

## 1 SISUKORD

|       |                                                     |   |
|-------|-----------------------------------------------------|---|
| 1     | Sissejuhatus .....                                  | 2 |
| 2     | Kontaktvööndi analüüs, funktsionaalsed seosed. .... | 2 |
| 3     | Lähteandmed .....                                   | 2 |
| 3.1   | Asukoht.....                                        | 3 |
| 3.2   | Kitsendused maakasutusel .....                      | 3 |
| 3.3   | Tehnovarustus.....                                  | 3 |
| 3.4   | Maa kuuluvus .....                                  | 3 |
| 3.5   | Hoonestus .....                                     | 3 |
| 3.6   | Teed .....                                          | 3 |
| 3.7   | Haljastus .....                                     | 3 |
| 4     | Planeerimise ettepanek .....                        | 3 |
| 4.1   | Planeeringulahenduse põhjendus.....                 | 3 |
| 4.2   | Kruntimise ettepanek.....                           | 4 |
| 4.3   | Haljastus ja heakord.....                           | 4 |
| 4.4   | Teed ja platsid.....                                | 4 |
| 4.4.1 | Veevarustus.....                                    | 5 |
| 4.4.2 | Kanalisatsioon.....                                 | 5 |
| 4.5   | Elekter.....                                        | 6 |
| 4.6   | Side .....                                          | 6 |
| 4.7   | Tuleohutuse abinõud.....                            | 6 |
| 4.8   | Keskkonnakaitse abinõud .....                       | 6 |
| 4.9   | Kuritegevuse riske vähendavad abinõud .....         | 6 |
| 4.10  | Detailplaneeringu elluviimise kava.....             | 7 |

Joonis 1

Joonis 2

Joonis 3

## 1 Sissejuhatus

Käesoleva detailplaneeringu aluseks on Kuusalu Vallavolikogu 31 mai 2017 otsus nr 33 Sigula külas asuva Lemmemäe kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamisest.

Ettepaneku selleks on teinud omanik Estforest Grup OÜ.

Kinnistu on katastritunnusega 35203:003:0201, mille pindala Maa-ameti andmeil 10,19 ha ning maa on sihtotstarve maatulundusmaa, asub 11275 Hirvli-Vahastu tee ääres, teest loodes.

## 2 Kontaktvööndi analüüs, funktsionaalsed seosed.

Planeeritav kinnistu asub kehtiva Kuusalu valla üldplaneeringu kohaselt osaliselt perspektiivsel tootmisalal, osaliselt nn valgel alal, so määratlemata sihtotstarbega alal. Lemmemäe detailplaneeringu ülesandeks on kinnistu kruntimine viieks ehituskrundiks ning neile hoonestusõiguse seadmine. Osaliselt tootmismalaks on kinnistualune maa ilmselt määratud kunagiste laohoonete põhjal, mis asuvad planeeringualast kagus.

Täna ei toimu seal mingit tootmist, vaid ümbruses asuvad elamud on kasutusel.

Tegemist on üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.

Kuusalu Vallavolikogu ehituskomisjon on tutvunud 24.04.2017 koosolekul esitatud taotlusega. Komisjon otsustas toetada detailplaneeringu algatamist.

Kuusalu Vallavalitsuse planeeringute komisjon on tutvunud 04.05.2017 koosolekul esitatud taotlusega ning teinud ettepaneku üldplaneeringut muutva detailplaneeringu algatamiseks.

Lemmemäe kinnistu on hoonestamata.

Kuusalu Vallavalitsus on soostunud Lemmemäe kinnistu jagamisega elamukruntideks ning kruntidele ehitusõiguse seadmisega.

Lähiümbruses on hoonestatud kagus üle tee väljaspool planeeringuala asuvad Mäeotsa ühe hoonega ning Hoidla kahe hoonega (Hoidla honed puuduvad ehisregistrist), edelas asuvad Seljamäe nelja hoonega, Tuutu kolme hoonega ja loodes asuv Soo seitsme hoonega. Andmed pärinevad ehisregistrist ja Maa-ameti kodulehel olevalt aerofotolt, samuti kohapealsest vaatlusest.

Lemmemäe asukoht elamukruntide moodustamiseks on soodne oma asukoha tõttu - kinnistu asub vahetult 11275 Hirvli-Vahastu tee ääres ning seetõttu ei vaja väga suuri ressursse juurdepääsu rajamiseks.

Piiranguiks tuleb lugeda 11275 Hirvli-Vahastu tee ja 0,4 kV maakaabli kaitsevööndeid.

## 3 Lähteandmed

Detailplaneeringu koostamisel on projekteerijal olnud kasutada järgmised lähteandmed:

- Kuusalu Vallavolikogu 31.05.2017 otsus nr 33 Lemmemäe kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamise kohta
- Kuusalu Vallavalitsuse poolt väljastatud Lemmemäe detailplaneeringu lähteseisukohad
- Kuusalu valla üldplaneering
- Maanteeameti 11.08.17 kiri nr 15-2/17-00012/460

- Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilised tingimused nr 300818.
- GeoMap OÜ poolt 28.06.2017 koostatud geodeetiline alusplaan 1:500 – töö nr T-031-17
- Eestis kehtivad seadused ja seadustest tulenevad õigusaktid.

### 3.1 Asukoht

Planeeritav maa-ala asub Sigula külas, Kuusalu vallas, Harju maakonnas. Asukoht on täpsemalt näidatud detailplaneeringu graafilises osas.

### 3.2 Kitsendused maakasutusel

Kitsendusteks on 11275 Hirvli-Vahastu Valkla tee ja 0,4 kV maakaabli kaitsevööndid, muud piirangud ja kitsendused puuduvad.

### 3.3 Tehnovarustus

Planeeritavast maa-alast kagus asub 11275 Hirvli-Vahastu tee, lähikonnas on ka 0,4 kV maakaabel. Muid kommunikatsioone pole.

### 3.4 Maa kuuluvus

Lemmemäe kinnistu omanikuks on Estforest Grupp OÜ - registrikood 10800090.

### 3.5 Hoonestus

Planeeritav kinnistu on hoonestamata.

### 3.6 Teed

Lemmemäe kinnistu kagupiiril kulgevalt 11275 Hirvli-Vahastu teelt toimub täna mahasõit Lemmemäe ja Soo kinnistule. Soo kinnistu on hoonestatud.

### 3.7 Haljastus

Planeeritav maa-ala on põhiliselt raiesmik, mis on osaiselt võsastunud. väike osa on ka raiest säilinud metsa.

## 4 Planeerimise ettepanek

### 4.1 Planeeringulahenduse põhjendus

Kruntimisel on arvestatud algatusettepaneku tegija sooviga jagada olemasolev kinnistu viieks erineva pindalaga ehituskrundiks. Ümbruskonnas on enamikus üksikelandud, va Hoidla kinnistu, kus asuvad 2 kunagist laohoonet.

Ettepaneku kinnistu kruntida elamukruntideks teeb ka Kuusalu Vallavalitsuse poolt väljastatud Lemmemäe detailplaneeringu lähteülesanne ja kuna detailplaneeringute

korraldamine kuulub planeerimisseaduse kohaselt kohaliku omavalitsuse pädevusse, on projekteerijal kohustus järgida detailplaneeringu lähteülesannet.

Krundid on piisavalt suured hajaasustuses hoonestamiseks. Kehtiva Kuusalu valla üldplaneeringu kohaselt on hajaasustuses kruntidevaheline hoonestuskaugus 30 m, millest on praeguse detailplaneeringu puhul kinni peetud.

Lähikonna hoonete maksimaalne kõrgus on 8,5 m ja kuigi planeeritava hoonestusalal nendega silmside puudub, on detailplaneeringust lähtutud sellest kõrgusest.

Viie pereelamu kompleksi hoonestusala lisamine ei muuda oluliselt ümbruskonna ökoloogilist kooslust ega mõjuta suurel määral muid looduslikke tingimusi, samuti ei lisa see märkimisväärt riigitee liikluskooormust.

Kuna lähikonnas veevarustus puudub, kavandatakse detailplaneeringuga puurkaev koos tuletõrje veevõtuks mõeldud hüdrandiga.

Kuna riigiteelt ei lubata igale krundile sissesõitu rajada, on kavandatud paralleelselt riigiteega jaotustee, kust pääseb ehituskruntidele. Jaotustee lähtub olemasolevast sissesõiduteest, mis on ka juurdesõiduks Soo ja Vanaõue kinnistule planeeringualast loodes.

#### 4.2 Kruntimise ettepanek

Lemmemäe kinnistu krunditakse seitsmeks: viis elamukrunti, üks trandpordimaa ja üks tootmismaa puurkaevu tarvis.

Hoonestuse ettepanek ja arhitektuursed tingimused

- Uutele elamukruntidele kavandatakse kolm hoonet - üks on elamu ja kaks kõrvalhoonet.
- Elamud rajatakse kahekordsed, kõrvalhooned ühekordsed. Ehitisalune pind elamul ei tohi ületada elamuil 180 m<sup>2</sup> ja abihoonel 135 m<sup>2</sup>. Planeeritavate elamute maksimaalne kõrgus maapinnast 8,5 m, kõrvalhoonetel 6 m.
- Hoonete välisviimistluses kasutada looduslikke materjale ja looduslähedasi toone, arvestades ajaloolise Sigula küla alale jäävate kinnistute hoonestuse arhitektuursete lahenduste ja väliste parameetritega.
- Piirdeaed pole ilmtingimata vajalik, kui, siis vaid ümber õueala, et mitte piirata metsloomade liikumist. Tara peaks olema puidust maksimaalse kõrgusega 1500 mm.

#### 4.3 Haljastus ja heakord

Täiendavat kõrghaljastust ette ei nähta, maksimaalselt säilitatakse olemasolev. Vajadusel tellitakse haljastusprojekt.

#### 4.4 Teed ja platsid

Sissesõit planeeritakse olemasoleva sissesõidutee kaudu. 11275 Hirvli-Vahastu teega paralleelselt kavandatakse jaotustee, kustkaudu pääseb planeeritavale kruntidele. Täiendavaid ristumisi riigiteega ei kavandata. Kahele uuele krundile pos 3 ja pos 4 pääseb ka olemasolevat sissesõiduteed pidi. Parkimine toimub kruntidel, teemaal parkimist ei kavandata.

Jaotustee jääb 11275 Hirvli-Vahastu tee kaitsevööndisse. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Maanteeameti nõusolekul vastavalt Ehs § 70

lg 3. Riigitee kaitsevööndisse hoonestusala ei kavandata. Planeeringualal on 11275 Hirvli-Vahastu teel määratud liikluskiiruseks maksimaalselt 60 km/h, paigaldatud on vastavad liiklusmärgid. Nähtavuskolmnurgaks ollemasolevalt mahasõiduteelt on 7X160 m. Jalgratta-, ega jalgteid ei kavandata.

Kuna krundid on suured, siis sadeveed immutatakse pinnasesse.

Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitus projekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Maanteeamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Maanteeamet.

## Veevarustus ja kanalisatsioon

### 4.4.1 Veevarustus

Veevarustus planeeritaval alal puudub. Detailplaneering teeb ettepaneku rajada puurkaev koos tuletõrje veevõtu hüdrandiga moodustatavale tootmismaa katastriüksusele olemasoleva sissesõidutee lähiste. Jaotustee maalt veetakse veetorustik uute kruntideni. Puurkaevu ja hüdrandi rajamiseks on vajalik eraldi projekt.

Vastavalt Veeseaduse § 28 (4) 1) võib Keskkonnaamet vähendada puurkaevu sanitaarkaitseala 10 meetrit puurkaevust, kui vett võetakse põhjaveekihi alla 10 kuupmeetri ööpäevas ja kasutatakse kuni 50 inimese vajaduseks. Praeguses planeeringus on need tingimused täidetud ning projekteerija on planeeringus sanitaarkaitsealaks näidanudki 10 m.

Veega varustamiseks on vajalik projekteerida maa alla 1,8 m sügavusele torustik läbimõõduga 25 mm Lemmemäe, Noortare ja Vanatare kruntide hooneteni. Selleks tuleb koostada eraldi projekt.

Enne hoonete sisese veetorustiku kasutuselevõttu peab tegema surveproovi 10 minuti jooksul rõhuga 1000 kPa alumisest punktist mõõdetuna, kui veetorustik ja selle ühenduskohad on nähtaval. Veetorustiku võib kasutusele võtta peale süsteemi läbiuhtmist joogiveega ja veeproovide joogivee nõuetele vastavuse kontrollimist. Veetorule peab paigaldama toru laest (pealmisest pinnast) arvatult 300...400 mm kõrgusele avastuslindi. Veesisendus plasttoruga PELM 25X2,9 PN10 või 32X2,9 PN10 hoonesse teha läbi põranda soojusisolatsiooniga hülsis.

### 4.4.2 Kanalisatsioon

Kinnistutele on kavandatud min 8 m<sup>3</sup> reovete kogumismahutid, kust reoveed veetakse lähimasse puhastusseadmesse.

Kanalisatsiooni välistorustiku läbilaskevõimeks on arvestatud kuni Q=3,5 l/sek ja ehitatakse PVC 110 torust.

Vee- ja kanalisatsioonitorustiku liivaluse minimaalne paksus on 200 mm. Aluskiht tihendada 90% tihedusastmeni vältides aluspinnase rikkumist. Kinnistu omanikud peavad torustikud üle vaatama enne kaevikute täitmist. Vee- ja kanalisatsioonitorud 500 200 mm paksuse liivakihi ja kaevepinnasega.

#### 4.5 Elekter

Elektrilevi OÜ on väljastanud tehnilised tingimused nr 300818, millest on detailplaneeringus lähtutud. Planeeringus nähakse ette liitumiskilbid kavandatavale 0,4 kV maakaablile, mis lähtub vastavalt tehnilistele tingimustele Tuutu (Kotka) jaotusalajaamast. Liitumiskilpidest rajatakse kõikide tarbijate peakilpidesse maakaablid.

#### 4.6 Side

Telia sidekaabel lähikonnas puudub ning selle rajamine läheks väga kulukaks. Side hakkab toimuma mobiilside baasil, operaatori valivad omanikud.

#### 4.7 Tuleohutuse abinõud

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks:

30.03.2017 siseministri määrus nr 17 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele.

EVS 812-7:2008/AC:2011 Ehitise tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatavad põhinõuded, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus.

Käesolevas detailplaneeringus käsitletavat hooned kuuluvad tulepüsivusklassi TP3, mille puhul peab naaberkruntide vaheliste hoonete vahekaugus olema minimaalselt 8 m. See tingimus on detailplaneeringus täidetud – hoonete vahekaugused erinevatel kruntidel vastavad sellele nõudele.

Lähim kustutuseks vajalik veevõtukoht on kavandatav tuletõrje hüdrant tulevase puurkaevu kõrval. Selle rajamiseks tuleb koostada koos puurkaevuga eraldi projekt. Veevooluhulk peab olema tagatud 10 l/s 3 tunni jooksul.

Alternatiivsed tuletõrje veevõtukohad on Balti Spooni veehoidla ning Kuusalu ja Kiiu aleviku tuletõrjehüdrandid.

#### 4.8 Keskkonnakaitse abinõud

Põhiliselt keskkonda ohustavaks teguriks selle planeeringu mahus on olmereoveed. Reoveed juhitakse reovete kogumismahuteisse, kust nad veetakse lähimasse puhastusseadmesse, Säilitada tuleb kinnistul võimalikult palju puid.

#### 4.9 Kuritegevuse riske vähendavad abinõud

Aluseks on võetud Eesti Standard EVS 809-1:2002

Kuritegevuse ja vandalismi riskide vähendamiseks on mitmeid võimalusi.

Planeeringu koostamisel tuleb planeerimisvõtete ja –lahenduste kaudu viia miinimumini ebatavaliste paikade teke. Nii vähendab kuritegevuse riski asjaolu, et territooriumilt ei ole kavandatud autodega läbisõitu.

Kuritegevuse ennetamisel tuleb tagada:

- kinnistule juurdepääsude asukohad varustatakse suletavate väravatega.
- Hoonestamisel on soovitatav arvestada kuritegevust vähendavate meetmetega:

- tänava ja hoovivalgustuse rajamine ja korrashoid, mis vähendab elanike kuriteohirmu ja pidurdab kurjategijaid;
- piirkonna hea jälgitavus, nt. naabri- ja videovalve;
- võimalike varjumiskohtade rajamise vältimine;
- sissepääsude arvu piiramine;
- korralikud piirded;
- hästivalgustatud teed;
- varguste ja sissemurdmiste riski vähendamiseks soovitada hoonete projekteerijail kasutada turvalisemaid aknaid, uksi jm. võtteid.

#### **4.10 Detailplaneeringu elluviimise kava.**

1. Peale detailplaneeringu kehtestamist moodustatakse uued katastriüksused ja kinnistud.
2. Tellitakse elektriprojekt ning rajatakse maakaabel ja liitumiskilbid uute kinnistute tarbeks
3. Koostatakse tee projekt ning rajatakse nõuetekohane sissesõidu- ning jaotustee
4. Tellitakse puurkaevu projekt ning rajatakse puurkaev tuletõrje hüdrandiga ja torustikuga kinnistute liitumispunktideni
5. Tellitakse ehitusprojektid ning rajatakse planeeringus kavandatud hooned koos kogumismahutitega

Seletuskirja koostas: V. Uett