



Töö nr: P 0809/20

Huvitatud isik:

Ain Pae
ainpae@hotmail.com

Planeeringu algataja:

Kuusalu Vallavalitsus
vallavalitsus@kuusalu.ee

Merikadaka kinnistu DETAILPLANEERING Põhja küla, Kuusalu vald.

Seletuskiri.
Joonised.

Planeerija:

Melotrix Grupp OÜ
Käo tee 23
Elva linn
Reg 11170952

Peeter Aunapu

tel 58115200
peeter.aunapu@gmail.com

KÖITE SISUKORD

I	SELETUSKIRI.....	3
1	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	3
2	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK.....	3
3	OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	4
3.1	SITUATSIOONI KIRJELDUS	4
3.2	MAAOMAND PLANEERITAVAL ALAL	6
3.3	OLEMASOLEV HALJASTUS.....	6
3.4	GEODEESIA	6
4	PLANEERINGUGA KAVANDATAV	6
4.1	RUUM	6
4.1.1	Detailplaneeringu ülesanded.....	6
4.1.2	Planeeritava maa-ala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	7
4.1.3	Krundi hoonestuse analüüs	8
4.1.4	Kooskõla Kuusalu valla üldplaneeringuga	9
4.1.5	Arhitektuuri- ja kujundusnõuded ehitistele.....	10
4.1.6	Kavandatud krundi ehitusõigus	10
4.1.7	Tingimused ehitusprojekti koostamiseks.....	11
4.2	LIHKLUSKORRALDUS JA PARKIMISE KORRALDUS	11
4.3	KESKKONNAKAITSE, HALJASTUS JA HEAKORD.....	12
4.3.1	Keskkonnakaitsealased ettepanekud.....	12
4.3.2	Haljastus	13
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.....	14
4.5	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	14
	TEHNOVÕRGUD	14
4.6	TEHNOVÕRGUD.....	14
4.6.1	Üldosa.....	14
4.6.2	Veevarustus	15
4.6.3	Kanaliseatsioon	15
4.7	ELEKTRIVARUSTUS.....	15
4.8	SIDEVARUSTUS.....	15
4.9	SOOJUSVARUSTUS	15
4.9.1	Üldosa.....	15
4.9.2	Soojusvarustus	15
II	KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL.....	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 24. oktoober 2019 korraldus nr 686 „Põhja küla Merikadaka kinnistu detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine“
- Põhja küla Merikadaka kinnistu detailplaneeringu lähteülesanne. Kuusalu Vallavalitsuse 24. oktoober 2019 korralduse nr 686 lisa;

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

Merikadaka kinnistul kehtib Kuusalu Vallavolikogu 18.03.2009 otsusega nr 22 kehtestatud Põhja küla Kadaka 1 kinnistu detailplaneering. Planeeringuga on antud ehitusõigus elamu ning abihoone rajamiseks.

Planeerimisseaduse § 140 lõike 7 alusel tuleb detailplaneeringu muutmiseks koostada uus sama planeeringuala hõlmav detailplaneering, lähtudes planeerimisseaduses detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõuetest. Planeerimisseaduse § 140 lõike 8 alusel muutub uue detailplaneeringu kehtestamisega sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks.

Algatatud planeeringuga tehakse ettepanek kinnistu hoonestusala ning ehitusõiguse suurendamiseks eesmärgiga korrastada kinnistu ning rajada täiendav ehitusloa kohustuslik abihoone.

Menetletav 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.
- Põhja küla Kadaka 1 kinnistu detailplaneering (kehtestatud 18.03.2009 Kuusalu Vallavolikogu otsusega nr 22)

Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:

Põhja küla Merikadaka katastriüksuse maa-ala plaan, koostatud Tuvar Ehitus OÜ poolt jaanuaris 2020, töö nr 20_003.

2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Algatatud detailplaneeringu eesmärgiks on kinnistu hoonestusala ning ehitusõiguse suurendamine, kinnistul ehitustegevuse seadustamine ning täiendava ehitusloa kohustusliku abihoone kavandamine.

Detailplaneeringuga ei teha ettepanekut katastriüksuse jagamiseks.

3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1 SITUATSIOONI KIRJELDUS

Planeeritav ala hõlmab Põhja külas asuvat Merikadaka katastriüksust (katastritunnus 35201:002:0213). Planeeritava ala pindala on 3901 m², maakasutuse sihtotstarve 100 % elamumaa (EP).

Kinnistu asub väljaspool mere ehituskeeluvööndit küll aga osaliselt Kolga lahe piiranguvööndis.

Merikadaka kinnistu on suures osas ümbritsetud kehtestatud ning algatatud detailplaneeringutega. Lähialal asuvad kehtestatud detailplaneeringute alusel moodustatud elamukrundid (Põhja küla Kruusaaugu kinnistu detailplaneering, Põhja küla Kadakakraavi kinnistu detailplaneering, Põhja küla Tormikadaka kinnistu detailplaneering). Vastavalt kehtestatud detailplaneeringutele on kinnistutest eraldatud olemasolevat teed teenindav transpordimaa (Meresiiliku tee). Merikadaka kinnistule juurdepääsuks tuleb lisaks avalikult kasutatavale teele kasutada ka tee osa, mis asub Kadaka tee (35201:002:0211) ning Kadaka-Nõlva (35201:002:0216) kinnistutel.

Planeeritaval alal asuvad planeeringu koostamise ajal järgmised hooned ja rajatised:

1. Elamu (ehr kood 120585183; ehitisealune pind 109,9 m²)
2. Saun (ehr kood 120274703; ehitisealune pind 48,5 m²)
3. Suveköök (ehr kood puudub; rajatis, ehitisealune pind 20 m²)
4. Puukuur (ehr kood puudub; ehitisealune pind 14,1 m²)
5. Abihoone (garaaž, ehr kood puudub; ehitisealune pind 54,0 m²)

Planeeringu maa-ala asub linnulennult Kolga lahest umbes 100 meetri kaugusel. Kuusalu – Valkla tee on loonud hea ühenduse Salmistu ning Valkla küladega kui ka valla administratiivkeskusega Kiiu külas. Reljeefilt on planeeritav ala tasane. Kõrgused ei erine üle 30 cm. Planeeritavat territooriumi ei läbi tehovõrke, elektri liitumisühendus koos arvestussüsteemiga on eelnevalt välja ehitatud. Krunti piirab kõikidest külgedest kraav, mis toimib kohaliku kuivenduskraavina (perioodiline vesi kevadeti ja sügiseti). Planeeritav katastriüksus on kõlvikuliselt looduslik rohumaa 30m²; metsamaa 102m²; õuema 3136m² ning muu maa 633m².

Looduskaitsealuseid objekte ja riiklikult kaitstavaid kinnismälestisi planeeringualal ei leidu.

KATASTRIÜKSUSE PIIRANGUD.

- Planeeritavat ala läbib tee, millele on seatud servituut laiusega 2.6 meetrit kogu ulatuses.



Foto 1 Vaade Merikadaka õuealale lõunast



Foto 2 Vaade õuealale põhjast.

3.2 MAAOMAND PLANEERITAV ALAL

Planeeritaval alal asub järgmine katastriüksus:

	Aadress	Pindala m ²	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
	Merikadaka, Põhja küla Kuusalu vald Harju maakond	3901	35201:002:0213	Elamumaa 100%	Ain Pac

3.3 OLEMASOLEV HALJASTUS

Merikadaka krunt on eelnevalt heakorrastatud ning haljastatud. Krundil kasvavad elujõulised okas- ja lehtpuud. Istutatud on sirelipõõsaid ja kadakaid.

3.4 GEODEESIA

Reljeefilt on planeeritav ala praktiliselt tasane- kõrguste vahe on ca pool meetrit. Madalaimad kohad on abs. +1.00 m ning kõrgeimad abs +1.50 EH2000 kõrguste süsteemis.

4 PLANEERINGUGA KAVANDATAV

4.1 RUUM

Merikadaka katastriüksus asub Põhja külas. Kaugus T11267 Kuusalu-Valkla maanteest ca 1 kilomeeter. Kaugus Kiiu alevikust ca 5 kilomeetrit, kaugus Soome lahest (Kolga lahest) linnulennult ca 0.1 km. Planeeringuala paiknemine ruumis on näidatud situatsiooniskeemil, graafilise osa leht 1.

4.1.1 Detailplaneeringu ülesanded

1. Kinnistu hoonestusala ning ehitusõiguse suurendamine.
2. Juurdepääsutee(de), liikluskorralduse ja tehovarustuse lahendamine.
3. Heakorrastuse ja haljastuse lahendamine.
4. Kõigi vajalike piirangute ja servituutide määramine.
5. Vajadusel ettepanekute tegemine notariaalsete lepingute sõlmimiseks.

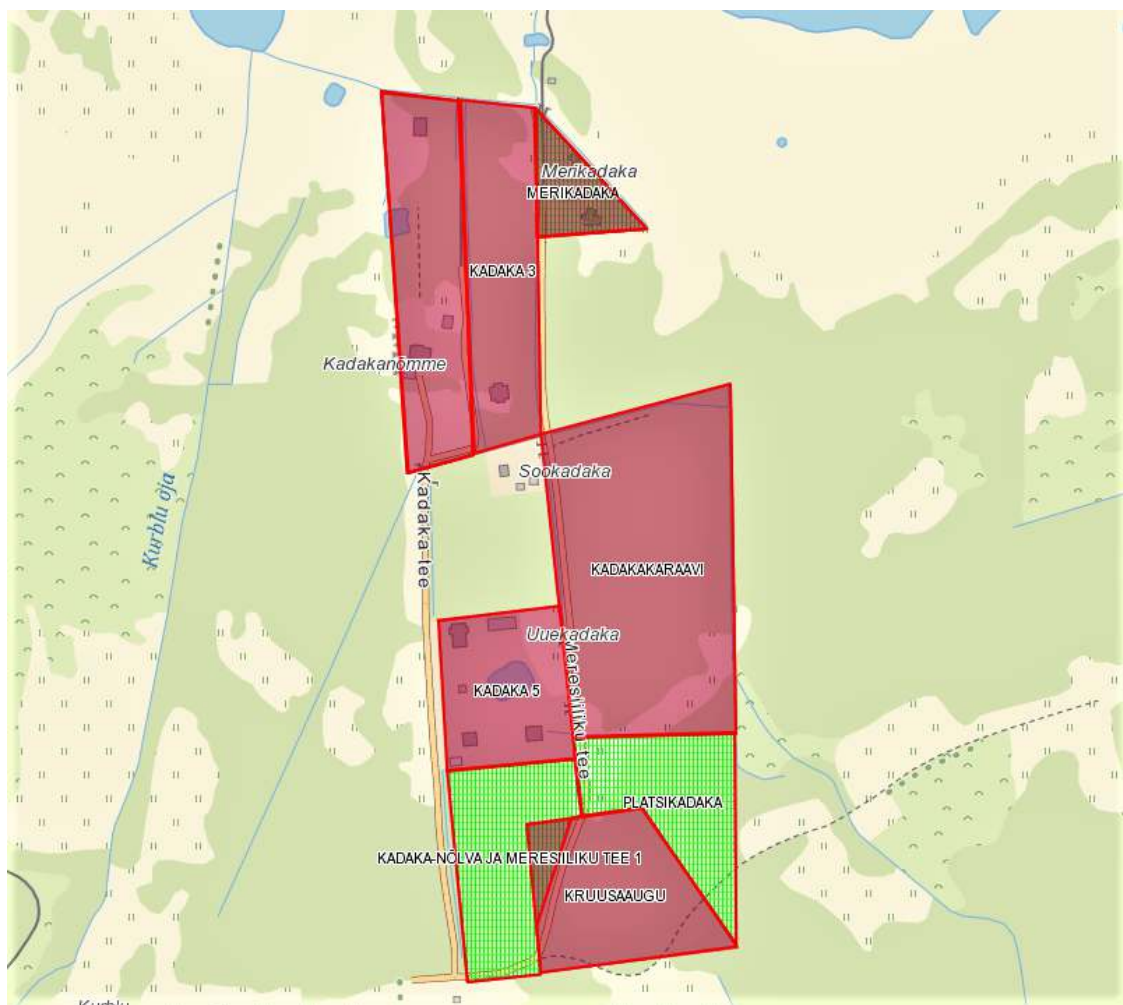
4.1.2 Planeeritava maa-ala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeritav ala asub Kuusalu vallas, Põhja külas.

Planeeringualale tagab juurdepääsu Meresiiliku tee. Merikadaka kinnistule juurdepääsuks tuleb lisaks avalikult kasutatavale teele kasutada ka tee osa, mis asub Kadaka tee (35201:002:0211) ning Kadaka-Nõlva (35201:002:0216) kinnistutel.

Läänepiiril asub Tormikadaka katastriüksus (35201:002:0829; elamumaa), lõunas on piirinaabriks Kadakaranna maaüksus (35201:002:0757; maatulundusmaa) ja idas Põhjaranna (35301:001:1474; sihtotstarbeta maa). Tormikadaka maaüksusel asuv hoonestus on Merikadaka maaüksusest ca 150 meetri kaugusel, mis on ka planeeritavale krundile lähim hoonestatud maaüksus.

Mereäärsed krundid on atraktiivsed ning kõrgesti hinnatud. Sellest annavad tunnistust kontaktvööndis algatatud või kehtestatud detailplaneeringud.



Joonis 1. Väljavõtte Maa-ameti detailplaneeringute rakendusest

Merikadaka krundi läänepiiril on kehtestatud 04.09.2018 Tormikadaka (Endine kadaka 3) detailplaneering. Lähi piirkonnas on kehtestatud veel Kadakanõmme, Kadakakraavi, Kadaka 5 ja Kruusaaugu detailplaneeringud. Algatatud ning menetluses on Kadakanõlva ja Meresiiliku tee 1 ning Platsikadaka detailplaneeringud

Planeeringuala kontaktvööndis on hoonestus Tormikadaka kinnistul (kaugus ca 150 meetrit), teised hoonestatud krundid jäävad kaugemale kui 200-300 meetrit. Lähiümbruse maaüksustel on hoonestus tüüpiline uusasumile- hooned on ehitatud viimase 10-20 aasta jooksul. Elamud põhiliselt viilkatustega hooned, mille katusekalded jäävad vahemikku 30-45°. Kõrvalhoonete juures esineb nii lamekatuse, kui ka viilkatusega (sh. kelpkatusega) traditsioonilist arhitektuuri. Merikadaka 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. Kuna Merikadaka maaüksus jääb suhteliselt tupikusse ning eemale küla tihedamast hoonestusest Kuusalu –Valkla maantee läheduses, siis ei ole õu ja hooned planeeringualal naaberkruntidelt vaadeldavad. Samuti ümbritseb krundi suhteliselt tihe mets.

Kõik kontaktvööndis asuvad maaüksused on planeeringuala mõjuvööndis. Planeeringuga kavandatud 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 Meresiiliku ega ka teistel juurdepääsu teedel. Kavandatavale hoonestusele on eelnevalt lahendatud juurdepääs erateedelt, mis lähtuvad Kuusalu -Valkla teelt. Kavandatu mõju kontaktvööndile võib pidada positiivseks ning täiendab juba olemasolevat väljakujunenud külamiljööd. Detailplaneeringuga kavandatud hoonemahud on proportsioonis ning ei muutu dominandiks olemasoleva hoonestuse suhtes.

Planeeringuga kavandatule ei avalda selle paiknemine Põhja 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.

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

4.1.3 Krundi hoonestuse analüüs

Merikadaka krundil asuvad elamu koos abihoonetega, õue põhjaossa on püstitatud suveköök ning garaaž, mille püstitamine ei kajastu ehtisregistris. Püstitatud hoonete katusekalle on 40-45 kraadi, väljaarvatud garaaž, millel see on ca 20 kraadi

Hooned krundil paiknevad küllaltki kaootiliselt kuna krunt on kolmnurkne ning maamärke, millega siduda harjajooni ei ole. Suveköök, abihoone ja garaaž on näiliselt seotud krundi piiridega. Elamu on krundile paigaldatud eluruumide ja päikese liikumise järgi.

Hooned on ehitatud sobivana looduskeskkonda. Merikadaka krundil olev hoonestus moodustab terviku- elamu koos seda teenindavate abihoonetega ning hooneid ühendavate teede ja platsidega. Krundil jääb visuaalselt domineerima olemasolev kõrghaljastus, hooned on paigutatud sellest lähtuvana.

4.1.4 Kooskõla Kuusalu valla üldplaneeringuga

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

6.5 Ehitamise printsiibid hajaasustuses

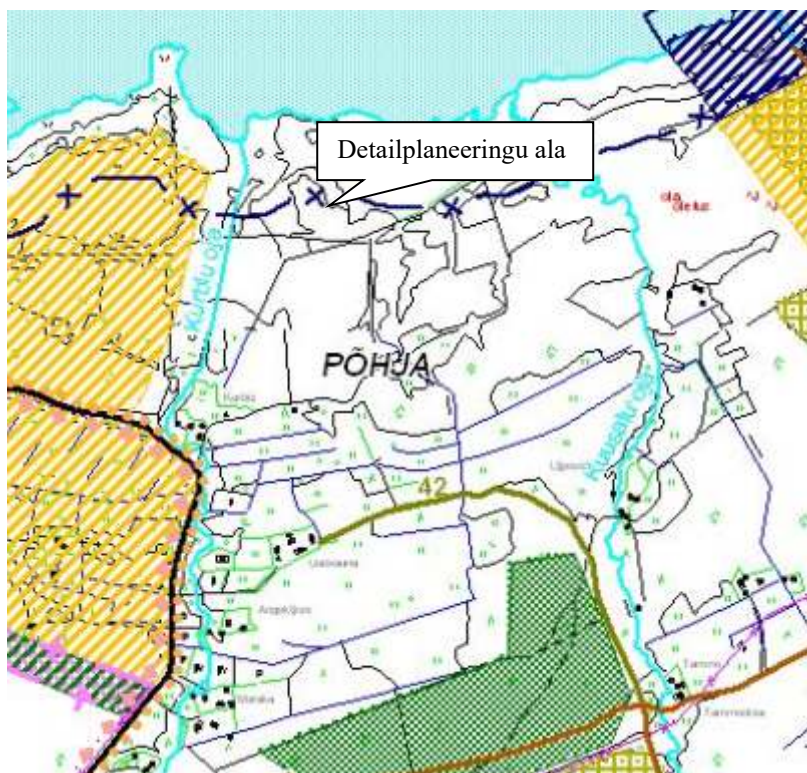
.....Ehitamisel tuleb arvestada loodusliku ümbrusega. Vältida tuleb suuremaid pinnavormide muutmisi juurdepääsu teede rajamisel või hoonete paigutamisel nõlvadele. Maastiku struktuur peab olema hoonete ja rajatiste paigutuse aluseks. Ehitiste paigutamisel tuleb lisaks lähiümbrusele arvestada kogu vaateväljaga.....

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

Merikadaka 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

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 0,3-0,8 m ehitise maapealsest kõrgusest kuna krunt asub üleujutuste ohtlikul maa-alal. Katusekalded krundil peavad olema vahemikus 20 – 45°, lubatud on kelp- ja poolkelp ning kahepoolised viilkatused, kogu katuse ulatuses kalle samasugune. Hoonete katuste harjajooned vabad, projekteerimisel on lähtutud maastiku struktuurist ja olemasolevast kõrghaljastusest.

Hoonete põhikonstruktsioonide materjalide valik vaba- arhitekti ettepanekul. Välisviimistluses kasutada põhimaterjalidena puitu ja kivi. Fassaade võib ilmestada maakiviga. Keelatud on algupäraseid materjale matkivate ehitismaterjalide 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 õueala 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 Merikadaka katastriüksuse piire käesoleva planeerimisprotsessiga ei muudeta.

Planeeringuga ei teha ettepanekut planeeritava krundi maakasutuse sihtotstarbe muutmiseks, käesoleval ajal üksikelamu maa (EP 100%).

Planeeritavale krundile määratakse ehitusõigused hoonete ja rajatiste (sealhulgas eraldiseisvad varjualused, keldrid ja ka 20- 60 m² suuruste ehitisealuste pindadega hoonete 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 kui kaugus naaberkrundi hoonetest on väiksem kui 8 meetrit.

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>
Merikadaka	3901 m ² 100% EP	1 üksikelamu 4 abihoonet	300 m ²	8.0 m (üksikelamul) 6.0 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 eskiislahendused kooskõlastada kohalikus omavalitsuses.

4.2 LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMISE KORRALDUS

Varasemalt on lahendatud krundile juurdepääs T11267 Kuusalu- Valkla maanteelt. Planeeringualale tagab juurdepääsu Meresiiliku tee. Merikadaka kinnistule juurdepääsuks tuleb lisaks avalikult kasutatavale teele kasutada ka tee osa, mis asub Kadaka tee

(35201:002:0211) ning Kadaka-Nõlva (35201:002:0216) kinnistutel. Merikadaka krundi läbib tee, mis tagab juurdepääsu Kolga lahe kallasrajale, varasemalt on teele seatud teeservituut.

Liikluskorralduse ettepanek on lahendatud vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 nõuetele. Krundisisesed läbipääsud ja ühendused peavad laiuselt vastama tuleohutusnõuetele. Krundisisesed liiklusskeemid lahendatakse ehitusprojektidega. Teede täpsem lahendus ja profiilid lahendatakse eraldi tööprojektiga.

Parkimine on krundil 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 krundisisesete teede täpne laius ja paiknemine täpsustatakse. Teed ja platsid ehitatakse välja vastavalt ehitusprojektidele arvestades perspektiivseid vajadusi ja liikluskorraldust.

Planeeringuga ei kaasne arendustegevust väljaspool planeeritavat ala.

4.3 KESKKONNAKAITSE, HALJASTUS JA HEAKORD

4.3.1 Keskkonnakaitsealased ettepanekud

Krundi sihtotstarbeline kasutamine ei kujuta otsest ohtu keskkonnale. Projekteeritavate üksikobjektide keskkonnale avaldatav mõju kuulub hindamisele vastavalt kehtivatele seadustele. Territooriumi teedelt ja platsidelt sadevete eemaldamine on lahendatud reljeefi planeerimisega.

Keskkonnaregistri EELISE andmebaasi kohaselt ei ole planeeringualale registreeritud kaitsealuste liikide kasvukohti, samuti puuduvad seal Natura 2000 elupaikade kriteeriumitele vastavad kooslused. Planeering ei näe ette alal olulisi maastiku struktuuri ja reljeefimuutusi.

Merikadaka kinnistu detailplaneeringu kehtestamiseks ei ole vajalik keskkonnamõju strateegiline hindamine, kuna kavandatav tegevus ei ole olulise keskkonnamõjuga.

Juhul, kui detailplaneeringu menetlemise kestel ilmnevad täiendavad asjaolud, on vallavalitsusel õigus nõuda detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikult keskkonnamõju strateegilise hindamise koostamist.

Krundi haljastus projekteeritakse selliselt, et on tagatud loodusliku üldmiljöö säilimine. Hoonestuse arhitektuurne lahendus ja välisviimistlus on planeeritud piirkonna arhitektuurstiili arvestavana ning loodusesse harmoneeruvana.

Maastiku struktuur ja haljastus peab olema hoonete ja rajatiste paigutuse aluseks. Ehitiste paigutamisel tuleb lisaks lähiümbrusele arvestada kogu maastiku vaateväljaga. Ehitise püstitamisel tuleb silmas pidada, et selle juurde rajatavad teed ja kommunikatsioonid ei kahandaks maastiku väärtust.

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 planeeritava 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

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 tuletõkkesektsiooni 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 veevõtukohta rajamine vajalik. Lähim tuletõrje veevõtu koht Väljajüri tee ääres olev looduslik veevõtukoht. Veevõtukoht jääb Kuusalu-Valkla maanteelt 100 m kaugusele ja planeeringualast ca 1.6 km kaugusele.

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

Planeeritaval alal ei ole kitsendusi põhjustavaid kommunikatsioone. 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 omal kinnistul olevast salvkaevust.

4.6.3 Kanalisatsioon

Planeeritav kanalisatsioon on isevooline, krundile on paigaldatud kogumismahuti. 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 reovee ehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuju täpsustatud ulatus“

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

4.7 ELEKTRIVARUSTUS

Planeeritava ala elektrivarustus on eelnevalt lahendatud, kinnistu on liitunud Eesti Energia elektrisüsteemiga. Krundi lõunapiiril on liitumiskilp mõõtesüsteemi ja peakaitsemega vastavalt liitumislepingule. Vajadusel uued toitekaablid liitumispunktist tarbija peakilbini paigaldatakse maa-alustena ja ehitatakse välja tarbija kulul. Krundi õueala välisvalgustus paigaldatakse hoonete külge või eraldi õuevalgustitena. Täpsemad lahendused antakse ehitusprojektide koosseisus.

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 kütteenä. Maakütte torustiku paiknemine lahendatakse ehitusloa taotlemisel esitatava ehitusprojekti mahus.

4.10 ETTEPANEKUD MAA-ALADE VÕI ÜSIKOBJEKTIDE 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 lausega 2.6 on varem seatud krundi läbivale teele juurdepääsuks Kolga lahe kallasrajale. Teeservituut võimaldab läbida planeeringuala ka väiksemal traktoril, kahel jalgratturil või veoautol.

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 täiendatavatele 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, reoveekanaliseerimise, ja elektriliinid) projekteerib ja rajab arendaja kokkuleppel tehnovõrke valdava ettevõttega.

Valminud hoonetele saab taotleda kasutusluba vastava taotluse ja dokumentatsiooni esitamisel kohalikule omavalitsusele. Krundisisesete 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 P 0809/20

Kuusalu vald Põhja küla

Merikadaka kinnistu detailplaneering

september 2020