



Töö nr: K 1812/18

---

Huvitatud isik: Merle Aalman  
merle@nordicgroup.ee

Planeeringu algataja: Kuusalu Vallavalitsus

# Pihlaka kinnistu DETAILPLANEERING Rehatse 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

<b>I</b>	<b>SELETUSKIRI.....</b>	<b>3</b>
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 .....	6
4.1	RUUM .....	6
4.1.1	Detailplaneeringu ülesanded.....	6
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.....	8
4.1.6	Kavandatud krundi ehitusõigus .....	9
4.1.7	Tingimused ehitusprojekti koostamiseks .....	10
4.2	LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMISE KORRALDUS .....	10
4.3	KESKKONNAKAITSE, HALJASTUS JA HEAKORD.....	11
4.3.1	Keskkonnakaitsealased ettepanekud.....	11
4.3.2	Haljastus .....	12
4.3.3	Jäätmekäitluse korraldus.....	12
4.3.4	Soojavarustuse põhimõtted .....	12
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
<b>II</b>	<b>KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL.....</b>	<b>1</b>
<b>III</b>	<b>JOONISED</b>	
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 488 „Rehatse küla Pihlaka kinnistu detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine“
- Rehatse küla Pihlaka kinnistu detailplaneeringu lähteülesanne. Kuusalu Vallavalitsuse 03. oktoober 2018 korralduse nr 488 lisa;

Kuusalu valla üldplaneeringu kohaselt asub Pihlaka 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. Vastavalt üldplaneeringule tuleb koostada detailplaneering, kui soovitakse ehituskrunti, mis on väiksem kui 1,5 ha. Minimaalne krundi suurus hajaasustuses on 3600 m<sup>2</sup>. 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.
- Harju maakonnaplaneering 2030+

#### Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:

Rehatse küla Pihlaka katastriüksuse maa-ala plaan, koostatud Tuvar Ehitus OÜ poolt novembris 2018, töö nr 18\_057.

### 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 Rehatse külas asuvat Pihlaka katastriüksust (katastritunnus 35301:001:0792). Planeeritava ala pindala on 8956 m<sup>2</sup>, maakasutuse sihtotstarve 100 % maatulundusmaa (M).

Planeeritava katastriüksus külgneb idas kohaliku (valla) teega nr 3530055 Kuusalu – Rehatse.

Planeeritaval alal ei asu planeeringu koostamise ajal ehtisregistrisse kantud hooneid ega rajatisi. Krundil asub puurkaev, mis vastavalt ehr andmetele asub ekslikult Papikaasiku maaüksusel (ehr kood 220648714; kasutusluba 2012.a). Piirinaaber ja lähim hoonestatud krunt on Papikaasiku (35301:001:0791), mis jääb lõunakaarde Pihlaka maaüksuse vahetusse lähedusse. Detailplaneeritava ala lähiumbrus on väga hõredalt asustatud - vaid paar talukohta 200-300 meetri kaugusel. Lähiumbruses domineerivad metsamassiivid ja sood – paari kilomeetri raadiuses praktiliselt asustus puudub.



**Foto 1** Vaade Papikaasiku õuealale idast, Kuusalu-Rehatse teelt.



**Foto 2** Vaade planeeringuala kontaktvööndile põhjast Kuusalu-Rehatse teelt.

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

Madala liiklusintensiivsusega tee vahetus läheduses ei ole müratase planeeritaval alal kõrge. Tänu looduslikule metsast müratõkkele on Pihlaka maauksuse keskosa mürahäiringutest praktiliselt vaba.

Kuusalu alevik asub planeeritavast alast umbes 3.5 kilomeetri kaugusel põhja suunas. Umbes sama kaugel lõunasuunas asub T13 Jägala-Käravete (Piibe) maantee Planeeringuala paiknemine riigitee läheduses loob head võimalused juurdepääsuks.

Kõlvikuliselt koosneb Pihlaka katastriüksus haritavast maast (3610 m<sup>2</sup>) looduslikust rohumaast (2127 m<sup>2</sup>), metsamaast (2847 m<sup>2</sup>) ning muust maast (372 m<sup>2</sup>).

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.

#### KATASTRÜKSUSE PIIRANGUD.

- Planeeritavat ala läbib 0.4kV elektri õhuliin, millel on kaitsevöönd 2 meetrit mõlemale poole liini telge.
- Katastriüksuse põhajosas on 1047 m<sup>2</sup> ulatuses püsielupaiga piiranguvöönd.
- Puurkaevu hooldusala.

### 3.2 MAAOMAND PLANEERITAVAL ALAL

Planeeritaval alal asub järgmine katastriüksus:

	<b>Aadress</b>	<b>Pindala m<sup>2</sup></b>	<b>Katastritunnus</b>	<b>Sihtotstarve</b>	<b>Omanik</b>
	Pihlaka, Rehatse küla Kuusalu vald Harju maakond	8956	35301:001:0792	Maatulundusmaa 100%	Merle Aalman

### 3.3 OLEMASOLEV HALJASTUS

Planeeringuala asub hajaasustuses, keset metsamassiive ja soostunud maid. Harju maakonna teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ kohaselt asub planeeritav kinnistu maakonna roheline võrgustiku T8 tuumalal.

Planeeritaval alal on suuremas osas endine põllumaa ja looduslik rohumaad harvade puude ja põõsastega. Tihedam puuderinne on metsamaal krundi idapiiril- kohaliku tee ääres. Krundil puudub kultuurhaljastus.

### 3.4 GEODEESIA

Reljeefilt on planeeritav ala praktiliselt tasane- kõrguste vahe on ca pool meetrit. Madalaimad kohad on abs. +55.30 m ning kõrgeimad abs +55.80.

## 4 PLANEERINGUGA KAVANDATAV

### 4.1 RUUM

Pihlaka katastriüksus asub Rehatse külas. Krunt külgneb idas kohaliku teega nr 3530055 Kuusalu – Rehatse ning asub selle läänepoolses ääres. Kaugus Piibe maanteest teest 3,5 km, Kuusalu alevikust ca 3,5 kilomeetrit, kaugus Soome lahest (Kolga lahest) linnulennult ca 8 km. Planeeringuala paiknemine ruumis on näidatud situatsiooniskeemil, graafilise osa leht 1.

#### 4.1.1 Detailplaneeringu ülesanded

1. Kinnistule elamumaa sihtotstarbe määramine.
2. Ehitusõiguse määramine.
3. Juurdepääsute(de), liikluskorralduse ja tehnovarustuse lahendamine.
4. Heakorrastuse ja haljastuse lahendamine.
5. Kõigi vajalike piirangute ja servituutide määramine.
6. Vajadusel ettepanekute tegemine notariaalsete lepingute sõlmimiseks.

#### 4.1.2 Planeeritava maa-ala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeritav ala asub Kuusalu vallas, Rehatse külas. Planeeringualale tagab hea juurdepääsu idapiiril asuv kohalik (valla) tee 3530055 Kuusalu – Rehatse. Teisel pool teed, idas on Papikaasiku mets (35203:004:0058; maatulundusmaa) katastriüksus, millel on Kosuoja TTP 682 maaparanduse hoiuala. Veel 200 meetrit idapoole algavad Kolga metskonna maad, kus on moodustatud kohaliku omavalitsuse poolt kaitstav Rehatse maastikukaitseala. Põhjapiiril asub Papikaasiku mets (35203:004:0057; maatulundusmaa) nime kandev katastriüksus, millel asuv eratee tagab juurdepääsu kohalikult Kuusalu-Rehatse teelt planeeritavale krundile. Läänepiiril asub Aaviku katastriüksus (35203:004:0480; maatulundusmaa), millel on samuti Kosuoja TTP 682 maaparanduse hoiuala. Aaviku maaüksusel asuv hoonestus on Pihlaka maaüksusest ca 300 meetri kaugusel. Lõunanaabriks on Papikaasiku (35301:001:0791; elamumaa) katastriüksus, mis on ka planeeritavale krundile lähim hoonestatud maaüksus. Planeeringuala kontaktvööndis ei ole algatatud ega kehtestatud detailplaneeringuid.

Planeeringuala kontaktvööndis on hoonestus Papikaasiku ning Aaviku kinnistul. Mõlemal maaüksusel on hoonestus tüüpiline Põhja- Eesti eelmise sajandi talusüdametele. Elamud põhiliselt viilkatustega hooneid, mille katusekalded jäävad vahemikku 30-45°. Kõrvalhoonete juures esineb nii lamekatuse, kui ka viilkatusega (sh. kelpkatusega) traditsioonilist arhitektuuri. Pihlaka kinnistu detailplaneeringuga kavandatav hoonestus peaks haakuma kontaktvööndis olevate hoonete arhitektuuriga. Planeeringuga kavandatav 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 märkimisväärseid mõjusid lähiümbrusele. Küll aga mõjutab külamiljööd positiivselt ala

korrastamine, uute, lähikonna arhitektuuriga haakuvate hoonete ehitamine. Detailplaneeringu rakendumisega ei kaasne liiklusintensiivsuse olulist tõusu Kuusalu – Rehatse teel. Kavandatavale hoonestusele on lahendatud juurdepääs erateelt, mis lähtub Kuusalu – Rehatse teelt. 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 Rehatse külas olulist mõju. Analüüsides ruumi mõjusid planeeritud elamualale, puuduvad negatiivsed tegurid. Majanduslikust ja ehituslikust aspektist on planeeringuga kavandatav ainuõige ja sobiv nii planeeritavale krundile kui ka ümbritsevatele 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**

Pihlaka kinnistul puudub olemasolev hoonestus.

Detailplaneeringuga kavandatavad hooned ehitatakse krundi keskossa, säilitades idaosas kasvava metsa. Planeeringuga on kavandatud üksikelamu ja 3 abihoonet. Traditsiooniliselt on saun kavandatud elamust eemale, olemasolevale lodukohale kaevatud tiigi äärde. Hooned projekteeritakse sobivana looduskeskkonda. Pihlaka krundile kavandatav hoonestus moodustab terviku- elamu koos seda teenindavate abihoonetega ning hooned 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. Väljavõte üldplaneeringu seletuskirjast:

#### **6.5 Ehitamise printsiibid hajaasustuses**

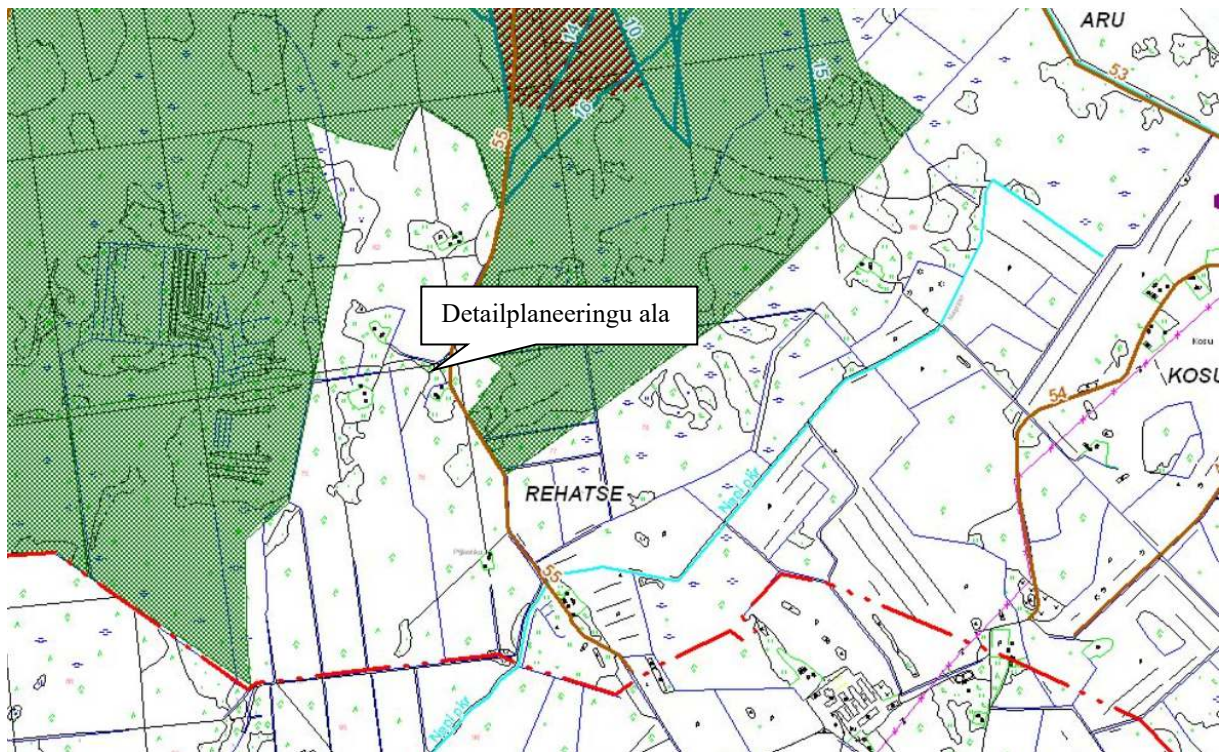
.....Ehitamisel tuleb arvestada loodusliku ümbrusega. Vältida tuleb suuremaid pinnavormide muutmisi juurdepääsu teede rajamisel või hoonete paigutamisel nõlvadele. Maastiku struktuur peab olema hoonete ja rajatiste paigutuse aluseks. Ehitiste paigutamisel tuleb lisaks lähiumbrusele arvestada kogu vaateväljaga.....

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

Pihlaka 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**

### Leppemärgid

	RIIGIMETS
	METSA RESERVMAA, MILLE KASUTUS MÄÄRATAKSE DETAILPLANEERINGUGA

### 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);

Hooneid planeeritaval krundil ehitatakse ainult hoonestusalale. Väljapoole hoonestusala võib paigaldada ajutisi ehitisi ning ehitada tehnoarajatisi 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 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 puitlippidest piirdeid (h max = 1,5 m). Oluline on piirde sobivus kavandatavate hoonete arhitektuuriga.

#### 4.1.6 Kavandatud krundi ehitusõigus

Kehtivaid maakatastris registreeritud Pihlaka katastriüksuse piire käesoleva planeerimisprotsessiga ei muudeta.

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

Planeeritavale krundile määratakse ehitusõigused hoonete ja rajatiste (sealhulgas eraldiseisvad varjualused, keldrid ja ka 20- 60 m<sup>2</sup> 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 soovitav viilkatus kaldega 45 kraadi ja kalle kogu katuse ulatuses samasugune. Absoluutkõrgusi kruntidel muudetakse vastavalt vajadusele, et tagada sajuvee äravool. Reljeefimuudatused peavad jääma vahemikku  $\pm 0.5$  m olemasolevast maapinnast.

Krundile on lubatud põhiotstarbe teenindamiseks teede, platside ja tehnovõrkude rajamine ning kuni 20m<sup>2</sup> 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>
Pihlaka	8956 m <sup>2</sup> 100% EP	1 üksikelamu 3 abihoonet	420 m <sup>2</sup>	8.0 m (üksikelamul) 6.0 m	20 – 45 <sup>0</sup>

Krundi kasutamise sihtotstarvete tähistamisel on lähtunud 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

Liikluskorralduse ettepanek on lahendatud vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 nõuetele. Planeeritav katastriüksus külgneb idas vallateega nr 3530055 Kuusalu – Rehatse. Vastavalt „Kuusalu teede arengukavale 2015-2024“ on selle tee liiklussageduseks hinnatud keskmiselt 110 autot päevas. Lubatud sõidukiirus on 90 km/h.

Mahasõit vallateelt Papikaasiku mets (35203:004:0057) kinnistul asuvale erateele on eelnevalt välja ehitatud. Eratee kulgeb juurdepääsuks läänesuunas asuvatele maaüksustele läbi mitmete kinnistute. Mahasõit erateelt planeeritavale Pihlaka krundile on kavandatud ca 80 meetri kauguselt Kuusalu-Rehatse vallateelt.

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 (mahasõit erateelt) 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**

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.

Pihlaka 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.

Pihlaka katastriüksus asub vastavalt Harjumaa maakonnaplaneeringu teema-planeeringule „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ roheline võrgustiku alal. Pihlaka kinnistu detailplaneeringu koostamisel on lähtutud Harju Maakonnaplaneering 2030+ tingimustest, mis sätestavad arengut suunavaid keskkonnatingimusi rohelisel võrgustikul.

Planeeringuga kavandatav hoonestus laiendab mõtteliselt juba olemasolevat Papikaasiku elamumaa krundi õueala, seega ei häiri roheline võrgustiku funktsionaalset toimimist väljaspool hoonestatavat ala ega võrgustiku terviklikkust.

Käesolev lahendus ei halvenda piirkonna rohevõrgustiku toimimist ning säilib keskkonna looduslik iseregulatsioon.

Kruntide ehitustingimustega ei lubata rajada kruntide piirile piirdeaedu, vaid ainult õue ala ümbrusesse. Õueala suurus ei tohi ületada 0,4 ha, säilitamaks hajaasustusele omast avatud ruumi ja võimaldada ulukite vaba

liikumist. Hoonete puhul kasutatakse looduslike materjale, eelistatuna puitu ja looduslikku

kivi. Hoonestuse maksimaalne kõrgus on ainult 8 meetrit. Arvestades, et ehitustegevus

rohevõrgustikus ei ole otseselt keelatud kui säilib rohevõrgustiku toimivus

ja planeeritud juurdepääsu teed ei lõika läbi rohekoridori, võib öelda, et planeeringu lahendus

ei halvenda rohevõrgustiku toimivust ning säilib rohevõrgustiku ökoloogiline sidusus.

Kruntide haljastus projekteeritakse selliselt, et on tagatud loodusliku üldmiljöö säilimine.

Hoonestuse arhitektuurne lahendus ja välisviimistlus on planeeritud piirkonna

arhitektuuri stiili arvestavana ning loodusesse harmoniseeruvana.

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 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. Väljaspool hoonetusala (metsamaa kõlvikul) on kõrghaljastuse raie keelatud. Olemasolev võsa tuleks muuta visuaalselt nauditavaks ja esteetiliseks harvendamise ja raie käigus.

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 võrasid.

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 hoonete 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 madala (aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus oli 2015. a. 110 a/ööp.) liiklussagedusega maantee ääres. Rajatavad hooned ei suurenda oluliselt lokaalset liikluskoormust. Sellest võib järeldada, et müra ega õhureostuse kasv planeeringu rakendamisel 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. Lähimad tuletõrje veevõtu kohad on Kuusalu aleviku tuletõrje hüdrandid. Lähim vesik nr 31 jääb planeeringualast ca 3,5 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

Planeeritavat ala läbib 0.4kV elektri õhuliin. Kavandatavatele tehnoarajatistele 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 puurkaevust, mille tootlikkus jääb alla 10 m<sup>3</sup>/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 „Kanaliseerimisprojekti ehitise 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 20.12.2019 tehnilistele tingimustele nr 340681. Krundi elektrivarustuseks paigaldatakse kinnistul asuva 0.4 kV õhuliini mastile liitumiskilp. Liitumiskilpi paigaldatakse mõõtesüsteem ja peakaitse vastavalt liitumislepingule. Uued toitekaablid liitumispunkti 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 tehnoloogiasid. Kasutatavatele kütteseadmetele piiranguid ei seata. Keelatud on kivisöe kasutamine kütteinena. Maakütte kavandamisel on soovitav 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:

- Papikaasiku mets (35203:004:0057) ja Aaviku (35203:004:0480) kinnistutele juurdepääsuks Pihlaka kinnistule.

Tehnovõrgu servituut seatakse Pihlaka kinnistule Papikaasiku (35301:001:0791) 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 täiendatavatele tingimustele. Vajadusel väljastab kohalik omavalitsus täiendavad arhitektuur-ehituslikud lisatingimused, mis võivad täpsustada katusekaldeid, katusetüüpe või kasutatavaid materjale.

Ehitamine. Ehitusprojektide alusel taotleb huvitatud isik ehitusloa.

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 R 0511/20  
Kuusalu vald Rehatse küla  
Pihlaka kinnistu detailplaneering

märts 2020