



Töö nr: K 1812/18

Huvitatud isik: Karin Vaimla
karin.vaimla@gmail.com

Planeeringu algataja: Kuusalu Vallavalitsus

Kadaka kinnistu DETAILPLANEERING Mäepea küla, Kuusalu vald.

Seletuskiri.
Joonised.

Planeerija: Melotrix Grupp OÜ
Käo tee 23
Elva linn
Reg 11170952

Peeter Aunapu
tel 58115200
peeter.aunapu@gmail.com

KÕITE SISUKORD

I	SELETUSKIRI.....	3
1	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	3
2	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK.....	3
3	OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	3
3.1	SITUATSIOONI KIRJELDUS	3
3.2	MAAOMAND PLANEERITAVAL ALAL	5
3.3	OLEMASOLEV HALJASTUS.....	5
3.4	GEODEESIA	5
4	PLANEERINGUGA KAVANDATAV	5
4.1	RUUM	5
4.1.1	Detailplaneeringu ülesanded.....	5
4.1.2	Planeeritava maa-ala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	6
4.1.3	Krundi hoonestuse analüüs	7
4.1.4	Kooskõla Kuusalu valla üldplaneeringuga	7
4.1.5	Arhitektuuri- ja kujundusnõuded ehitistele.....	9
4.1.6	Kavandatud krundi ehitusõigus	9
4.1.7	Tingimused ehitusprojekti koostamiseks	10
4.2	LIHKLUSKORRALDUS JA PARKIMISE KORRALDUS	10
4.3	KESKKONNAKAITSE, HALJASTUS JA HEAKORD.....	12
4.3.1	Keskkonnakaitsealased ettepanekud.....	12
4.3.2	Haljastus	12
4.3.3	Jäätmekäitluse korraldus.....	13
4.3.4	Soojavarustuse põhimõtted	13
4.3.5	Insolatsioonitingimuste muutumine.....	13
4.3.6	Õhureostus ja müra	13
4.4	TULEOHUTUS.....	13
4.5	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	13
	TEHNOVÕRGUD	14
4.6	TEHNOVÕRGUD.....	14
4.6.1	Üldosa	14
4.6.2	Veevarustus	14
4.6.3	Kanaliseatsioon	14
4.7	ELEKTRIVARUSTUS.....	14
4.8	SIDEVARUSTUS.....	15
4.9	SOOJUSVARUSTUS	15
4.9.1	Üldosa	15
4.9.2	Soojusvarustus	15
II	KOOSKÕLASTUSTE KOONDABEL.....	1
III	JOONISED	
1.	Situatsiooniskeem	LEHT 1
2.	Olemasolev olukord	LEHT 2
3.	Põhijoonis	LEHT 3

I SELETUSKIRI

1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Detailplaneeringu koostamise alused:

- Kuusalu Vallavalitsuse 03. oktoober 2018 korraldus nr 487 „Mäepea küla Kadaka kinnistu detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine“
- Mäepea küla Kadaka kinnistu detailplaneeringu lähteülesanne. Kuusalu Vallavalitsuse 03. oktoober 2018 korralduse nr 487 lisa;

Kadaka kinnistu paikneb alvarite alal, mis on Kuusalu valla üldplaneeringus määratud detailplaneeringu kohustusega aladeks, et kontrollida ja välistada tegevused, mis võiksid muuta põhjavee kvaliteeti. Vastavalt üldplaneeringule tuleb koostada detailplaneering, kui soovitakse ehituskrunti, mis on väiksem kui 1,5 ha. Minimaalne krundi suurus hajaasustuses on 3600 m². Koostatav detailplaneering on üldplaneeringule vastav.

Varem koostatud arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid:

- Planeerimisseadus (vastu võetud 28.01.2015. a, jõustus 01.07.2015. a);
- Kuusalu valla üldplaneering.

Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:

Kadaka katastriüksuse maa-ala plaan, koostatud Mau & Pojad OÜ poolt 14.11. 2018, töö nr G 381/18

2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu eesmärk on ehitusõiguste määramine elamu ning abihoonete rajamiseks ning maakasutuse sihtotstarve muutmine üksikelamu maaks. Detailplaneeringuga ei tehta ettepanekut katastriüksuse jagamiseks.

3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1 SITUATSIOONI KIRJELDUS

Planeeritav ala hõlmab Mäepea külas asuvat Kadaka katastriüksust (katastritunnus 35301:001:0557). Planeeritava ala pindala on 8445 m², maakasutuse sihtotstarve 100 % maatulundusmaa (M).

Planeeritava katastriüksus külgneb idas riigiteega nr 11267 Kuusalu – Valkla. Planeeritav ala asub osaliselt riigitee kaitsevööndis.

Planeeritaval alal ei asu planeeringu koostamise ajal hooneid ega rajatisi. Piirinaaber ja lähim hoonestatud krunt on Saareallika, mis jääb kagusse. Detailplaneeritava ala lähiümbruse asustus on piirkonnale omane- hoonestusalade vahekaugused 200-300 meetrit.



Foto 1 Vaade planeeritavale Kadaka krundile kirdest, Kuusalu-Valkla teelt.

Planeeritav ala ja sellele kavandatav hoonestus ei ole vaadeldavad maanteelt. Ala katavad idaosas mets, võsa ja põõsastik.

Keskmise liiklusintensiivsusega (377 autot/ööpäevas) tee vahetus läheduses ei ole müratase planeeritaval alal kõrge. Tänu looduslikule metsast müratõkkele on Kadaka maaüksuse keskosa mürahäiringutest praktiliselt vaba.

Planeeritaval alal puuduvad kommunikatsioonide õhu- ning kaabelliinid.

Vana- Narva maanteest on planeeritav ala umbes 2 kilomeetri kaugusel põhja suunas, Kuusalu alevik jääb 3 kilomeetri kaugusele. Kolga laht on 2 kilomeetri kaugusel põhjakaares. Planeeringuala paiknemine riigitee nr 11267 Kuusaalu-Valkla läheduses loob head võimalused ligipääsuks.

Kõlvikuliselt koosneb Kadaka katastriüksus looduslikust rohumaast (4672 m²), õuemaast (245 m²) ning muust maast (3512 m²).

Planeeringu maa-ala jääb üldplaneeringuga määratud „valge ala“ tsooni. Selles tsoonis ei ole valla üldplaneeringuga maa kasutamise sihtotstarvet muudetud, kuid muutmisele piiranguid ei ole seatud. Looduskaitsealuseid objekte ja riiklikult kaitstavaid kinnismälestisi planeeringualal ei leidu.

KATASTRIÜKSUSE PIIRANGUD.

Planeeringuala ei läbi kommunikatsiooniliinid. Planeeritaval alal on riigitee nr 11267 Kuusalu – Valkla kaitsevöönd (30 meetri ulatuses tee äärmise raja servast).

3.2 MAAOMAND PLANEERITAVAL ALAL

Planeeritaval alal asub järgmine katastriüksus:

	Aadress	Pindala m ²	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
	Kadaka, Mäepea küla Kuusalu vald Harju maakond	8445	35301:001:0557	Maatulundusmaa 100%	Karin Vaimla

3.3 OLEMASOLEV HALJASTUS

Planeeringuala asub hajaasustuses, alvarite ehk loopealsete alal.

Planeeritaval alal on suuremas osas looduslik rohumaad harvade puude ja põõsastega. Tihedam võsa ja põõsastik on krundi kirdeosas- maantee ääres. Krundil puudub kultuurhaljastus.

3.4 GEODEESIA

Reljeefilt on planeeritav ala liigendatud- kõrguste vahe on kuni viis meetrit. Madalaimad kohad on maaüksuse põhjaosas- abs. +20.00 m ning kõrgeimad lõunaosas abs +25.00.

4 PLANEERINGUGA KAVANDATAV

4.1 RUUM

Kadaka katastriüksus asub Mäepea külas, riigitee nr 11267 Kuusalu- Valkla vahetus läheduses, läänepoolses ääres. Maantee lääneserv on Mäepea ja Allika külade lahkmeejooneks. Kaugus Tallinn- Narva teest 2,5 km, Kuusalu alevikust ca 3 kilomeetrit, kaugus Soome lahest (Kolga lahest) linnulennult ca 2 km. Planeeringuala paiknemine ruumis on näidatud situatsiooniskeemil, graafilise osa leht 1.

4.1.1 Detailplaneeringu ülesanded

Detailplaneeringu ülesanneteks on vastavalt lähteülesandele määratud:

1. Kinnistule ehitusõiguse ja maakasutuse sihtotstarbe määramine elamu ning abihoonete rajamiseks.
2. Juurdepääsutee(de), liikluskorralduse ja tehovarustuse lahendamine.
3. Heakorrasuse ja haljastuse lahendamine.
4. Kõigi vajalike piirangute ja servituutide määramine.
5. Vajadusel ettepanekute tegemine notariaalsete lepingute sõlmimiseks.

4.1.2 Planeeritava maa-ala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeritav ala asub Kuusalu vallas, Mäepea külas. Planeeringualale tagab hea juurdepääsu idas asuv 11267 Kuusalu-Valkala maantee. Idanaabriteks on veel Saareallika (katastritunnus 35201:001:0558; elamumaa) ja Saare (35201:002:0310; tootmismaa 100%) katastriüksused. Põhjas ja läänes piirneb ala Söödisaare (katastritunnus 35201:002:0309; maatulundusmaa 85% tootmismaa 15%) katastriüksusega. Lõunas külgneb planeeritav ala Nurmenuku katastriüksusega (katastritunnus 35201:001:0559; maatulundusmaa 100%).

Planeeringuala kontaktvööndis on kehtestatud 04.09.2018. a Nurmenuku kinnistu detailplaneering. Planeeringuga on määratud ehitusõigused üksikelamu ja abihoonete püstitamiseks.

Kõik krundid kontaktvööndis ei ole hoonestatud.

Planeeringuala kontaktvööndis olev hoonestus ning asustustihedus on küllaltki hajus- üksikelamud koos abihoonetega, taluõuede vahekaugused 200 – 300 meetrit. Kontaktvööndis esineb nii ühe- kui kahekordseid, põhiliselt viilkatustega hooneid, mille katusekalded jäävad vahemikku 15-45°. Piirkonna hoonestuses puudub selge arhitektuurne tervik. Esineb nii lamekatuse, kui ka viilkatusega (sh. kelpkatusega) traditsioonilisi maaelamuid. Kadaka kinnistu detailplaneeringuga kavandatud hoonestus peaks haakuma kontaktvööndis olevate hoonete arhitektuuriga. Planeeringuga kavandatud hoonestus järgib antud piirkonnas väljakujunenud hoonestuse üldmuljet ja rütmi. Kohustuslike ehitusjoonte asukohad planeeringus ei ole määratud piirkonna asustuse iseloomu arvestades.

Kõik kontaktvööndis asuvad maaüksused on planeeringuala mõjuvööndis. Planeeringuga kavandatavad elu- ja abihooned ja nende kasutamisest tulenevad tegevused ei tekita uusi märkimisväärsed mõjusid lähiümbrusele. Küll aga mõjutab külamiljööd positiivselt ala korrastamine, uute, lähikonna arhitektuuriga haakuvate hoonete ehitamine. Detailplaneeringu rakendamisega ei kaasne liiklusintensiivsuse olulist tõusu Kuusalu- Valkla maanteel. Kavandatavale hoonestusele on lahendatud juurdepääs erateelt, mis lähtub Kuusalu – Valkla maanteelt. Kavandatu mõju kontaktvööndile võib pidada positiivseks ning täiendab juba olemasolevat väljakujunenud külamiljööd. Detailplaneeringuga kavandatavad hoonemahud on proportsioonis ning ei muutu dominandiks olemasoleva hoonestuse suhtes.

Planeeringuga kavandatule ei avalda selle paiknemine Mäepea külas olulist mõju. Analüüsides ruumi mõjusid planeeritud elamualale, puuduvad negatiivsed tegurid. Majanduslikust ja ehituslikust aspektist on planeeringuga kavandatud ainuõige ja sobiv nii planeeritavale krundile kui ka ümbritsevale ruumile. Mõjuala analüüs toetab käesoleva detailplaneeringuga kavandatut.

Eelpooltoodut analüüsides on planeeringuga kavandatu sobiv nii planeeritavale krundile kui ka küla miljööle.

4.1.3 Krundi hoonestuse analüüs

Kadaka kinnistul puudub olemasolev hoonestus.

Detailplaneeringuga kavandatavad hooned ehitatakse väljapoole riigitee kaitsevööndit krundi keskossa. Planeeringuga on kavandatud üksikelamu ja 2 abihoonet. Hooned projekteeritakse sobivana looduskeskkonda. Kadaka krundile kavandatav hoonestus moodustab terviku- elamu koos seda teenindavate abihoonetega ning hooneid ühendavate teede ja platsidega. Krundil jääb visuaalselt domineerima olemasolev ja istutatav kõrghaljastus, projekteeritavad hooned paigutatakse sellest lähtuvana.

4.1.4 Kooskõla Kuusalu valla üldplaneeringuga

Kuusalu valla üldplaneeringus on määratud ehitamise printsiibid hajaasustuses. Väljavõtte üldplaneeringu seletuskirjast:

6.5 Ehitamise printsiibid hajaasustuses

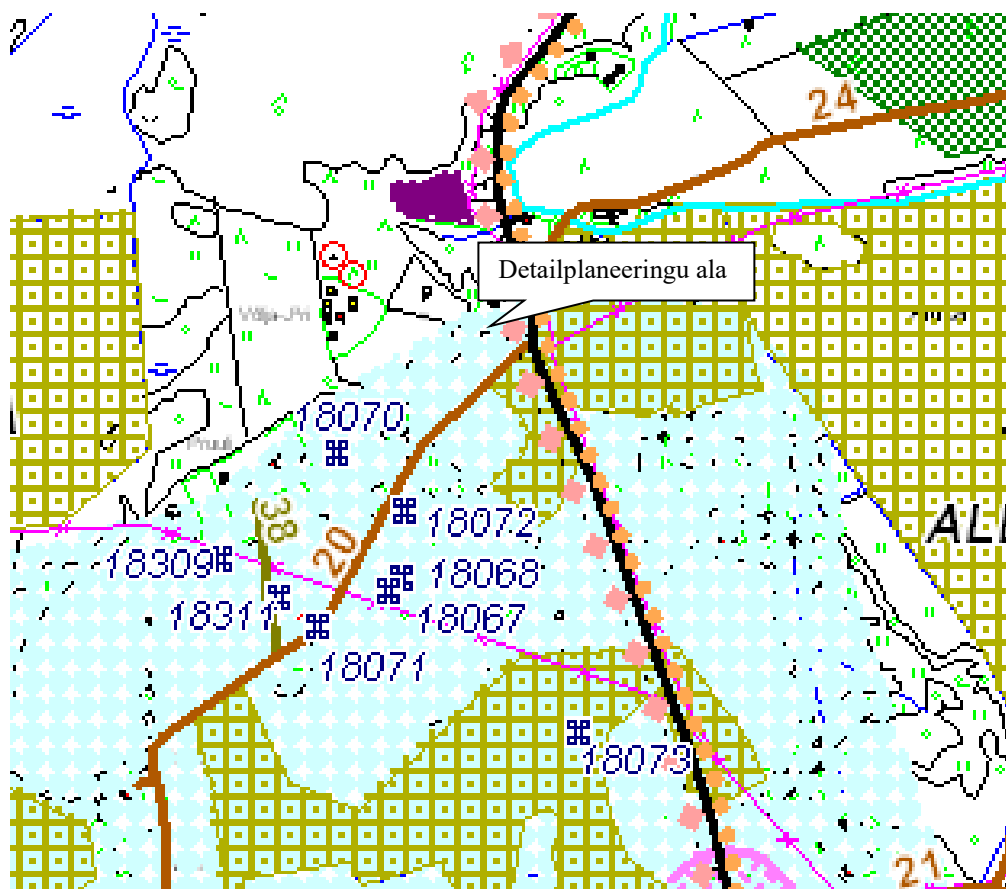
.....Ehitamisel tuleb arvestada loodusliku ümbrusega. Vältida tuleb suuremaid pinnavormide muutmisi juurdepääsu teede rajamisel või hoonete paigutamisel nõlvadele. Maastiku struktuur peab olema hoonete ja rajatiste paigutuse aluseks. Ehitiste paigutamisel tuleb lisaks lähikümbrusele arvestada kogu vaateväljaga.....

.....Detailplaneering tuleb koostada veekogude kallastest 250 m ulatusse jäävate kruntide hoonestamiseks.

Kadaka kinnistu detailplaneeringus on arvestatud üldplaneeringuga määratud nõudeid:

- Kavandatud hooned on sobitatud miljöösse, arvestatud on lähikruntide hoonete mahtudega ning maastiku struktuuriga. Kasutatakse piirkonnale omaseid viimistlusmaterjale.
- Kavandatud hooned on mahuliselt sobivad hajaasustusse.

Planeeringulahendus on kooskõlas Kuusalu valla üldplaneeringuga.



Joonis 1. Väljavõte Kuusalu valla üldplaneeringust

Tingmärgid:



ALVARID

PARANDATUD MAAD

4.1.5 Arhitektuuri- ja kujundusnõuded ehitistele

Katusekalle: 20-45°;

Maksimaalne kõrgus maapinnast: üksikelamu 8.0 m, abihooned 6 m;

Välisviimistlus: puit, krohv, tellis;

Katusekattematerjal: vaba (kivi, profiilplekk, rullmaterjal);

Hooned planeeritaval krundil ehitatakse ainult hoonestusalale. Väljapoole hoonestusala võib paigaldada ajutisi ehitisi ning ehitada tehnoajutisi kooskõlas ehitusseadustikuga. Sokli kõrgus on pinnareljeefi arvestav, ca 0,3-0,6 m ehitise maapealsest kõrgusest. Katusekalded krundil peavad olema vahemikus 20 – 45°, lubatud on kelp- ja poolkelp ning kahepoolsed viilkatused, kogu katuse ulatuses kalle samasugune. Kavandatavate hoonete katuste harjajooned vabad, projekteerimisel lähtutakse maastiku struktuurist.

Hoonete põhikonstruktsioonide materjalide valik vaba- arhitekti ettepanekul. Välisviimistluses kasutada põhimaterjalidena puitu ja kivi. Fassaade võib ilmestada maakiviga. Keelatud on algupäraseid materjale matkivate ehitusmaterjalide kasutamine. Seinte välisviimistluses mitte kasutada korraga üle 2 erineva materjali. Välisviimistluse värvilahendustes kasutada looduslähedasi värvitoone, katusekate soovituslikult must, hall, tumepruun või antiik, tarvikud kattega samas toonis. Tulenevalt katusekatte toonist kujundada hoone teiste välispindade viimistlustoonid.

Planeeritava krundi piiridele on lubatud rajada statsionaarseid piirdeaedaid - PVC kattega keevisvõrk aiad, mille kõrguseks kuni 1,5 m. Lubatud on ka piirkonnale iseloomulikud horisontaal- või vertikaalsetest puitlappidest piirded (h max = 1,5 m). Oluline on piirde sobivus kavandatavate hoonete arhitektuuriga.

4.1.6 Kavandatud krundi ehitusõigus

Kehtivaid maakatastris registreeritud Kadaka katastriüksuse piire käesoleva planeerimisprotsessiga ei muudeta.

Planeeringuga tehakse ettepanek planeeritava krundi maakasutuse sihtotstarbe muutmisteks üksikelamu jaoks (EP 100%).

Planeeritavale krundile määratakse ehitusõigused hoonete ja rajatiste (sealhulgas eraldiseisvad varjualused, keldrid jms) püstitamiseks, juurdepääsuteede ja tehnovõrkude paiknemine ning soovitatavad olmejäätmete kogumise konteinerite asupaigad.

Hoonestuse tüüp vaba, lubatud ühekaldelised, viil-, kelp kui ka poolkelp katused. Kavandataval põhihoonel- üksikelamul on soovitatav viilkatus kaldega 45 kraadi ja kalle kogu katuse ulatuses samasugune. Absoluutkõrgusi kruntidel muudetakse vastavalt vajadusele, et tagada sajuvee äravool. Reljeefimuudatused peavad jääma vahemikku ± 0.5 m olemasolevast maapinnast.

Krundile on lubatud põhiotstarbe teenindamiseks teede, platside ja tehnovõrkude rajamine ning kuni 20m² ehitisealuse pinnaga väikeehitiste püstitamine vastavalt ehitusseadustikule. Väikeehitiste kavandamisel väljapoole detailplaneeringuga määratud hoonestusala, tuleb need kirjalikult kooskõlastada piirinaabritega.

Krundi ehitusõigusega (tabel 1) on määratud:

- 1) planeeritud krundi kasutamise sihtotstarve;
- 2) hoonete ja rajatiste suurim lubatud arv krundil;

- 3) hoonete ja rajatiste suurim lubatud kõrgus;
- 4) hoonete ja rajatiste suurim lubatud ehitusalune pindala

Planeeritud ehitusõigus:

Krundi ehitusõigus

Tabel 1

<i>krundi aadress</i>	<i>planeeritud krundi pindala, sihtotstarve</i>	<i>hoonete suurim lubatud arv krundil</i>	<i>Krundi kavandatud max ehitisealune pind</i>	<i>hoonete suurim lubatud kõrgus</i>	<i>katusekalde vahemik</i>
Kadaka	8445 m ² 100% EP	1 üksikelamu 3 abihoonet	320 m ²	8.5 m (üksikelamul) 6.5 m	20 – 45 °

Krundi kasutamise sihtotstarvete tähistamisel on lähtutud juhendist "Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013" :
EP- üksikelamu maa

4.1.7 Tingimused ehitusprojekti koostamiseks

Projektide koostamiseks on määratud järgmised tingimused:

- Hoonete projekteerimisel arvestada sotsiaalministri 04.03.2002. a määruse nr 42 ja EVS 842:2003 Kaitse müra eest nõuetega;
- Hoonete eskiisprojektid kooskõlastada kohalikus omavalitsuses.

4.2 LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMISE KORRALDUS

Liikluskorralduse ettepanek on lahendatud vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 nõuetele. Planeeritav ala külgneb riigiteega riigiteega 11273 Kuusalu – Valkla, mille aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus on 2017. a. seisuga 377 a/ööp, lubatud sõidukiirus 90 km/h. Riigiteel on kaitsevöönd, mis kujutab endast teed ümbritsevat maa-ala, mis tagab tee kaitse, teehoiu korraldamise, liiklusohutuse ning vähendab teelt lähtuvaid keskkonnakahjulikke ja inimestele ohtlikke mõjusid.

Ehitusseadustiku § 71 lg 3 kohaselt on riigitee kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 30 meetrit.

Ehitusseadustiku § 72 lg 1-le, mille kohaselt on tee kaitsevööndis keelatud paigaldada liiklejat häirivat valgustusseadet või teabe- ja reklaamivahendit; korraldada spordivõistlust või muud rahvaüritust; kaevandada maavara ja maa-ainest; teha metsa lageraie; teha vee- režiimi

muutust põhjustavat maaparandustööd. Detailplaneeringu koostamisel on neid nõudeid arvestatud.

Ehitusseadustiku § 72 lg 4 sätestab, et detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel võib detailplaneeringu koostamise kohustusega hooneid ehitada tee kaitsevööndisse, kui see on lubatud detailplaneeringus või riigi või kohaliku omavalitsuse eriplaneeringus. Kõik planeeringualaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (Ehitusseadustik § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (Ehitusseadustik § 99 lg 3) annab nõuded projektile Maanteeamet. Planeeringualal Ehitusseadustiku § 27 alusel projekteerimistingimuste andmisel kaasata Maanteeamet menetlusse juhul, kui kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis.

Planeeritavale krundile juurdepääsuks ei ole kavandatud uut mahasõitu riigiteelt.

Tee kaitsevööndi maa kinnisasja omanik on kohustatud lubama kõrvaldada nähtavust piirava istandiku, puu, põõsa või liiklusele ohtliku rajatise. Kinnisasja omanik peab võimaldama paigaldada tee kaitsevööndisse tee korrashoiuks ajutisi lumetõkkeid, rajada lumevalle ja kraave tuisklume tõkestamiseks ning paisata lund väljapoole teed, kui nimetatud tegevus ei takista juurdepääsu kinnisasjale.

Tee kaitsevööndis ümbersõite rajada ja ehitada ning nende korrashoiuks teist kinnisasja kasutada saab ainult lepingulisel alusel. Lepingut ei pea sõlmima avarii või loodusõnnetuse korral. Kinnisasja omanikule tuleb hüvitada kinnisasja ajutise kasutamisega kaasnev kahju. Teekaitsevöönd on kantud planeeringu joonistele.

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, tuleb hoonete projekteerimisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust on planeeringu koostamisel hinnatud ning planeeringu kehtestaja kaalutusotsusel tuleb võtta tarvitusele meetmed rahvatervise seaduse § 8 lg 2 p 17 alusel kehtestatud sotsiaalministri 04.03.2002. a määruses nr 42 esitatud müra normtasemete tagamiseks. Maanteeamet on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab kinnistu igakordne omanik. Sajuvee juhtimine riigitee teemaale on keelatud.

Mahasõit planeeritavale krundile on kavandatud avalikus kasutuses olevalt Allika-Mäepea kohalikult teelt 3530020, mis läbib Nurmenuku (35301:002:0559) ja Saareallika (35301:001:0558) kinnistuid ning lähtub Kuusalu-Valkla riigiteelt.

Krundisisesed läbipääsud ja ühendusteel peavad laiuselt vastama tuleohutusnõuetele. Krundisisesed liiklusskeemid lahendatakse ehitusprojektidega. Teede täpsem lahendus ja profiilid lahendatakse eraldi tööprojektiga. Enne mistahes ehituslubade väljastamist krundile peab olema välja ehitatud juurdepääsuks mahasõit krundile.

Parkimine on kruntidel planeeritud krundisiseselt, hoonestusalal või sissepääsuteede juurde rajatud parkimisalal (platsil). Planeeritavale krundile on ette nähtud vähemalt kaks parkimiskohta, mis vastab EVS 843:2016 „Linnatänavad” nõuetele.

Planeeritavate teede ja platside katteks on kavandatud kruuskate, kuid keelatud pole ka teised nõuetele vastavad katted.

Planeeringus kavandatavate krundisistest teede täpne laius ja paiknemine täpsustatakse. Teed ja platsid ehitatakse välja vastavalt ehitusprojektidele arvestades perspektiivseid vajadusi ja liikluskorraldust.

Sõidutee katend koosneb:

- tihendatud kruuskate 150 mm
- dreenkiht keskliivast 300-400 mm
- aluspinna

Planeeringuga ei kaasne arendustegevust väljaspool planeeritavat ala.

4.3 KESKKONNAKAITSE, HALJASTUS JA HEAKORD

4.3.1 Keskkonnakaitsealased ettepanekud

Planeeringuala jääb täies ulatuses loopealsete ehk alvarite alale, mis asuvad Kuusalu valla põhjaosas. Alvarid on õhukese lubjarikka mullaga poollooduslikud rohumaad. Kuna mulla-kihi paksus on õhukene (üldjuhul 20-30 cm), siis ei paku need alad kaitset põhjaveele. Sellest tulenevalt tuleb vältida põhjavett reostavaid tegevusi.

Planeeringu arendamisel on tehtud järgmised ettepanekud:

- Olemasolev haljastus tuleb säilitada maksimaalselt krundi perimeetril, millel on suveperioodil ekraniseeriv toime müra leevendamisel. Võimalusel suurendada haljastuse osakaalu.
- Korraldada planeeritaval krundil jäätmete sorteeritult kogumise süsteem
- Mitte lubada immutada reovett pinnasesse, et kaitsta põhjavett.

4.3.2 Haljastus

Planeeritava ala olemasolev haljastus on looduslik. Haljastus kujundamiseks koostatakse eraldi projekt.

Istutatavad põõsad ja puud peavad olema liigiehtsad, istikute kõrgus, laius ja võrsekasv peavad olema liigitüüpilised. Istikutel ei tohi olla ohtlikke ja karantiinseid haigusi ega kahjureid, kuivanud oksa, ega oksatüükaid, rebendeid, murdumisi ega muid vigastusi, kuivamistunnuseid. Istikud peavad olema nii terved ja tugevad, et nende edasine normaalne kasvamine oleks tagatud. Samuti peavad nad olema liigiomaselt kujundatud.

Ehitustööde käigus kaitsta puid võimalike vigastuste eest, paigaldada tüvekaitsmed ja jälgida, et ei kahjustataks puude võrseid.

Lisaks tuleb krundi haljastamisel jälgida, et

- haljastuse rajamisel arvestada taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ning omavahelise sobivusega; haljastamisel istutada heitlehiseid ja igihaljaid puid ning põõsaid suhtearvuga vähemalt 3:1;
- haljastamisel kasutada nii kõrg- kui madalhaljastust;
- lubamatu on kõrghaljastuse rajamine hoonele lähemale kui 3 m (oleneb puu liigist);
- järgida kehtivaid normatiivakte seoses tehnovõrkudest tulenevate piirangutega.

4.3.3 Jäätmekäitluse korraldus

Tekkivad jäätmed kogutakse ja käideldakse vastavalt kehtivatele normidele, jäätmed sorteeritakse ja kogutakse kinnistesse konteineritesse. Jäätmete äraveoks sõlmitakse leping vastavat litsentsi omava ettevõttega.

4.3.4 Soojavarustuse põhimõtted

Hoonete soojavarustus tagatakse lokaalsete kütteseadmetega.

4.3.5 Insolatsioonitingimuste muutumine

Planeeritava krundi naabruses ei ole elamuid, mis jääksid planeeritava hoone varju. Sellest tulenevalt ei ole vajadust insolatsiooni-analüüsi tegemiseks.

4.3.6 Õhureostus ja müra

Planeeritav ala ja sellele kavandatavad objektid asuvad vahetult elava (aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus oli 2017. a. 377 a/ööp.) liiklusega maantee ääres. Rajatavad hooned ei suurenda oluliselt lokaalset liikluskooormust. Sellest võib järeldada, et müra ega õhureostuse kasv planeeringu rakendumisel ei suurene.

4.4 TULEOHUTUS

Ehitistevaheliste kujade planeerimisel on lähtutud Siseministri 30.03.2017.a määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“

Hoonestusalal peavad ehitistevahelised kujad vastama EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ nõuetele ja tagama vaba ligipääsu hoonetele.

Ehitiste suurim lubatud suletud netopind peab vastama tuleohutusklassi alusel määratud tuletõkkeseptsiooni piirpindalaga vastavuses Siseministri 30.03.2017.a määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ nõuetele. Kavandatavate hoonete tuleohutusklassi määrab kasutusviis, korruselisus ja konstruktsioonides kasutatavad materjalid. Minimaalselt peab aga iga planeeritav hoone vastama tuleohutusklassi TP-3 nõuetele.

Vastavalt standardile EVS 812-6:2012/A1:2013/AC:2016/A2:2017 Ehitiste tuleohutus Osa 6: „Tuletõrje veevarustus“ ei ole hajaasustuses paiknevale elamule tuletõrje veevõtukoha rajamine vajalik. Lähim tuletõrje veevõtu koht on Salmistu küla tuletõrje hüdrant, mis jääb planeeringualast ca 3 km ja Kuusalu küla ridaelamute veehoidla, mis on ca 4.3 km kaugusel.

4.5 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti Standard EVS 809-1:2002. Järgnevalt on tehtud kokkuvõtte kuritegevuse riske vähendavatest tingimustest.

Kuritegevuse riskide minimeerimiseks on planeeringu koostamisel arvestatud

järgmiste strateegiatega:

- Hoonete vaheline hea nähtavus ja valgustus;
- selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;
- territoriaalsus;

Projekteerimisel ja hilisemal väljaehitamisel tuleks arvestada veel täiendavalt järgnevaga:

- jälgitavus (video- ja naabrivalve);
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- kvaliteetsete ja vastupidavate materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud jne);

TEHNOVÕRGUD

4.6 TEHNOVÕRGUD

4.6.1 Üldosa

Planeeritavat ala ei läbi kommunikatsiooniliine. Kavandatavatele tehnorajatistele kohaldatakse kaitsekujasid ulatuses, mida näeb ette Majandus- ja Taristuministri 25.06.2015 määrusega nr 73 kinnitatud „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“.

4.6.2 Veevarustus

Kavandatud hoonetele tagatakse veevarustus naaberkinnistule (Saareallika; 35301:001:0558) projekteeritavast puurkaevust, mille tootlikkus jääb alla 10 m³/d.

4.6.3 Kanalisatsioon

Planeeritav kanalisatsioon on isevoolne, krundile paigaldatakse kogumismahuti (põhijoonisel näidatud asukoht on tinglik). Reovee kogumissüsteem ja selle paiknemine lahendatakse hoonete tööprojektide koosseisus eraldi, arvestades krundi looduslikke võimalusi ning pinnareljeefi. Keelatud ei ole ka teised seadustega lubatud lahendused reovee käitlemiseks (bioloogilised puhastid).

Reoveesüsteemi projekteerimisel peab järgima:

- Keskkonnaministri 08.11.2019. määrus nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“
- Keskkonnaministri 31.07.2019. määrus nr 31 „Kanaliseerimis- ja kanalisatsiooniehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus“

Sajuvee kanaliseerimist ja drenaaži süsteemide rajamist ei ole planeeringuga ette nähtud.

4.7 ELEKTRIVARUSTUS

Planeeritava ala elektrivarustus lahendatakse vastavalt OÜ Elektrilevi poolt väljastatud 12.04.2019 tehnilistele tingimustele nr 324697. Krundi elektrivarustuseks paigaldatakse

Allika 10/0,4 kV alajaama 0.4 kV õhuliini mastile liitumiskilp. Liitumiskilpi paigaldatakse mõõtesüsteem ja peakaitse vastavalt liitumislepingule. Uued toitekaablid liitumispunktist tarbija peakilbini paigaldatakse maa-alustena ja ehitatakse välja tarbija kulul. Krundi õuealade välisvalgustus paigaldatakse hoonete külge või eraldi õuevalgustitena. Täpsemad lahendused antakse ehitusprojektide koosseisus. Antud lahendused ja tingimused on kokku lepitud ja kooskõlastatud OÜ-ga Elektrilevi.

4.8 SIDEVARUSTUS

Telekommunikatsioonivõrk on planeeritud mobiilside kaudu. Planeeringualale ei ole side õhu- ega maakaabelliine ette nähtud.

4.9 SOOJUSVARUSTUS

4.9.1 Üldosa

Käesoleva tööga on lahendatud planeeritava krundi soojavarustus detailplaneeringu mahus.

4.9.2 Soojusvarustus

Hoonete soojavarustus tagatakse lokaalsete kütteseadmetega. Soovitav on kasutada loodust säästvaid tehnoloogiaid. Kasutatavatele kütteseadmetele piiranguid ei seata. Keelatud on kivisöe kasutamine kütteinena. Maakütte kavandamisel on soovitatav kontuuri paiknemine hoonestusala piires. Maakütte torustiku paiknemine lahendatakse ehitusloa taotlemisel esitatava ehitusprojekti mahus.

4.10 ETTEPANEKUD MAA-ALADE VÕI ÜKSIKOBJEKTIDE KAITSE ALLA VÕTMISEKS

Käesoleva planeeringuga ei ole tehtud ettepanekuid uusi üksikobjekte ega maa-alasid kaitse alla võtta.

4.11 SERVITUUDID JA NAABRUSÕIGUSED

Planeeringu elluviimisel tekkivad naabrusõigused lahendatakse omanike vaheliste lepete alusel, mis kinnitatakse kannetega kinnisturaamatusse.

Teeservituut seatakse:

- Nurmenuku ja Saareallika kinnistutele juurdepääsuks Kadaka kinnistule.

Tehnovõrgu servituut seatakse Saareallika kinnistule Kadaka kinnistu veevarustuse torustikule.

4.12 PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Planeeringu elluviimisel ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahjusid kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama krundi igakordne omanik.

- Planeeringualal oleva haljastuse rajamine ja likvideerimine toimub vastavalt
- kehtivatele seadustele igakordse krundiomaniku kulul.

4.13 PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED

-

Käesolev peatükk määrab üldise kava, mille alusel hakatakse kehtestatud detailplaneeringuga ettenähtud tegevusi ellu viima, määratakse huvitatud isikute kohustused tegevuste elluviimisel ning omandisuhted tegevuste elluviimise järgselt. Huvitatud osapoolena mõeldakse planeeringualal paikneva kinnisasja omanikku.

Kavandatavad tegevused ning nendele eelnevad ja järgnevad tegevused jagatakse omakorda kolme ossa:

- projekteerimine
- ehitamine

Projekteerimine. Ehitusprojekti tellijaks ja finantseerijaks on huvitatud isik. Korrektselt koostatud ja kooskõlastatud projektid on aluseks ehitusloa väljastamiseks. Riigilõivud tasub huvitatud isik. Tehnovõrkude ja -rajatiste projekteerimine toimub võrguhaldaja poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel. Projekteerimine toimub huvitatud osapoolte ja tehnovõrkude valdajate vahelise lepingu alusel ja finantseerimisel, kui ei ole kokkulepitud teisiti.

Hoonete projekteerimine toimub vastavalt detailplaneeringus konkreetsele krundile esitatud ehitusõigusele ja muudele täiendavatele tingimustele. Vajadusel väljastab kohalik omavalitsus täiendavad arhitektuur-ehituslikud lisatingimused, mis võivad täpsustada katusekaldeid, katusetüüpe või kasutatavaid materjale.

Ehitamine. Ehitusprojektide alusel taotleb huvitatud isik ehitusload.

Tehnovõrgud ehitatakse välja tehnilisi tingimusi arvestades liitumislepingute alusel, kus näidatakse tehnovõrkude väljaehitamise ulatus. Ühendused tehnovõrkudega (sh veevõrgu, reoveekanalisatsiooni, ja elektriliinid) projekteerib ja rajab arendaja kokkuleppel tehnovõrke valdava ettevõttega.

Valminud hoonetele saab taotleda kasutusluba vastava taotluse ja dokumentatsiooni esitamisel kohalikule omavalitsusele. Krundisiseste tehnovõrkude ning teede ehitamine toimub kinnistute omanike initsiatiivil ning lahendatakse hoonete ehitusprojektide koosseisus või eraldi projektidega.

Planeeringuga seatud servituudid (juurdepääsutee ja veetrass) peavad olema omanike vahel kokku lepitud ning tõestatud notariaalselt enne detailplaneeringu kehtestamist.

II KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

MELOTRIX GRUPP OÜ

Töö nr K 1812/18

Kuusalu vald Mäepea küla

Kadaka kinnistu detailplaneering

detsember 2019