundusmaa sihtotstarbega), põhjast Mardi-Mikko (42301:004:0385, 100% elamumaa, hoonestatud krunt), Koplitalu (42301:004:0030, 100% elamumaa ja hoonestatud) ja Jõekääru (42301:004:0382, 100% maatulundusmaa) kinnistutega, kagust Aidamäe (42301:004:0870, 100% elamumaa, hoonestatud) ja Jõeäärse (42301:004:1320, 100% elamumaa, hoonestatud) kinnistutega ning lõunast Kruusimäe (42301:004:0700, 100% maatulundusmaa) kinnistuga.

Planeeringuala läbivad keskelt Mardimiku-Kotkaveski tee äärest kaks olemasolevat elektrimaakaablit ja Loksa küla veetrass, lõunas asub Tropi (Kotka) nimeline alajaam ja liitumispunkt. Ala läbivad kaks 0,4 kV elektriõhuliini ja idast üks (demonteeritav) 0,4 kV elektriõhuliin, kagust ja idast 35 kV elektriõhuliini ja 110 kV elektriõhuliin.

Olemasolevad sideliinid läbivad kinnistut idast, kagust ja kirdest.

Keskelt läbivad planeeritavat ala Mardimiku - Kotkaveski tee ja kirdest Loksa-Risti tee.

Käesoleva detailplaneeringuga ei ole ette näha takistusi keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse, samuti ei ole planeeringul olulist tähtsust Euroopa Liidu keskkonnaalaste õigusaktide nõuete ülevõtmisel. Kuusalu Vallavalitsus ei pea üldplaneeringu muutmist planeeringu iseloomu arvestades oluliseks keskkonnamõjuks, kuna tegevusala on olemasoleva asula- Loksa linna läheduses (keskusesse ca 1 km) ja sobib elumupiirkonnaks teenuste läheduse tõttu. Loksa linnas asuvad kauplused, tervisekeskus, apteek, kool, lasteaiad. Loksa küla elamukruntide suuruseks Kopli kinnistu lähiümbruses on ca 2000-7000 m².

Kopli kinnistu detailplaneeringu üheks peamiseks funktsionaalseks seoseks peale 14 elamumaa krundi moodustamise on see, et käesoleva detailplaneeringuga moodustatakse kolm eraldi transpordimaa maaüksust, mis tagab kogu piirkonnale seadusest tuleneva juurdepääsuteed, tuletõrje veevõtukohtad ja servituudialad insenervõrkudele (vesi, elekter, side).

5. PÕHJENDUSED KUUSALU VALLA ÜLDPLANEERINGU MUUTMISEKS

- Planeeringu koostamisel on arvesse võetud Kuusalu Vallavolikogu otsus nr. 34 01. juuni 2011.a. ja lähtutud kehtivast Loksa valla üldplaneeringust (kehtestatud Loksa Vallavolikogu 27. jaanuar 2000.a. määrusega nr. 1);

ning Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringust.

- Loksa valla üldplaneeringu järgselt paikneb Kopli kinnistu nn. valgel alal, mis ei keela otseselt maa sihtotstarbe muutmist läbi üldplaneeringu muutmise.
- Keskkonnaekspert Andres Tõnissoni hinnangul uue elurajooni kavandamine Valgejõe kaldale, osaliselt jõe piiranguvööndis, ei põhjusta täiendavaid riske jõe, kuna:

- Jõe kaitsevööndite järgimine ja elurajooni olemus iseenesest ei saa olla jõe ohtlikud;
- Jõesängi kasutamine heitveesuublasena on planeeringus välistatud. Kuiva pinnase tõttu ei ole planeeringualal kraave või voolunõusid, mida saaks teoreetiliste eesvooludena kasutada;
- Suletud kogumismahutite kasutamine reovee kanaliseerimiseks peaks andma garantii, et ka põhjavee kaudu ei jõua Valgejõkke midagi üleliigset. Arvestades tüseda liivapinnase (kuni 15 m) olemasolu kogu planeeringualal ja põhjavee head kaitstust ei välistaks siin ka imbväljakute lubamist septikute järel.

Ka kõikidest majapidamistest maasse immutatav maksimaalne eelpuhastatud heitveekogus (arvestusega näiteks 3 m³/kuus/leibkonna kohta) on hajutatuna küllalt tühine. Valgejõe keskmise vooluhulgaga (3,7 m³/s) võrreldes moodustaks see maksimaalne teoreetiline immutatav heitveekogus (mis pealegi ei jõua otse jõkke) 0,02% ehk kaduvväikese osa. Majapidamises tekkivat reovett võib, teatud tingimustel (mis Kopli puhul on täidetud), immutada maasse kuni 5 m³/ööpäevas (*Vabariigi Valitsuse 29. november 2012.a. määrus nr. 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“*) Immutamise lubamine tähendab, et kordi vähemaks jääb fekaaliautode liiklus läbi Loksa linna (purgimiskohta linna teises otsas). Suletud mahutite (5 m³) korral oleks see ühe majapidamise kohta keskmiselt 6 korda aastas, imbväljaku puhul üks kord aastas;

- Vaba veevoolu takistamine on keelatud, uute elanike poolt kallastel täiendava (lisaks looduslikule) erosiooni tekitamine pole kuigi tõenäoline - ehkki kohalike inimeste poolt kasutusele võetud lihtne supluskoht Suurekivi maaüksusel (kiriku vastas, vasakul pool jõge) just selline näide on. Ent isegi sellise supluskoha koormust jõe võib settekande mõistes lugeda olematuks - kordi enam vabaneb pinnast jõkke siis, kui kallas variseb alla loodusliku erosiooni tagajärjel;

- Raietöödeks veekaitsevööndis (10 m) peab olema Keskkonnaameti nõusolek. Keskkonnaekspert Andres Tõnissoni hinnangul on raietööd kohati isegi soovitatavad: allavarisenud ja kibraste poolt äranäritud puude koristamine, vaadete loomine näiteks Loksa kiriku suunas.

- Kopli maaüksus ja selle lähiala on sobilik arendusalaks ka seetõttu, et ala arvati koos Loksa linnaga 1997. aastal välja Lahemaa rahvuspargi koosseisust.

- Kopli kinnistu detailplaneering teeb ettepaneku jagada kinnistu 14 elamumaa krundiks ja kolmeks transpordimaa krundiks. Planeeritud kruntidele määratakse ehitusõigused uute hoonete püstitamiseks koos olulisemate arhitektuurinõuete, vajalike tehnovõrkude planeerimisega, liikluskorralduse lahendamisega ning vajalike servituutide ja kitsenduste ulatuse seadmisega.

6. KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISE HINDAMISE VAJADUS

Loksa külla Kopli kinnistule kavandatav detailplaneering elurajooni rajamiseks on keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) paragrahvi 6 lõike 4 alusel kehtestatud Vabariigi Valitsuse 29. august 2005.a. määruse nr. 224 „Tegevusvaldkondade, mille puhul tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajadust, täpsustatud loetelu“ paragrahvi 13 punkt 2 järgi kohaselt dokument, mille puhul planeeringu algataja ehk Kuusalu Vallavalitsus peab kaaluma keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajadust. Otsustamisel peab põhjendama, kas kavandatava tegevusega kaasnev keskkonnamõju on oluline, lähtudes KeHJS seaduse § 6 lõikes 3 toodud kriteeriumidest. Üldplaneeringut muutva detailplaneeringu puhul tuleb lähtuda ka KeHJS § 33 lõigetes 4-6 toodud kriteeriumidest.

Kuusalu Vallavalitsus ei pea üldplaneeringu muutmist planeeringu iseloomu arvestades oluliseks keskkonnamõjuks, kuna tegevusala on olemasoleva asula – Loksa linna läheduses (keskusesse ca 1 km) ja sobib elamupiirkonnaks teenuste läheduse tõttu. Loksa linnas asuvad kauplused, tervisekeskus, apteek, koolid, lasteaiad. Loksa küla elamukruntide suuruseks Kopli kinnistu lähiümbruses on ca 2000-7000 m².

Kinnistu metsaga kaetud osale, mis jääb Lahemaa rahvusparki territooriumile, tegevust kavandatud ei ole, seega võib eeldada, et mõju kaitse-alale ei ole eeldatavalt oluline. Keskkonnaregistri ja Maa-ameti kaardiserveri info põhjal ei ole Kopli kinnistu maa-alal ega selle naaberkinnistutel registreeritud kaitse-aluste liikide leiukohti ega vääriselupaiku, seega võib eeldada, et mõju neile ei ole eeldatavalt oluline.

Põhjavesi on piirkonnas looduslikult kaitstud. Maa-ameti kaardiserveri põhjal leidub aluspõhjas Alam-Kambriumi Lontova kihistu rohekashall, violetne või kirju savi aleuoliidi ja liivakivi vahekihtidega. Piirkonna Cm-V veekompleks on maapinnalt esimene aluspõhjaline veepide. Pinnakatte paksus on detailplaneeringu alal 10-15 meetrit, planeeritava ala kõrgus merepinnast on 8,6-12,3 meetrit, langusega Valgejõe suunas. Pinnakattes Litoriinamere basseinis või rannal settinud meresetted (kruus, liiv, aleuriit, saviliiv, liivsavi, meremuda). Litoloogilised settetüübid-veerised ja munakad. Valgejõe poolses osas peenliiv - purdsete valdava terasuurusega 0,063...0,5 mm, milles võib peenemat ja/või jämedamat fraktsiooni leiduda <50 % sette mahust. Kopli kinnistu idapoolses osas esineb Võrtsjärve alamkihistu jääjärvesettena pinnakattena viirsavi. Valgejõe kaldal esineb holotseeni jõesetteid.

Kopli kinnistu läänepiiriks olev Valgejõgi on registreeritud kaitsealuste liikide – võldase, rohe-vesihobu leiukohana, samuti on Valgejõgi väärtuslik lõhejõgi. Veekogu kaitsmiseks on ette nähtud kalda ehituskeeluvöönd, kuhu hooneid rajada käesoleva planeeringuga ei lubata ning planeeringuga nähakse ette meetmed veekaitsevööndi säilitamiseks. Võib oletada, et tulevastel omanikel on huvi kasutada elutegevuse käigus puhkeotstarbel ka alasid, mis jäävad ehituskeeluvööndisse, kuid hoonestusalasid planeeringuga sinna ette ei nähta. Kuusalu Vallavalitsus ei pea kavandatava tegevuse mõju kaitsealustele liikidele oluliseks, kuna jõekaldale senisest oluliselt erineva mõjuga tegevust pole kavandatud ning liikudes Valgejõel ülesvoolu on säilinud palju looduslikke alasid, kus kaitsealused liigid saavad segamatult tegutseda. Veekogu kaitsmiseks hajureostuse eest tuleb planeeringualal reovee kogumiseks paigaldada lekkekindlad kogumismahutid ning näha ette tingimused võimalike haljastustööde teostamiseks Valgejõe piiranguvööndis.

Kaitsealune looduse üksikobjekt Mardimiku kivi asub Kopli kinnistust põhja suunas 200 m kaugusel. Kavandatav tegevus sellele eeldatavalt mõju ei avalda. Kultuurimälestisi ja pärandkultuuri objekte alal ja selle lähiümbruses maa-ameti kaardiserveri põhjal ei ole.

7. PLANEERIMISLAHENDUS

7.1 Üldlahendus ja avalik ruum

Detailplaneeringuga on püütud alal säilitada väljakujunenud struktuure, maastikulist omapära ja piirkonnale omast miljööd ning taimestikku. On soovitud anda uutele kruntidele hoonestuse rajamise võimalus, mis on sobiv jõeäärsele loodusmaastikule ega mõjuta oluliselt senist looduse kooslust.

Käesolevas töös on analüüsitud ja fikseeritud olemasolev olukord ning sellest lähtuvalt väljatöötatud uutel kruntidel sobiv hoonestuse võimalus.

Hoonestus tuleb püstitada Põhijoonisel määratud hoonestusalale e. õuealale. Ülejäänud kinnistu alal tuleb säilitada ja korrastada olemasolev loodus, kus osadel kruntidel säilib väljakujunenud jõeäär ja kus saavad pesitseda jõe- ja metsalinnud ning säilib putukate loomupärane eluks vajalik kooslus.

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatakse planeeritavale maa-alale 14 ühepereelamu krunti. Planeeringu käigus moodustatakse Kopli kinnistut läbivate teede jaoks eraldi 3 tee- ja tänavamaa sihtotstarbega maaüksust, mis antakse (projekti valmimise, tee välja ehitamise ja/või rekonstrueerimise ja kasutusloa taotlemise järgselt) Kuusalu valla koosseisu.

Kruntide suuruse kujundamisel on lähtutud kehtestatud Loksa valla üldplaneeringust, mille järgi on käesolev maa-ala detailplaneeringu kohustusega hajaasustusalala. Planeeritud uutele elamukruntidele istutatakse kõrghaljastust vähemalt 15 % ulatuses krundi pindalast. Parkimine on lubatud oma kruntidel.

Planeeritavale maa-alale lähim ühistranspordi peatus paikneb Liiapeksi-Loksa kõrvalmaantee nr. 11285 ääres (kaugus Kopli kinnistust ca 400 m).

7.2 Krundi ehitusõigus ja olulisemad arhitektuurinõuded

Arhitektuurse ruumimõju kujundamisel on eesmärgiks hoonestuse orgaaniline sulatamine loodusesse - suhteliselt madal, kerge, ratsionaalne, looduslikku keskkonda ja naaberhooneid arvestav arhitektuurikäsitus.

Kavandatavate kruntide hoonestus projekteerida visuaalselt vaadeldava ühtse arhitektuurse tervikuna. Arhitektuurne lahendus peab tõstma piirkonna arhitektuurset taset ning arvestama hoonestuse piirkonda sobivusega, kuid samas tagama ka koha maastikukujundusliku terviklikkuse. Värvitoonid peavad olema soojad, rõõmsad ja üldmuljes pastelsed.

Hoonete maksimaalne kõrgus maapinnast on kuni 7,5-9 m ja korruselisis kuni 2 korrust vastavalt Põhijoonisele. Alal on keelatud kasutada välisviimistluses plastikvoodrit ning muid imiteerivaid mittelooduslikke materjale. Sobivad välisviimistlusmaterjalid on: laudis, krohv, betoon, klaas jne. Värvidest kasutada naturaalseid toone.

Hoonete katuseharja/põhimahu suund kavandada vastavalt Põhijoonisel näidatud lahendusele. Katuse kalded jäävad 20° - 45° vahele. Katusekattematerjalid võivad olla kivi, plekk, sindel, rullmaterjal, pilliroog või laast.

Kavandatavad piirdeaiaid võivad olla kõrgusega kuni 1,5 m ja peavad sobima antud piirkonna miljöösse ning lahendatakse elamute arhitektuurse projekti koosseisus. Tänavapoolseteks piireteks sobivad hekid, piirde materjalidena: puit, latt, kivi, võrk. Piirdeaedade konstruktsioonid projekteerida minimalistlikult ning värvitoonid sobitada hoone toonidega. Kruntidevahelised piirdeaiaid võib lahendada lihtsa võrkaia või heki näol. Planeeringualal tuleb vältida kõrvuti rajatavate hoonete puhul väikeseid katusekallete erinevusi (näiteks 40 ja 45 kraadi) või suurt katusekallete vahelduvust.

Kõrvalhooned rajada põhimahust eraldi ning paralleelselt põhimahuga. Arhitektuurset peab kõrvalhoone põhimahuga sobituma materjalide ja värvitoonide poolest.

Kuna Loka küla igale arenguetapile on iseloomulik oma planeerimise viis, ehitusmaterjalid ja arhitektuurstiil, tuleb arvestada, et säiliks konkreetsele ajastule iseloomulik keskkond. Detailplaneeringu eesmärk on kujundada alale ühtse läbiva stiili ning arhitektuuriga moodne ning maitsekas asum.

Rajatavate hoonete eskiisprojekt ja piire tuleb kooskõlastada Kuusalu Vallavalitsusega.

Hoonete planeerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada võimaliku radooniohuga ning tagada siseruumides EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine“ nõuded.

Planeeritud uute kruntide ehitusõigus

Pereelamu maa

Maksimaalne hoonete arv krundil	- 3 (elamu ja kaks abihoonet)
Krundi suurim hoonete ehitusalune pind	- 300-350 m ² vastavalt põhijoonisele
<i>(üleulatuvad räästaste ja kaetud terrasside alune pind arvatakse siia hulka)</i>	(elamu + 2 abihoonet)
Krundi hoonestuse suurim korruselisis	- 2

Elamu

- Suurim kõrgus maapinnast - 7,5 - 9 m vastavalt põhijoonisele
- Katuse kalle - 20° - 45° vastavalt Põhijoonisel määratule ja koostatavale projektile (vaata „Põhijoonis“)
- Tulepüsisuklass - TP3;

Abihoone

- Suurim kõrgus maapinnast - 7 m
- Katuse kalle - 20° - 45° vastavalt Põhijoonisel määratule ja koostatavale projektile (vaata „Põhijoonis“)
- Tulepüsisuklass - TP3

Planeeringuala tehnilised näitajad

1. Planeeringuala suurus kokku - ca 11,5 ha
2. Ehitusalune pind kokku - 4650 m²
3. Hoonestuse osa - 4,7 %
4. Planeeritud elamukrunte - 14

Planeerimislahenduse juures on arvestatud järgmiste asjaolude, piirangute ja printsiipidega:

- kasutada ära olemasolevaid pinnasteid, reljeefi eripära, mahasõite;
- säilitada võimalikult veekogu sõbralik looduslik keskkond;

- planeerida optimaalsed sõiduteed, mis tagaksid lokaalse juurdepääsu hoonele ja vastaks tuleterjendustele;
- Valgejõe kallastada 4 m, veekaitsevöönd 10 m, ehituskeeluvöönd 50 m ja piiranguvöönd 100 m;
- lahendada vee- ning reoveekäitlus;
- hoonete projekteerimisel ja ehitamisel kasutada ainult naturaalseid materjale (puit, kivi, betoon, klaas jne).

7.3 Maakasutus - krundi kasutuse sihtotstarve, kasutusõiguse kitsendused ja servituudid

Käesoleva planeeringuga on planeeritavale Kopli kinnistu osale Tellija soovi kohaselt ning järgides kehtivate Loksa valla üldplaneeringu nõudeid, näidatud uute kruntide moodustamise võimalus koos uue eluhoonestuse rajamise võimalusega.

Kopli kinnistu katastriüksuse sihtotstarve on 100% maatulundusmaa.

Uus katastri sihtotstarve, suurus ja funktsioon kajastub alljärgnevas tabelis.

Planeeringu järgsete kruntide tabel

Pos. nr.	Pindala m ²	Krundi planeeritav sihtotstarve (kataster)	Kavandatav hoonestus või funktsioon	Märkused
1.	3600	Elamumaa E -100%	üksikelamu	moodustatakse Kopli kinnistust
2.	9899	Elamumaa E -100%	üksikelamu	moodustatakse Kopli kinnistust
3.	4277	Elamumaa E -100%	üksikelamu	moodustatakse Kopli kinnistust
4.	8863	Elamumaa E -100%	üksikelamu	moodustatakse Kopli kinnistust
5.	5265	Elamumaa E -100%	üksikelamu	moodustatakse Kopli kinnistust
6.	14790	Elamumaa E -100%	üksikelamu	moodustatakse Kopli kinnistust
7.	4239	Elamumaa E -100%	üksikelamu	moodustatakse Kopli kinnistust
8.	11559	Elamumaa E -100%	üksikelamu	moodustatakse Kopli kinnistust
9.	4300	Elamumaa E -100%	üksikelamu	moodustatakse Kopli kinnistust
10.	4156	Elamumaa E -100%	üksikelamu	moodustatakse Kopli kinnistust
11.	3799	Elamumaa E -100%	üksikelamu	moodustatakse Kopli kinnistust
12.	3600	Elamumaa E -100%	üksikelamu	moodustatakse Kopli kinnistust
13.	5370	Elamumaa E -100%	üksikelamu	moodustatakse Kopli kinnistust
14.	3600	Elamumaa E -100%	üksikelamu	moodustatakse Kopli kinnistust
15.	4619	Transpordimaa L -100%	tee ja tänav	moodustatakse Kopli kinnistust
16.	5848	Transpordimaa L -100%	tee ja tänav	moodustatakse Kopli kinnistust
17.	1219	Transpordimaa L -100%	tee ja tänav	moodustatakse Kopli kinnistust

Kruntide kasutusõiguse kitsendused ja servituudid

- Kruntide kinnisomandi kitsendused tulenevad Looduskaitse- ja Veeseadusest ning kehtivatest Loksa valla üldplaneeringust.
- Tehnovõrkude ja tehnorajatiste rajamisel kehtivad Asjaõigusseaduse § 158 sätted.
- Elektrivõrgu kaitsevööndeid ja nendega seotud kitsendusi reguleerib „Elektriohusseadus“ § 12, „Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord“ (Majandus- ja kommunikatsiooniministri määrus nr. 19 26. märts 2007.a.).
- Sidevõrgu kaitsevööndeid ja nendega seotud kitsendusi reguleerib „Elektroonilise side seadus“ § 118 lõige

2, „Liinirajatise kaitsevööndis tegutsemise tingimused ja kord“ (Majandus- ja kommunikatsiooniministri määrus nr. 99 11. detsember 2006.a.).

- Kinnistuid läbivatele liinidele ja trassidele seada servituudid trassi valdajate kasuks.
- Üldplaneeringujärgne euromatkarada, servituut laiusega 5 m.
- Maa kasutaja peab kinni pidama krundi läbivate tehovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldama tehovõrkude omanikele juurdepääsu tehovõrkude hooldamiseks.
- Kohaliku maantee kaitsevööndi piir (laius mõlemal pool äärmise sõiduraja telge 20 m).
- Tänavade kaitsevööndi piir (5 m tänavade maa-ala servast/ kinnistu piirist).
- Tegevus teekaitsevööndis on reguleeritud „Teeseaduse“ §36. - Tegevus teel ja teekaitsevööndis ning §38. – Tee kaitsevööndi maa omaniku õigused ja kohustused.
- Hoonete planeerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada võimaliku radooniohuga ning tagada siseruumides EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine“ nõuded.
- Ehitiste ja mahuliste rajatiste lahenduse ja kujunduse projekteerimisel tuleb lähtuda Ehitusseadusest, projekteerimismõistetest, tuleohutusnõuetest (Vabariigi Valitsuse määrus nr. 315 27. oktoober 2004.a., EVS 812-6:2012) ning Kuusalu valla ehitismäärusest.

8. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

8.1 Elektrivarustus

Ehitusalale jäävad liinid võib lähtuvalt ehituste vajadustest ringi tõsta või rekonstrueerida kooskõlastatult valdajaga.

Planeeritavate hoonete varustamine elektrienergiaga lahendatakse vastavalt Eesti Energia Jaotusvõrgu OÜ Tallinn-Harju Regiooni poolt väljastatud tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr. 223510 alusel.

Kopli planeeringuala elektrienergiaga varustamine 14 x (3x25A) näha ette juurdesõiduteede äärde, kruntide ühisele piirile, paigaldatavatest 1- ja 2-kohalistest jaotus-liitumiskilpidest. Liitumiskilpide toide näha ette projekteeritavatelt 0,4kV kaabelliinidelt toitega Tropi 10/0,4 kV alajaamast. Projekteeritavate 0,4 kV kaabelliinide trassid näha ette tee alasse katteta teosale. Planeeringu 0,4 kV kaabelliinid näidata kahe fiidrina põhja ja kirde suunas. Planeeringuga määrata: Tropi mastalajaama asendamiseks maa-ala komplektalajaamale ja trassid planeeritava komplektalajaama sidumiseks olemasolevate 10 kV elektriliinidega .

Olemasolevate elektriliitumiste: Mardimiku , Koplitalu , Jõeäärse ja Aidamäe ühendamine planeeritava 0,4 kV kaabivõrgu toitele. Olemasoleva 0,4kV õhuliini Tropi F1 ühendamine planeeritava 0,4 kV kaabelliini toitele hargnemismastis nr.3. Planeeringuga näidata 0,4 kV kaabelliinide trassid alates Tropi 10/0,4 kV alajaamast ja jaotus-liitumiskilpide asukohad. Liitumiskilbile peab olema tagatud juurdepääs. Näidata tarbijate kaablite asetus. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastava liini.

Planeeringu koostamisel määrata olemasolevatele ja planeeritavatele Elektrilevi OÜ tehnorajatistele servituudi ala. Arvestada antud piirkonna detailplaneeringute ning koormustega .

Planeeringu alal paiknevate Elering OÜ õhuliinide kaitsetsoonis seab tingimused Elering OÜ.

Detailplaneeringuala lääne poolsesse Valgejõe äärsesse alasse jääv 0,4 kV õhuliin demonteeritakse alates Tropi alajaamast vastavalt Põhijoonisele.

Detailplaneeringuga moodustavatel ehituskrundidel tuleb seada Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ-le notariaalne maakasutusõigus enne kinnistute müüki.

Planeeritavale Elektrilevi OÜ kuuluvatele kõrge- ja madalpingekaablitele seatakse kitsendused vastavalt Asjaõigusseadus § 158 „Tehovõrgud ja rajatised“, kaitsevööndiga 1 m mõlemale poole kaabelliini, 0,4 kV pingega liinide korral 2 meetrit, 10 kV pingega liinide korral 10 meetrit, 35–110 kV pingega liinide korral 25 meetrit, alajaamade/jaotusseadmete ümber ulatub kaitsevöönd 2 meetri kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest. (Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. märtsi 2007.a määrus nr. 19 „Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord“).

8.2 Sidevarustus

Põhiplaanil on lahendatud sideteenus vastavalt Elion Ettevõtte AS poolt väljastatud 30. august 2014.a. „Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr. 23164914“ alusel.

Detailplaneeringu koostamisel on vajalik reserveerida maa-ala planeeritavatele elamutele sidekanalisatsioonitrassi ehituseks nähes ette sidekanalitoruga sisestuse igale planeeritavale elamukrundile. Planeeritav sidekanalisatsioonitrass siduda Loksa linnas, Tallinna ja Jõe tänavate ristis asuva Elioni sidekanalisatsioonitrassi kaevuga LOK-029. Planeeringuga näha samuti ette olemasolevate maakaablite ümberpaigutamine planeeritavasse sidekanalisatsiooni vältimaks nende sattumist planeeritavate hoonete ja rajatiste alla.

Elioni võrgusõlmest sidekanalisatsioonitrassi juurdepääsuvõrgu kaablite paigaldamine planeeritavate elamuteni lahendatakse eraldi projektina koostöös ja kokkuleppel antud piirkonna kinnisvara arendajaga peale projekteeritava sidekanalisatsioonitrassi valmimist.

Planeeringus on reserveeritud maa-ala planeeringualale planeeritavatele elamutele sidekanalisatsioonitrassi ehituseks nähes ette sidekanalitoru sisestuse igale planeeritavale elamukrundile.

8.3 Veevarustus, kanalisatsioon ja sadeveed

Veevarustus

Ehituslale jäävad trassid võib lähtuvalt ehituste vajadustest ringi tõsta või rekonstrueerida kooskõlastatult valdajaga.

Planeeringuala veevarustus on lahendatud Loksa küla olemasoleva ühisveetrassi baasil. Piirkonda veega varustav puurkaev (reg. PRK0022847) asub Kuivakõrtsi kinnistul (42301:004:0513). Puurkaevu omaniku/haldaja info kohaselt ei ole olemasolev puurkaevu pump piisava võimsusega ja veetorustik on dimensioneeritud hetke vajadusi arvestades.

Planeeritava ala vee- ja kanalisatsioonivarustuse lahendamisel on lähtutud Kuusalu Vallavolikogu 27. märts 2013.a. määrusega nr. 10 kinnitatud „Kuusalu valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavast aastateks 2013-2014“. Planeering näeb ette olemasoleva puurkaevu tehnika ja veetorustiku rekonstrueerimise. Puurkaevu pumba ja veetorustiku rekonstrueerimistööde jaoks tuleb koostöös puurkaevu omaniku ja piirkonna ühisveevärgi ettevõttega (nt. Kuusalu Soojus OÜ) koostada tööprojekt.

Projekti koostamise koosseisus selgitatakse välja vajadus Mardimiku - Kotkaveski tee ning Jõeäärse ja Aidamäe kinnistuid teenindava veetoru ümbertõstmise vajadus.

Veetorustiku paigaldussügavus on vähemalt 1,2 m maapinnast. Jaotustorustiku projekteerimisel-ehitamisel tuleb ette näha vajalikul hulgal sulgemis-tühjenduskohti.

Kõik olulised uuringud (geoloogilised), täpsustused sh. puuraukude sügavused, vahekaugused jms tehakse konkreetse krundi ehitusprojekti raames koos hoone projektiga.

Vastavalt Keskkonnaministri 16. detsember 2005. a. määrusele nr. 76 „Ühisveevärgi ja kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“ kehtib ühisveevärgi maa-aluste survetorustikele kaitsevöönd 2 m mõlemale poole torustiku telgjoont, (alla 250 mm siseläbimõõduga torustikul). Kavandatavatele ühisveevärgi torustikele seatakse servituut vastavalt Asjaõigusseaduse §158 „Tehnovõrgud ja rajatised“.

Kopli kinnistu omanikul kaaluda planeeritud Positsioon 8 krundil oleva kasutusest väljasoleva pumbamaja kasutuselevõttu.

Planeeringuala Positsioon 7, Positsioon 8 ja Positsioon 15 krunte läbib Valgejõgi jõe ja Jõeäärse kinnistu vaheline kastmisveetoru ja 0,4 kV kaabelliin, mis on plaanile kantud täiendava teostusmõõdistamise käigus.

Planeerimislahendus näeb ette kastmisveetorustiku likvideerimise, kuna tegemist ei ole seaduslikul alusel paigaldatud trassiga. Kuni ehitustegevuse alguseni ja kastmisveetoru likvideerimiseni on lubatud kastmisveetoru kasutada seni kehtinud tingimustel. Jõeäärse kinnistu edaspidine kastmisvee vajadus kaetakse Jõeäärse kinnistul olemasolevatest salv- ja/või puurkaevu baasil.

Kanalisatsioon

Planeeringuala asub kaitstud põhjaveega piirkonnas.

Kuna antud piirkonna kanalisatsioonivõrgustik on väljaehitamata rajatakse kõigile elamukrundidele uus, mitte väiksem kui 5 m³/ööpäevas, plastikust vedeliku kindel kogumismahuti ja ühenduslõigud rajatavate hooneteni (soovi korral võib ajutiselt ehitada kompost-kuivkäimla). Suletud kogumismahutite kasutamine reovee kanaliseerimiseks peaks andma garantii, et ka põhjavee kaudu ei jõua Valgejõkke midagi üleliigset.

Lähim purgimiskoht asub Loksa külas.

Hoonete projektide koostamisel esitatakse iga rajatava hoone heitvete kogumise ja puhastamise lahendus.

Projekteerimisel lähtuda:

- Vabariigi Valitsuse 16. mai 2001.a. määrusega nr. 171 „Kanalisatsiooniehitiste veekaitsenõuded“;
- Riigikogu 10. veebruari 1999.a. seadusest „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus“;
- 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“.

Sadeveed

Maa-ala sadeveed imuvad pinnasesse.

8.4 Soojavarustus

Põhjavesi on piirkonnas looduslikult kaitstud. Maa-ameti kaardiserveri põhjal leidub aluspõhjas Alam-Kambriumi Lontova kihistu rohekashall, violetne või kirju savi aleuoliidi ja liivakivi vahekihtidega. Piirkonna Cm-V veekompleks on maapinnalt esimene aluspõhjaline veepide. Pinnakatte paksus on detailplaneeringu alal 10-15 meetrit, planeeritava ala kõrgus merepinnast on 8,6-12,3 meetrit, langusega Valgejõe suunas. Pinnakattes Litorinamere basseinis või rannal settinud meresetted (kruus, liiv, aleuriit, saviliiv, liivsavi, meremuda). Litoloogilised settetüübid-veerised ja munakad. Valgejõe poolses osas peenliiv - purdsete valdava terasuurusega 0,063...0,5 mm, milles võib peenemat ja/või jämedamat fraktsiooni leiduda <50 % sette mahust. Kopli kinnistu idapoolses osas esineb Võrtsjärve alamkihistu jääjärvesettena pinnakattena viirsavi. Valgejõe kaldal esineb holotseeni jõesetteid.

Kõik olulised uuringud (geoloogilised), täpsustused sh puuraukude sügavused, vahekaugused jms tehakse konkreetse krundi ehitusprojekti raames koos hoone projektiga.

Planeeritud hoonete küte lahendatakse lokaalsena hoonete projekteerimise käigus kas elektri-, vedel- või tahkeküttena (sinna alla kuulub ka soojuspump ja maaküte), lähtuvalt energiatõhususest ja omaniku vajadustest. Piirkond on maakütte rajamiseks sobilik, ei ohusta kaitstavaid objekte, ei avalda muud keskkonda kahjustavat mõju, metsa- ja lageda ala puhul tuleb lähtuda erinevalt ehk kas saab paigaldada kontuuri, mis võtab rohkem maad või rajatakse puuraugud.

Hoonete küttesüsteemi valikul juhendada küttesüsteemi energiatõhususest. Hoonete projekteerimisel lähtuda 09. jaanuaril 2013.a. kehtima hakanud „Energiatõhususe miinimumnõuded“ redaktsioonist.

Käesolevas punktis on arvestatud Keskkonnaameti kirja 21. märts 2014.a. nr. HJR 6-5/14/4417-2 punkt 2 märkusega ja on antud hinnang maakütte kasutamise võimalikkuse kohta.

8.5 Tehnovõrkude koridorid

Põhiplaanil on tähistatud planeeritud Kopli kinnistule jäävad tehnovõrkude koridorid.

Ehitusalale jäävad liinid ja trassid võib lähtuvalt ehituste vajadustest ringi tõsta või rekonstrueerida kooskõlastatult valdajaga.

Projekteerimisel tuleb lähtuda kehtivatest normidest. Hoonete ja rajatiste tehnovarustus tuleb lahendada vastavuses võrkude valdajate poolt väljastatud tehniliste tingimustega.

Ühisveevärgi maa-aluste survetorustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on alla 250 mm siseläbimõõduga torustikul 2 meetrit.

Ühisveevärgi maa-aluste vabavoolsete torustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole torustikul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud kuni 2 meetri sügavusele, on 2 meetrit.

Elektri õhuliini kaitsevöönd on maa-ala ja õhuruum, mida piiravad mõlemal pool piki liini telge paiknevad mõttelised vertikaaltasandid, ning mille ulatus mõlemal pool liini telge on 0,4 kV pingega liinide korral 2 meetrit. 10 kV ja 0,4 kV maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid. 10 kV pingega liinide korral 10 meetrit, 35–110 kV pingega liinide korral 25 meetrit, alajaamade/jaotusseadmete ümber

ulatub kaitsevöönd 2 meetri kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest.

Side liinirajatise kaitsevööndi mõõtmed on 2 meetrit liinirajatise keskjoonest või rajatise välisseinast liinirajatise paralleelse mõttelise jooneni.

Tehnovõrkude tähistatud koridorid märgivad kommunikatsioonide asukohti, mille osas kehtivad kinnisasjade omanikele Asjaõiguseaduse § 158 sätted.

9. TULEKAITSE ABINÕUD

Maa-ala planeerimisel on lähtutud kehtivatest tuleohutusnõuetest (Vabariigi Valitsuse määrus nr. 315 27. oktoober 2004.a.).

Alale planeeritud hoonestused kuuluvad tulepüsivuse seisukohalt klassi TP3. Hooned planeeritavatel aladel saavad olema kuni 2 korruselised, kõrgusega kuni 9 m.

Tulepüsivusklassi TP3 kuuluv ehitus tuleb püstitada krundi piiridest minimaalselt 5 m kaugusele.

Planeeritavale alale võib rajada kuni 14 elamut koos abihoonetega.

Tulekustutusvesi saadakse planeeringuala keskele ja põhjapiirile planeeritud tuletõrjevee veevõtukohtadest, kus väliskustutusvee minimaalne normvooluhulk on 10 l/sek.

Projekteerimismõõnetega nõutav normatiivne veekogus (100 m³) peab hajaasustuse piirkonnas olema tagatud vähemalt kolme tunni jooksul. Tuletõrje veevõtukohta teeninduspiirkond on määratud Põhijoonisel.

Tee veevõtukohti peab olema avatud, sõidetav ja talvel lumest puhastatud. Tuletõrje veevõtukohta minimaalne kaugus hoonest või hoone osast ei tohi olla vähem kui 30 m (EVS 812-6:2012).

Tuletõrje varustus projekteerida lähtuvalt samadest EVS 812-6:2012 ning kuulub läbi vaatamisele Põhja päästkeskuses.

Hoonetele tuletõrjevahenditega juurdepääsuks on planeeritud vähemalt 3,5 m laiused juurdepääsuteed ja plats minimaalselt 12x12 m tuletõrjeauto manööverdamiseks.

10. PIIRKONNA TEEDEVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS

Kohaliku maantee kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja telge 20 m, tänava kaitsevööndi laius teemaa/krundi piirist on 5 m. Tee kaitsevöönd määratakse tee kaitseks, teehoiu korraldamiseks, liiklusohutuse tagamiseks ning teelt lähtuvate keskkonnakahjulike ja inimestele ohtlike mõjude vähendamiseks.

Planeeringuala uutele kruntidele pääsemiseks on planeeringualale moodustatud kolm uut transpordimaa maaüksust Positsioon 15, Positsioon 16 ja Positsioon 17, mis läbivad Kopli kinnistut keskelt, kirdest ja idast.

Planeeritavad teed on ca 12 m laiuse teemaa alaga ja minimaalselt 4,6 m laiuse sõidutee katendiga avalikud teed ning planeeritavad juurdepääsuteed on minimaalselt 3,5 m laiuse kattega.

Avalikud teed ehk rekonstrueeritavad olemasolevad tänavad ja planeeritav tänav on planeeritud eraldi transpordimaa maaüksustena. Osapoolte kokkuleppel on võimalik peale tee projektijärgset väljaehitamist ja kasutusloa saamist anda teed tasuta Kuusalu vallale üle.

Teed planeeringualal rajatakse tolmuva kattega ja lahendatakse tee-ehitusprojektiga, mis koostatud teede projekteerimise tegevusluba omava isiku poolt.

Parkimine lahendada planeeritaval alal krundisiseselt (igaks oma krundil).

Rajatavate juurdesõiduteede lõiked on näidatud Põhijoonisel: Lõige 1-1 ja Lõige 2-2.

Vastavalt EVS 843:2003, Linnatänavad, klassifitseeruvad kavandatud avaliku kasutusega kvartalisisesed kaheksaüksused tee juurdepääsuteeks (teatud piirkonda teenindav/ühendav tee), kus rakendatakse kiiruse piirangut kuni 40 m/h. Juurdesõiduteede sajuveed valguvad teepeenardelt pinnasesse.

Ristmikele ja mahasõitutele tagada nõutavad nähtavuskolmnurgad.

Planeeringuala läbib Mardimiku - Kotkaveski teelt juurdepääsutee Jõeäärse kinnistule. Detailplaneeringu realiseerimise käigus lepivad Kopli kinnistu ja Jõeäärse kinnistu omanikud kokku juurdepääsutee realservituudi tingimustes (kasutamise, hooldamise ja vastutuse tingimustes, sh. ka juurdepääsutee ümbertõstmise vajaduse ja selle rajamise osapoolte) ning kinnitavad need notariaalselt. Juurdepääsu realservituut saab juriidilise aluse peale vastava kande tegemist kinnistusraamatusse. Juurdepääsutee uus asukoht on näidatud Põhiplaanil.

Kui detailplaneeringu elluviimise käigus on vajadus olemasolev juurdepääs likvideerida ja rajada uus juurdepääs, tuleb seda teha kõige hiljemalt planeeringu realiseerimise 3 etapis.

11. HALJASTUS- JA KESKKONNAKAITSENÕUDED

Planeeringuala paikneb vahetult Valgejõe ääres, kus kalda äärne ala on võsastunud ja kõrghaljastusega kaetud. Valgejõgi on registreeritud kaitsealuste liikide – võldase, rohe-vesihobu leiukohana, samuti on Valgejõgi väärtuslik lõhejõgi.

Kaitsealune looduse üksikobjekt Mardimiku kivi asub Kopli kinnistust põhja suunas 200 m kaugusel. Kavandatud tegevus sellele eeldatavalt mõju ei avalda. Kultuurimälestisi ja pärandkultuuri objekte alal ja selle lähiümbruses Maa-ameti kaardiserveri põhjal ei ole.

Maapind tõuseb kinnistul ida suunas. Pinna all on liivsavi, saviveeriste ja kruusane kiht kaetud õhukese huumuskihiga. Ala on valdavalt rohu-, võsa- ja vähese kõrghaljastusega kaetud. Põhjavesi on piirkonnas looduslikult kaitstud. Planeeringuala piirneb idast ja kagust Lahemaa Rahvuspargi kaitsealaga, kus kehtib Vabariigi Valitsuse 03. juuni 1997.a. määrusega nr. 109 kehtestatud kaitse-eeskiri.

Kinnistu metsaga kaetud osale, mis jääb Lahemaa rahvuspargi territooriumile, tegevust kavandatud ei ole, seega võib järeldada, et mõju kaitse-alale ei ole eeldatavalt oluline.

Planeeringualal on arvestatud Veeseadusest tulenevate piirangutega.

Lahemaa Rahvuspargis kehtiv kaitsereežiim on sätestatud Looduskaitseaduses (RT I 2004, 38, 258) ja Lahemaa RP kaitse-eeskirjas (RT I 1997, 45, 728).

Koostatud detailplaneering järgib kehtivaid Loksa valla ja Kuusalu valla üldplaneeringuid ning välistab seega planeeringu alusel halbade otsuste vastuvõtmist, eelkõige looduskeskkonna suhtes.

Valminud planeering järgib üldplaneeringus sätestatud maastike üldised hooldussoovitusi:

- Säilitada traditsioonilisi (ajaloolise väärtusega) maastikuelemente, struktuure ja maakasutust;
- Säilitada väärtuslikke looduslikke alasid ja maastikuelemente;
- Sobivates kohtades taastada traditsioonilisi elemente ja maakasutust;
- Sobitada uusi rajatise ja maakasutuse vanaga nii, et ei tekiks häirivat ebakõla ning et maastiku väärtus ei kahaneks;
- Korraldada ja hooldada puhkamiseks sobivaid alasid nii, et nende väärtus külastajate suure arvu või intensiivse kasutuse tõttu ei kannataks.

Kogu piirkonna maastik on seni hästi säilinud ja vajab seetõttu ka edaspidi mõistvat ning kaalutletud, asjatundlikult suunatud tegevust. Hetkeline hooletus võib hävitada kauni maastiku, mille väärtus säilib ja kindlasti aina suureneb mõistval suhtumisel detailplaneeringusse. Maastikulise ilu säilitamine (säästlik uuendamine) ja piiratud ning suunatud ehitustegevus annab maale uue piirkonna elutegevuseks vajaliku väärtuse.

Lähtuvalt vundamendi kõrgusest korrigeeritakse hoonete ümber olemasolevat maapinda. Maapinna korrigeerimisel ei tohi kahjustada hoonestusalal ega ümbruses säilitavaid kasvujõus puid või põõsaid. Kruntide maapind planeerida vastavalt hoone ehitusprojektile. Maapinna tõstmist planeering ette ei näe, vaid vastavalt vajadusele maapinda kruntidel tasandatakse. Hoonestusalad tuleb kujundada elamiseks sobivaks looduslikuks õuemaaks. Hoonete lähiümbrus siluda ja rajada muru. Tee- ja jõeääred tuleb korrastada.

Teede ja liinirajatiste asukoha valikul on eelistatud olemasolevaid teid ja koridore.

Keskkonnaregistri ja Maa-ameti kaardiserveri info põhjal ei ole Kopli kinnistu maa-alal ega selle naaberkinnistutel registreeritud kaitse-aluste liikide leiukohti ega vääriselupaiku, seega võib eeldada, et mõju neile ei ole eeldatavalt oluline. Kopli kinnistu läänepiiriks olev Valgejõgi on registreeritud kaitsealuste liikide - võldase, rohe-vesihobu leiukohana, samuti on Valgejõgi väärtuslik lõhejõgi. Veekogu kaitsmiseks hajureostuse eest tuleb planeeringualal reovee kogumiseks paigaldada lekkekindlad kogumismahutid.

Loksa küla piirkond on kaitstud põhjaveega piirkond. Planeeringus moodustatud uut ehitusaladel tuleb jälgida heitvete käitlemise nõudeid. Krundil lahendatakse heitveekäitlus koos hoonestusprojektiga lähtudes koostatud detailplaneeringust.

Reostusohlike ainete olemasolu kinnistul täheldatud ei ole, kui ehitus- või kaevetööde käigus neid leitakse peatatakse koheselt ehitustegevus, informeeritakse sellest Keskkonnaametit ja Terviseametit ning vajadusel viiakse läbi täiendavad reostusohlike ainete uuringud.

Prügivedu toimub valla territooriumil organiseeritult vastavalt Kuusalu valla jäätmehoolduseeskirjas väljatöötatud kavale. Prügivedu hakkavad teostama selleks spetsialiseerunud firmad lepingute alusel. Prügi korjatakse ostetud või renditud konteineritesse, mis tuleb paigutada kinnistule sissesõidutee äärde. Olmejäätmete valdaja on kohustatud liituma korraldatud olmejäätmeveoga, sõlmides sellekohase lepingu Kuusalu vallavalitsuse poolt seadusega ettenähtud korras valitud veoettevõtjaga. Kuusalu vallavalitsus võib korraldatud olmejäätmeveoga ühinemise kohustusest vabastada olmejäätmete valdaja, kes korraldab ise olmejäätmete veo või käitluse, andes sellest nõudmise korral aru Kuusalu vallavalitsusele.

Ohtlike jäätmete vastuvõtupunkt asub Kiiu alevikus Kuusalu jäätmejaamas.

Klaastaara, plastiku ja alumiiniumi vastuvõtt toimub samuti valla jäätmekava järgsetes kohtades valla territooriumil. Biojäätmed võib osaliselt kompostida kohapeal, kasutades selleks komposterit või avakompostimist.

12. PIIRKONNA TURVALISUS

Soovitusi kuritegevuse riskide vähendamiseks on käsitletud vastavalt Planeerimisseadusele (RTI 2002, 99, 579). Eestis on koostatud ka kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste kohane standard EVS 809-1:2002 *Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine, 29. november 2002.a.*

Antud standard puudutab probleeme ja annab soovitusi linnalisele keskkonnale kui ka maa piirkondadele. Läbi planeeringu on võimalik tuua välja mõned probleemid ja anda soovitus edaspidiseks projekteerimiseks ning turvalisuse tõstmiseks. Loomulikult ei paranda planeerimine üksi eksisteerivat kuritegevust. Vajalik on ka valla ja elanike enda huvi ja initsiatiiv. Turvalisem keskkond on materiaalsele ja sotsiaalsele keskkonnale suunatud ohutus- ja julgeolekupoliitika tulemus.

Planeeritavale alale on lubatud rajada kuni 14 üksikelamut koos abihoonetega.

Arhitektuurse projekteerimisega tagatakse, et rajatav keskkond vähendaks maksimaalselt võimalikke kuritegevuse riske st. oleks kuriteohirmu välistav, turvatunnet tekitav, korrastatud, pimedal ajal piisavalt valgustatud, hõlpsasti orienteerutav jne. Arhitektuursel projekteerimisel tuleks jälgida olulisemate kuriteoriskide vähendamist konkreetselt.

Kuriteohirmu all mõistetakse inimese hirmu sattuda isiklikult teatud tüüpi kuriteo ohvriks - sissemurdmised, vargused, röövimine jms. Ebaturvalisust tekitavad kohad võivad olla nõrga järelevalvega ja halva nähtavusega kohad, hirmutekitavate tunnustega paigad, halvasti hooldatud paigad (nt. tühjad ja rüüstatud hooned, mahajäetud või hoonestamata, pimedal ajal valgustamata krundid, võsastunud elupiirkondadega piirnevad tühermaad, jne.).

Korrashoid on üks tähtsamaid tegureid. Keskkond, mis on korras, toimib turvaliselt ja seal on meeldiv viibida. Seega tuleks hoonestuse ja ehitustegevuse lõppedes ehitusalad kohe korrastada ja lõplikult viimistleda. Head mõju avaldab ehitusala kiire koristamine (prügikonteinerite regulaarne tühjendamine). Tahtliku kahjustamise tõenäosus on korrastatud territooriumitel palju väiksem.

Hea teemärgistus on väga oluline, see annab inimesele hea ülevaate oma asukohast ja informatsiooni eelolevast teekonnast ning sellega kaasneb suurem kindlustunne. Teede äärde on võimalik paigaldada suunavad viidad, teede nimetused jne. Elava kasutusega alad vähendavad kuriteohirmu. Olulist mõju avaldab see, kuidas piirkond on kasutusel ööpäeva- ja aastaringelt. Probleemiks võib olla inimeste kodudest ära olemine tööpäevadel, hooajaliselt ja vähene liikumine õhtusel hämaral ajal. Seda parandab näiteks naabrivalve loomine ja dunaamilise pettevalgustuse loomine. Elamu turvalisuse tagamine nõuab hooajavälisel ajal tuleb lahendada koostöös kohalike elanike, politsei ja turvafirmadega.

13. PLANEERITAVA ALA MÕJU NAABRUSELE

Planeeritava ala naabruses paiknevad hoonestatud Mardi-Mikko (42301:004:0385), Koplitalu (42301:004:0030), Jõeäärse (42301:004:1320) ning Aidamäe (42301:004:0870) kinnistud.

Kuna uutele kruntidele rajatav hoonestus paikneb piisavalt kaugel olemasolevatest hoonetest, siis antud planeeringu lahendus naaberkiinnistute privaatsust oluliselt ei häiri. Samuti ei tekita kavandatavad elamud olemasolevatele hoonetele päikesevarju.

14. PLANEERINGU REALISEERIMINE

Käesolev peatükk määrab üldised põhimõtted, mille alusel hakatakse kehtestatud detailplaneeringuga ette nähtud tegevusi ellu viima, määratakse osapoolte kohustused tegevuste elluviimisel ning omandisuhted tegevuste elluviimise järgselt.

Huvitatud osapoolena mõeldakse üldjuhul planeeringualal paikneva kinnisasja omanikku.

Enne kehtestamist sõlmitakse notariaalsed võlaõiguslikud lepingud, kus määratakse tingimused vallale võõrandavate kinnistute üleandmiseks.

Kruntidele saab hoonete rajamiseks ehituslube taotleda peale järjekordse etapi teede ja tehnovõrkude valmimist. Kasutusluba hoonetele ei väljastata enne, kui teedele ja tehnovõrkudele on väljastatud kasutusluba.

Planeeringu realiseerimise etapid piirkondade/osade kaupa (vaata joonist 7):

1. Maa-ala kruntimine

Huvitatud isik tellib vastavat litsentsi omavalt maamõõtjalt katastritöö, mille sisuks on vastavalt detailplaneeringule katastriüksuste moodustamine olemasolevate katastriüksuste piiride muutmise läbi. Maamõõtja poolt koostatud katastritoimiku alusel võtab kohalik omavalitsus vastu korralduse, millega määratakse katastriüksuse piirid, pindala ja sihtotstarve. Vastu võetud korralduse alusel viiakse sisse muudatused maakatastris.

2. Teede ja tehnovõrkude rajamine (olemasolev Mardimiku- Kotkaveski tee, Positsioon 15)

- Teedele ja tehnovõrkudele ehitusprojektide koostamine, täiendavate tehniliste tingimuste taotlemine, projektide kooskõlastamine.

Projekteerimistööd toimuvad huvitatud isiku initsiatiivil ja finantseerimisel. Tehnovõrkude ja -rajatiste projekteerimine toimub kas käesoleva detailplaneeringu või vajadusel kohaliku omavalitsuse väljastatavate täiendavate projekteerimistingimuste alusel.

Projekteerimine toimub huvitatud osapoolte ning tehnovõrkude ja – rajatiste valdajate vahelise lepingu alusel ja finantseerimisel.

Elektrivõrgu toitekaablite ja muude seotud rajatiste projekteerimine ja ehitamine toimub huvitatud isiku ja elektrivarustuse valdaja vahel sõlmitava lepingu alusel ja finantseerimisel. Peale valmimist jäävad kuni liitumispunktini ulatuvad kaablid elektrivarustuse valdaja omandisse, krundisisesed trassid jäävad kinnisasja omaniku valdusesse.

Sidekaablite ja muude seotud rajatiste projekteerimine ja ehitamine toimub kinnistu omaniku ja Elion Ettevõtte AS või mõne muu valdkonna teenusepakkuja vahel sõlmitava lepingu alusel ja finantseerimisel. Peale valmimist jäävad kuni krundi piirini ulatuvad kaablid Elion Ettevõtte AS või mõne muu valdkonna teenusepakkuja omandisse. Krundisisesed trassid jäävad kinnisasja omaniku valdusesse kui ei ole kokku lepitud teisiti.

Vee- ja kanalisatsioonitrasside ja muude seotud rajatiste projekteerimine ja ehitamine toimub huvitatud isiku poolt ja finantseerimisel. Kohalik omavalitsus korraldab huvitatud isiku soovi korral sõlmitava lepingu alusel avaliku kasutusega tee hoolduse.

- Teede ja tehnovõrkude väljaehitamiseks ehituslubade taotlemine.
- Teede ja tehnovõrkude väljaehitamine. Ehitustööd toimuvad huvitatud isiku initsiatiivil ja finantseerimisel.
- Teedele ja tehnovõrkudele teostusjooniste koostamine.
- Teedele ja tehnovõrkudele kasutusloa taotlemine.

3. Hoonete ja rajatiste rajamine Valgejõe äärde planeeritud maaüksustele (projekt, ehitusluba, kasutusluba), haljastustööd (lahendatakse projekteerimistööde ja ehitustööde käigus).

Vastavalt Põhijoonisele on need Positsioon 2, Positsioon 4, Positsioon 6, Positsioon 8.

Kõik ehitusprojekti ette nähtud tööd peavad olema lõppenud enne hoonestusele kasutusloa väljastamist.

Hoonete ehitusprojekti koostamise aluseks on käesolev detailplaneering, täiendavaid projekteerimistingimusi kohalik omavalitsus väljastama ei pea. Peale projekti koostamist tuleb ehitusprojekt esitada kahes eksemplaris kohalikele omavalitsusele koos ehitusloa taotlusega.

4. Hoonete ja rajatiste rajamine Mardimiku- Kotkaveski tee ja Jõeäärse kinnistu (katastritunnus 42301:004:1320) vahele planeeritud maaüksustele (projekt, ehitusluba, kasutusluba), haljastustööd (lahendatakse projekteerimistööde ja ehitustööde käigus).

Vastavalt Põhijoonisele on need Positsioon 5, Positsioon 7, Positsioon 9.

Kõik ehitusprojekti ette nähtud tööd peavad olema lõppenud enne hoonestusele kasutusloa väljastamist.

Hoonete ehitusprojekti koostamise aluseks on käesolev detailplaneering, täiendavaid projekteerimistingimusi kohalik omavalitsus väljastama ei pea. Peale projekti koostamist tuleb ehitusprojekt esitada kahes eksemplaris kohalikule omavalitsusele koos ehitusloa taotlusega.

5. Teede ja tehnovõrkude rajamine (Loksa-Risti tee, Positsioon 16)

• Teede ja tehnovõrkudele ehitusprojektide koostamine, täiendavate tehniliste tingimuste taotlemine, projektide kooskõlastamine.

Projekteerimistööd toimuvad huvitatud isiku initsiatiivil ja finantseerimisel. Tehnovõrkude ja -rajatiste projekteerimine toimub kas käesoleva detailplaneeringu või vajadusel kohaliku omavalitsuse väljastatavate täiendavate projekteerimistingimuste alusel. Projekteerimine toimub huvitatud osapoolte ning tehnovõrkude ja – rajatiste valdajate vahelise lepingu alusel ja finantseerimisel.

Elektrivõrgu toitekaablite ja muude seotud rajatiste projekteerimine ja ehitamine toimub huvitatud isiku ja elektrivarustuse valdaja vahel sõlmitava lepingu alusel ja finantseerimisel. Peale valmimist jäävad kuni liitumispunktini ulatuvad kaablid elektrivarustuse valdaja omandisse, krundisisesed trassid jäävad kinnisasja omaniku valdusesse.

Sidekaablite ja muude seotud rajatiste projekteerimine ja ehitamine toimub kinnistu omaniku ja Elion Ettevõtted AS või mõne muu valdkonna teenusepakkuja vahel sõlmitava lepingu alusel ja finantseerimisel. Peale valmimist jäävad kuni krundi piirini ulatuvad kaablid Elion Ettevõtted AS või mõne muu valdkonna teenusepakkuja omandisse. Krundisisesed trassid jäävad kinnisasja omaniku valdusesse kui ei ole kokku lepitud teisiti.

Vee- ja kanalisatsioonitrasside ja muude seotud rajatiste projekteerimine ja ehitamine toimub huvitatud isiku poolt ja finantseerimisel. Kohalik omavalitsus korraldab huvitatud isiku soovi korral sõlmitava lepingu alusel avaliku kasutusega tee hoolduse.

- Teede ja tehnovõrkude väljaehitamiseks ehituslubade taotlemine.
- Teede ja tehnovõrkude väljaehitamine. Ehitustööd toimuvad huvitatud isiku initsiatiivil ja finantseerimisel.
- Teede ja tehnovõrkudele teostusjooniste koostamine.
- Teede ja tehnovõrkudele kasutusloa taotlemine.

6. Hoonete ja rajatiste rajamine Loksa-Risti teest lõuna poole ja osaliselt Mardimiku- Kotkaveski tee vahelisele alale planeeritud maaüksustele (projekt, ehitusluba, kasutusluba), haljastustööd (lahendatakse projekteerimistööde ja ehitustööde käigus).

Vastavalt Põhijoonisele on need Positsioon 1, Positsioon 11, Positsioon 13.

Kõik ehitusprojekti ette nähtud tööd peavad olema lõppenud enne hoonestusele kasutusloa väljastamist.

Hoonete ehitusprojekti koostamise aluseks on käesolev detailplaneering, täiendavaid projekteerimistingimusi kohalik omavalitsus väljastama ei pea. Peale projekti koostamist tuleb ehitusprojekt esitada kahes eksemplaris kohalikule omavalitsusele koos ehitusloa taotlusega.

7. Teede ja tehnovõrkude rajamine (uus transpordimaa maaüksus planeeringuala kirdeosas, Positsioon 17)

• Teede ja tehnovõrkudele ehitusprojektide koostamine, täiendavate tehniliste tingimuste taotlemine, projektide kooskõlastamine.

Projekteerimistööd toimuvad huvitatud isiku initsiatiivil ja finantseerimisel. Tehnovõrkude ja -rajatiste projekteerimine toimub kas käesoleva detailplaneeringu või vajadusel kohaliku omavalitsuse väljastatavate täiendavate projekteerimistingimuste alusel.

Projekteerimine toimub huvitatud osapoolte ning tehnovõrkude ja – rajatiste valdajate vahelise lepingu alusel ja finantseerimisel.

Elektrivõrgu toitekaablite ja muude seotud rajatiste projekteerimine ja ehitamine toimub huvitatud isiku ja elektrivarustuse valdaja vahel sõlmitava lepingu alusel ja finantseerimisel. Peale valmimist jäävad kuni liitumispunktini ulatuvad kaablid elektrivarustuse valdaja omandisse, krundisisesed trassid jäävad kinnisasja omaniku valdusesse.

Sidekaablite ja muude seotud rajatiste projekteerimine ja ehitamine toimub kinnistu omaniku ja Elion Ettevõtte AS või mõne muu valdkonna teenusepakkuja vahel sõlmitava lepingu alusel ja finantseerimisel. Peale valmimist jäävad kuni krundi piirini ulatuvad kaablid Elion Ettevõtte AS või mõne muu valdkonna teenusepakkuja omandisse. Krundisisesed trassid jäävad kinnisasja omaniku valdusesse kui ei ole kokku lepitud teisiti.

Vee- ja kanalisatsioonitrasside ja muude seotud rajatiste projekteerimine ja ehitamine toimub huvitatud isiku poolt ja finantseerimisel. Kohalik omavalitsus korraldab huvitatud isiku soovi korral sõlmitava lepingu alusel avaliku kasutusega tee hoolduse.

- Teede ja tehnovõrkude väljaehitamiseks ehituslubade taotlemine.
- Teede ja tehnovõrkude väljaehitamine. Ehitustööd toimuvad huvitatud isiku initsiatiivil ja finantseerimisel.
- Teedele ja tehnovõrkudele teostusjooniste koostamine.
- Teedele ja tehnovõrkudele kasutusloa taotlemine.

8. Hoonete ja rajatiste rajamine Loksa-Risti teest põhja poole ja uue transpordimaa maaüksuse vahelisele alale planeeritud maaüksustele (projekt, ehitusluba, kasutusluba), haljastustööd (lahendatakse projekteerimistööde ja ehitustööde käigus).

Vastavalt Põhijoonisele on need Positsioon 10, Positsioon 12, Positsioon 14.

Kõik ehitusprojektis ette nähtud tööd peavad olema lõppenud enne hoonestusele kasutusloa väljastamist.

Hoonete ehitusprojekti koostamise aluseks on käesolev detailplaneering, täiendavaid projekteerimistingimusi kohalik omavalitsus väljastama ei pea. Peale projekti koostamist tuleb ehitusprojekt esitada kahes eksemplaris kohalikule omavalitsusele koos ehitusloa taotlusega.

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

15. KASUTATUD KIRJANDUS

Kuusalu valla üldinfo internetis

Seadused:

- Planeerimisseadus.
- Ehitusseadus.
- Looduskaitseadus.
- Asjaõigusseadus.
- Metsaseadus.
- Veeseadus.
- Elektrihoiutusseadus.
- Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord.
- Kanalisatsiooniehitiste veekaitsemeetmed.
- Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus.
- Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed.
- Teeseadus.
- Lahemaa rahvuspargi, Ohpalu looduskaitseala ja Viitna maastikukaitseala kaitse-eeskirjade ja välispiiri kirjelduste kinnitamine.
- Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded.
- Energiatõhususe miinimumnõuded.