

HUVITATUD ISIK

OÜ Unire Invest (reg. nr. 10507929)
Estonia pst.15A, Tallinn, 10141
Kontaktisik: Margus Kukk
Kontakttelefon: 56455036
e-post: forestprojekt@hot.ee

**VALKLA KÜLA MÄNNITUKA JA KIVINURME KINNISTUTE
DETAILPLANEERING****AADDRESS**

VALKLA KÜLA
KUUSALU VALD
HARJUMAA

TÖÖ NR

12/16

Arhitekt: Gert Sarv
Planeerija: Rait Tamm.....
Projektijuht: Sirje Elme.....

Casa Planeeringud OÜ

Registrikood: 11647744
EEP00217

Kontaktaadress: Liivalaia tn 29-57, 10118 Tallinn
Kontakttelefon: 5072826
e-mail: casa@casa.ee

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID:

- Planeerimisseadus
- Lentsetti AS taotlus Valkla küla Männituka ja Kivinurme kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamiseks
- Kuusalu Vallavalitsuse 06.09.2012 korraldus nr 602 „Valkla küla Männituka ja Kivinurme kinnistute detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“
- Kuusalu Vallavalitsuse 002.06.2016 korraldus nr 282 „Detailplaneeringute lähteülesannete kehtivusaja ja vastuvõtmiseks esitamise tähtaegade pikendamine“

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmiste seaduste ja õigusaktidega:

- Ehitusseadustik
- Maakatastriseadus
- Keskkonnaseadustiku üldosa seadus
- Looduskaitseadus
- Keskkonnaregistri seadus
- Veeseadus
- Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus
- Asjaõiguseadus
- Majandus- ja taristuministri 01.07.2015 määrus nr 51 „Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu“
- Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“
- Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 „Nõuded ehitusprojektile¹“;
- Majandus- ja taristuministri 02.07.2015 määrus nr 85 „Eluruumile esitatavad nõuded“;
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“
- Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“
- Eesti standard EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“
- Eesti standard EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“
- Eesti standard EVS 812-7:2008 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“
- Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine“
- Rahandusministri 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78 kehtestatud „Harju maakonnaplaneering 2030+“, lisa „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“
- Kuusalu Vallavolikogu 19.12.2001 otsusega nr 68 kehtestatud Kuusalu valla üldplaneering
- Kuusalu Vallavolikogu 10.02.2016 määrus nr 4 „Kuusalu valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2016-2027“
- Kuusalu valla jäätmehoolduseeskiri
- võrgu- ja ressursivaldajate poolt väljastatud tehnilised tingimused
- muud õigusaktid ja nende tuginevad eritingimused
- hea ehitustava

Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud:

- Kuusalu vald, Valkla küla, Kivinurme ja Männituka kinnistu geodeetiline plaan (Maamõõdubüroo Nivello OÜ töö nr 20/12, 28.09.2012); kõrgused on antud 1977 Balti süsteemis – edaspidi tähistatud BK77);
- Kuusalu vallas Valkla külas asuvatele Männituka (35201:001:0506) ja Kivinurme (35201:001:0021) kinnistutele taotletava detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnang (OÜ Alkranel, 2012);
- Harjumaa Kuusalu valla Valkla küla Männituka ja Kivinurme kinnistu kaitstavate soontaimede uuringu aruanne (koostas botaanik Olev Abner, 2016);

2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSD NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK.

Männituka ja Kivinurme katastriüksused paiknevad Kuusalu vallas Valkla külas, mere ja kohaliku tee vahelisel alal. Planeeringuala jääb Kiiu alevikust ca 6,5km loodesuunda, Valkla küla keskusest 2km loodesuunda, Narva mnt-st 5,5km põhjasuunda, kaugus Tallinna kesklinnast on ca 35km idasuunas.

Kuusalu vallamaja paikneb planeeringualast ca 6,5km loodes, Kiiu alevikus.

Lähim kool ja lasteaed, kauplus jm paiknevad samuti Kiiu alevikus ning sellest 2,5 km kaugusel Kuusalu alevikus.

Juurdepääs planeeringualale on 11266 Kiiu - Kaberneeme teelt maha pöörava 11265 Valkla - Haapse tee kaudu. Riigimaantee lõpeb vahetult enne Matsakuru (35201:001:0810) kinnistut, st enne planeeringuala, sealt edasi on tegemist kohaliku teega kuni Salmistu küla tiheasustusalani.

Lähim bussipeatus „Salmistu“ asub detailplaneeringualast 1,2km idasuunas, Salmistu külas.

Ajalooliselt on piirkond kujunenud puhke- ja elamupiirkonnaks, kuhu on rajatud eluasemeid ja puhkeotstarbelisi hooneid (Valkla puhkeküla, suvilad).

Planeeringualast ca 700m idasuunas paikneb Salmistu küla tiheasustusalala, kus paikneb Salmistu väikesadam. Alast ca 1km kaugusel edela- ja läänesuunas paiknevad arendamisjärgus olevad väikeelamualad. Planeeringuala naabruses, läänesuunas paiknevad ärihooned – Valkla puhkekeskus. Planeeritavast alast lõunasuunas paikneb suurem metsamassiiv.

Kivinurme kinnistu põhjapiiril paikneb vastavalt üldplaneeringu põhikaardile supelranna reservmaa.

Valdavalt siirdutakse Valkla supelranda Valkla puhkekompleksi maa-ala kaudu, kuna seal on loodud parkimistingimused autodega külastajatele ning mugav juurdepääs randa.

Planeeringuala kontaktvööndis paiknevad lisaks Valkla puhkekompleksi hoonestusele vanema hoonestusega ja rohke kõrghaljustusega väikeelamute krundid. Elamukruntide suurused on erinevad, vahemikus 2000m²–20000m²; krundid hoonestatud üksikelamute ja abihoonetega. Piirkonna hoonestusviis on lahtine, ühel krundil reeglina elamu ja kuni kolm abihoonet. Detailplaneeringuala lähiümbruses ei ole avaliku tee ääres välja kujunenud kindlalt ehitusjoont. Piirkonna elamukruntide hoonestus on suhteliselt samailmeline, traditsioonilise arhitektuuriga (kaldkatused). Viimistlusmaterjalidena on kasutatud peamiselt puitlaudist, kivi ja krohvi.

Käesoleva detailplaneeringu koostamise eesmärk on vastavalt Kuusalu Vallavalitsuse 06.09.2012 korralduse nr 602 Lisa „Männituka ja Kivinurme kinnistute detailplaneeringu **lääteülesanne**“ (tähtaeg pikendatud Kuusalu Vallavalitsuse 002.06.2016 korraldusega nr 282) p-le II Männituka ja Kivinurme kinnistu kaheks jagamine, ehitusõiguse seadmine, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnoorkude lahendamine, heakorrastuse ja haljastuse lahendamine, kõigi vajalike piirangute ja servituutide määramine. Planeeringuala surus on ca 2,7ha.

Käesolev detailplaneering ei sisalda Kuusalu valla üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

3. LÄHTEOLUKORD.

3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus.

Käesolevas detailplaneeringus käsitletud Männituka katastriüksus ja Kivinurme katastriüksus paiknevad Harjumaal Kuusalu vallas Valkla külas, kohaliku tee ja mere (Kolga laht) vahelisel alal.

3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus.

	<i>mü nimetus</i>	<i>kü nr</i>	<i>pindala</i>	<i>sihtotstarve</i>	<i>hoonestus vastavalt ehitisregistri andmetele</i>
1	Männituka	35201:001:0506	7802 m ²	100% elamumaa	120247480 suvila "VIKING" eh.alune pind 365,1m ² suletud netopind 324,2m ² 1 korrus <i>Märkus: hoone on põlenud kuid registrist maha võtmata</i>
2	Kivinurme	35201:001:0021	19 213 m ²	100% elamumaa	116027924 elamu eh.alune pind 100m ² suletud netopind 158,5m ² 2 korrust.

Kokku 27015 m²

Käesolevas detailplaneeringus käsitletavat ala piirab metall-võrkpiire, mis osaliselt paikneb väljaspool katastriüksuste piire.

3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.

Detailplaneeringuala piirneb:

- põhjasuunast Rannametsa 100% maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksusega (35201:001:0651);
- idast Ojamäe 100% elamumaa sihtotstarbega katastriüksusega (35201:001:0022) ja Torni 100% elamumaa sihtotstarbega katastriüksusega (35201:001:0107);
- lõunast T11265 Valkla - Haapse tee 100% transpordimaa sihtotstarbega katastriüksusega (35201:001:0158) ja reformimata riigimaaga (valla tee);

- läänest reformimata riigimaa maatükiga, Hundikivi 100% elamumaa sihtotstarbega katastriüksusega (35201:001:0110) ja Männisalu 100% ärimaa sihtotstarbega katastriüksusega (35201:001:0536). Elamumaad on rohke kõrghaljastusega (valdavalt männipuistu) hoonestatud üksikelamute ja 2 - 3 abihoonega. Männisalu (nn Valkla puhkekeskuse territooriumil) katastriüksusel paiknevad puhkeotstarbelised hooned.

3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud.

Juurdepääs planeeringualale on 11265 Valkla - Haapse tee (riigitee) pikenduseks olevalt kohalikult teelt. Kivinurme katastriüksusele pääseb väljakujunenud juurdesõidutee kaudu läbi Männituka katastriüksuse.

3.5. Olemasolev tehnovarustus.

Piirkonnas ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni torustikud puuduvad.

Kivinurme katastriüksusel oleva suvila veevarustus on olnud naabruses paikneva Valkla puhkekeskuse veevarustuse baasil, kuid käesoleval ajal veevarustus ei toimi.

Reovesi on suunatud ilmselt katastriüksusel paiknevatesse reovee kogumiskaevu. Kuna hoone on kasutuseta, siis reovett ei formeeru.

Kivinurme katastriüksusel paikneb mahuti, mis on ilmselt olnud tulekustutusvee hoidmiseks. Mahuti tehniline seisukord ei ole teada.

Käesoleval ajal on Kivinurme kinnistul elektrivarustus liitumispunktiga krundi edelanurgas paikneval õhuliinipostil.

Männituka kinnistul puuduvad ühendused veevarustuse, kanalisatsiooni ja elektrivarustusega.

Sademeveed immutatakse pinnasesse.

Käsitletaval alal ega selle vahetus ümbruses põllumajanduslikke maaparandussüsteeme ei ole.

3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond.

Detailplaneeringus käsitletavad katastriüksused paiknevad luitelisel metsasel (põhiliselt männipuistu) maastikul.

Maa-ameti geoportaali katastriüksuse kõlvikute päringu infole seisuga 01.01.2019 on Männituka katastriüksusel (pindala 7802 m²) 7400m² metsamaad ja 402m² muud maad ning Kivinurme katastriüksusel (19 213 m²) 16479m² metsamaad, 1571m² õuemaad ja 1163m² muud maad.

Maapinna reljeef on vahelduv (abs 1.34 – 6.90), langusega mere, st põhjasuunas. Luidevöönd läbib planeeritava ala keskosa, põhja- ja lõunaosa on laugem.

Planeeringuala idaserva läbib oja.

Planeeringuala asub ala hästi kaitstud põhjaveega piirkonnas.

Paikkonnas on madal radoonirisk.

Keskkonnaregistri info baasil on Kivinurme kinnistul leitud hävinud hoonest ca 10 m kaugusel II kaitsekategooria liik - müür-raunjalg (KLO9306061 - varjuline avakooslus 1,6-2 m alal), registreeritud 1978 aastal.

Planeeringualal teostas 17.05 2016 botaanik Olev Abneri paikvaatluse ja koostas Männituka ja Kivinurme kinnistute kaitstavate soontaimede uuringu aruande. Vastavalt aruandele Männituka kinnistult kaitstava taimeliigi, müür-raunjala isendeid 2016 kasvuperioodi alguses ei leitud. Potentsiaalsed kasvupaigad on (vanemad) pae-kivimüürid ja -vundamendid, mida kinnistul ei ole. Sobivad kasvupaigad on Kivinurme kinnistul loodeosas paikneva olemasoleva elamu (endise suvila) pae-kivist laotud sokli, tugimüüride ja treppide vuukides ning paeplaatidega kaetud terrasside pragudes. Läbiviidud inventuuri käigus ei leitud ka sobivatest kasvupaikadest müür-raunjala isendeid.

Kivinurme kinnistult leiti väheesinduslikud aas-karukella ja vööthuul-sõrmkäpa populatsioonid.

Maa-ameti looduskaitse ja Natura 2000 kaardirakenduse info baasil on planeeringualal III karegooria kaitsealuse liigi - kahkjaspunane sõrmkäpp (*Dactylorhiza incarnata*), KLO9338950 – kasvukoht (kaitsealune liik ei ole I kaitsekategooria alune liik ja selle leiukoht ei asu kaitsealal; liigikaitse rakendub kaitsealadel).

Planeeringualal on 2016-aastal läbi viidud kaitsealuste taimede uuring (vt Lisa 2 „Männituka ja Kivinurme kinnistute kaitstavate soontaimede uuringu aruanne“), mille käigus tuvastati 3 kaitsealust taimeliiki: aas-karukell (*Pulastilla pratensis*), vööthuul-sõrmkäpp (*Dactylorhiza fuchsii*) ja habras põisjalg (*Cystopteris fragilis*).

Planeeringualal puuduvad looduskaitse objektid, mis tuleneksid kaitsealade, NATURA 2000 võrgustiku alade või muinsuskaitse objektide olemasolust.

Pinnasereostust alal ei ole täheldatud.

3.7. Kehtivad piirangud.

Kivinurme katastriüksusel ja Männituka katastriüksusel on 200m-s kalda piiranguvööndis mets. Sellest tulevalt on planeeringualal kalda ehituskeeluvöönd võrdne piiranguvööndiga, st 200m veepiirist.

	<i>lähiaadress</i>	<i>kü nr maa sihtotstarve</i>	
1	Männituka	35201:001:0506 100% elamumaa	- Kolga lahe piiranguvöönd 200m - Kolga lahe ehituskeeluvöönd 200m - riigitee kaitsevöönd 30m äärmise sõiduraja servast - kohaliku tee kaitsevöönd 30m - veetoru kaitsevööndiga 1 + 1m - elektrimaakaabelliin kaitsevööndiga 1 + 1 m - sidevarustuse õhuliin kaitsevööndiga 1 + 1 m
2	Kivinurme	35201:001:0021 100% elamumaa	- Kolga lahe piiranguvöönd 200m. - Kolga lahe ehituskeeluvöönd 200m - veetoru kaitsevööndiga 1 + 1m - elektrimaakaabelliin kaitsevööndiga 1 + 1 m - sidevarustuse õhuliin kaitsevööndiga 1 + 1 m

Männituka katastriüksuse idaservas paikneb pinnastee, mis on juurdepääsuks Torni elamumaa katastriüksusele (35201:001:0107) ja Torni 1 (35201:001:0108) elamumaa katastriüksusele.

Kivinurme katastriüksusele ulatub Torni katastriüksusele üksusele õigusliku aluseta (hoone ei kajastu riiklikus ehitisregistris) püstitatud abihoonetuleohutusküla.

4. PLANEERINGULAHENDUS.**4.1. Üldised tingimused planeeringuala asumiruumi kavandamiseks.**

Kuusalu Vallavolikogu 19.12.2001 otsusega nr 68 kehtestatud **Kuusalu valla üldplaneeringu** kohaselt asub Männituka ja Kivinurme kinnistute planeeringuala väljaspool Valkla küla kompaktselt hoonestatud ala (tiheasustusalade piir on kantud üldplaneeringu kaardile punase kriipsjoonega) **elamumaa juhtsihtotstarbega alal**, detailplaneeringu kohustusega alal (Kuusalu vallas haja-asustusega aladel tuleb koostada detailplaneering, kui soovitakse ehituskrunti, mis on väiksem kui 1,5 ha). Detailplaneering tuleb koostada veekogude kallastest 250 m ulatusse jäävate kruntide hoonestamiseks.

Üldplaneeringu kohaselt peab haja-asustuse piirkonna elamuehituses põhiliseks jääma ühepereelamute ehitamine.

Kuusalu valla üldplaneeringus on esitatud nõue, et hajaasustusega aladel, kus koostatakse detailplaneering, peab elamukruntide minimaalne suurus olema 0,36 ha ja hoonete minimaalne kaugus naaberkruntide hoonetusest 30,0m.

Detailplaneeringute koostamisel arvestada, et planeeritaval alal tuleb kaitsta olemasolevat looduskeskkonda (kadastikke jt, väärtuslikke taime kooslusi, kõrghaljastust jne), säilitada olemasolevad vanad kiviaiad ja soovitatav oleks arvestada vanade kinnistu piiridega.

Käesolevas detailplaneeringus on eelpoolnimetatud nõuetega arvestatud.

4.2. Krundijaotuskava.

Käesolevas detailplaneeringus on Männituka ja Kivinurme katastriüksuste ümberkruntimise teel ette nähtud moodustada 8 krunti järgmiselt:

- 3 elamumaa krunti üksikelamute ja nende abihoonete püstitamiseks,
- 2 hoonete ehitusõigusega elamumaa krunti,
- 2 transpordimaa krunti juurdepääsude tagamiseks
- 1 tootmismaa krunt puurkaevu rajamiseks.

Vastavalt naaberkinnistu (Torni, kü 35201:001:0107) omanikuga kokkuleppele on käesolevas detailplaneeringus ette nähtud äraloiked (krunt pos nr 7 ja krunt pos 5) liitmiseks naabruses paikneva katastriüksusega.

Käesolevas detailplaneeringus kavandatud kruntide sihtotstarbed vastavalt **Maakatastriseadusele** on:

- elamumaa (E) – alaliseks või perioodiliseks elamiseks ettenähtud ehitiste maa ja garaazide maa. Elamumaa on elamualune, sealhulgas korterelamu-, suvila- ja aiamajaalune, ning selle juurde kuuluv majapidamis- ja abiehitise alune ja ehitist teenindav maa;
- tootmismaa (T) - tootmiseesmärgil kasutatav maa. Tootmismaa on tootmis- ja tööstusehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maa, sealhulgas tehnorajatiste maa, mis moodustab iseseisva katastriüksuse, sh veevarustusega seotud ehitiste maa;
- transpordimaa (L) – liiklemiseks ja transpordiks kasutatav maa koos ohutuse tagamiseks ja selle maa korrashoiuks vajalike ehitiste aluse ning neid ehitisi teenindava maaga, sealhulgas teemaa.

Detailplaneeringu alusel on määratud kruntidele kasutamise sihtotstarbed (alus: Siseministeerium „**Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013**“):

EP – üksikelamu maa (ühele leibkonnale (perele) kavandatav elamumaa.

LT – tee ja tänava maa (tee ja koos tee koosseisu kuuluva parkla, puhkekoha, ühissõiduki peatumiseks ette nähtud ala ja tee ohutus-signalisatsiooni, turva, side ja valgustus või energiarajatiste maad; tänava, tänava kinnistu koosseisu kuuluva parkla ja bensiinijaama, ohutussignalisatsiooni, turva, side, valgustus või energia-rajatiste maad ja trammitee maa;

OV - vee tootmise ja jaotamise ehitise maa.

4.3. Kruntide ehitusõigused:

Krunt **pos nr 1**, aadressi ettepanek Männituka tee 1

- krundi pindala: 4041 m²
- krundi kasutamise sihtotstarve: 100% elamumaa (E)
- krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu alusel: EP
- lubatud suurim hoonete ehitisealune pind: kuni 360m²
- lubatud suurim hoonete arv: kuni 2 (elahoone ja abihoone)
- lubatud suurim korruselisus: kuni 2 (abihoonel 1 korrus)
- lubatud suurim katuseharja kõrgus: kuni 9,0m (abihoonel kuni 5,0m)

Piirangud:

- Kolga lahe piiranguvöönd 200m.
- Kolga lahe ehituskeeluvöönd 200m
- teekaitsevöönd 30m äärmise sõiduraja servast

Krunt **pos nr 2**, aadressi ettepanek Männituka tee 2

- krundi pindala: 3605 m²
- krundi kasutamise sihtotstarve: 100% elamumaa (E)
- krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu alusel: EP
- lubatud suurim hoonete ehitisealune pind: kuni 360m²
- lubatud suurim hoonete arv: kuni 2 (elahoone ja abihoone)
- lubatud suurim korruselisus: kuni 2 (abihoonel 1 korrus)
- lubatud suurim katuseharja kõrgus: kuni 9,0m (abihoonel kuni 5,0m)

Piirangud:

- Kolga lahe piiranguvöönd 200m.
- Kolga lahe ehituskeeluvöönd 200m
- teekaitsevöönd 30m äärmise sõiduraja servast

Krunt **pos nr 3**, aadressi ettepanek Männituka tee 3

- krundi pindala: 16810 m²
- krundi kasutamise sihtotstarve: 100% elamumaa (E)
- krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu alusel: EP
- lubatud suurim hoonete ehitisealune pind: kuni 360m²
- lubatud suurim hoonete arv: kuni 2 (elahoone ja abihoone)
- lubatud suurim korruselisus: kuni 2 (abihoonel 1 korrus)
- lubatud suurim katuseharja kõrgus: kuni 9,0m (abihoonel kuni 5,0m)

Piirangud

- Kolga lahe piiranguvöönd 200m
- Kolga lahe ehituskeeluvöönd 200m
- servituudi vajadus jalgsi **juurdepääsule** randa kruntide pos nr 1 ja pos nr 2 kasuks;

Krunt **pos nr 4**, aadressi ettepanek Männituka tee L1

- krundi pindala: 411 m²
- krundi kasutamise sihtotstarve: 100% transpordimaa (L)
- krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu alusel: LT

Piirangud:

- Kolga lahe piiranguvöönd 200m
- Kolga lahe ehituskeeluvöönd 200m

Krunt **pos nr 5**, aadressi ettepanek Tornisiilu

- krundi pindala: 274 m²
- krundi kasutamise sihtotstarve: 100% elamumaa (E)
- krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu alusel: EP

Piirangud:

- Kolga lahe piiranguvöönd 200m
- Kolga lahe ehituskeeluvöönd 200m

Krunt **pos nr 6**, aadressi ettepanek Torni tee

- krundi pindala: 325 m²
- krundi kasutamise sihtotstarve: 100% transpordimaa (L)

- krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu alusel: LT Piirangud: ➤ Kolga lahe ranna piiranguvöönd 200m ➤ Kolga lahe ranna ehituskeeluvöönd 200m
Krunt pos nr 7, aadressi ettepanek <u>Torniserva</u> - krundi pindala: 603 m² - krundi kasutamise sihtotstarve: 100% elamumaa (E) - krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu alusel: EP Piirangud: ➤ Kolga lahe piiranguvöönd 200m ➤ Kolga lahe ehituskeeluvöönd 200m
Krunt pos nr 8, aadressi ettepanek <u>Männituka tee 3a</u> - krundi pindala: 946 m² - krundi kasutamise sihtotstarve: 100% tootmismaa (T) - krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu alusel: OV - lubatud suurim hoonete ehitisealune pind: kuni 10m² - lubatud suurim hoonete arv: 1 - lubatud suurim korruselisus: 1 korrus - lubatud suurim katuseharja kõrgus: kuni 3,0m Piirangud: ➤ Kolga lahe piiranguvöönd 200m ➤ Kolga lahe ehituskeeluvöönd 200m ➤ planeeritud puurkaevu sanitaarkaitseala R=10m ➤ <u>servituudi vajadus:</u> - juurdepääsuteele (koridori laius 5,0m) krundi pos nr 3 kasuks; - jalgsi juurdepääsule (jalgteel) randa kruntide pos nr 1 ja pos nr 2 kasuks;

Tehnovõrkudest tulenevad kitsendused: vt seletuskiri p 5.7. Tehnovõrkude servituudivajadused.

Krundile pos nr 1, nr 2 ja nr 3 kavandatud hoonete kasutamise otstarbed vastavalt majandus- ja taristuministri 01.07.2015 määrusele nr 51 „Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu“ on:

- *suvila, aiamaja (11103);*
- *üksikelamu (11101);*
- *elamu, talu, kooli vms majapidamisabihoone, nagu näiteks kuur, individuaalgaraaž ja saun (12744);*

Krundile pos nr 8 on lubatud püstitada puurkaevu teenindushoone (12746 – kaevumaja, 12747 - veepuhastusjaama hoone).

Käesolevas detailplaneeringus hoonestatavatele kruntidele määratud hoonete ehitusõiguse ulatus sisaldab nii ehitusloakohustuslikke kui ka 20m² - 60m² suuruseid ja ka alla 20m² suuruseid hooneid (kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga hooned peavad jääma käesolevas detailplaneeringus määratud hoonestusalale, ehitisealuse pinna ja lubatud hoonete arvu sisse). Hoonestusalast väljaspoole ei ole lubatud rajada hooneid ja hoonete sarnaseid rajatisi (nt kaminanurk, varikatusega grill, suveköök jms).

Käesolevas detailplaneeringus määratud **hoonete ehitisealune pind** on vastavalt Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusele nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“ § 19. Ehitisealune pind:

- (1) *Ehitisealune pind on hoonealune pind või rajatisealune pind.*
- (2) *Hoonealune pind on hoone maapealse osa aluse pinna ja maa-aluse osa aluse pinna projektsioon horisontaaltasapinnal.*
- (3) *Hoone maapealse osa alune pind on hoonet ümbritsevast maapinnast kõrgemal asuvate hooneosade projektsioon horisontaaltasapinnal.*
- (4) *Hoone maa-aluse osa alune pind on hoonet ümbritsevast maapinnast madalamal asuvate hoone osade projektsioon horisontaaltasapinnal.*
- (5) *Hoonealuse, sealhulgas hoone maapealse osa aluse pinna sisse loetakse hoone juurde kuuluva rõdu, lodža, varikatuse, välja arvatud käesoleva paragrahvi lõike 6 punktis 8 nimetatud varikatuse, ja muu taolise projektsioon horisontaaltasapinnal.*
- (6) *Hoonealuse, sealhulgas hoone maapealse osa aluse ja hoone maa-aluse osa aluse pinna leidmisel ei võeta arvesse hoone küljes olevat:*
 - 1) *vihmaveesüsteemi;*
 - 2) *päikesekaitsevarjestust;*
 - 3) *terrassi;*
 - 4) *kaldteed ning treppi;*
 - 5) *valguskasti;*
 - 6) *vundamendi taldmikki;*
 - 7) *tehnosüsteemi ja -seadme osa;*
 - 8) *liikuvat või alla kahe ruutmeetrise horisontaalprojektsiooniga maapinnale mittetoetuvat varikatust;*
 - 9) *kuni ühe meetri laiust katuseräästast;*

10) hoone kujunduslikke või muid mitteolulisi elemente.

4.4. Hoonestusalade määramine.

Kavandatud hoonestatavate kruntide hoonestusalade määramisel on arvestatud olemasoleva väärtusliku kõrghaljastuse (milleks on valdavalt männid ning vähesel määral kuused ja lehtpuud) säilitamisega. Õuealad ja parkimiskohad on kavandatud väheväärtusliku kõrghaljastusega aladele või lagendikele.

Planeeringuala idapoolsele alale on ette nähtud hoonestusest ja rajatistest (piiretest) vaba ala ulukite liikumiskoridori tagamiseks.

Hoonestussalade paiknemine on kavandatud nii, et need võimalikult vähe kattuks väärtusliku haljastusega ning ehitustegevusega ei kaasneks olemasoleva reljeefi muutumist. Õuealad ja parkimiskohad on kavandatud lagedatele aladele, inimtegevusest mõjutatud või väheväärtusliku kõrghaljastusega aladele või häiludele.

Elamumaa sihtotstarbega kruntidele pos nr 5 ja pos nr 6 käesolevas detailplaneeringus ehitusõigust ei ole ette nähtud.

4.5. Ehitiste arhitektuurinõuded.

Kuna naaberkinnistute hooned on ehitatud erinevatel aegadel, on suhteliselt eriilmelised ja arhitektuuriliselt erineva väärtusega, siis planeeritavad hooned peavad olema siduvaks lüliks uue ja varem ehitatud hoonestuse vahel.

Hoonete arhitektuur peab olema lihtne ja sobima lähipiirkonna üldise ilmega. Hoonete komponeerimisel kasutada kaasaegseid arhitektuuri- ja ehitusvõtteid ning elemente. Lihtsad ja heade proportsioonidega hooned loovad paikkonda rahuliku korrastatud miljöö.

Hoonete lubatud katusekalle on vahemikus 20° - 50°, kusjuures abihoonete ja/või elamu väiksemad katuseosad võivad olla madalama kaldega, kuid mitte üle 3 erineva kalde. Eluhoone ja abihoone peavad moodustama ühtse terviku. Hoonete põhimahutude asetus ja katuseharjajoonte suund on vaba.

Välisviimistluses kasutada puitlaudist, tellist, kivi või krohvipinda. Juhtumil kui välisviimistluses kasutatakse mitme erineva viimistlusmaterjali kombinatsiooni, siis peavad olema liigendatud vormilt ja värvitoonidelt. Värvitoonid peavad olema pastelsed, sooja koloriidiga, looduslähedased. Katusekatte värvid on soovitatavalt tumedad.

4.5.1. Piirded.

Planeeritud elamukruntide piiridele on lubatud rajada piirdeaiaid kõrgusega kuni 1,2m. Piirded peavad sobima antud piirkonnas väljakujunenud ehituslaadiga ning vastama lähiümbruse keskkonna eripärale ja kujunduslikule stiilile, hoonete arhitektuuriga ja paikkonnaga.

Piirded võivad olla puitlipp- või puitlatt-piirded, lubatud on osaliselt ka võrkpiirded. Võrkpiirded peita osaliselt dekoratiivhaljastusse. Lubatud on piirkonda sobivad looduslikust materjalist piirded või erinevad kombineeritud lahendusega miljöösse sobivad piirded.

Piirded peavad olema läbipaistvad, lubatud ei ole tihedad plankpiirded või müüritised.

Piirded, mis paiknevad väljaspool oma krundi piire, tuleb likvideerida (nt avalikult kasutatavalt teemaa-alalt).

4.6. Liiklus- ja parkimiskorraldus.

Planeeritav maa-ala paikneb osaliselt riigi tee ja osaliselt kohaliku tee ääres. Vastavalt Ehitusseadustiku § 71. „Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd“ p (2) mitte Euroopa teedevõrgu maanteede kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on kuni 30 meetrit. Kaitsevööndid on kantud käesoleva detailplaneeringu tugiplaanile.

Käesolevas detailplaneeringus on planeeringualale ette nähtud transpordimaa krunt pos nr 4, kuhu on kavandatud sõidutee, laius 4,2m, rajamine juurdepääsuks kruntidele pos nr 1, pos nr 2, pos nr 3 ja pos nr 8. **Käesolevas detailplaneeringus kavandatud tee on ette nähtud avalikult kasutatava erateedena.**

Olemasolevale juurdepääsuteele, mis teenindab Torni (kü 35201:001:0107) ja selle naabruses paiknevat Ranna-Kuusiku (kü 35201:001:0108) kinnistut, on ette nähtud transpordimaa sihtotstarbega krunt pos nr 6.

Juurdepääsuteed katta piirkonda sobiva tolmuva kattega, nt killustikkate, graniitsõelmed vms. Konkreetne tee lahendus anda tee-ehitusprojekti. Tee rajamiseks koostada tee-ehitusprojekt vastavat pädevust omama isiku poolt.

Parkimine, min 3 kohta peab olema lahendatud omal krundil. Üldkasutatavaid parklaid ei ole planeeritud.

Käesolevas detailplaneeringus tehakse krundile pos nr 2 ettepanek kohaliku tee kaitsevööndise hoone rajamiseks olemasoleva sõidutee servast 14m kaugusele. Tee kaitsevööndisse ehitamine on põhjendatud asjaolu-

ga, et soovitakse taastada eluaseme koht ning püstitada elamu varasemalt kinnistul paiknenud eluhoone asukohale. Liiklustihedus kohalikul teel on väga väike, kuna tee teenindab suhteliselt väikest elamukruntide hulka (max 10).

4.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.

Käesolevas detailplaneeringus on esitatud nõue olemasolev väärtusliku kõrghaljastuse maksimaalseks säilitamiseks. Ehitamisel ja krundi kasutamisel tuleb tagada puude kasvutingimused. **VT ka seletuskiri 6. KESK-KONNAKAITSE TINGIMUSED.**

Kruntide heakorrastuse (teed ja platsid, terrassid, likvideeritavad puud, rajatav haljastus, väikevormid, võimalik välisvalgustus, prügikonteinerite paigutus jms) täpne lahendus esitada hoone(te) ehitusprojekti.

Jäätmete käitlemisel juhinduda Jäätmeseadusest ja Kuusalu valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Ette on nähtud rakendada jäätmete sorteeritud kogumist omal krundil. Segaolmejäätmete jaoks paigutada krundile prügikonteinerid. Planeeritava alal on elamukruntidel ette nähtud soovituslik koht olmeprügi konteineritele, mis on paigutatud sissesõiduteede äärde, kruntide teepoolsele ossa. Ohtlikud jäätmed (näit. Hg-lambid, patareid, väetisekotid jms) koguda tavajäätmetest eraldi. Tagamaks regulaarse jäätmete äraveo, peab iga kinnistu omanik sõlmima vastavat teenust pakkuva firmaga teenuse lepingu. Biolagunevad jäätmed komposteerida omal krundil järgides komposteerimis-juhendeid.

4.8. Vertikaalplaneerimine.

Kuna kavandatud elamumaa krundid on suhteliselt suure pindalaga, suuri kõvakattega teid ja platse ei ole ette nähtud ning suurem osa detailplaneeringualast on haljasala, siis on võimalik sademevesi immutada omal krundil ilma oluliste pinnase vertikaalplaneerimistöödeta.

Ehitised (hooned ja rajatised) on kavandatud rajada järgides olemasolevat reljeefi nii, et selle muutmine oleks minimaalne.

Maapinda on lubatud tõsta kuni 0,5m vaid hoonestusalal/õuealal. Maapinna tõstmisega tuleb tagada väärtusliku kõrghaljastuse kasvutingimused.

4.9. Tuleohutusabinõud.

Planeeringuala tuleohutuse nõuete määramisel on lähtutud siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“, Eesti standardid EVS 812-6:2012+A1:2013 Osa 6: „Tuletõrje veevarustus“ ja EVS 812-7:2008 „Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“.

Käesolevas detailplaneeringus kavandatud hooned tulepüsivusklassiga TP3 on lubatud püstitada detailplaneeringu põhijoonisel märgitud hoonestusala piiridesse. Planeeritud hoonete (hoonestusala) ja naaberkinnistutel olevate hoonete vahekaugus min 8 m on planeeringulahenduses tagatud.

Kuusalu Vallavolikogu 10.02.2016 määruse nr 4 „Kuusalu valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2016-2027“ seletuskirja p-s 5.2.3. *Tuletõrje veevõtukohad* tabeli 5-80: *Kuusalu valla tuletõrje veevõtukohad* info kohaselt paiknev lähimad tulekustutus-veevõtukohad naabruses asuva Valkla puhkekeskuse territooriumil, Valkla külas puurkaev-pumpla (PRK0004643) juures (veemahuti 400 m³) ca 2 km planeeringualast edelasuunas. Lisaks arvestatakse ka veevõtuga Valkla ojast.

Käesolevas detailplaneeringus on ette nähtud planeeritud krundile pos nr 8 tuletõrjeveemahuti mahtuvasuga min 10m³ paigaldamine. Võimaluse rekonstrueerida olemasolev maa-alune mahuti. Täpne lahendus esitada vastavas ehitusprojekti. Planeeringulahendusega on juurpääs mahutile tagatud.

Tuletõrjetehnika juurdepääs hoonetele peab olema tagatud vähemalt kolmest küljest.

Hoonete ehitusprojekti tuleb kooskõlastada Päästeameti Põhja Päästkeskusega.

5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS.

5.1. Veevarustus ja kanalisatsioon.

Kuusalu Vallavolikogu 10.02.2016 määruse nr 4 „Kuusalu valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2016-2027“ alusel käesolevas detailplaneeringus käsitletava ala läheduses olemasolevaid ega perspektiivseid ühisveevarustuse- ja kanalisatsioonitorustikke ei paikne, seega kasutatakse lokaalkaevusid ja kogumismahuteid.

Keskonnaregistri andmetel asuvad detailplaneeringu alale lähimad puurkaevud PRK0000715, POH0000601 ja PRK0001073 ca 163m kaugusel läänesuunas Metsatähe katastriüksusel (35201:001:0034). Neist läände jääb puurkaev PRK0050310. Nimetatud puurkaevud on eraomandis. Vastavalt läbirääkimistele kaevude ja olemasolevate torustike valdajaga, ei saavutatud kokkulepet käesolevas detailplaneeringus kavandatud ela-

mukruntide veega varustamiseks, kuna väidetavalt kaevude ja torustike valdaja ei suuda tagada kvaliteetset joogivett.

Käesolevas detailplaneeringus on ette nähtud kolme üksikelamu veevarustuse tagamiseks uue puurkaevu rajamine krundile pos nr 8. Vastavalt Keskkonnaameti 20.02.2018 kirjale nr 1-3/18/410 „Otsus veehaarde sanitaarkaitseala vähendamise kohta – Kivinurme kinnistu“ on planeeritud puurkaevu sanitaarkaitseala vähendatud 50m-lt 10m-le.

Veetorude ning liitumispunktide asukohad täpsustada ehitusprojektide koostamise käigus.

Kuna piirkonnas ühiskanalisatsioon puudub, siis on reovee kogumiseks kavandatud elamukruntidele lekkekindlad plast-kogumismahutid, minimaalse mahutavusega 10 m³. Elamukruntide reovee kanaliseerimise täpne lahendus esitada hoonete ehitusprojektides. Kinnistu valdaja peab tagama mahutite regulaarse tühjendamise. Lähim pargimissõlm paikneb Kiiu külas, linnulennult ca 5 km kaugusele.

5.2. Sademevee- ja pinnasevee ärajuhtimine.

Planeeringulahenduse realiseerumisel ei muutu oluliselt ala sademe- ja drenaaživete hulk.

Planeeritud kruntide sademe- ja drenaaživeed immutada pinnasesse omal krundil.

5.3. Elektrivarustus.

Käesoleva detailplaneeringu elektrivarustuse lahendus on koostatud vastavalt OÜ Elektrilevi 15.07.2016 tehnilistele tingimustele nr 242417.

Planeeritud 4 elamukrundi elektrienergiaga varustamine on ette nähtud kruntide ühise juurdesõidutee lõppu paigaldatavast 4-kohalisest liitumiskilbist (peakaitsmega a' 3 x 25A). Liitumiskilbi toide on kavandatud 0,4kV kaabelliinilt toitega Maria 10/0,4kV alajaama F-1 0,4kV õhuliini mastilt nr 7, mis paikneb krundil pos nr 1. Planeeritud 0,4kV kaabelliin paigaldada juurdesõidutee kõrvale teekatteta maa-alale.

Liitumiskilbist krundi elektripaigaldise peakilpi ehitab iga tarbija oma vajadustele vastava liini.

Elektrivarustuse ehitusprojekti koostamiseks taotleda Elektrilevi OÜ-lt tehnilised tingimused, täpsustada vajalikud elektrihoiud ja -kaablite asukohad. Ehitusprojekt (tööjoonised) täiendavalt kooskõlastada Elektrilevi OÜ-ga. Elektrienergia saamiseks tuleb sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu.

Planeeringualale jääv Torni ja Torni 1 kinnistute liitumispunktide 0,4kV õhuliin on kavandatud asendada 0,4kV maakaabliga, toitega Maria 10/0,4kV alajaama F-1 0,4kV õhuliini mastilt nr 9. Olemasolevate elektriliinide ümberehituseks tuleb sõlmida Elektrilevi OÜ-ga võrgu lisateenuse leping. Elektriliinide ümberehitus toimub vastava ehitusprojekti alusel.

5.4. Tänavavalgustus.

Käesolevas detailplaneeringus on kavandatud planeeritud teelõigu äärde tänavavalgustuse rajamine. Valgustusmastide paiknemine ja kõrgus täpsustada vastavas ehitusprojektis.

5.5. Telekommunikatsioonivarustus.

Vastavalt AS Eesti Telekom (Telia Eesti AS) 08.07.2015 telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr 24786971 on piirkonnas asuva kaablivõrgu maht on ammendunud. Planeeritud kolme elamu sidevarustus lahendada raadiolahendusena.

Käesolevas detailplaneeringus on ette nähtud planeeringuala piires olemasoleva õhukaabelliini väljakanne planeeritud krundi pos nr 2 hoonestusalast planeeritud transpordimaa krundile pos nr 4. **Sidekaabli paigaldamiseks koostada vastav ehitusprojekt, mille koostamiseks taotleda Telia Eesti AS-lt tehnilised tingimused.**

5.6. Soojavarustus.

Planeeringualale püstitatavate hoonete kütmine on kavandatud lokaalselt, nt elektriküte, erinevad soojuspumbad, ahju- ja/või kaminaküte või erinevate kütteleikide kombinatsioon.

Elamu konkreetne kütelahendus esitada hoone ehitusprojektis.

5.7. Tehnovõrkude servituudivajadused.

Käesoleva detailplaneeringuga ette nähtud järgmised servituudi vajadused:

Krunt pos nr 1:

- olemasolevale **sideõhuliinile** kaitsevööndi (koridori laius 1+1m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;
- olemasolevale **madalpinge õhuliinile** kaitsevööndi (koridori laius 2+2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud **madalpingekaablile** kaitsevööndi (koridori laius 1+1m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud **sidekaablile** kaitsevööndi (koridori laius 1+1m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;

Krunt pos nr 3:

- olevale **sideõhuliinile** kaitsevööndi (koridori laius 1+1m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;
- olevale **madalpinge õhuliinile** kaitsevööndi (koridori laius 2+ 2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;
- olevale elektrivarustuse **liitumiskilbile** kaitsevööndi (rajatise välisseinast 2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;

Krunt pos nr 4:

- planeeritud **veetorule** kaitsevööndi (koridori laius 2+2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud **madalpingekaablile** kaitsevööndi (koridori laius 1+1m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud elektrivarustuse **liitumiskilbile** kaitsevööndi (rajatise välisseinast 2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud **tänavavalgustusele** kaitsevööndi (koridori laius 1+1m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud **sidekaablile** kaitsevööndi (koridori laius 1+1m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;

Krunt pos nr 8:

- planeeritud **madalpingekaablile** kaitsevööndi (koridori laius 1+1m) ulatuses krunt pos nr 3 kasuks (variantlahendus);
- planeeritud tulekustutusvee mahutile (avalik kasutus).

6. KESKKONNAKAITSE TINGIMUSED.

Käesolevas detailplaneeringus käsitletav ala paikneb **Looduskaitseaduse** § 37 (1) 1) kohaselt Läänemere 200 meetrises ranna ja kalda piiranguvööndis. Vastavalt Looduskaitseaduse § 34 on ranna või kalda kaitse eesmärk rannal või kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine. Looduskaitseaduse § 37 (2) kohaselt on ranna ja kalda piiranguvööndis asuvate metsade kaitse eesmärk on vee ja pinnase kaitsmine ja puhketingimuste säilitamine. Ranna piiranguvööndis on keelatud lageraie. Kalda piiranguvööndis ei tohi lageraielangi pindala olla suurem kui kaks hektarit, välja arvatud maaparandussüsteemi eesvoolu veekaitsevööndis maaparandushoiutööde tegemisel.

Looduskaitseaduse § 38 (1) 2) alusel on ehituskeeluvööndi laius rannal või kaldal 100m. Looduskaitseaduse § 38 (2) ulatub ehituskeeluvöönd rannal ja järve või jõe kaldal metsamaal Metsaseaduse § 3 lõike 2 tähenduses ranna või kalda piiranguvööndi piirini.

(2) Metsamaa käesoleva seaduse tähenduses on maa, mis vastab vähemalt ühele järgmistest nõuetest:

1) on metsamaa kõlvikuna kantud maakatastrisse;

2) on maatükk pindalaga vähemalt 0,1 hektarit, millel kasvavad puittaimed kõrgusega vähemalt 1,3 meetrit ja puuvõrade liitusega vähemalt 30 protsenti.

Detailplaneeringu koostamise ajal kehtinud **Kuusalu valla üldplaneeringu** seletuskirja kohaselt tuleb ehitamisel arvestada loodusliku ümbrusega. Vältida tuleb suuremaid pinnavormide muutmisi juurdepääsu teede rajamisel või hoonete paigutamisel nõlvadele. Maastiku struktuur peab olema hoonete ja rajatiste paigutuse aluseks. Ehitiste paigutamisel tuleb lisaks lähiümbrusele arvestada kogu vaateväljaga.

Kuusalu Vallavalitsuse 06. september 2012 korraldusega nr 602 jäeti algatamata Valkla küla Männituka ja Kivinurme kinnistute detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamine.

OÜ Alkranel koostas 2012. aastal Kuusalu vallas Valkla külas asuvatele Männituka (35201:001:0506) ja Kivinurme (35201:001:0021) kinnistutele taotletava detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (ksh) eelhindangu eesmärgiga välja selgitada, kas kavandatava tegevusega võib eeldatavalt kaasneda oluline keskkonnamõju ehk kas on vajalik algatada KSH.

Detailplaneeringu ala ei paikne Natura 2000 võrgustiku alal.

Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimeste tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Detailplaneeringus kavandatuga ei ole ette näha kaasnevaid negatiivseid kõrvalmõjusid. Planeeritud tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee, pinnase või õhusaastatus, jäätmeteke, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn.

Detailplaneeringuga haaratud territooriumil intensiivset pinnast, pinna- ja põhjavett ning õhku reostavat majandustegevust ei ole ette näha. Krundi pinda on lubatud osaliselt tõsta 0,5m ainult hoonestusalal. Ette on nähtud kõrghaljastuse kasvutingimuste säilitamine.

Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus, ruumiline ulatus, kestus ja sagedus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub.

Planeeringualal on läbi viidud **kaitsealuste taimede** uuring (vt Lisa 2 „Männituka ja Kivinurme kinnistute kaitstavate soontaimede uuringu aruanne“), mille käigus tuvastati 3 kaitsealust taimeliiki:

1) Männituka katastriüksusel varem alal leitud II kaitsekategooria taimeliiki - müür-raunjalg (Asplenium rutamuraria) - 2016 kasvuperioodi alguses ei leitud. Potentsiaalsed kasvupaigad on (vanemad) paekivimüürid ja -vundamendid, mida Männituka katastriüksusel ei ole. Sobivad kasvupaigad on Kivinurme katastriüksuse loo-

deosas paikneva olemasoleva elamu (endise suvila) paekivist laotud sokli, tugimüüride ja treppide vuukides ning paeplaatidega kaetud terrasside pragudes. Läbiviidud inventuuri käigus ei leitud ka sobivatest kasvupaikadest müürraunjala isendeid. Küll leiti aga paekivide vahelt vuukidest tavalise sõnajala hapra põisjala (*Cystopteris fragilis*) taimi;

2) III kaitsekategooria taimeliigi aas-karukella (*Pulastilla pratensis*) populatsioon on Kivinurme kinnistul põhjapoolisel alal (kasvupaik paikneb ehituskeeluvööndis) väikesearvuline ja seetõttu väheesinduslik. Liigile hea seisundi tagamiseks tuleb säilitada häilud puistus ja harvendada puistut;

3) III kaitsekategooria taimeliigi vööthuul-sõrmkäpp (*Dactylorhiza fuchsii*) on Eestis sage niiskuslembene käpaline, mille põlvkonnad vahetuvad üsna kiiresti. Talub varju. Kivinurme kinnistu idaservas paikneva oja kaldal (kasvupaik paikneb ehituskeeluvööndis) olev populatsioon on väikesearvuline ja väheesinduslik. Senise maa kasutuse jätkumisel oja lähiümbruses (ca 3m kaldast) on tagatud liigi soodne seisund

Soovitused:

- säilitada tuleb Kivinurme katastriüksusel ehituskeelu vööndis paiknevad kaitstavate taimeliikide aas-karukella ja vööthuul-sõrmkäpa populatsioonid;
- aas-karukella kasvupaiga ümbruses tuleb aeg-ajalt puistut harvendada;
- Kivinurme katastriüksusel olemasoleva elamu paekivist laotud soklil, tugimüüridel, treppidel tuleb võimaluste piires säilitada sügavamaid vuuke, et kaljutaimkonna sõnajalgadele sobivad kasvupaigad säiliks.

Detailplaneeringuala läbiv oja on ette nähtud säilitada. Vee vaba liikumist ei tohi takistada.

Naabruses asuvalle Valkla supelranda pääs on välja kujunenud läbi Metsakuru, Restoran Valkla Rand ja Männisalu kinnistu, kuna seal on loodud parkimistingimused autodega külastajatele ning rannale juurdepääs on vaba.

Suveperioodil intensiivselt kasutatava puhkekompleksi ja ranna-ala naabrusse elamute püstitamine ja püsielanike olemasolu tagab planeeringus käsitletava ala korrushoiu ja turvalisuse.

Maa-ameti kaardirakenduse alusel paiknevad Männituka ja Kivinurme katastriüksused hästi kaitstud põhjaveega piirkonnas.

Ühe leibkonna suuruseks on keskmiselt kuni 3...4 inimest ning keskmine ööpäevane vee tarbimine ühe inimese kohta kuni 100 liitrit. Seega ühel kinnistul tarbitaks vett ca 0,5 m³/ööp ja detailplaneeringualal kokku ca 1,5 m³/ööp. Olemasolevast veeressursist lähtuvalt ei oma lisanduda võiv veetarbimise maht eeldatavat kumulatiivset mõju.

Keskkonnaameti 20.02.2018 korraldusega nr 1-3/18/410 on vähendatud planeeritud puurkaevu sanitraarkaitseala raadiust 10m-ni.

Planeeritud elamukruntide reovesi on kuni piirkonna võimaliku liitumisega ühiskanalisatsiooniga lubatud omale krundile paigaldatava lekkekindla plastkogumismahuti, min mahutavusega 10 m³, baasil.

Planeeringulahendusega ei suurene oluliselt ala sademevee vooluhulk. Katuselt tulev sademevesi on ette nähtud immutada pinnasesse omal krundil.

Paikkonnas on madal radoonirisk, st kõrget radoonitaset majade siseõhus esineb harva ning täiendavaid meetmeid, radooniriski alandamiseks kasutama ei pea.

Planeeringuga käsitletava ala lõunapiiril paikneval kohalikul teel on liiklussagedus väike, seega nii õhusaaste kui ka autoliiklusest tuleva müra mõju planeeritaval on väike. Piirkond on keskmisest suurema haljastustihedusega, mis veelgi leevendab teelt tulevat saastet. Kuivõrd teemaa on ümbritsetud kõrghaljastusega ehk ei ole avatud maastikul, siis tolmuteke ja -levik on piiratum ning ka vibratsioon, mis on pigem probleemiks linnades, ei ohusta inimeste tervist ja vara, seega peamiseks teekaitsevööndiga seonduvaks aspektiks (kooskõlastatult tee valdajaga) saab olla müra temaatika.

Planeeringualale on ette nähtud neli üksikelamut. Hoonete kütmiseks on kavandatud kombineeritud küte. Soovituslikult võiks planeeritud elamutes kasutada alternatiivkütte võimalusi soojuspumpade näol. Lokaalkatlamajade või ahiküttega korstnatest väljuv suits hajub tuultega kiiresti.

Ehitusjäätmete ning hilisemate olmejäätmete käitlemisel on ette nähtud juhinduda Jäätmeseadusest ja Kuusalu valla jäätmehoolduskava nõuetest.

7. NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS.

- Ehitusprojekti koostamisel arvestada Ehitusseadustikuga, majandus- ja taristuministri 04.12.2012 määrusega nr 78 „Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu“, majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusega nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“, majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“, majandus- ja taristuministri 02.07.2015 määrusega nr 85 „Eluruumile esitatavad nõuded“

- Ehitusprojektis anda täpsed hoone fassaadide lahendused.
- Hoonete eskiisprojekt esitada omavalitsusele kooskõlastamiseks.
- Hoonete ehitusprojektide koostamiseks on soovituslik koostada ehitus-geoloogiline uuring.
- Võimalike väikevormide ja piirdeaedade lahendused esitada hoone ehitusprojektis.
- Planeeritud hoonete tehnoseadmete müra ei tohi hakata häirima naabruskonna elanikke, millest lähitult valida tehnoseadmetele (nt õhksoojuspumbale) parim asukoht.
- Hoone ehitusprojekt peab vastama siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“
- Hoonete ehitusprojektid tuleb kooskõlastada Päästeameti Põhja Päästkeskusega.
- Tehnovõrkude ehitusprojektide koostamiseks taotleda tehnovõrkude ja/või ressursivaldajalt täpsustatud tehnilised tingimused.
- Tehnovõrkude ehitusprojektid kooskõlastada võrguvaldajatega ja/või ressursivaldajatega.
- Ehitusprojekti koostamisel näha ette olemasoleva ja ümbertõstetava sideõhuliini kaitsemeetmed.
- Ehitusprojekti koostamisel pidada kinni nõudest, et maksimaalses mahus säilitataks olemasolevat haljastust (töötsoonide lähialas kasutatakse vajadusel nt puude tüvede katmist plankudega vms meetodit), minimeerimaks nõ luite rände ohtu ehk ebastabiilsust.
- Ehitusprojektid koos haljastuskavaga kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist kohaliku omavalitsusega.

8. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD NÕUDED JA TINGIMUSED.

Teatud liiki kuritegusid on võimalik vähendada, muutes kuriteo sooritamise võimalusi ehitatud keskkonnas. Planeeringus on arvestatud Eesti Standardikeskuses välja töötatud kuritegevuse ennetamise standardiga.

*Ala koosluse mitmekesisus on ala elavuse tekkimises olulisim tegur. Elava kasutusega ala vähendab kuriteohirmu.

*Inimlikus mõõtkavas ehitamine (hiiglaslike kõrghoonekarpide vältimine) ja elanikes omanikutunde tekitamine üldkasutatavate kohtade suhtes vähendavad kuriteohirmu.

*Planeering, arhitektuur ja suunaviidad annavad inimestele tunde, et nad on piirkonnas teretulnud, suurendavad omaniku- ja kontrollitunnet ning vähendavad seega kuriteohirmu.

*Tagumiste juurdepääsude, aga samuti umbsoppide vältimine kujunduses ning murdvaraste jaoks (hõlpsalt) ligipääsetavate uste ja akende turvalisemaks muutmine vähendab sissemurdmiste riski.

*Eraautode parkimine vahetult elamute ees või kobaratena paigutatud väikese pindalaga parkimisplatsid tõstavad omaniku- ja kontrollitunnet ning vähendavad seega autodega seotud probleeme.

9. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA.

DP kehtestamisele järgnevate toimingute ja tegevuste järjekord:

- 1) kruntide moodustamine
- 2) vajalike servituutide seadmine
- 3) tehnovõrkude ja tee ehitusprojektide koostamine koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega
- 4) ehituslubade taotlemine tehnovõrkude ja teede ehitamiseks
- 5) tehnovõrkudele ja teele (*Männituka tee*) kasutuslubade väljastamine
- 6) moodustatud elamukruntidele ehituslubade väljastamine

Antud tööde loetelu on näitlik. Toimingute ja tegevuste järjekord oleneb võrgu valdajatest, kohalikust omavalitsusest ja arendajast ning nende omavahelistest kokkulepetest.

Eelpool nimetatud tööde finantseerimise ja teostamise osas sõlmitakse arendaja, omavalitsuse ja vajadusel kolmandate osapoolte vahel lepingud.