

KUUSALU VALD, KABERLA KÜLA, REMMELI KINNISTU JA SELLE LÄHIALA DETAILPLANEERING

TÖÖ NR

16/1

PLANEERINGU KOOSTAJA

OÜ Sfäär Planeeringud
Raua 21-14, Tallinn 10124, Harju maakond
Registrikood 12459100

Projekti juht: Kerttu Kõll (volitatud maastikuarhitekt, tase 7)

KUUPÄEV

17.04.2017

TELLIJA

Erki Ennok
Kaberla küla, R Emmeli maaüksus
Gsm 5283086

PLANEERINGU STAADIUM

(kooskõlastatud) planeering



S F Ä Ä R
PLANEERINGUD

KUUSALU VALD, KABERLA KÜLA, REMMELI KINNISTU JA SELLE LÄHIALA
DETAILPLANEERING. Seletuskiri
Töö nr 16/1

OÜ SFÄÄR PLANEERINGUD 2017

TEKST: KERTTU KÖLL, ANNIKA KLEMETS
JONISED: KERTTU KÖLL

KÕIK ÕIGUSED KAITSTUD. TÖÖ JA SELLE ÜLESEHITUS ON KAITSTUD EESTI VABARIIGI AUTORIÕIGUSSEADUSE KOHASELT. KÄESOLEVAT PLANEERINGUT VÕIB OSALISELT KOPEERIDA KUUSALU VALLAVALITSUSE, HUUVITATUD ISIKU VÕI RAHANDUSMINISTEERIUMI OTSTARBEKS JA KASUTADA PROJEKTEERIMISE ALUSEKS PLANEERINGUALAL. MUUDEL JUHTUDEL TULEB TÖÖ VÕI SELLE OSA KOPEERIMISEKS VÕI PALJUNDAMISEKS GRAAFILISELT, ELEKTROONILISELT VÕI MEHAANILISELT (VALGUSKOPEERIMINE, FOTOGRAFEERIMINE) VÕI TÖÖ ÜLESEHITUSE KASUTAMISEKS KÜSIDA OÜ SFÄÄR PLANEERINGUD KIRJALIKKU LUBA.



KUUSALU VALD, KABERLA KÜLA, REMMELI KINNISTU JA SELLE LÄHIALA
DETAILPLANEERING. Seletuskiri
Töö nr 16/1

SISUKORD

OTSUSED

ALGATAMISOTSUS

KOOSKÖLASTUSED

EESSÖNA	5
1 PLANEERITAVA ALA ASEND JA OLEMASOLEV OLUKORD	7
1.1 PLANEERITAVA ALA ASUKOHT JA ÜLDANDMED	7
1.2 DETAILPLANEERINGU SEOS MUUDE ASJAKOHASTE STRATEEGILISTE PLANEERIMISDOKUMENTIDEGA	7
1.3 OLEMASOLEV OLUKORD JA HALJASTUSE ÜLEVAADE	11
1.4 KONTAKTVÖÖNDI RUUMILISED, FUNKTSIONAALSSED JA VISUAALSSED SEOSSED.....	12
1.5 RADOONIRISKI HINNANG.....	13
2 DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISSETTEPANEK.....	14
2.1 PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRGID JA KONTSEPTSIOON	14
2.2 KRUNTIDEKS JAOTAMINE, KRUNTIDE EHTUSÕIGUSED JA PIIRANGUD	15
2.3 ÜLDPLANEERINGUGA HAAKUMINE	18
2.4 LIIKLUSLAHENDUS.....	19
2.5 HALJASTUS JA HEAKORD.....	20
2.6 TULEOHUTUSNÕUDED.....	21
3 KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE	23
3.1 KESKKONNANÕUDED PLANEERINGUS KAVANDATU ELLUVIIMISEKS	23
4 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS.....	26
4.1 VEEVARUSTUS	26
4.2 TULETÕRJEVEEVARUSTUS.....	26
4.3 REOVEEKANALISATSIOON.....	27
4.4 SADEMEVEEKANALISATSIOON	27
4.5 ELEKTRIVARUSTUS	27
4.6 SIDEVARUSTUS	28
4.7 SOOJAVARUSTUS	28
5 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD ABINÕUD.....	29
5.1 STRATEEGIA KURITEGUDE VÄHENDAMISEKS	29

LISAD

LISA 1. MENETLUSDOKUMENDID

LISA 2. MAA-ALA TOPOGEODEETILINE ALUSPLAAN. HADES GEODEESIA OÜ, TÖÖ NR 2609



KUUSALU VALD, KABERLA KÜLA, REMMELI KINNISTU JA SELLE LÄHIALA
DETAILPLANEERING. Seletuskiri
Töö nr 16/1

LISA 3. RADOONIRISKI HINNANG. OÜ GEOLOOGIAKESKUS 2016. A

LISA 4. TEHNILISED TINGIMUSED

LISA 5. REAALSERVITUUDI JA ASJAÕIGUSE LEPING

JOONISED

JOONIS 1 PÕHIJONIS M 1:1000

JOONIS 2 TEHNOVÕRKUDE JOONIS M 1:1000



EESSÕNA

Käesoleva Kuusalu vallas, Kaberla külas, *Remmeli kinnistu ja selle lähiala detailplaneeringu* koostamise aluseks on Kuusalu Vallavalitsuse 2. detsembri 2015.a korraldus nr 736 ja selle lisana koostatud detailplaneeringu lähteülesanne (vt MENETLUSDOKUMENDID). Detailplaneeringu algatamist taotles kinnistu omanik Annika Klemets. Täna on kinnistu omanik Erki Ennok. Detailplaneeringu koostamist konsulteeris OÜ Sfäär Planeeringud, töö nr 16/1.

Detailplaneeringuala suurus on 15,6 ha. Detailplaneeringuala hõlmab Remmeli kinnistut (katastriüksuse tunnusega 35201:001:0266), osaliselt ka Põllu-Keskuta maaüksust, Haavakannu külas (katastriüksuse tunnusega 35201:001:0534 ja Pähklimesa maaüksust, Kaberla külas (katastriüksuse tunnusega 35201:001:0265).

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on jagada 12,02 ha suurune, hoonestamata maatulundusmaa sihtotstarbega Remmeli kinnistu viieks maaüksuseks: kolmeks maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksuseks ja kaheks elamumaa sihtotstarbega krundiks, millele määratakse hoonestusalad ja ehitusõigus. Samuti täpsustatakse krundipiire, määratakse olulisemad arhitektuurinõuded, liikluskorralduse põhimõtted ja tehnovõrkude paiknemise asukohad, määratakse piirkonna üldised heakorra ja haljastuse põhimõtted ning seatakse keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

Planeeringuala asub osaliselt Kaberla hoiualal, mis on ühtlasi ka Natura 2000 võrgustiku loodusala. Keskkonnaregistri andmeil on alal registreeritud III kategooria kaitsealuse liigi *Phengaris arion* (nõmmetähnikesinik) esinemine. Uue elamukrundid on planeeritud väljaspool Kaberla hoiuala ja kaitsealuse liigi esinemiskoha piire. Hoonestusalade valikul on tehtud koostööd Keskkonnaametiga (Vt LISA 1 MENETLUSDOKUMENDID). Kaitseala valitseja – Keskkonnaamet – on esitanud oma seisukohad e-kirjas kinnistu omanikule (27.11.2014), mille kohaselt ei ole väljaspool hoiuala, kuhu planeeritakse elamud rajada, looduskaitsealusest tulenevaid piiranguid.

Remmeli kinnistu paikneb alvarite alal, mis on Kuusalu valla üldplaneeringus määratud detailplaneeringu kohustusega alaks, mille eesmärgiks on kontrollida ja välistada tegevusi, mis võiksid muuta põhjavee kvaliteeti. Lisaks paikneb kinnistu Harju maakonna teemaplaneeringu¹ kohasel rohevõrgustiku tuumalal, Kaberla

¹ Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“.



väärtuslikul traditsioonilisel maastikul ning osaliselt ka Kaberla hoiualal. Kaberla hoiuala on kaitse alla võetud Vabariigi Valitsuse 16. juuni 2005. a määrusega nr 144 „Hoiualade kaitse alla võtmine Harju maakonnas“. Kaberla hoiuala kaitse-eesmärk on EÜ nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ I lisas nimetatud elupaigatüüpide - alvarite (6280*), kadastike (5130) ja vanade loodusmetsade (9010*) kaitse. Alal kehtib looduskaitseseaduse paragrahvis 32 sätestatud hoiuala kaitsekord ning tegevuste kavandamisel tuleb arvestada ala kaitse-eesmärkidega. Kaberla hoiuala eesmärk on alvarite, kadastike ja vanade loodusmetsade kaitse. Kaberla hoiualal asuvad III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised [*Phengaris arion* (nõmme-tähniksinitiib)] ja II kategooria kaitsealused liigid ja kivistised [*Poa alpina* (nurmikas, alpi)].

Planeeringu koostamise alused ja lähtedokumendid:

- Kuusalu valla üldplaneering, koostaja AS Entec, töö nr 63, kehtestatud 19.12.2001 a;
- Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“. Kehtestatud Harju Maavanema 11.02.2003 korraldusega nr 356-k;
- Keskkonnaameti kinnitatud „Kaberla hoiuala kaitsekorralduskava 2015-2024“;
- Kuusalu Vallavalitsuse 02. 12. 2015. a detailplaneeringu algatamise korraldus nr 736 ning lähteülesanne;
- Planeerimisseadus (RT I 2002, 99, 579; kehtinud kuni 30.06.2015. a.). Detailplaneeringut menetletakse kuni 30.06.2015. a kehtinud planeerimisseaduse alusel lähtudes *ehitusseadustiku* ja *planeerimisseaduse rakendamise seaduse* § 1 lg 1. Detailplaneeringu koostamisel arvestatakse selle koostamise ajal kehtima hakanud uute õigusaktidega.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on topogeodeetiline alusplaan, mille koostaja on Hades Geodeesia OÜ, töö nr 2609 (vt LISA 2).

Planeeringu koostamist konsulteeris:

Kerttu Kõll

OÜ Sfäär Planeeringud
Projektijuht, maastikuarhitekt-planeerija
(volitatud maastikuarhitekt, tase 7);

Töösse olid kaasatud kinnistu omanik (kuni juuni 2016.a) Annika Klemets, kinnistu omanik Erki Ennok (alates juuni 2016.a) (vt LISA 1) ning Kuusalu vallaarhitekt Kadi Raudla.



1 PLANEERITAVA ALA ASEND JA OLEMASOLEV OLUKORD

1.1 Planeeritava ala asukoht ja üldandmed

Detailplaneeringuala asub Kuusalu vallas, Kaberla külas. Detailplaneeringuala suurus on 15,6 ha.

Detailplaneeringuala hõlmab Remmeli kinnistut (katastriüksuse tunnusega 35201:001:0266), osaliselt ka Põllu-Keskuta maaüksust, Haavakannu külas (katastriüksuse tunnusega 35201:001:0534) ja Pähklimetsa kinnistut (katastriüksuse tunnusega 35201:001:0265), Kaberla külas.

Planeeringuala piirneb põhjast riigiteega 11260 Jõelähtme-Kemba (katastriüksuse tunnusega 35201:001:0229, sihtotstarve 100 % transpordimaa), idast Põllu-Keskuta kinnistuga (katastriüksuse tunnusega 35201:001:0534, sihtotstarbed: 90% maatulundusmaa, 10% ärimaa) ja Pähklimetsa kinnistuga (katastriüksuse tunnusega 35201:001:0265, sihtotstarve: 100% maatulundusmaa), lõunast Metsa-Sarapiku kinnistuga (katastriüksuse tunnusega 35201:001:0264, 100% maatulundusmaa), Oja kinnistuga (katastriüksuse tunnusega 35203:001:0147, sihtotstarve 100% maatulundusmaa) ning läänest Uuevälja kinnistuga (katastriüksuse tunnusega 35201:001:0028, sihtotstarve 100% maatulundusmaa).

1.2 Detailplaneeringu seos muude asjakohaste strateegiliste planeerimisdokumentidega

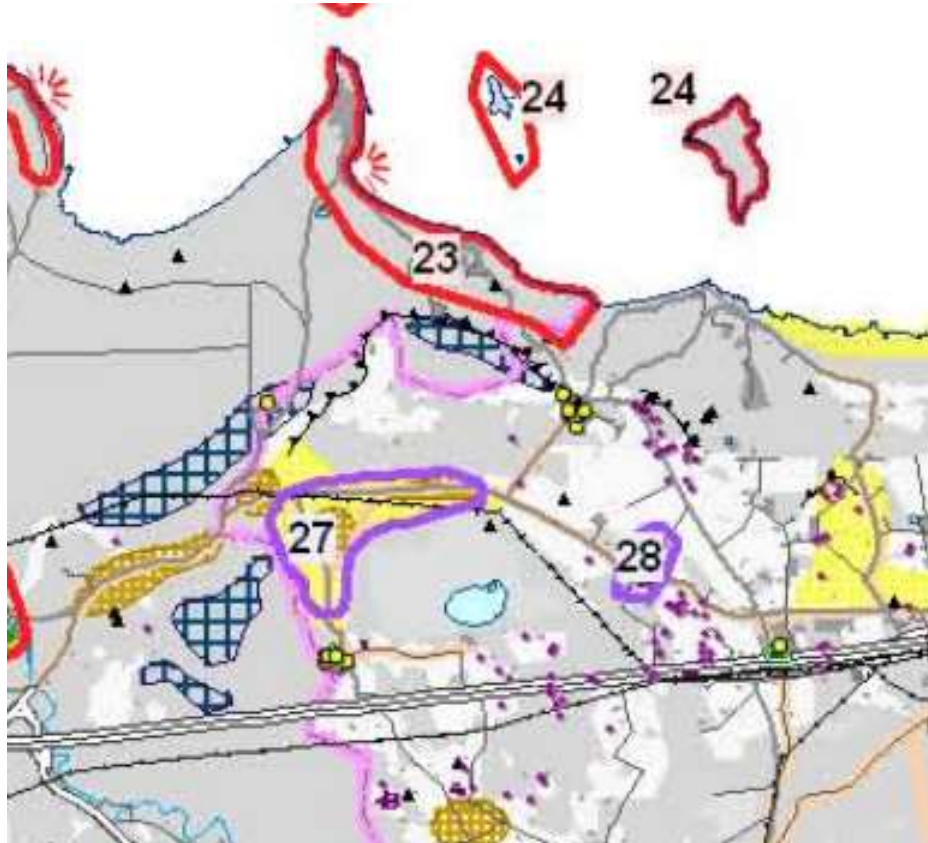
Harju maakonna teemaplaneering Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused on kehtestatud Harju maavanema 11.02.2003. a korraldusega nr 365. Maakonna teemaplaneeringu sisu jaguneb kaheks osaks. Esimene neist määratles vastava metoodika alusel roheline võrgustiku tuumalad ja koridorid. Teine osa analüüsis eelnevalt kokkulepitud kriteeriumite alusel kultuurmaastikke ja selgitas neist välja väärtuslikumad. Maakonna teemaplaneeringus *Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused* on analüüsitud looduslike, maastikuliste jm väärtuste ruumilist paiknemist ja omavahelisi suhteid ning kavandatud meetmeid nende säilitamiseks. Detailplaneeringuala asub Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavate keskkonnatingimused” järgi väärtuslikul traditsioonilisel maastikul Kaberla ning rohevõrgustiku tuumalal T9 (vt ka *Skeem 1 ja Skeem 2*).



KUUSALU VALD, KABERLA KÜLA, REMMELI KINNISTU JA SELLE LÄHIALA
DETAILPLANEERING. Seletuskiri
Töö nr 16/1



Skeem 1. Väljavõte Harju maakonna teemaplaneeringust Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused (2003), kus detailplaneeringuala jääb tuumalale T9.



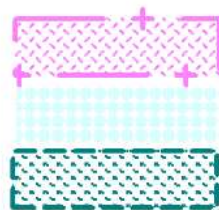
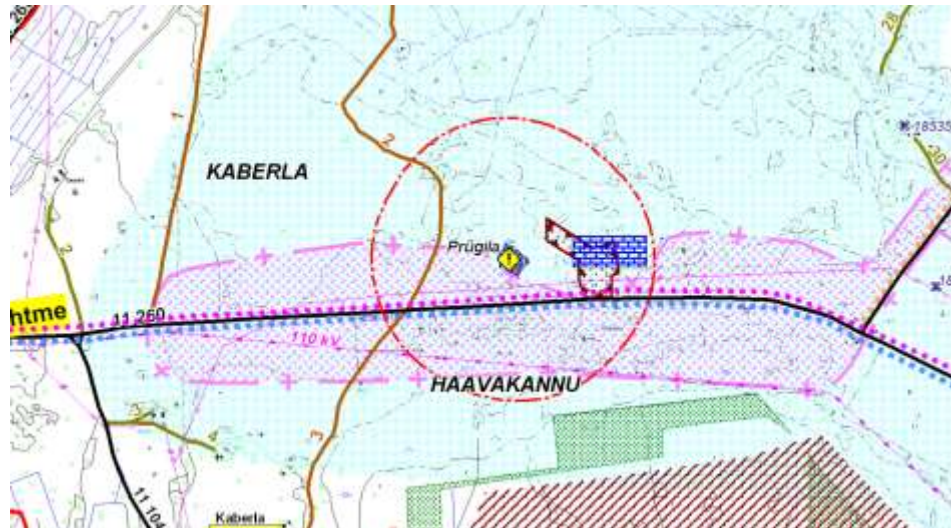
Skeem 2. Väljavõte Harju maakonna teemaplaneeringust Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused (2003), kus detailplaneeringuala jääb Kaberla väärtuslikule maastikule (nr 27).

Harju maakonna planeering 2030+ on koostamisel. Maakonnaplaneeringu tööversiooni (15.02.2016) kohaselt vaadeldaval alal rohevõrgustiku ja väärtusliku maastiku piirid ei ole muutunud võrreldes kehtiva maakonna teemaplaneeringuga.

Kehtiva **Kuusalu valla üldplaneeringu** kohaselt asub planeeringuala detailplaneeringu kohustusega (alvarid) ja nn valgel alal. Alvarite alad on Kuusalu valla üldplaneeringus määratud detailplaneeringu kohustusega aladeks, et kontrollida ja välistada tegevused, mis võiksid muuta põhjavee kvaliteeti (vt Skeem 3).



KUUSALU VALD, KABERLA KÜLA, REMMELI KINNISTU JA SELLE LÄHIALA
DETAILPLANEERING. Seletuskiri
Töö nr 16/1



TUNDLIKUD / SÄILITATAVAD ALAD

VÄÄRTUSLIKU MILJÖÖGA ALA

ALVARID

PUHKEALA

Skeem 3. Väljavõte Kuusalu valla kehtivast üldplaneeringust, kus detailplaneeringuala jääb Kaberla väärtusliku miljööga ja alvarite alale.

Kinnistu paikneb fosforiidi prognoosvaruga Tsitre maardla kaevanduse 4-nda ploki alal.

Osale detailplaneeringualast jääb Kaberla hoiuala, mis on kaitse alla võetud Vabariigi Valitsuse 16. juuni 2005. a määrusega nr 144 „Hoiualade kaitse alla võtmine Harju maakonnas“ (Skeem 4). Loodusobjekti valitseja on Keskkonnaameti Põhja regioon. Alal kehtib looduskaitseaduse paragrahvis 32 sätestatud hoiuala kaitsekord ning tegevuste kavandamisel tuleb arvestada ala kaitse-eesmärkidega. Kaberla hoiuala eesmärk on alvarite, kadastike ja vanade loodusmetsade kaitse.



Skeem 4. Ülevaade planeeringuala looduskaitsealustest piirangutest, kus sinisega on tähistatud Kaberla hoiuala piir, punase joonega III kategooria kaitsealuse liigi Phengaris arion (nõmme-tähniksiniitiib) esinemise ala.

1.3 Olemasolev olukord ja haljastuse ülevaade

Planeeringuala reljeef on valdavalt tasane. Remmeli kinnistu lõunapoolne osa on kord aastas niidetav rohumaa. Maapinna absoluutkõrgused on vahemikus 38.90-40 m. Kõrgeim ala jääb krundi keskossa ja madalaim põhjaossa, maapinna langus on mere poole (põhja poole).

Kinnistu põhjapoolne osa ehk Kaberla hoiualale jääv ca 5 ha suurune ala, on loopealne kadastik. Vastavalt Keskkonnaameti poolt kinnitatud „Kaberla hoiuala kaitsekorralduskavale 2015-2024“ on Remmeli kinnistu Kaberla hoiualale jääv osa määratud alaks nr 1 mis on väga heas seisundis loopealne, mille hooldusmeetmena on ette nähtud alal karjatamist. Hoiuala lõunapiiril asub vana, osaliselt lagunenud, kiviaed. Kiviaiast lõunasse, hoiuala piiridest väljapoole, jääb iga-aastaselt niidetav heinamaa.

Remmeli kinnistul puudub olemasolev hoonestus. Lähim hoone – Haavakannu hobusetall – asub idapoolsel külgneval Põllu-Keskuta kinnistul.

Remmeli kinnistu Kaberla hoiuala läbib ida-lääne suunas 35-110kV AS Eleringile kuuluv kõrgepinge elektriõhuliin, Kallavere Kuusalu, välise tunnusega L198, mille kaitsevöönd on 25 m mõlemal pool liini telge.



Samuti lõikab krundi loodenurka Elektrilevi OÜ 1-20 kV keskpinge AIANDI-KUU elektriõhuliin välise tunnusega K223851026, mille kaitsevöönd on 10 m mõlemal pool liini telge.

Remmeli kinnistu põhjapiirile jääb riigitee 11260 Jõelähtme-Kemba, mis on kõrvalmaantee. Riigitee 11260 Jõelähtme-Kemba kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on kuni 30 meetrit. Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt Ehs § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist (st hoonet).

Tee kaitsevööndisse on paigaldatud 2016. a Elteli kaabel ning mahasõiduks Remmeli kinnistule on kaabel 6m pikkuselt kaitsetorus.

Juurdepääs kinnistule täna on tagatud riigiteelt 11260 Jõelähtme-Kemba ning avalikult valla teelt nr 3 (Haavakannu-Sepa tee T4).

1.4 Kontaktvööndi ruumilised, funktsionaalsed ja visuaalsed seosed

Piirkonna külad (Kaberla, Haavakannu, Valkla, Kodasoo) on ridaja struktuuriga hajakülad, kus õued on koondunud üksteisest metsaga eraldatud kobaratesse. Külades paikneb hoonestus teest eemal, tagasiastega, teest läheb omakorda juurdepääsutee krundi sügavusse, kus paiknevad elamu ja abihooned. Õuede omavahelised kaugused on asustusega aladel 70-100m.

Piirkonna külades on valdav hajaasustus, elamud on maatulundusmaa või elamumaa kruntidel, mille suurus on alates 1 ha-st. Piirkonnas on kehtestatud erandlikult ka detailplaneeringuid, kus krundisuurus on ca 4000-6000m².

Planeeringuala kontaktvööndisse jäävad valdavalt maatulundusmaad. Kinnistu piirneb põhjast riigiteega 11260 Jõelähtme-Kemba, idas Põllu-Keskuta kinnistuga, kus paikneb Haavakannu tall, lõunas Pähklimesa kinnistuga ja läänest Uuevälja kinnistuga, millel paiknevad heina- ja metsamaad.

Planeeringualast põhjas, teisel pool riigiteed 11260 Jõelähtme-Kemba, on 26 maaüksusega Kiviaia tee nimeline elamuala.

Lähimad hooned asuvad vahetult planeeringuala kõrval asuval Põllu-Keskuta kinnistul (ca 35 m kaugusel), elamu Keskuta kinnistul (ca 35 m kaugusel), Sarapiku kinnistul (ca 50 m kaugusel), Uuevälja kinnistul (ca 120 m kaugusel), Ületee kinnistul (ca 140 m kaugusel).



S F Ä Ä R

PLANEERINGUD

KUUSALU VALD, KABERLA KÜLA, REMMELI KINNISTU JA SELLE LÄHIALA
DETAILPLANEERING. Seletuskiri
Töö nr 16/1

Planeeringualale lähim ühistranspordi peatus “Haavakannu” asub ca 800 m kaugusel riigitee 11260 Jõelähtme-Kemba ääres.

Lähim keskus on Kuusalu alevik, kus paiknevad apteek, perearstikeskus ning asub kauplus. Lähim kool ja lasteaed asuvad Kiiu alevikus.

1.5 Radooniriski hinnang

Kinnistu radooniriski selgitamiseks telliti veebruaris 2016 vastav hindamine OÜ Eesti Geoloogiakeskusest (vt LISA 3).

Hinnangu koostamiseks teostati maaüksusel vajalikud mõõtmised ning selle alusel koostatud aruande kokkuvõte oli järgnev:

Kaberla külas asuva Remmeli kinnistu pinnas (maa-ala) kuulub kõrge Rn-riskiga pinnaste kategooriasse. Alale on iseloomulik normile vastav looduskiirguse tase.

Hinnangus soovitus oli järgnev: Ehitustöödel tuleb jälgida EVS840:2009 tabel 3 (kõrge) nõudeid.

2 DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK

2.1 Planeeringu koostamise eesmärgid ja kontseptsioon

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. Detailplaneering on lähiaastate ehitustegevuse alus.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on jagada 12,02 ha suurune, hoonestamata maatulundusmaa sihtotstarbega Remmeli kinnistu viieks maaüksuseks: kolmeks maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksuseks ja kaheks elumumaa sihtotstarbega krundiks, millele määratakse hoonestusalad ja ehitusõigus.

Planeeringuala hoonestusalade, ehitusõiguse ning arhitektuursete ja kujunduslike tingimuste määramisel on arvestatud detailplaneeringuala maastikuliste ja loodusväärtustega. Hoonestusalade asukohad on valitud väljapoole kadastikke lagedamale põllu-alale väljapoole looduskaitsealuste piirangutega ala. Planeeritavad hoonemahud sulanduvad maastikku ning vaated ümbritsevatelt teedelt maastikule pole häiritud.

Arvestatud on olemasolevatest teedest ja tehnovõrkudest tulenevate piirangutega ning hoonestusalad on planeeritud väljapoole piiranguvööndeid.

Planeering annab õiguse kahe kokku kuni 600m² suuruse ehitusaluse pindalaga (st 1 eluhoone + 3 abihoonet) elamu ja abihoonete rajamiseks kummalegi Remmeli kinnistust moodustatavale elamukrundile. Planeeritud elamud on kuni kahekorruselised ja hoonete maksimaalne lubatud kõrgus on 7 m. Maatulundusmaa sihtotstarbega moodustatavatele maaüksustele ehitusõigust ei anta. Ehitusõigus kajastub planeeringu põhijoonisel ja on täpsemalt toodud ptk 2.2.

Juurdepääsutee planeeringuala krundi pos 5 eluhooneteni planeeritakse valla teelt number 3 Haavakannu-Sepa tee läbi Põllu-Keskuta maaüksuse, milleks on planeeringuga ette nähtud servituudi ala vajadus teele. Juurdepääsutee krundi pos 2 eluhooneteni planeeritakse läbi kruntide pos 4 ja pos 5, milleks nähakse ette servituudi seadmise vajadus. Juurdepääsuteede paiknemine on illustratiivne ja tuleb lahendada ehitusprojekti koostamise käigus. Reaalservituudi ja asjaõiguse leping on sõlmitud ja toodud LISAS 5.



Samuti on detailplaneeringu koostamise eesmärgiks krundipiiride määramine. Krundipiiride terviklikumaks muutmiseks ja juurdepääsu tagamiseks liidetakse krundile pos 4 osa Pähklimetsa maaüksusest – suurusega 2785m². Osast Pähklimetsa maaüksusest moodustatakse ajutine krunt suurusega 2785m². Remmeli kinnistust jagatakse üks ajutine krunt – krunt pos 3, suurusega 2885m², mida on võimalik hiljem liita Pähklimetsa kinnistule. Krundipiiride muutmise tagab kruntidele pos 1, pos 2, pos 4 ja pos 5 juurdepääsu.

Planeeringuala asub osaliselt Kaberla hoiualal, mis on ühtlasi ka Natura 2000 võrgustiku loodusala. Keskkonnaregistri andmeil on alal registreeritud III kategooria kaitsealuse liigi *Phengaris arion* (nõmme-tähniksiniit) esinemine. Uue elamud on planeeritud väljaspool Kaberla hoiuala ja kaitsealuse liigi esinemiskoha piire. Hoonestusalade valikul on tehtud koostööd Harjumaa Keskkonnateenistusega (Vt LISA 1).

Remmeli kinnistu paikneb alvarite alal, mis on Kuusalu valla üldplaneeringus määratud detailplaneeringu kohustusega alaks, mille eesmärgiks on kontrollida ja välistada tegevusi, mis võiksid muuta põhjavee kvaliteeti. Lisaks paikneb kinnistu Harju maakonna teemaplaneeringu² kohasel rohevõrgustiku tuumalal, Kaberla väärtuslikul traditsioonilisel maastikul ning osaliselt ka Kaberla hoiualal. Kaberla hoiuala on kaitse alla võetud Vabariigi Valitsuse 16. juuni 2005. a. Kokkuvõtvalt on käesoleva detailplaneeringu lahendus Kuusalu valla üldplaneeringuga kooskõlas ja arvestab Harju maakonna teemaplaneeringuga määratud piirangutega (vt ptk 2.3).

2.2 Kruntideks jaotamine, kruntide ehitusõigused ja piirangud

Detailplaneeringuga jaotatakse planeeringuala viieks krundiks.

Krunt pos 1. Krunt moodustatakse olemasolevast Remmeli kinnistust. Planeeritud krundi suurus on 51 130 m². Käesoleva detailplaneeringuga tehakse krundi aadressi ettepanekuks Remmeli 1/1.

Ehitusõigus:

Krundi kasutamise sihtotstarve: *maatulundusmaa (katastri järgi maatulundusmaa, tähis MM)*

Hoonete suurim lubatud arv krundil: -

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: -

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: -

Hoonete suurim lubatud korruselisus: -

² Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“.



Krundil pos 1 asuvad olemasolevad seaduse järgsed kitsendused:

- Kõrgepinge elektriõhuliini 35-110kV kaitsevöönd on 25 m mõlemal pool liini telge;
- 1-20 kV keskpinge elektriõhuliini kaitsevöönd 10 m mõlemal pool liini telge;
- Riigitee 11260 Jõelähtme-Kemba kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on kuni 30 meetrit;
- Kaberla hoiuala;
- III kaitsekategooria kaitsealuse liigi *Phengaris arion* (nõmme-tähniksinitiib) esinemise ala.
- Veetrassi servituudi vajadusega ala Krunt 5 kasuks.

Krunt pos 2. Krunt moodustatakse olemasolevast Remmeli kinnistust. Planeeritud krundi suurus on 4 500 m². Käesoleva detailplaneeringuga tehakse krundi aadressi ettepanekuks Remmeli 1/2.

Ehitusõigus:

Krundi kasutamise sihtotstarve: *pereelamu maa (katastri järgi elamumaa, tähis EP)*

Hoonete suurim lubatud arv krundil: *1 põhihoone ja 3 abihoonet*

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: *600m²*

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: *7m*

Hoonete suurim lubatud korruselisus: *2*

Krundil pos 2 on kitsenduseks veetrassi servituudi vajadusega ala Krunt 5 kasuks.

Juurdepääsutee krundi pos 2 eluhooneteni planeeritakse läbi kruntide pos 4 ja pos 5, milleks nähakse ette servituudi seadmise vajadus krundi pos 2 kasuks.

Krunt pos 3. Krunt moodustatakse olemasolevast Remmeli kinnistust. Planeeritud krundi suurus on 2885 m². Krunt on moodustatud liitmiseks Pähklimetsa maaüksusega. Käesoleva detailplaneeringuga tehakse krundi aadressi ettepanekuks Pähklimetsa 2.

Ehitusõigus:

Krundi kasutamise sihtotstarve: *maatulundusmaa (katastri järgi maatulundusmaa, tähis MM)*

Hoonete suurim lubatud arv krundil: -

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: -

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: -

Hoonete suurim lubatud korruselisus: -



Krundil pos 3 olemasolevad seaduse järgsed ja planeeritud kitsendused puuduvad.

Krunt pos 4. Krunt moodustatakse olemasolevast Remmeli kinnistust, samuti osast Pähklimetsa maaüksustest (ajutine krunt suurusega 2785m² tähistatud JOONISEL 1). Planeeritud krundi suurus on 60 040 m². Käesoleva detailplaneeringuga tehakse krundi aadressi ettepanekuks Remmeli 2/1.

Ehitusõigus:

Krundi kasutamise sihtotstarve: *maatulundusmaa (katastri järgi maatulundusmaa, tähis MM)*

Hoonete suurim lubatud arv krundil: -

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: -

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: -

Hoonete suurim lubatud korruselisus: -

Krundil pos 4 asuvad olemasolevad seaduse järgsed kitsendused:

- Kõrgepinge elektriõhuliini 35-110kV kaitsevöönd on 25 m mõlemal pool liini telge;
- Riigitee 11260 Jõelähtme-Kemba kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on kuni 30 meetrit;
- Kaberla hoiuala;
- III kaitsekategooria kaitsealuse liigi *Phengaris arion* (nõmme-tähniksinitiib) esinemise ala.

Krunt pos 5. Krunt moodustatakse olemasolevast Remmeli kinnistust. Krundi suurus on 4 410 m². Käesoleva detailplaneeringuga tehakse krundi aadressi ettepanekuks Remmeli 2/2.

Ehitusõigus:

Krundi kasutamise sihtotstarve: *pereelamu maa (katastri järgi elamumaa, tähis EP)*

Hoonete suurim lubatud arv krundil: *1 põhihoone ja 3 abihoonet*

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 600m²

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: 7m

Hoonete suurim lubatud korruselisus: 2

Krundil pos 5 olemasolevad seaduse järgsed kitsendused puuduvad. Planeeritud kitsendus on planeeritud madalpinge kaabli servituudi ala vajadus krunt 2 kasuks.



Juurdepäasutee krundi pos 5 eluhooneteni planeeritakse Haavakannu-Sepa tee teelt. Läbi Põllu-Keskuta maaüksuse on ette nähtud servituudi seadmise vajadus teele (notariaalne leping sõlmitud).

2.3 Üldplaneeringuga haakumine

Remmeli kinnistu on Kuusalu valla üldplaneeringu kohaselt planeeritud *nn valge ala* (vt *Skeem 3*), väärtusliku maastikumiljööga alaks ja fosforiidi prognoosvaru alaks.

Vastavalt Kuusalu valla üldplaneeringule on alvarite alal ehitusõiguse seadmiseks kohustuslik detailplaneeringu koostamine.

Valla üldplaneeringus väärtusliku maastikumiljööga alade kaitsmise põhimõtetest lähtuvalt on detailplaneeringu alal kavas pöörata tähelepanu sellele, et säiliks alade omapära, nende looduslike motiivide ja vormide väljakujunenud suhe. Alal kavandatakse ka vaadete hoidmist võimalikult avatuna, välditakse omaduselt või väljanägemiselt piirkonnale võõraid elemente ning säilitatakse vanad kiviaiad, mis on olulised ka III kaitsekategooria kaitsealuse liigi *Phengaris arion* (nõmme-tähniksinitiib) kaitse aspektist). Samuti on alal rakendatavate tegevuste näol kavas lähtuda piirkonna keskkonnakaitse prioriteetidest, näiteks hooldada ala vanade traditsioonide kohaselt koduloomade karjatamise teel. Seega on planeeritava ala kasutuselevõtt Kuusalu valla üldplaneeringu eesmärgi igati arvestav ja toetav, sest üldplaneeringus sõnastatud prioriteetidest - alal tuleb kaitsta olemasolevat looduskeskkonda (kadastikke jt, väärtuslikke taime kooslusi, kõrghaljastust jne), säilitada olemasolevad vanad kiviaiad.

Planeeringu alale kavandatakse kaks elamut on planeeritud tagasihoidlikena, olemasolevasse keskkonda sobivatena ja miljöösse sulanduvatena. Planeeritud eluhooned on kuni kahekordsed.

Elamute rajamisel lähtutakse nii ehituslikes lahendustes kui ka hilisemas hoonete kasutamises igakülselt võimalikult väikse „ökoloogilise jalajälje“ ja maksimaalse keskkonnahoiu põhimõttest. Hoonete ehitamisel kasutatakse kohalikke ja looduslähedasi või loodusele omaseid materjale ning hooned ehitatakse energiasäästlikena.

Kokkuvõtvalt on käesoleva detailplaneeringu lahendus Kuusalu valla üldplaneeringuga kooskõlas.



2.4 Liikluslahendus

Planeeritav ala külgneb riigiteega 11260 Jõelähtme- Kemba km 13,50-13,69. Riigitee 11260 Jõelähtme-Kemba kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on 30 meetrit. Detailplaneeringu JOONIS 1 Põhijoonisel on näidatud riigitee 11260 Jõelähtme-Kemba kaitsevööndi piirid, samuti on toodud planeeritud hoonestusalade kaugus riigitee katte servast (krunt 2 – 210 m ja krunt 5 – 270 m). Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist (st hoonet). Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Maanteeameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3. Tegevusel riigitee kaitsevööndis tuleb juhinduda EhS § 72.

Riigitee 11260 Jõelähtme- Kemba km 13,50-13,69 aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus on 2015. a seisuga 857 autot/ööp. Kahe elamukrundi planeerimisel (millest ühe juurdepääsutee on planeeritud riigiteelt 11260 Jõelähtme-Kemba) kaasnev liiklussageduse kasv on ebaoluline.

Planeeritava kahe elamukrundi elanikke mõjutab eelkõige riigiteelt 11260 Jõelähtme- Kemba tulenev liiklusrum. Õhusaaste kruntide elanikke ei mõjuta, kuna planeeritud hoonestus teest eemal. Planeeritud hoonestusalad paiknevad rohkem kui 200 m kaugusel riigiteest (vt JOONIS 1), teelt pärinevad õhuheitmed hajuva kiiresti ümbruskonda, nii et antud tingimustes ei prognoosita lähiümbruse õhuheitmete ulatumist üle lubatud piirnormide. Täiendavate insener-tehniliste meetmete rakendamist müras leevendamiseks käesoleva detailplaneeringuga ette ei nähta. Maanteeamet on käesoleva detailplaneeringu koostajat oma 08.04.16 kirjaga nr 15-2/16-00035/143 teavitanud maanteeliiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid maanteeliiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Maanteeameti seisukohale tuginedes katab kõik leevendusmeetmetega seotud kulud vajadusel arendaja (vt MENETLUSDOKUMENDID).

Vastavalt majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruse nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisale „Maantee projekteerimisnormid“ peab liikluse ohutuse ja sujuvuse tagamiseks sõidukijuhil olema sõidutee ja sellega külgneva ala ulatuses tagatud nõutav nähtavus. Külgnähtavuse all mõistetakse sõiduteega külgnevat ala, kus liiklusohutuse seisukohalt ei tohiks paikneda külgsuunas nähtavust piiravaid ehitisi. Joonis 1 ja 2 on toodud juurdepääsuteede ristumiskoha nähtavuskolmnurga paiknemine. Nähtavuskolmnurk on ala, kus ei tohi paikneda ühtki nähtavust piiravat takistust. Juhul kui takistuste kõrvaldamine ei ole

võimalik, tuleb kasutada sellist liikluskorraldust, mis nõuab väiksemat nähtavuskolmnurka.

Planeeringus on kavandatud juurdepääsutee Pos 2 elamumaa krundile läbi kruntide pos 4 ja pos 5, milleks nähakse ette servituudi seadmise vajadus krundi pos 2 kasuks.

Juurdepääsuteeks krundile 5 on planeeritud tee Haavakannu-Sepa teelt läbi Põllu-Keskuta maaüksuse, milleks on sõlmitud servituudileping (vt LISA 6). Joonisel 1 ja 2 on toodud juurdepääsuteede ristumiskoha nähtavuskolmnurga paiknemine.

Juurdepääsuteede paiknemine on illustratiivne ja tuleb lahendada ehitusprojekti koostamise käigus, lähtudes hoonete ja parkimiskohtade täpsest paiknemisest kruntidel.

Parkimine alal tuleb kavandada lähtudes standardist EVS Linnatänavad EVS 843:2016. Parkimiskohtade paiknemist käesoleva detailplaneeringuga ei määrata. Parkimiskohad määratakse hoone ehitusprojektides.

Tabel 1. Parkimiskohtade kontrollarvutus I etapi alal

Pos. nr	Ehitise otstarve	Normatiivne arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Ettenähtud parkimiskohtade arv
1	Ühepereelamu	elanik 1-2, külaline 1	2-3	2
2	Ühepereelamu	elanik 1-2, külaline 1	2-3	2
Parkimiskohti alal kokku				4

2.5 Haljastus ja heakord

Planeeringuala on loopealne, kus mullakiht on väga õhuke. Ehitustööde käigus ei ole kavas maha võtta puid ega teha muid pinnasetöid kui on vundamendi rajamiseks vajalik pinnase koorimine.

Pärast ehitustegevust tagatakse krundi heakorrastamine.

Meetmed kadastike säilitamiseks ja hoolduseks:

Harvendada tasub kadastikku, mis ei ole veel moodustanud läbitungimatut tihnikut (Hellström, 2007). Tihedalt koos või puude varjus kasvanud kadakatel on võra alt kuivanud ega taastu enam. Kui kadastik on vana ja kõrge (üle 2 m), siis peab harvendamisel arvestama ka tuulemurru ja lumevaalimise ohuga. Samuti võivad varjus kasvanud kadakad



järsu muutuse tõttu valgustingimustes saada talvel ja varakevadel päikesepõletusi. Tihnikuks muutunud kadastikus on pigem mõtet raiuda suuremad laigud (20-30m läbimõõdus) täiesti lagedaks ja jätta lagendiku servaaladele alles kadakaid gruppidena või ribadena (Hellström, 2007).

Kõigi väärtusliku maastiku alal paiknevate poollooduslike koosluste säilitamiseks tuleb soodustada karjatamist. Karjatamisvõimaluse puudumisel hoiab loopealse avatuna vajadusel/võimalusel niitmine. Kui karjatamisvõimalused puuduvad saab antud kooslusetüüpi majandada ka niitmisega iga aastaselt või üle aasta kombineerituna kadaka- ja lehtpuuvõsa ning noorte puude eemaldamisega hiljemalt iga viie aasta tagant. Niita tuleb kindlasti suve teisel poolel.

Tulenevalt õhukeset pinnaskihist, ei ole krundile kavandatud kõrghaljastuse rajamist.

Kuna planeeringuala paikneb roheline võrgustiku tuumalal, nähakse ette, et piirdeaedu on lubatud püstitada üksnes elamukruntide piirile, mitte kaugemale.

Jäätmete sorteeritud kogumine toimub vastavalt Kuusalu valla jäätmekavale ja Kuusalu valla jäätmehoolduseeskirjale (RTL 1998, 333/334, 1362).

Jäätmehoolduseeskirja eesmärk on säilitada Kuusalu vallas puhas ja tervislik elukeskkond, vähendada jäätmete koguseid ning soodustada jäätmete taaskasutamist. Eeskiri määrab kindlaks jäätmehoolduse üldnõuded, korraldatud jäätmeveo, ohtlike jäätmete, pakendite ja pakendijäätmete, tervishoiu ja veterinaarteenuse osutajate jäätmete, ehitus- ja lammutusprahi käitlemise korra valla haldusterritooriumil. Kuusalu vallas Kiiu alevikus on ohtlike jäätmete kogumise punkt. Jäätmekäitlust kinnisasjal korraldab kinnisasja omanik.

2.6 Tuleohutusnõuded

Vastutus tuleohutusnõuete täitmise eest krundil lasub selle omanikul või valdajal. Planeeritaval ala paiknevad juurdesõiduteed, juurdepääsud hoonetele hoitakse vabad ning aastaringselt kasutamiskõlblikus seisukorras.

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Tulekahju tekkimisel tuleb tagada inimeste ohutus ja nende kiire evakueerimine või päästmine ohustatud alast.



S F Ä Ä R

PLANEERINGUD

KUUSALU VALD, KABERLA KÜLA, REMMELI KINNISTU JA SELLE LÄHIALA
DETAILPLANEERING. Seletuskiri
Töö nr 16/1

Ehitiste projekteerimisel tuleb arvestada Majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015. a määrus nr 54, *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded*. Ehitise kasutamise liigitus tuleohutusest tulenevalt on üksikelamul, suvilal ja saunal - I kasutusviis.

Tule levik ühelt hoonelt teisele on ebatõenäoline, sest hoonete vahemaa on min 75m ning vahepeal ei ole kõrghaljastust, mida mööda tuli levida saaks. Täpsed tuleohutusmeetmed ning ehitiste tulepüsivusklassid määratakse ehitusprojekti koosseisus.

Hoonele tuletõrjevahenditega juurdepääsuks peab olema vähemalt 3,5 m juurdesõidutee. Tuletõrjeevarustuse põhimõtted on toodud ptk 4.2.

3 KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE

Planeeringu algatamise otsuses on ära toodud, et detailplaneering on algatatud seoses asjaoluga, et planeeringuala paikneb alvarite alal, mis Kuusalu valla üldplaneeringus on määratud detailplaneeringu kohustusega alaks, et kontrollida ja välistada tegevused, mis võiksid muuta põhjavee kvaliteeti.

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud sellega, et planeeritav kinnistu paikneb Harju maakonna teemaplaneeringu kohasel rohevõrgustiku tuumalal, Kaberla väärtuslikul traditsioonilisel maastikul ning osaliselt ka Kaberla hoiualal, kus asuvad ka III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised [Phengaris arion (nõmme-tähniksinitiib)] ja II kategooria kaitsealused liigid ja kivistised [Poa alpina (nurmikas, alpi)]. Kaberla hoiuala on kaitse alla võetud Vabariigi Valitsuse 16. juuni 2005. a määrusega nr 144 „Hoiualade kaitse alla võtmine Harju maakonnas“. Alal kehtib looduskaitseseaduse paragrahvis 32 sätestatud hoiuala kaitsekord ning tegevuste kavandamisel tuleb arvestada ala kaitse-eesmärkidega. Kaberla hoiuala eesmärk on alvarite, kadastike ja vanade loodusmetsade kaitse.

Kaberla hoiuala valitseja, Keskkonnaamet on esitanud oma seisukohad e-kirjas kinnistu omanikule (27.11.2014), mille kohaselt ei ole väljaspool Kaberla hoiuala, kuhu planeeritakse elamud rajada, looduskaitseseadusest tulenevaid piiranguid (vt LISA 1).

Vastavalt Keskkonnaameti poolt koostatud Kaberla hoiuala kaitsekorralduskavale (2015-2024) on Remmeli kinnistu Kaberla hoiualale jääv osa määratud alaks nr 1 ehk on väga heas seisundis loopealne, mille hooldusmeetmena on ette nähtud alal karjatamist. Remmeli ja Põllu-Keskuta kinnistutele jäävat ala hooldatakse Haavakannu tallis peetavate hobuste karjatamise teel.

3.1 Keskkonnanõuded planeeringus kavandatu elluviimiseks

Järgnevalt on ära toodud olulisemad nõuded mida tuleb arvestada detailplaneeringuga kavandatu elluviimiseks:

Planeeritaval alal ollakse teadlikud ja arvestatakse III kaitsealuse liigi Phengaris arion (nõmme-tähniksinitiib) kaitse aspektidega. Samuti on alal rakendatavate tegevuste näol kavas lähtuda piirkonna keskkonnakaitse prioriteetidest, näiteks ala hooldamine vanade traditsioonide kohaselt koduloomade karjatamise teel, millist tegevust on



Remmeli planeeringualale elama asuvatel peredel kavas vähimagi võimaluse korral ka edaspidi jätkata.

Maanteeamet on käesoleva detailplaneeringu koostajat oma 08.04.16 kirjaga nr 15-2/16-00035/143 teavitanud maanteeliiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid maanteeliiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Maanteeameti seisukohale tuginedes katab kõik leevendusmeetmetega seotud kulud vajadusel arendaja (vt MENETLUSDOKUMENDID).

Jäätmete (sorteeritud) kogumine kruntidel tuleb lahendada vastavuses jäätmeseaduses toodud nõuetega. Olmejäätmed tuleb koguda sorteeritult prügikastidesse ja -konteineritesse ning organiseerida nende regulaarne äravedu kehtivat jäätmeluba omava firma poolt. Ohtlikud jäätmed tuleb tavajäätmetest koguda eraldi.

Ehitamise käigus tuleb rakendada kõiki sobivaid jäätmetekke vältimise võimalusi, samuti kanda hoolt, et tekkivad jäätmed ei põhjustaks ohtu tervisele, varale ega keskkonnale.

Liigiti kogutud jäätmed tuleb taaskasutada kohapeal (nt saastumata pinnase või sorteerimisel ülejäänud mineraalsete püsijäätmete segu nagu liiv, killustik, graniitpuru, paas jms kasutamine kinnistute heakorrastamisel või täitmisel) või anda taaskasutamiseks või kõrvaldamiseks üle vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlusettevõttele.

Kui ehitamise käigus tekib jäätmeid rohkem kui 1 m³ päevas või rohkem kui 20 m³ kogu ehitusperioodi kestel, tuleb ehitise vastuvõtmiseks esitatavatele dokumentidele lisada õiend jäätmete nõuetekohase käitlemise kohta.

Alal on soovitatav kasutada passiivkütet, soojusvahetuspumpasid ja energiatõhusaid ehituslike konstruktsioone, et vähendada elanike kulutusi elamute kütmisele ning tagada rajatava hoonestuse võimalikult väike mõju keskkonnale. Alvari alade maksimaalseks võimaliku säilitamise tagamiseks ei ole lubatud kasutada maakollektoriga maakütet ega ka spiraalkollektorite või puurkaevu baasil maakütet. Rajatavatele hoonetele kehtib energiamärgise taotlemise kohustus.

Kaberla külas asuva Remmeli kinnistu pinnas (maa-ala) kuulub kõrge Rn-riskiga pinnaste kategooriasse. Alale on iseloomulik normile vastav looduskiirguse tase. **Ehitustöödel tuleb jälgida EVS840:2009 tabel 3 (kõrge) nõudeid.**



S F Ä Ä R

PLANEERINGUD

KUUSALU VALD, KABERLA KÜLA, REMMELI KINNISTU JA SELLE LÄHIALA
DETAILPLANEERING. Seletuskiri
Töö nr 16/1

Kokkuvõtvalt võib tõdeda, et detailplaneerinuga kavandatud tegevuse elluviimisel, juhul kui selleks rakendatakse eeltoodud keskkonnatingimusi, olulist keskkonna-mõju ei kaasne, tegevuskoha keskkonnataluvust oluliselt ei ületata, keskkonnas olulisi pöördumatuid muutusi ei põhjustata ega tõenäoliselt ei seata ohtu inimese (sh uute elanike) tervist ja heaolu, kultuuripärandit või vara.



4 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

4.1 Veevarustus

Planeeritud kahe elamukrundi arvestuslik veekogus on 0,6 m³/d.

Vastavalt Keskkonnaministri määruse nr 61 „Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise kord ning sanitaarkaitsealata veevõtukoha hooldusnõuded põhjavee kaitseks“ (RT I, 12.04.2011, 6 - jõust. 15.04.2011) § 4 Veevõtukoha hooldusnõuded:

4.1. Ühe kinnisasja omanikule vajaliku kaevu asukoht peab olema võimalike reostusallikate (kogumiskaevud, käimlad, prügikastid, väetise- ja sõnnikuhoidlad, õlimahutid, kanaliseerimata saunad jne.) suhtes põhjaveevoolu suunas (järgib üldjoontes maapinna kallakust) ülesvoolu ja neist krundi piires võimalikult kaugemal (mitte vähem kui 10 m).

4.2. Puurkaevu suudme manteltoru ots peab jääma vähemalt 30 cm võrra maapinnast kõrgemale. Üldjuhul ei ole soovitatav rajada puurkaevu suudme ümber šurfi. Šurfi rajamine tuleb põhjendada veehaarde projektis. Rajatavate või olemasolevate šurfide seinad ja põhi peavad olema vettpidavad ja manteltoru ots peab ulatuma vähemalt 15 cm kõrgemale pinnasevee maksimaalsest tasemest.

Kinnistu veevarustuse tagamiseks rajatakse puurkaev hoonestusalast XXX suunas. Kaugus rajatavast reoveekogumismahutist on ca 50 meetrit.

Vastavalt Veeseaduse § 28 lõige 3 kohaselt sanitaarkaitseala ei ole vaja moodustada, kui vett võetakse põhjaveekihi alla 10 m³ ööpäevas ühe kinnisasja vajaduseks.

Puurkaevu rajamiseks tuleb koostada projekt, mis tuleb tellida puurkaevude projekteerimise alal hüdrogeoloogiliste tööde tegevusluba omavalt isikult. Veetorude paiknemine lahendada ehitusprojektiga vastavalt kehtivatele normidele.

4.2 Tuletõrjeveevarustus

Vastavalt Eesti standardile EVS 812-6:2012 „Ehituste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ punktile 5.2.3 Hajaasustusega piirkonna üksik- ja kaksikelamutele ning nende abihoonetele ei nähta ette eraldi

välist veevõtukohta kustutusveele. Hoone ehitusprojektis antakse teave lähima kasutuskõlbliku veevõtukoha kohta.

Planeeringuala lähim kustutusvee veevõtukoht asub planeeritavatest hoonestusaladest ca 350 m kaugusel Kiviaia tee eramuarendusalal Kiviaia tee 5 (katastriüksuse tunnusega 35201:001:0198). Tähistatud tehnoõrkude skeemil. Tegemist on toimiva ja korras mahutiga, mille mahtuvus on 150 m³.

4.3 Reoveekanalisatsioon

Kinnistute reovee arvutuslik vooluhulk on 0,3 m³/d maaüksuse kohta.

Kuna kinnistu asub kaitsmata põhjaveega alal, paigaldatakse kinnistute reovee käitlemiseks kogumismahutid a`10 m³.

4.4 Sademeveekanalisatsioon

Sadevesi hoonete katustelt ning teedelt immutatakse kruntidel. Alal puudub liigvee probleem.

4.5 Elektrivarustus

Planeeringualale on koostatud elektrilahendus vastavalt tehnilistele tingimustele nr 242125 (väljastatud 17.06.2016 a, vt LISA 4).

Planeeringuala krundi elektrivarustus on kavandatud lahendada olemasoleva Põllu-Keskuta kinnistul (35201:001:0534) paigaldatavast liitumiskilbist veetava kaablitrassi (vähemalt kaabliga Al 4x35) rajamisega läbi Põllu-Keskuta kinnistu ja pikki teed kuni ehitusalasse planeeritud rajatavate elamuteni. Tehnoõrguservituudi ala vajadus on toodud JOONIS 2 TEHNOÕRKUDE JOONIS.

Elektri kaabli rajamiseks ja liitumiskilbi paigaldamiseks Põllu-Keskuta kinnistule, on sõlmitud 09.06.2016 notar Margus Veskimäe notaribüroos Reaalservituudi ja asjaõiguse leping“ vt LISA 5).

Juurdepääsutee äärde rajatav kaabelliin jääb kinnistu omaniku valdusesse ning selle paigaldamiseks on sõlmitakse vastavasisuline kokkulepe kinnistu omanikuga.

Detailplaneeringuga on esitatud prognoositav tarbimine detailplaneeringualal maksimaalselt ~12 kW (3x25A). Tööjoonised tuleb kooskõlastada OÜ-ga Elektrilevi täiendavalt.



S F Ä Ä R

PLANEERINGUD

KUUSALU VALD, KABERLA KÜLA, REMMELI KINNISTU JA SELLE LÄHIALA
DETAILPLANEERING. Seletuskiri
Töö nr 16/1

4.6 Sidevarustus

Planeeringualale planeeritava hoonestuse sidevarustuse lahendamiseks on ette nähtud planeeritavale kinnistule rajada ühendus raadioside teel olemasolevate operaatorite poolt pakutavate võrguühenduste kaudu.

4.7 Soojavarustus

Piirkonnas puudub ühtne energiaallikas või kaugküttevõrk, mille kaudu saaks tagada tsentraalset soojavarustust. Elamu ja abihoonete soojavarustus tuleb lahendada individuaalküttena. Selleks võib olla puit, pellet-, õli- või elektriküte. Samuti on lubatud kasutada puukütte baasil hoone sisest keskkütet (puidugraanuleid, hakkpuitu, pellteid vms) ning erinevaid passiivseid või aktiivseid ökoloogilisi küttesüsteeme. Kavas on kombineerida erinevaid kütтелиike.

Alvari alade maksimaalseks võimaliku säilitamise tagamiseks ei ole kavandatud kasutada maakollektoriga maakütet ega ka spiraalkollektorite või puurkaevu baasil maakütet.

5 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVID ABINÕUD

Eestis on koostatud standard EVS 809-1:2002 *“Kuritegevuse ennetamine. Linna-planeerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”*, 29.11.2002. a.

Kuriteohirmu all mõistetakse inimese hirmu sattuda isiklikult teatud tüüpi kuriteo ohvriks (sissemurdmised, vargused jms). Ebaturvalisust tekitavad kohad võivad olla nõrga järelevalvega ja halva nähtavusega kohad, hirmutekitavate tunnustega ning halvasti hooldatud paigad (nt tühjad ja rüüstatud hooned, kõnnumaad), pimedad nurgatagused.

Peamised riskid käesoleval planeeringualal võivad olla vandalism, vargused, sisse mürdmised. Samuti võivad olla ohuks mereäärsel alal lõket tegevad puhkajad, mille tagajärjel võib tekkida metsapõleng. Antud on mõned soovitusel võimaliku kuritegevuse vähendamiseks.

5.1 Strateegia kuritegude vähendamiseks

Korrashoid on üks tähtsamaid tegureid. Keskkond, mis on korras, on ka turvaline ja seal on meeldiv viibida. Korrashoiu kõrge tase paneb eeldama, et alal on tugev järelevalve ja vähendab seega kuriteohirmu. Seega tuleb hoonestuse ja ehitus-tegevuse lõppedes alad kohe korrastada ja lõplikult viimistleda. Samuti on oluline korras hoida ka ümbruskonda, mere äärt ja randa.

Elavus. Elavama kasutusega alad vähendavad kuriteohirmu. Olulist mõju avaldab see, kuidas piirkond on kasutusel ööpäeva- ja aastaringselt. Praegu kasutuseta ala jaotamine kaheks elamukrundiks ning paikse ja enda kodude ümbrusest hoolitsevate elanikega asustamine tagab nii kuritegeliku tegevuse ennetamise kui ka elavuse ning seeläbi suurema kontrollitunde ja kuriteohirmu vähenemise. Territoriaalne jagamine üksusteks, mida iga krundi elanikkond suudab hallata, vähendab kuritegude riski.

Nähtavus ja valgustus. Hea vaateväli hoonete akendest hoovialal vähendab salajasi vargusi. Turvalisust parandavad valgustatud hoovid, parklad, teed ja majaesised. Varastele ei meeldi tegutseda hästi valgustatud kohas. Ideaalsed on sensorite või infrapunakiirguse abil töötavad välisvalgustid, mis lülituvad tööle, kui nende välja satub mõni liikuv objekt.

Vargused ja naabrivalve. Hoonete välisüksed ja aknad peavad olema korralikud ja tugevad (nt metalluksed ja turvaaknad). Olulist mõju avaldavad uste ja akende vastupidavusaeg mürdvarguste katsete suhtes.



S F Ä Ä R

PLANEERINGUD

KUUSALU VALD, KABERLA KÜLA, REMMELI KINNISTU JA SELLE LÄHIALA
DETAILPLANEERING. Seletuskiri
Töö nr 16/1

Võimalik on kasutada lukustatavaid aedu. Kuid kõige parema tulemuse tagab pidev järelevalve hoonete ligiduses (nt naabrivalve) ning hoonetele paigaldatud turvauksed ja -aknad ning signalisatsioon. Korra-rikkumiste ennetamiseks ja oma elupiirkonna turvalisemaks muutmiseks saavad elanikud luua naabrivalve piirkonna. Naabrivalve edu aluseks on koostöö ja infovahetus majaelanike, majaomanike, kohaliku oma-valitsuse ja politsei vahel.