



LOOVMAASTIK OÜ

Address: L.Tolstoi 14-1 Tartu 50106

tel: +372 52 39 277 email: info@loovmaastik.ee

reg nr: 11892958

mtr nr: EEP001819

Muinsuskaitse tegevusloa reg nr: E 584/2011

Töö nr 030DP14

A – 030DP14

Huvitatud isik: Eha Korsen

Kontaktandmed: GSM 53301168, eha.korsen@gmail.com

Objekti asukoht: Harjumaa, Kuusalu vald, Pudisoo küla

ROO-KALAMÄE, KODU-KALAMÄE, JAANI JA VANATEE KINNISTUTE DETAILPLANEERING

DETAILPLANEERING

Volitatud maastikuarhitekt VII

Toomas Pöld.....

Tartu

2016

Sisukord

1.	Seletuskiri	5
1.1.	Detailplaneeringu koostamise alused	5
1.1.1.	Alusmaterjalid	5
1.1.2.	Lähtedokumendid	5
1.1.2.1	Maakonnaplaneeringud	5
1.1.2.2	Üldplaneeringud:	5
1.1.2.3	Detailplaneeringud:	5
1.1.2.4	Määrused:	6
1.1.2.5	Seadused:	6
1.1.2.6	Eesti Standardid:	6
1.1.2.7	Arengukavad ja muu.....	6
1.1.2.8	Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud	7
1.1.2.9	Vormistamise nõuded.....	7
1.2.	Detailplaneeringu ülesanded	8
1.3.	Olemasolev olukord	8
1.3.1.	Planeeringuala kinnistute andmed	9
1.3.2.	Juurdepääs ja liikluskorraldus.....	9
1.3.3.	Planeeringuala hoonestuse kirjeldus	10
1.3.4.	Piirded.....	11
1.3.5.	Kaitstavad loodusobjektid ja nende kaitse-eeskirjad.....	11
1.3.6.	Taimestik ja maapinna reljeef	12
1.3.7.	Pinnas, mullastik ja maavarad	13
1.3.8.	Jääkreostus	14
1.3.9.	Kultuurimälestised	14
1.3.10.	Kitsendused/piirangud	14
1.3.11.	Tehnovõrgud.....	15
1.3.12.	Seotus teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega	16
1.4.	Kontaktvööndi analüüs.....	16
1.4.1.	Kontaktvööndis lähialal kehtestatud detailplaneeringud	18
1.4.2.	Vajadus üldplaneeringu muutmiseks	18
1.5.	Planeerimislahendus	18
1.5.1.	Kontseptsioon	18
1.5.2.	Planeeritud krundijaotus	20
1.5.3.	Piirded.....	20

1.5.4.	Hoonestus.....	21
1.5.4.1	Ehitusõigus ja arhitektuurinõuded	21
1.5.4.1	Hoonestusala	23
1.5.4.2	Hoonete paiknemine.....	23
1.5.4.3	Tänavavõrk ja liikluskorraldus	23
1.5.5.	Keskonnakaitse, haljastus ja heakord	24
1.5.6.	Vertikaalplaneerimine	25
1.5.7.	Jäätmemajandus	26
1.5.8.	Tuleohutus	27
1.5.9.	Tervisekaitse.....	28
1.5.10.	Kitsendused	29
1.5.11.	Kuritegevuse riske vähendavad meetmed.....	29
1.5.12.	Tehnovõrkude lahendus	29
1.5.12.1	Veevarustus, kanalisatsioon ja sademevesi	30
1.5.12.2	Elektrivarustus.....	32
1.5.12.3	Tänavavalgustus	33
1.5.12.4	Sidevarustus.....	33
1.5.12.5	Küte.....	33
2.	Joonised	
2.1.	Üldplaneeringu väljavõte.....	
2.2.	Situatsiooniskeem.....	
2.3.	Kontaktvööndi analüüs.....	
2.4.	Tugiplaan	
2.5.	Põhijoonis ja tehnovõrkude koondplaan	
2.6.	3D illustratsioon	
3.	Lisad.....	
3.1.	Kuusalu Vallavalitsuse korraldus Detailplaneeringu koostamise algatamise kohta 6. nov 2014.....	
3.2.	Kuusalu Vallavalitsuse korralduse lisad Detailplaneeringu koostamise algatamise kohta 6. nov 2014.....	
3.3.	Planeeringu algatamise teade ajalehes.....	
3.4.	Eskiisi avaliku arutelu teade ajalehes	
3.5.	Eskiisi avaliku arutelu protokoll	

3.6.	Võrguvaldajate tehnilised tingimused	
3.7.	Kuusalu Vallavalitsuse korraldus Detailplaneeringu vastuvõtmise kohta	
3.8.	Planeeringu vastuvõtmise ja avaliku väljapaneku teade ajalehes	
3.9.	Kuusalu Vallavalitsuse korraldus Detailplaneeringu kehtestamise kohta	36
3.10.	Planeeringu kehtestamise teade ajalehes	
3.11.	Keskkonnaalane eksperthinnang planeeringu esialgse eskiislahenduse kohta.....	
3.12.	Kinnistusraamatu väljavõtted ja Jaani kinnistu õueala kohta kehtivad dokumendid	
4.	Kooskõlastused.....	
4.1.	Kooskõlastuste koondtabel	

1. Seletuskiri

1.1. *Detailplaneeringu koostamise alused*

1.1.1. Alusmaterjalid

- Kuusalu Vallavalitsuse 6. novembri 2014. a korraldus nr 747 Lisa ROO-KALAMÄE, KODU-KALAMÄE, JAANI JA VANATEE KINNISTUTE DETAILPLANEERINGU LÄHTEÜLESANNE;
- Kuusalu Vallavalitsuse 6. novembri 2014. a korraldus nr 747 detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ning detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise;
- detailplaneeringu koostamiseks ja korraldamiseks sõlmitud finantseerimisleping.

1.1.2. Lähtedokumendid

1.1.2.1 *Maakonnaplaneeringud*

- Harju maakonnaplaneering (kehtestatud Harju maavanema 19. aprilli 1999 korraldusega nr 1682);

1.1.2.2 *Üldplaneeringud:*

- Kuusalu valla üldplaneering (Kehtestatud Kuusalu vallavolikogu 19. detsembri 2001 otsusega nr 68).

1.1.2.3 *Detailplaneeringud:*

- Uuri küla Pajulahe kinnistu detailplaneering (kehtestatud 28.03.2012)

1.1.2.4 Määrused:

- Kuusalu valla ehitismäärus (Kinnitatud Kuusalu vallavolikogu 16.juuni 2010 määrusega nr 14),
- Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 määruse nr 315 Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded,
- Vabariigi Valitsuse 24.jaanuar 1995.a määrusega nr 36 „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise alused“;
- Siseministri 08.09.2000 määrusega nr 55 kinnitatud „Tuleohutuse üldnõuded“;

1.1.2.5 Seadused:

- Ehitusseadustik
- Planeerimisseadus;
- Teeseadus;
- Veeseadus;
- Looduskaitseadus;

1.1.2.6 Eesti Standardid:

- Eesti Standard EVS 843:2003 Ehitise isolatsiooninõuded. Kaitse müra eest;
- Eesti Standard EVS 843:2003 Linnatänavad;
- Eesti standard Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine;
- Eesti Standard EVS 812-6:2005 Ehitiste tuleohutus; Tuletõrje veevarustus;
- Eesti Standard EVS 846:2003 Kinnistu kanalisatsioon;
- Eesti Standard EVS 835:2003 Kinnistu veevärgi projekteerimine.

1.1.2.7 Arengukavad ja muu

- Lahemaa Rahvusparki kaitse-eeskiri

- Kuusalu valla ÜVK (ühisveevärgi ja kanalisatsiooni) arendamise kava 2013;
- Kuusalu valla jäätmehoolduseeskiri;
- Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regioon tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr. 226040 / 11.12.2014;
- Keskkonnaameti 22.08.2014 kiri nr HJR 14-4/14/17048-2;
- Keskkonnaameti 03.10.2014 kiri nr HJR 14-4/14/17048-4;
- Huvitatud isiku poolt esitatud ajaloolised arhiivimaterjalid ja planeeringut puudutav kirjavahetus;
- Pudisoo külas Roo-Kalamäe, Kodu-Kalamäe, Jaani ja Vanatee kinnistute detailplaneeringu eskiisjoonis planeeringu algatamiseks;
- <http://www.keskkonnaamet.ee/lahe/loodus/arhitektuurivoistlus/kataloog-2/>;
- LAHEMAA RAHVUSPARGI KAITSEKORRALDUSKAVA 2016 - 2025 aastateks;
- Kirjavahetus KKA-ga - põhjus kaheks krundiks jagamiseks.
- Hea ehitustava.

1.1.2.8 Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud Hades Geodeesia OÜ poolt 2014. a jaanuaris koostatud topo-geodeetiline alusplaan, töö nr 2364 täpsusastmega M 1:500.

Loovmaastik OÜ poolt 2014. a oktoobris koostatud Keskkonnaalane eksperthinnang Pudisoo küla, Roo Kalamäe, Kodu-Kalamäe, Jaani ja Vanatee kinnistute detailplaneeringu eskiislahenduse kohta, töö nr 029EH14.

1.1.2.9 Vormistamise nõuded

Detailplaneeringu vormistamisel on kasutatud Siseministeeriumi poolt koostatud juhendmaterjali *Ruumilise planeerimise leppemärgid (2013)*. Siseministeeriumi kodulehel <https://www.siseministeerium.ee/25415/>.

1.2. Detailplaneeringu ülesanded

1. Planeeringualale jäävatest kinnistutest uute kruntide moodustamine.
2. Uuele elumumaa krundile ehitusõiguse määramine.
3. Juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkude lahendamine.
4. Heakorra ja haljastuse põhimõttelised lahendusettepanekud.
5. Kõigi vajalike piirangute ja servituutide määramine.

1.3. Olemasolev olukord

Planeeringuala asub Harjumaal Kuusalu vallas Pudisoo külas Lahemaa rahvuspargi territooriumil. Planeeringuala jääb riigimaantee (11270 Kuusalu-Leesi tee) ja mere vahele, Lahemaa rahvuspargi alale.

Planeeringuala külgneb põhjast Läänemerega. Idast piirneb planeeringuala Pudisoo jõega (VEE1080600). Tegu on 143.7km² valgalaga vooluveekoguga, mis ühtlasi on ka lõheliste elupaigana kaitstav veekogu. Lõunast piirneb planeeringuala Kalamäe kinnistuga (valdavalt rohumaa) ning läänest Pajulahe kinnistuga (valdavalt metsaala).

1.3.1. Planeeringuala kinnistute andmed

Tabel 1

Planeeringualasse jäävate kinnistute andmed

Katastritunnus	Kinnistu nimi	Sihtotstarve KÜ	Pindala	Looduslik rohumaa	Metsamaa	Õue-maa	Muu maa
35203:001:0026	Roo-Kalamäe	100 % maatulundus-maa	3,96 ha	1,93 ha	0,37 ha		1,66 ha (s.h. 0.17 ha vee-alune maa)
35203:001:0027	Kodu-Kalamäe	100 % maatulundus-maa	1,98 ha	1,59 ha		0,1 ha õue-maa (sh 562 m ² ehitiste alune maa)	0,29 ha (s.h. 0.29 ha vee-alune maa)
35203:001:0246	Jaani	100% elamumaa	11428 m ²	10038 m ²		1000 m ² sh 130 m ² on ehitiste alune maa	390 m ²
35203:001:0247	Vanatee	100% maatulundus-maa	1632 m ²	1632 m ²			

Planeeringuala kinnistute maa-ala suurus on kokku ca 7,5ha.

1.3.2. Juurdepääs ja liikluskorraldus

Kinnistutele juurdepääs on tagatud 11270 Kuusalu-Leesi teelt algava Seljaku, Kalda ja Kalamäe kinnistuid mööda kulgevalt erateelt. Planeeringuala läbib kolhoosiajal rajatud kõva alusega tee, mida kasutati ka muuli ehituseks. Hetkel teenindab

planeeringuala läbiv kõva alusega pinnastee Jaani, Roo-Kalamäe, Pajulahe, Jõe-Kalamäe ja Kaunissaare kinnistuid. Planeeringuala läbiv tee on eratee.

1.3.3. Planeeringuala hoonestuse kirjeldus

Planeeritavale alale jäävatest kinnistutest on Jaani ja Kodu-Kalamäe hoonestatud, kaks ülejäänut Vanatee ja Roo-Kalamäe on hoonestamata.

Jaani kinnistul paikneb üks elamu (ehitatud 1943. a. ühekorruseline, ehitisealuse pindalaga 60m², eterniidist viilaktusega puitelamu ja üks kõrvalhoone (laut-kuur, ehitatud 1936. a. ühekorruseline, ehitisealuse pindalaga 65m², eterniidist viilkatusega paekivist hoone). Ajaloolise kaardi järgi on eelnimetatud hoonete lähedal asunud veel Kүүn, mille asukoht on looduses aimatav. Pudisoo jõe kaldal asub ajalooline paekividest laotud kaev ja maa-aluse paekividest laotud võlvkeldri jäänused. Ajaloolise kaardi pealt on tuvastatud, et keldri ja kaevu läheduses asus veel kolm hoonet, mille asukohad on looduses tuvastatud. Nendeks hooneteks olid elumaja-rehielamu, mis ehitati enne 1929. aastat; laut, mis ehitati 1927. aastal ja ait-töökoda. Täpsemad andmed tänaseks päevaks lagunenud hoonete kohta puuduvad *Ajaloolist kaarti vt keskkonnaalasest eksperthinnangust planeeringu lisas.*

Kodu-Kalamäe kinnistul paikneb üks üksikelamu (kasutusele võetud 2012. a. kahekorruseline (teine korrus katusealune), ehitisealuse pindalaga 257m²), saun (kasutusele võetud 2003. a. ühekorruseline, ehitisealuse pindalaga 106m²), paadikuur (kasutusele võetud 2003. a. ühekorruseline, ehitisealuse pindalaga 24m²), ehitis (kasutusele võetud 2012. a. kahekorruseline (teine korrus katusealune), ehitisealuse pindalaga 175m²) ja kaks kuuri, mida pole ehitisregistrisse kantud, kuid on looduses ja geodeetilisel alusplaanil olemas. Kodu-Kalamäe kinnistul on puidust hooned, millel on viil-ja poolkelp laastukatused.

1.3.4. Piirded

Piirded on olemas ainult Jaani ja Kodu-Kalamäe kinnistul. Jaani kinnistu hoonete vahelist õueala ümbritseb amortiseerunud 1,5m kõrgune metallist võrkaed. Kodu-Kalamäe kinnistu õueala piirab lääne poolt ca 2-3m kõrgune põetav kuusehekk.

1.3.5. Kaitstavad loodusobjektid ja nende kaitse-eeskirjad

Keskkonnaregistri andmetel on planeeringuala positsioonidel 2-4 (algatamistaotluse eskiisjoonise järgi 3 ja 5) olev rohumaa kõlvik osaliselt registreeritud kui heas seisundis (hinne B) olev EL loodusdirektiivi I lisa kohase esmatähtis () elupaigatüüp *6270 – liigirikkad niidud lubjavaesel mullal, millele vastavalt Vabariigi Valitsuse 05.08.2004.a. korraldusele nr 615-k, tuleb tagada kaitse. Nimetatud elupaiga näol on tegemist niiske pärisaruniiduga, mida iseloomustab eeskätt soontaimede liigirikkus ning mille taimkate on kujunenud pikaajalise karjatamise või niitmise mõjul. Selle koosluse säilimise parimaks garantiiks on maakasutuse senine jätkumine. Samuti on nimetatud positsioonidele jääv rohumaa kõlvik registreeritud osaliselt kui rahuldavas seisundis (hinne C) olev elupaigatüüp 6510 - aas-rebasesaba ja ürt-punanupuga niidud. Nimetatud niidukooslus on Eestis tüüpiline, kuid Euroopas üldiselt haruldane. Sellesse elupaigatüüpi kuuluvad niiskete muldadega pärisaruniidud, sh vähe kuni mõõdukalt väetatud kultuur-rohumaad ning rohkem kui kümne aasta eest sööti jäetud põllumaad.*

Elupaigatüübile 6510 vastavate rohumaade tähtsust ja nende võimalikult suures ulatuses säilimise olulisust tõstab tõsiasi, et antud kontekstis on need sobivateks elupaikadeks mitmetele Lahemaa rahvuspargi ja Natura 2000 võrgustiku Lahemaa linnuala kaitse-eesmärgiks olevatele kaitsealustele linnuliikidele, kelle arvukus tänu sobivate elualade vähenemisele on Euroopas jätkuvalt languses, nt. nõmmelõoke, rukkirääk (Keskkonnaameti kirja väljavõte 22.08.2014 nr HJR 14-4/14/17048-2).

1.3.6. Taimestik ja maapinna reljeef

Planeeringuala metsaalad, mida on suhteliselt vähe, kuuluvad Natura 2000 metsaalade hulka.

Planeeringuala positsioonidel 2-4 (*algatamistaotluse eskiisjoonise järgi 2-7*) teostati 02.10.2014 välitööd, et täpsustada võimalike kaitsealuste taimeliikide ja väärtuslike elupaigatüüpide esinemist. Järgnev taimekoosluste ülevaade põhineb alal tehtud välitöödel.

Planeeringuala asub tasase reljeefiga alal, mis on valdavalt korrapäraselt niidetud rohumaa. Korrapäraselt niidetav rohumaa vaheldub üksikute madalamate lohkude ja kõrghaljastusega kaetud aladega (üksikud puud, metsatukad ja põõsarinne). Planeeringuala positsioonide 4 ja 5 (*algatamistaotluse eskiisjoonise järgi 4 ja 7*) maapind on reljeefsem kui ülejäänud positsioonide maapind. Eelnimetatud positsioonid piirnevad Pudisoo jõega, mille sängi asukoht on viimase 100 aasta jooksul märgatavalt muutunud. Ajaloolisest jõesängi alast on kujunenud Pudisoo jõe lammiala. Lammiala on hooldamata, kuhu on sisse tallatud üksikud jalgrajad ja kus esineb rohu-, põõsa- ja puurinne. Lammiala on ülejäänud maapinnast 1-2m madalam. Eelnevast tulenevalt on uuritud ala taimestik küllaltki liigirikas, kuid väheväärtuslik. Täpsemalt jagunesid uuritud alal taimekooslused järgmiselt, mille asukohad ja säilitamise ettepanekud on toodud Tugiplaanil ning Keskkonnaalases eksperthinnangus detailplaneeringu lisas.

- A- aas-rebasesaba ja ürt-punanupuga niidu alasid leidus vähesel määral uuritud ala lääne osas;
- B- niiske pärisaruniit paikneb enamusel uuritud lagedal alal, mis on keskmisest liigivaesem, sest rohurindes on suures ülekaalus luhtkastevars;
- C- soostunud niiske pärisaruniit, kus domineerivad tarnalised – säilitamine ei ole oluline, kuid maa-ala taimestiku mitmekesisuse eesmärgil võib säilitada;
- D- metsatukk, kus põõsarindes domineerib pajupõõsastik ja puurindes sookask ning vähesel määral harilik pihlakas;

- E- endine jõesäng (praegune lammiala), kus puurindes kasvab hall lepp, must lepp, harilik pihlakas ja alustaimestikust angervaks, naat, metsvaarikas, aas-rebasesaba ja üksikud naistesõnajalad;
- F- Ajaloolise likvideeritud õueala taimestikust on säilinud võõrliikidest üksikud sirelid ja kodumaistest taimedest mustsõstrapõõsad ning kirsipuud; – kooslus on väga võsastunud ja osaliselt kuivanud.
- G- Olemasolevas õueala taimestikust esineb üksikute puudena võõrliikidest torkav kuusk ja kodumaistest liikidest arukask, harilik mänd, harilik kadakas, harilik kuusk, harilik sirel.

Lisaks kasvavad niitudel üksikud puud, üks harilik saar ja üks äsja istutatud pooppuu.

Kaitsealuseid taimi uuritud alal ei tuvastatud.

1.3.7. Pinnas, mullastik ja maavarad

Maa-ameti geoloogia kaardirakenduse järgi on aluspõhja geoloogia Alam-Kambriumi Lontova kihistu rohekashall, violetne või kirju savi aleuoliidi ja liivakivi vahekihtidega. Pinnakatte geoloogia on Limneamere basseinis või rannal settinud meresetted (kruus, liiv, aleuriit, saviliiv, liivsavi, meremuda). Vastavalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardile on planeeritaval alal normaalse radooniriskiga pinnas (30-50 kBq/m³).

Maa-ameti mullakaardi alusel leiduvad planeeringualal leetunud gleimullad (GI), küllastunud turvastunud mullad (GI1) ning gleistunuid nõrgalt leetunud mullad (Lklg). Planeeritava elluviimisega mõju mullastikule puudub.

Alal maavarasid ei leidu.

1.3.8. Jääkreostus

Teadaolevalt planeeringualal jääkreostus puudub.

1.3.9. Kultuurimälestised

Vastavalt Maa-ameti kultuurimälestiste kaardirakendustele (05.11.2014 seisuga) puuduvad planeeringualal ja selle läheduses kultuurimälestised.

1.3.10. Kitsendused/piirangud

Planeeringuala kuulub Lahemaa rahvuspargi (KLO1000511) koosseisu. Lahemaa rahvuspark on loodud Põhja-Eestile iseloomuliku looduse ja kultuuripärandi, sealhulgas ökosüsteemide, bioloogilise mitmekesisuse, maastike, rahvuskultuuri ning alalhoidliku looduskasutuse säilitamiseks, uurimiseks ja tutvustamiseks. Alal kaitstakse metsa-, soo- ja rannaökosüsteeme, samuti poollooduslikke kooslusi (loopealsed), geoloogiamälestisi (balti klint) ning ajaloo- ja arhitektuurimälestisi. Lahemaa on Euroopa üks tähtsamaid metsakaitsealasid. Ühtlasi kuulub Lahemaa Natura 2000 võrgustiku linnu- ja loodusalade võrgustikku.

Lahemaa rahvuspargi kaitsekorda reguleerib kaitse-eeskiri.

Planeeringuala jääb Lahemaa rahvuspargi Lahemaa piiranguvööndisse.

Piiranguvööndis on keelatud ehitiste püstitamine kalda ehituskeeluvööndisse (Pudisoo jõel 100m), va kaitseala valitseja nõusolekul, hoonete püstitamine algset õuemaal ja algsetel taluõue kohtadel. Kaitseeskirja § 24 4.1 alusel ehituskeeluvööndi ehituskeeld ei laiene olemasoleva elamu juurde püstitatavatele ehitistele, mis ei jää veekaitsevööndisse. Ehituskeeld ei laiene ka tehnorajatistele, teele ja võrgu- või paadi kuuri kasutusotstarbega väikeehitistele.

Piiranguvööndis on lubatud looduskaitseõuetega kooskõlas olev majandustegevus ja loodusvarade kasutamine, välja arvatud kaitse-eeskirjas väljatoodud tegevused. Planeeringualale osaliselt ulatuvad kaitsevööndid on toodud tabelis 2.

Tabel 2

Planeeringualal kehtivad kitsendused/piirangud

Piirangu sisu	Piirangu ulatus meetrites
Läänemere ranna piiranguvöönd	200
Läänemere ranna ehituskeeluvöönd	100 / Lahemaa Rahvuspark 200
Läänemere ranna veekaitsevöönd	200
Pudisoo jõe veekaitsevöönd	10
Pudisoo jõe ehituskeeluvöönd	100
Pudisoo jõe piiranguvöönd	100
Elektri keskpinge õhuliin	20m (10m mõlemale poole liini)
Elektri madalpinge õhuliin	4m (2m mõlemale poole liini)

1.3.11. Tehnovõrgud

Planeeringuala lõunapoolsest osast (Kodu-Kalamäe kinnistult) läheb läbi ida-lääne suunaliselt keskpinge õhuliin ja põhja-lõuna suunaliselt (Jaani kinnistult) madalpinge õhuliin. Planeeringualal paiknevad elamud on varustatud elektritoitega. Planeeringualal puudub kaugküte. Hooned on varustatud elektriküttega või lokaalse küttega (maaküte või ahiküte). Kodu-Kalamäe kinnistul on ühisveevarustus ja Jaani kinnistul lokaalne veevarustus (oma kaevu näol). Kanalisatsioon on planeeringualal lokaalne (septikute või mahutite näol).

Planeeringuala asub hästi kaitstud põhjaveega alal. Kuusalu valla ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arenemise kava aastateks 2013-2024 kohaselt asub planeeringuala ühisveevärgi arendamise piirkonnas, kuhu plaanitakse tulevikus veetorustiku laiendamist. Sidekaablite ja tänavalagustuskaablite ühendust planeeringualal ei ole. Planeeringuala läbivad sademevee kraavid ja idapoolset serva läbib Pudisoo Jõgi.

1.3.12. Seotus teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega

Kuusalu valla üldplaneeringu kohaselt paikneb planeeringuala nn valgel alal. Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu kohaselt asub planeeringuala „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” järgi väärtuslikul maastikul Lahemaa.

Planeeritud alal puudub varem kehtestatud detailplaneering.

1.4. Kontaktvööndi analüüs

Pudisoo küla naaberküladeks on Muuksi, Tsitre ja Uuri, mis on kõik oma miljöölt, loodus – ja kultuuriväärtustelt ning funktsioneerimiselt analoogkülad. Piirkonnas on iseloomulik hoonestusviis, eelkõige esineb ühepereelamu tüüpi hoonekomplekse (elamu ja teised ehitised). Lisaks on planeeringuala kontaktvöönd oma mereläheduse ja atraktiivse looduse poolest populaarne suvituspiirkond (suvilad).

Märkimisväärsed on ka mitmed pärandkultuuriobjektid ja arheoloogiamälestised kogu piirkonnas.

Tsitre külas paiknevad Tsitre piirivalve objekt, arheoloogiamälestis asula- ja sadamakoht (nr.27891) ning Loksa Metskond 68, kuhu on rajatud RMK puhkeala suvitajatele ning matkajatele. Muuksi külas paikneb arheoloogiamälestis Muuksi Linnus (nr. 18306), kalmistud, kivikalmed ning muistsed põllud.

Kontaktvööndis paiknevad ka mitmed pärandkultuuriobjektid, nagu näiteks Tsitre suvemõis ja Merila talu kaev Tsitre külas, Koka kõrts ja Metsavahi kordon Pudisoo külas, Kolga mõisakompleks Kolga külas ning mitmed teised kultuuriobjektid.

Planeeringuala ümbritsevad valdavalt eraomandisse kuuluvad kinnistud, mis on hetkel kasutusel kas elamu,- metsa,- või põllumaana (maasihtotstarve elamumaa / maatulundusmaa). Planeeringualal ja selle lähiümbruses on krundid väga

varieeruva suurusega alates 0,1ha kuni 15ha-ni. Planeeringuala naaberkinnistute andmed on toodud tabelis 3.

Tabel 3

Naaberkinnistute üldisemad andmed

Katastritunnus	Kinnistu nimi	Sihtotstarve KÜ	Pindala
35203:001:1140	Põllu-Kalamäe	100 % maatulundusmaa	13,72 ha
35203:001:0028	Jõe-Kalamäe	100 % maatulundusmaa	1,69 ha
35203:001:0248	Löhe	100 % elamumaa	1,81 ha
35203:001:0024	Saare-Kalamäe	100 % maatulundusmaa	1,68 ha
35203:001:1591	Koka	100 % maatulundusmaa	10,52 ha
35203:001:0512	Kalda	100% elamumaa	1237m ²
35203:001:1300	Kalamäe	100 % maatulundusmaa	2,27 ha
35203:001:0283	Pajulahe	100 % maatulundusmaa	15,41 ha
35203:001:1150	Kaunissaare	100% elamumaa	3778 m ²
35203:001:0513	Seljaku	100% elamumaa	24078m ²

Äri - ja ühiskondliku funktsiooniga hooned antud piirkonnas puuduvad, lähimad suured teeninduskeskused asuvad Kuusalu alevikus ja Kolga külas. Lähim elamute rajoon paikneb Uus-Koobaste elamupiirkonnas, kuhu on rajatud ka ühisveevärk (puurkaev nr. 15934 / lähim olemaoslev liitumispunkt planeeritud kruntide jaoks on Kodu-Kalamäe kinnistul, kuid lähim projekteeritud puurkaev asub Pajulahe kinnistul).

Lähim ühistranspordi peatus (Pudisoo bussipeatus) asub Kuusalu-Leesi tee ääres, mis jääb planeeringualast ca 1km kaugusele. Bussipeatusesse pääseb piki sõiduteed, eraldi jalgratta- ja jalgteed selleks olemas veel ei ole, kuid Kuusalu valla üldplaneeringuga on need ette nähtud.

Tegemist on hajaasustuspiirkonnaga, kus hoonemahud kinnistu suurustega võrreldes on minimaalsed. Tabelis 1 on toodud planeeringualal ja kontaktvööndis paiknevate elamumaa (E 100%) ja maatulundusmaa (M 100%) sihtotstarbega kinnistute täisehitusprotsendi võrdlus.

Tabel 4

Täisehitusprotsentide võrdlus planeeringualal ja kontaktvööndis

Planeeringualal paikneva kinnistu nimi	Planeeringuala kontaktvööndis paikneva kinnistu nimi	Täisehitusprotsent
	Kalda	8,7
Jaani		1,1
	Kaunissaare	3,3
Kodu-Kalamäe		2,4

1.4.1. Kontaktvööndis lähialal kehtestatud detailplaneeringud

1. Pajulahe kinnistu detailplaneering / Kehtestatud 28.03.2012

1.4.2. Vajadus üldplaneeringu muutmiseks

Käesoleva detailplaneeringuga ei tehta ettepanekut Kuusalu valla üldplaneeringu muutmiseks.

1.5. Planeerimislahendus

1.5.1. Kontseptsioon

Kinnistute omanike omavahelise kokkuleppe alusel (lisatud omaniku Viljo Korseni kinnitus 1998. aastast) on plaanilahenduses Kodu-Kalamäe ja Roo-Kalamäe kinnistutest Jaani kinnistule maa tagastamine eraldi katastriüksustena, Jaani ja Vanatee katastri üksuste ühendamine Jaani kinnistu elamumaaks ning Jaani kinnistul asuva elamu juurde ehitatavate uute ehitiste ehitusõiguse määramine. Planeeringualasse jääva eratee ja rajatavate tehnovõrkude edasist kasutust reguleeritakse servituudi lepingutega.

Planeerimislahenduse väljatöötamisel on lähtutud keskkonnavalasest eksperthinnangus antud järeldustest, soovitudest ja tingimustest, eesmärgiga

säilitada maksimaalselt olemasolevat looduskeskkonda ning järgida piirkonna üldist miljööd. Keskkonnaalane eksperthinnang on võetud aluseks hoonestusala asukoha valikul, teede ja tehnovõrkude planeerimisel ning arhitektuurinõuete seadmisel. Arvestatud on kinnistu reljeefi omapära, kõrghaljastuse paiknemise ning tehnovõrkude rajamiseks väljastatud nõuete ning tehniliste tingimustega. Planeeringu kontseptsioon põhineb olemasoleva looduskeskkonna säilitamisele, rõhutamisele ja väärtustamisele. Planeeringulahendus on loodud põhimõttel, et ehitiste rajamine häiriks vähimal viisil olemasolevat taimekooslust ning elukeskkonda. Eesmärgiga säilitada olemasolev puittaimestik on teedevõrk planeeritud alale, kus on minimaalne kõrghaljastuse osakaal. Hoonestusala valikul on lähtutud põhimõttest, et see paikneks vähemväärtuslikul alal, kuid piirneks atraktiivsete taimekooslustega, sooviga kasutada maksimaalselt kinnistu väärtuslikemaid alasid elukeskkonna kujundamisel ning erinevate vaadete loomisel.

Järgnevalt on esitatud esialgse planeeringu eskiisi (esitati algatamise taotluse juurde) põhjal koostatud olulisemad Keskkonnaalase eksperthinnangu tingimused planeeringu edasiseks koostamiseks (NB positsoonide numeratsioon on esialgse eskiisiga võrreldes muutunud).

1. Planeeringu staadiumis määrata hoonestusalade ja muude ehitiste asukohad kõrghaljastusest (puudest) vabale alale, va pajuvõsa.
2. Planeeringualal paigutada hooned 90 kraadise nurga all, et moodustuks igal krundil selge omaette hoonete grupp siseõuega, mis järgib ka piirkonna ajaloolist hoonete paigutust.
3. Vältida joonsirgete teede planeerimist ja projekteerimist, et tagada iseloomulike kurviliste teede olemasolu maastikul.
4. Võimalusel asendada õhuliinid maakaabliga, mis ei risusta maastikku.
5. Kõik tehnovõrgud planeerida võimalusel tee koridori, mille tulemusel säilib terviklikumalt olemasolev looduskeskkond.
6. Ajastada ehitustegevus väljapoole lindude pesitsusperioodi (15. märtsist 31. juulini), mis vähendab võimalikku pesitsushäiringut.

7. Soovitav on vältida suuremahulise täiendava õuehaljastuse rajamist (võib põhjustada võõrliikide sissetungi ning rikub looduslikku taimekooslust) ja õuehaljastuses eelistada kodumaiseid alal või selle lähialadel leiduvaid liike.
8. Säilitada niidualade niitmine või karjatamine olemaoslevas mahus. Pudisoo jõe lammialal on soovitav hooldustihedust tõsta. Tegevus kooskõlastada Keskkonnaametiga.

1.5.2. Planeeritud krundijaotus

Kinnistute omanike omavahelise kokkuleppe alusel (lisatud omaniku Viljo Korseni kinnitus 1998. aastast) on plaanilahenduses Kodu-Kalamäe ja Roo-Kalamäe kinnistutest Jaani kinnistule maa tagastamine eraldi katastriüksustena (pos 2 ja pos 4), Jaani ja Vanatee katastri üksuste ühendamise Jaani kinnistu elamumaaks (Pos 3). Planeeritud krundijaotuse tulemusel säilib enamalt jaolt olemasolev sihtotstarve, kus ainult Vanatee katastriüksuse sihtotstarve muudetakse maatulundusmaast elamumaaks.

1.5.3. Piirded

Pos 2, 3 ja 4 kruntidel võib rajada piirded tee maa-ala piirile ja krundipiirile, kui seal ei paikne olemasolev kõrghaljastus, väärtuslik niiduala, (mis tuleb täies ulatuses säilitada) või kallasrada. Eelnevatest tingimustest lähtudes on soovitav pos 3 krundil rajada piirdeaed ümber õue ala, mis paikneb hoonestusala ja krundi piirjoonega ligikaudu samas asukohas või hoonestusala sees vastavalt õueala suuruse vajadusele. Pos 2 ja 4 puhul rajada piirdeaed ainult vajadusel (näiteks loomade karjatamise eesmärgil). Piirete puhul eelistada traditsioonilisi lippaedu või lihtsaid kolme rõhtlatiga karjaaedu, mille kõrgus võib olla 1,2-1,5m. Eelnimetatud aedasid võib ääristada 50% ulatuses vabakujulise põõsastest hekiga, mille kõrgus võib olla 1,5-4m. Tsingitud traatvõrgust piirdeaeda on lubatud kasutada juhul, kui see jääb heki sisse ja pole maastikul nähtav. Hoonete projektiga esitada täpne piirdeaia asukoht ja arhitektuurne lahendus.

1.5.4. Hoonestus

Planeeringuala asub väärtuslikus külaosas.

1.5.4.1 Ehitusõigus ja arhitektuurinõuded

Lahemaa kaitseeskirjaga § 24 4.1 alusel on kolm uut ehitist planeeritud Jaani kinnistu elamumaale, olemasoleva elamu juurde, ajaloolise Jaani talu rehielamu, lauda ja töökoja-aida asemele, hoonete endises asukohas teisel pool teed. Planeeritud uutest ehitistest garaaž-töökoda ja saun jäävad endiste lauda ja ait-töökoda asemele. Jõesängi muutuse tõttu on rehielamu asemele planeeritud kodukontor-majandushoone nihutatud 30m kaugemale endisest asukohast.

Planeerimis- ja ehitussoovitused Pudisoo külas

Tabel 5

Planeerimissoovitused

Näitajad	Väga väärtuslik külaosa	Väärtuslik külaosa
1. Uute kruntide moodustamine	Võib lubada, kui see ei kahjusta maastikuväärtusi, traditsioonilise maakasutuse väärtusi ja traditsioonilist asustusstruktuur	Võib lubada, kui see on kooskõlas piirkonnale iseloomuliku asustusstruktuuriga ja ei kahjusta miljööväärtusi
2. Väikseim võimalik krundi suurus (m ²)	9000 (soovituslik asukoht vähemalt osaliselt väga väärtusliku külaosa sees)	7000 (soovituslik asukoht vähemalt osaliselt väärtusliku külaosa sees)
3. Elumaja ehitamine	Võib lubada kohtades, kus järgib hoonete paigutust taluõuel, ühel krundil üks elamu	Võib lubada kohtades, kus järgib hoonete paigutusviisi taluõuel; ühel krundil üks elamu
4. Abihoonete ehitamine	Võib lubada, kui õue suurus seda võimaldab, kohtades, kus järgib hoonete paigutusviisi taluõuel	Võib lubada kohtades, kus järgib hoonete paigutusviisi taluõuel
5. Hoonete paigutus taluõue piires	Ebakorrapärane	Korrapärane
6. Hoonete paigutus külatänava suhtes	Vastavalt ajaloolisele paigutusele lähedalasuvatel kruntidel; Üldjuhul elamud külatee äärde, abihooned elamute taha	Uus hoone rajada soovitavalt esmajärjekorras ajaloolise hävinud hoone vundamendile, vastavalt traditsioonilisele asustusstruktuurile
7. Lisanõuded	Uued eluasemed rajada soovitavalt üksteisest piisavale kaugusele vastavalt külaosas väljakujunenud laadile	

Tabel 6

Ehitussoovitused

Elamu näitajad	Rehielamu tüüp	Asunduselamu tüüp
8. Elamu suurim ehitusalune pind (m ²)	135	135
9. Elamu harja kõrgus maapinnast (m)	6,5...7,5	6,5...7,5
10. Elamu katusetüüp	Viil, poolkelp	Viil
11. Elamu katusekalle (kraadides)	35...42	40...45
12. Elamu viimistlusmaterjal	Palk, laudis	Laudis
13. Elamu laiuse ja pikkuse suhe	1:2 kuni 1:3	1:1,5 kuni 1:2
14. Elamu juurdeehitus	Kuniu kahel küljel	Kuni kahel küljel
15. Lisasoovitused	Hooned ehitada soovitavalt lähtuvalt piirkonna arhitektuuritraditsioonidest; Hooned ühekorruselised, katusealune on võimalik välja ehitada; Viimistluses soovitavalt mitte kasutada tehases toodetud ümarpalki	
Abihoone näitajad	Väiksema abihoone tüüp	Suurema abihoone tüüp
16. Abihoone suurim ehitusalune pind (m ²)	15...60	60...80
17. Abihoone harja kõrgus maapinnast (m)	3,5...4,5	4,5...5,5
18. Abihoone katusetüüp	Viil	Viil
19. Abihoone katusekalle (kraadides)	30...35	35...45
20. Abihoone viimistlusmaterjal	Paekivi, palk, laudis	Paekivi, palk, laudis
21. Abihoone laiuse ja pikkuse suhe	1:1,5...1:4	1:2...1:5
22. Lisanõuded	Hooned ehitada soovitavalt lähtuvalt piirkonna abihoonetele iseloomulikest arhitektuursetest traditsioonidest; Hooned ühekorruselised; Väärtuslikel ja väga väärtuslikel abihoonetel ei ole uued juurdeehitused soovitavad; Viimistluses soovitavalt mitte kasutada tehases toodetud ümarpalki; Ühel taluõuel üks suurem abihoone	

Hoonete projekteerimisel arvestada sobivust piirkonna miljöö ja arhitektuurikeelega ning jälgida päikese aastaringset liikumist planeeritavate ehitiste suhtes. Pole lubatud kasutada imiteerivaid ning piirkonna kontekstiga mitte sobivaid ehitus - ja

viimistlusmaterjale. Soovitatav kasutada nii konstruktsioon- kui viimistlusmaterjalidena kivi ja/või puitu. Hoonete projekteerimisel tuleb silmas pidada, et olemasolev elamu, muud ehitised, piirdeaiad ning teekatted, väikevormid ja haljastus moodustaksid arhitektuurse terviku.

1.5.4.1 Hoonestusala

Hoonestusala on määratud vastavalt Keskkonnaalase eksperthinnangu tulemustele, et säilitada maksimaalselt olemasolevat looduskeskkonda.

1.5.4.2 Hoonete paiknemine

Uute ehitiste asukohtade valikul on arvestatud kinnistul varem paiknenud ajalooliste hoonete paigutust. Talule on ajalooliselt omane grupiti paiknevad hooned, mis on tingitud üldkasutatava eratee olemasolust läbi talu õue-ala.

1.5.4.3 Tänavavõrk ja liikluskorraldus

Maaüksusele pääseb riigimaanteelt nr.11270 Kuusalu-Leesi tee, lähtuvalt kinnistutevaheliselt erateelt. Planeeritud kruntidele tagatud juurdepääsutee kulgeb üle Seljaku (35203:001:0513), Kalda (35203:001:0512), Kalamäe (35203:001:1300) kinnistu. Planeeringualal säilitatakse olemasolev eratee. Eelnimetatud eratee ümbruses säilitada olemasolevad kraavid või asendada need drenaažiga ja tagada vee äravool neist.

Planeeringualal ei ole olemasoleva eratee asukohta muudetud, sest selliselt säilib maksimaalselt olemasolev looduskeskkond ja seda toetab ka keskkonnaalane eksperthinnang. Olemasolev säilitatav eratee laius 3,5 m tagab juurdepääsu kõigile planeeritud kruntidele ja olemasolevatele naaberkruntidele (Roo- Kalamäe, Pajulahe, Jõe- Kalamäe ja Kaunissaare). Eratee kasutamise ja tehnovõrkude rajamise tarbeks on planeeringuala pos 1-3 krundil olevale eratele määratud 8,0 m

laiune tee maa-ala, kus tee maa-ala eraõiguslikku kasutamist ja tehnovõrkude rajamist reguleeritakse servituudilepingutega. Kergliiklejate ja operatiivsõidukite läbipääs läbi planeeringuala mere äärde on tagatud olemasoleva eratee kaudu.

Planeeritud pos 3 krundil lahendatakse uute ehitiste vaheline (jalg)teedevõrk ja autode parkimiskohad ehitus- ja maastikukujundusprojektiga. Pos 3 krundile on lisaks olemasolevale kahele auto parkimiskohale ettenähtud 2 lisa parkimiskohta uute ehitiste juurde ehk kokku 4 auto parkimiskohta.

1.5.5. Keskkonnakaitse, haljastus ja heakord

Planeeritav ala asub hajaasustuse piirkonnas ning Lahemaa Rahvuspargi territooriumil. Alale ei planeerita keskkonnaohtlikke objekte. Peamised keskkonnakaitse abinõud on järgmised:

- tolmuwabade pinnakatete kasutamine;
- tehnovõrkude kohandamine vastavalt vajadustele ja nõuetele;
- ala sulandamine olemasolevasse väliruumi.

Kavandatavad ehitised peavad sobima olemasolevasse miljöösse. Kõik ehitustööd peavad toimuma konkreetse projekti alusel ning tööde käigus tuleb kinni pidada kehtivatest tööohutuse, tuletõrje- ja tervisekaitsenõuetest. Negatiivsete keskkonnamõjude vältimisel on oluline, et ehitusstaadiumis ning hoonete ja rajatiste ekspluatatsioonil tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnakaitselistest nõuetest ja headest tavadest kinnipidamine, samuti järgitakse rangelt koostatud keskkonnavalasest eksperthinnangus vt *planeeringu lisas* ja detailplaneeringus määratud tingimusi.

Lähtuvalt keskkonnavalasest eksperthinnangust ei kaasne ehitustegevusega olulist kahju olemasolevatele taimekooslustele. Vältimaks vähimatki ehitustegevuse negatiivset mõju looduskeskkonnale on soovitatav mürarikas ja häiriv tegevus ajastada väljapoole lindude pesitsusperioodi (15.märts kuni 31.juuli).

Olemasolevad elujõulised puud tuleb maksimaalselt säilitada. Peale ehitiste valmimist tuleb krunt heakorrastada, rajada sissesõidutee, murupinnad, iluaed ning vajadusel piirdeaiad. Teatavat ohtu võib kujutada looduslikele kooslustele elamut ümbritseva täiendava haljastuse rajamine. Kultuurtaimede kasutamisega võib kaasneda võõrliikide sissetoomine, mis võib muuta looduslike taimeliikide konkurentsisuhteid ja dünaamikat. Seetõttu on soovitatav vältida suuremahulise täiendava õuehaljastuse rajamist ning kindlasti eelistada kodumaiseid, alal või selle lähialadel leiduvaid taimeliike ning lähtuda traditsioonilisest maapiirkonna haljastuspõhimõttest. Planeeritud kruntide haljastuse lahendus ja heakord määratakse hoonete- ning haljastusprojekti koosseisus. Alal paiknevad kõrget väärtust omavad niidukooslused, mis vajavad säilimiseks niitmist ja karjatamist, seetõttu on soovitatav viia läbi vastavaid välitöid koostöös kaitseala valitsejaga.

Säilitatav ja rajatav kõrghaljastus peab hoonetest jääma vähemalt 5m kaugusele ja teedest ning tehnovõrkudest vähemalt 2m kaugusele vastavalt standardile EVS 843:2003 „Linnatänavad”.

1.5.6. Vertikaalplaneerimine

Käesolev detailplaneering soovib maapinna kõrguste muutmist nii palju, kui vaja ja nii vähe, kui võimalik, et säiliks maksimaalselt olemasolev reljeef ning taimestik, lähtuvalt ala reljeefist ja pinnamoest. Planeeringualal on pinnareljeef langusega põhja suunas (mere suunas) ja ida suunas (Pudisoo Jõgi), kõrguste vahe on orienteeruvalt 3 meetrit (+0,3 -+3,0). Vertikaalplaneerimise vajadus on ette nähtud planeeritud hoonete õue ala ja juurdepääsuteede ulatuses.

Prognoositav maapinna kõrguste muutmise planeeritud hoonestusaladel jääb vahemikku 0,0 – 0,2m. Vertikaalplaneerimine lahendada põhimõttel, et säiliks maksimaalselt kõrghaljastust ning ala ei kaotaks reljeefi muutes oma visuaalset omapära. Oluline on sade- ja drenaaživee ärajuhtimine hoonete ümbrusest,

õuealalt ning tee- ja parklaaladelt. Tulenevalt kinnistu suurusel ei ole sademevee valgumise ohtu naaberkinnistutele. Planeeringualal olevaid kraave vajadusel puhastada ja süvendada.

Suuremal osal planeeringualast sademevee ärajuhtimise vajadus puudub, küll aga järgida sademevee ärajuhtimise nõudeid olemasolevalt sõiduteelt. Projekteerimisstaadiumis täpsustub hoonestuse kõrguslik + - 0.00 sidumine olemasolevast maapinnast. Hoonete vundamentide äärest tõstetakse pinnast 10 - 20 cm, et võimaldada sademevee äravool hoonete ümbrusest. Kasvupinnas ja kaevikutest väljakaevatav pinnas kasutada ära krundi vertikaalplaneerimisel. Täiteliiv on vajalik teedehituse ja elamute aluskihtide ehitamiseks, samuti on planeerimiseks vajalik täiendava haljastusmulla organiseerimine.

Lõplik vertikaalplaneerimine lahendatakse elamu ehitus- ja maastikukujundusprojektiga, lähtuvalt hoonete asukohtadest ja maastikukujunduse kontseptsioonist. Vertikaalplaneerimise skemaatiline lahendus on toodud Põhijoonisel ja Tehnovõrkude koondplaanil joonisel 5.

1.5.7. Jäätmemajandus

Pos 3 krundi jaoks on ette nähtud eraldi konteinerid sorteeritud jäätmete kogumiseks, oma prügikonteinerid vastavalt jäätmekäitluseadusele. Olmejäätmed kogutakse pealt suletavatesse ja regulaarselt tühjentavatesse konteineritesse. Prügi kogumine ja äravedu toimub kinnistu omaniku ja jäätmete äravedu teostava ettevõtte kokkuleppel. Olmejäätmete kogumine peab olema kooskõlas jäätmeseadusega.

Jäätmevaldaja on kohustatud järgima nõudeid jäätmete segunemise vältimiseks nende tekkekohas ja jäätmete liigiti kogumiseks selleks ettenähtud mahutisse või määratud kogumispunktidesse. Taaskasutatavad jäätmed (papp, paber, metall, klaas, tekstiil jne) koguda olmejäätmetest eraldi. Kodumajapidamises tekkivad

ohtlikud jäätmed tuleb koguda tavajäätmetest eraldi. Jäätmed tuleb pakkida jäätmekottidesse nii, et need ei levitaks haisu, ei põhjustaks ohtu tervisele ega määriks kogumisvahendeid. Jäätmemahutid tuleb paigaldada selliselt, et jäätmevedaja pääseb takistamatult vähemalt 10 m kaugusele mahutist. Jäätmevaldaja on kohustatud talvel puhastama lumest juurdesõidutee jäätmemahutini ja jäätmemahuti.

Füüsilised ja juriidilised isikud võivad orgaanilisi aia- ja toidujäätmeid komposteerida maapealsetes kompostihoidlates või komposterites, kuhu ei pääse linnud ega loomad. Kompost tuleb paigutada nii, et see ei ohustaks keskkonda ega tervist. Kompostihunnikud peavad olema pealt kaetud mulla, põhu või turbaga. Eravaldues olevale kinnistule rajatud kompostihunnik ei tohi paikneda kaevu sanitaarkaitsealas (vähemalt 50 m puurkaevust) ega veekogu veekaitsevööndis. Kompostihunnik peab asuma vähemalt 5 m kaugusel kinnistu piirist (kui naabritega ei lepita kokku teisiti või kui kasutatakse kinnist mahutit). Komposti hulka ei tohi panna jäätmeid, mis takistavad komposteerimist. Heitvete kogumis- ja settekaevude setteid ning käimlajäätmeid ei tohi kasutada komposti valmistamiseks ega laotada territooriumile.

Jäätmekonteinerid paigutatakse alale nii, et prügiveoauto pääseks prügikonteinerile lähemale kui 10m. Prügikonteirid paigaldada krundil varjatud kohta, et see maastikul silma ei paista. Soovitav on konteinerite ümber rajada kõrghaljastus või paigaldada osaliselt hoonemahtu (räästa alla).

1.5.8. Tuleohutus

Hoonete projekteerimisel lähtuda järgmistest tuleohutuse eeskirjadest ja standarditest:

- Vabariigi Valitsuse 02.06.2015 a. määrus nr. 54 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded";

- EVS 812-2:2014 Ehitise tuleohutus. Osa 2: "Ventilatsioonisüsteemid";
- EVS 812-3:2013 Ehitise tuleohutus Osa 3: "Küttesüsteemid";
- EVS 812-6:2012 + A1:2013 „Tuletõrje veevarustus“.

Tuletõrjevee vajadus tagatakse looduslikust veekohast - Puidisoo jõest, mis asub ehitistele lähemal, kui 100 m. Kustutusvee kättesaamiseks paigaldatakse nn. "kuiv hüdrant". Tegemist on survestamata sambakujulise tuletõrjehüdrandiga, mis on ühendatud veeallikaga ning millest saadakse kustutusvesi tuletõrjeauto pumbaga imemise teel. Veevõtukohtale on tagatud aastaringne juurdepääs ning kasutusvalmidus. Koht tähistatakse valgustpeegeldava infoviidaga. Tuletõrje veevarustus looduslikule veevõtukohtale on kohandatud EVS 812-6:2012 + A1:2013 „Tuletõrje veevarustus“ standardi nõuetele vastavalt. Veevõtukoht ise asub Kalamäe -poolse piiri ääres, kus on kobraste poolt töödeldud süvend jökke ja kuhu on võimalik teha ka trepiastmed vt *joonis 5*.

Planeeringuala kõikidele olemasolevatele ja planeeritud hoonetele ning hoone külgedele on tagatud päästetehnika juurdepääs. Planeeringulahenduses on arvestatud päästetehnika vajaliku raskuse ja ruumivajadusega. Päästetehnika raskus on minimaalselt 25 tonni, laius minimaalselt 3,5m ja pööramisraadius minimaalselt 12m. Kõigi hoonete juurde nähakse ette kõvakattega tee olemasolu, et tagada päästetehnika juurdepääs. Vajalikud kõvakattega teed hoonete juurde täpsustatakse ja nähakse ette projekteerimisstaadiumis.

Kinnistule projekteeritavate hoonete vaheline tuleohutuskuja ei tohi olla alla 8 meetri. Hoonete minimaalne tulepüsivusaste TP3.

1.5.9. Tervisekaitse

Tervisekaitse seisukohast on planeeringulahenduse koostamisel tuginetud Rahvatervise seadusele ja standardile EVS 842:2003 (Ehitise

heliisolatsiooninõuded). Planeeringulahendusega kavandatud tegevus ei muuda mürataset planeeritaval maa-alal ega selle lähiümbruses.

Planeeritud teiste ehitiste konstruktsioonide helipidavus, isolatsioon, ventilatsioon ning viimistlus projekteerida sobivana. Elamuid ei ole planeeritud.

1.5.10. Kitsendused

Planeeritud alal säilivad kõik olemasolevad kitsendused. Täiendavad kitsendused on toodud Põhijoonisel ja tehnovõrkude koondplaani, Ehitusõiguse tabeli kitsenduste veerus.

1.5.11. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed

Aluseks Eesti standard EVS 809-1:2002.

Kuritegevuse riske vähendavad:

- elav keskkond
- elanikes omanikutunde tekitamine
- selgelt eristatav juurdepääs
- valdusel sissepääsude arvu piiramine
- elamutevaheline nähtavus, jälgitavus (naabri- ja videovalve) ja valgustatus
- lukustatud sisenemisruumid
- tugevad ukse-ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud ja klaasid
- süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine
- kahepoolsete lukkudega varustatud väravad
- projekteeritavale hoonele paigaldatud valvesignalisatsioon

1.5.12. Tehnovõrkude lahendus

Olemasolevatel hoonetel säilitatakse olemasolev tehnovarustus. Uued tehnovõrgud on planeeritud teemaa alale, et vältida maksimaalselt olemasoleva taimestiku

kahjustamist. Tehnovõrgud on planeeritud kõrghaljastusest ehk puudest vähemalt 3m kaugusele.

1.5.12.1 Veevarustus, kanalisatsioon ja sademevesi

Veevarustuse ja kanalisatsiooni planeerimisel on arvestatud Kuusalu valla ÜVK (ühisveevärgi ja kanalisatsiooni) arendamise kava 2016-2020.a. ja kontaktvööndi detailplaneeringutes ette nähtud vee- ja kanalisatsioonivarustust.

Vastavalt Kuusalu valla ÜVK (ühisveevärgi ja kanalisatsiooni) arendamise kavas näidatud veetorustiku asukohale (vt joonis 3 ja 5, kus eratee äärde on näidatud veetoru asukoht), nähakse Jaani kinnistu veevarustus just selle veetorustiku kaudu. Eelnimetatud veetoru on planeeritud läbi planeeringuala piki teekoridori, mis võimaldab tulevikus rajada veeühendus ka teistele naaberkinnistutele.

Planeeritud uute ehitiste tarbeks maksimaalne vajalik veetarbimine on 500l/d.

Kasutusel olev elamu tarbib vett olemasolevast salvkaevust. Uute ehitiste tarbeks saab vajadusel vett lisaks veel Pudisoo jõe poolsest ajaloolisest paekivist laotud rekonstrueeritavast salvkaevust (vaata ptk 1.3.3. Planeeringuala hoonestuse kirjeldus). Salvkaevud tagavad tarbevee kuni ühisveevärgi trassi väljaehitamiseni.

Tuletõrjevee vajadus tagatakse looduslikust veekohast - Pudisoo jõest, mis asub ehitistele lähemal, kui 100 m. Kustutusvee kättesaamiseks paigaldatakse nn. " kuiv hüdrant" . Tegemist on survestamata sambakujulise tuletõrjehüdrandiga, mis on ühendatud veeallikaga ning millest saadakse kustutusvesi tuletõrjeauto pumbaga imemise teel. Veevõtukohale on tagatud aastaringne juurdepääs ning kasutusvalmidus. Koht tähistatakse valgustpeegeldava infoviidaga. Tuletõrje veevarustus looduslikule veevõtukohale on kohandatud EVS 812-6:2012 + A1:2013 „Tuletõrje veevarustus“ standardi nõuetele vastavalt. Veevõtukoht ise asub Kalamäe -poolse piiri ääres, kus on kobraste poolt töödeldud süvend jökke ja kuhu on võimalik teha ka trepiastmed vt joonis 5.

Kanaliseeritav heitvee (voolu) hulk vastab veetarbe (voolu) hulgale.

Piirkonnas tsentraalne kanalisatsioon puudub. Pos 3 olemasolevale elamule ja planeeritud ehitistele on ette nähtud üks reovee kogumismahuti. Eelnimetatud hoonete reoveed kanaliseerida plastist kogumismahutisse mahuga $V = 15 \text{ m}^3$ (soovi korral suurem). Soovitav kasutada Fertil-tüüpi kogumismahuteid. Heitvete kogumismahutid on planeeritud sõidutee ja hoonete lähedusse, eesmärgiga tagada reoveemahutit tühjendava sõiduki ligipääs mahutile, minimaliseerida reovee ärajuhtimise distantsi hoonest ja kahju tegemist looduskeskkonnale.

Planeeritaval alal puudub sademeveekanaliseatsioon ning ei asu olemasolevaid maaparandusrajatisi. Sademevee ärajuhtimine on planeeritud olemasolevate kraavide ja planeeritud nõva (mille alla paigaldada vajadusel drenaažitoru) kaudu.

Tulenevalt pinnase osalisest tõstmisest hoonete ümber on tagatud sademevee pinnasesse imbumine ja sademevee juhtimine olemasolevatesse sademevee kraavidesse. Tee ja parklate katted lahendada selliselt, et parklate alalt immutatav sademevesi vastaks pinnasesse immutatavale veele kehtestatud normidele.

Sademevesi juhitakse kallakuga hoonetest teedest ja parkimisalalt eemale, kus see imbub pinnasesse. Sademevee (tee- ja parklaaladelt) pinnasesse juhtimiseks on soovitav kasutada imbtunnelit. Hoonete vundamentide äärest tõstetakse pinnast kuni 20cm, et võimaldada sademevee äravool hoonete ümbrusest. Et vältida liigvee kogunemist pinnasele, on soovitav sademevesi juhtida piki kruntide äärealasid mööda olemasolevatesse kraavidesse ja Pudisoo jõkke. Olemasoleva eratee idapoolsesse serva on planeeritud nõva, et vältida sademevee püsimist eratee peal. Vältida liigvee valgumist naaberkinnistutele. Täpsem sademevee lahendus ja vertikaalplaneerimine lahendatakse projekteerimise faasis (ehitus- ja maastikukujundusprojektiga).

1.5.12.2 Elektrivarustus

Elektrileviga kooskõlastuse vajadust ei ole. Planeeritud uued ehitised püstitatakse olemasoleva elamuga seotult. Jaani kinnistul on elamu juures liitumispunkt olemas Pudi 10/0,4 kV alajaama F1 0,4 kV õhuliini hargnemismastist nr. 8, võrguühenduse läbilaskevõimega 3x20A (võrgu- ja elektrileping nr. 26000082, mõõtepunkti EIC KOOD 38ZEE-00559163-M).

Arvestades, et täiendav ehitusõigus on planeeritud ainult olemasolevale Jaani kinnitsule, puudub vajadus uue täiendava liitumispunkti järele.

Käesolevat planeeringulahendust, kus olemasoleva elamu juurde on planeeritud uued ehitised, on tutvustatud Elektrilevi OÜ Tallinn- Harju regiooni võrkude planeerijale Jüri Loogvälile (tel. 53269748) ja tema seisukoht on, et käesolevale planeeringulahendusele, kus säilib olemasolev liitumispunkt ja uusi ei planeerita, ei ole tehnilisi tingimusi vaja taodelda.

Olemaoslevale jaotus- liitumiskilbile saab võimsust juurde küsida tööprojekti koostamisel.

Planeeritud lahenduses on tagatud vajalikud elektriliini kaitsevööndid ja servituudi vajadusega alad. Täpsed elektrikaablite asukohad määratakse konkreetsete hoonete ehitusprojektidega, kuna planeerimise käigus ei ole selge, millised ehitised ühendatakse elektrivõrku.

Maakaablite projekteerimisel peab arvestama nõuetega, mis tagavad vahemaad teistest kommunikatsioonidest. Madalpingekaabli kaitsevöönd on 1m kummalegi poole kaablit ja ümber liitumiskilbi. Elektripaigaldise kaitsevööndis on keelatud tõkestada juurdepääsu elektripaigaldisele, põhjustada oma tegevusega elektripaigaldise saastamist ja korrosiooni või tekitada muul viisil olukorda, mis võib ohustada inimest, vara või keskkonda.

Kõik olemasolevad elektripaigaldised, nende kaitsevööndid ja servituudialad planeeringualal säilitatakse. Mast 7 ja 11 vahelisele madalpinge õhuliinile on käesoleva planeeringuga määratud 4m laiune servituudi vajadusega ala planeeringuala ulatuses.

1.5.12.3 Tänavavalgustus

Välisvalgustus paigaldatakse kruntidele lähtuvalt planeeritavate hoonete asukohtadest ning teedevõrgu lahendusest. Lähtudes turvalisusest on soovitatav valgustada hoonete vahelised õuealad ja tee eratee maa-alal. Õue aladel on soovitatav paigaldada välisvalgustus hoonete külge, et maastikku mitte risustada valgustusmastidega.

Välisvalgustus lahendatakse täpsemalt hoonete ja maastiku ehitusprojektidega.

1.5.12.4 Sidevarustus

Sidevarustus lahendatakse vajadusel raadioühendusena.

1.5.12.5 Küte

Soojavarustus planeeritaval alal lahendada lokaalküttena. Eesmärgiga kasutada võimalikult keskkonnasõbralikku ning madalate kasutamis- ja hoolduskuludega küttesüsteemi, on soovitatav rajada maaküte ehk maasoojuspump. Eratee ja Pudisoo jõe vaheline ala lihtsustab ning soodustab maakütte paigaldamist olemasoleva elamu ja planeeritud ehitiste jaoks positsioonil 3 (maaküte on pikaealine, madala mürataseme ning hoolduskuludega).

Maakütte võimalik kontuur on näidatud Põhijoonisel ja tehnoorkude koondplaaniil joonis 5. Minimaalne vajalik maakütte maa-ala pos 3 hoonestuse jaoks on ca 1500m², kui soovitakse kütta ca 500m² netopinda. Maakütte jaoks on ala

planeeritud suuremana, et projekteerimisel oleks suurem võimalus maakütte täpset sobivat asukohta määrata. Maaküte paigaldada naaberkrundi piirist (va pos 2 ja pos 4) vähemalt 5m kaugusele. Kõrghaljastusest planeerida maaküte vähemalt 3m kaugusele.

Vajadusel kasutada täiendavalt puu- ja elektrikütet. Iga rajatava hoone soojavarustuse süsteemide väljaehitamine tuleb lahendada hoonete ehitusprojektide raames. Detailplaneeringuga on määratud orienteeruv maakütte maa-ala suurus vt Põhijoonist ja tehnovõrkude koondplaanis joonis nr 5.

2. Joonised

2.1. Üldplaneeringu väljavõte

2.2. Situatsiooniskeem

2.3. Kontaktvööndi analüüs

2.4. Tugiplaan

2.5. Põhijoonis ja tehnovõrkude koondplaan

2.6. 3D illustratsioon