

# **SISUKORD**

## **II SELETUSKIRI**

<b>1</b>	<b>DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED .....</b>	<b>4</b>
1.1	ÜLDINE ALUSMATERJAL .....	4
1.2	GEODEETILINE ALUSPLAAN .....	4
1.3	PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK.....	4
<b>2</b>	<b>OLEMASOLEV OLUKORD.....</b>	<b>5</b>
2.1	DETAILPLANEERINGUALA.....	5
2.2	OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.....	5
<b>3</b>	<b>KONTAKTALA .....</b>	<b>6</b>
3.1	KONTAKTALA JA SEOSD ÜMBRUSKONNAGA .....	6
<b>4</b>	<b>PÕHJENDUSED KUUSALU VALLA ÜLDPLANEERINGU MUUTMISEKS.....</b>	<b>8</b>
<b>5</b>	<b>PLANEERIMISLAHENDUS .....</b>	<b>8</b>
5.1	PLANEERITUD MAAKASUTUS.....	8
5.2	PLANEERITUD EHTUSÕIGUS.....	9
5.3	ARHITEKTUURINÕUDED EHTISELE .....	11
5.4	LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS .....	12
5.5	HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED.....	13
5.5.1	Haljastus.....	13
5.5.2	Jäätmekäitlus.....	13
5.6	TEHNOVÕRGUD JA RAJATISED.....	14
5.6.1	Üldosa .....	14
	Veevarustus ja kanalisatsioon .....	14
5.6.2	Elektrivarustus .....	17
5.6.3	Sidevarustus .....	19
5.7	KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATAVA ELLUVIIMISEKS.....	19
5.7.1	Negatiivse keskkonnamõju vältimiseks ja leevendamiseks kavandatud meetmed ning seire .....	21
5.8	SERVITUUTIDE JA NAABRUSÕIGUSTE SEADMISE VAJADUS .....	23
5.9	KURITEGEVUSRISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED.....	25
5.10	TULETÕRJENÕUDED JA EHTISTEVAHELISED KUJAD .....	25
<b>6</b>	<b>PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA .....</b>	<b>26</b>

## **III LISAD**

**LISA 1.** TOPOGRAAFILINE MAA-ALA PLAAN M 1:500

**LISA 2.** EKSPERTHINNANG KUUSALU VALLA SALMISTU KÜLA PEDASSAARE TEE 3, 5, 7, 9, 11, 15, 17, 19, 21, 23, 25 JA 27 PLANEERINGUALALT SADEMETEVEE ÄRAJUHTIMISEST

**LISA 3.** TEHNOVÕRKUDE VALDAJATE TEHNILISED TINGIMUSED

**LISA 4.** PEDASSAARE TEE 3,5,7,9,11,15,17,19,21,23,25,27 KINNISTUTE DETAILPLANEERINGU KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISE HINDAMISE ARUANNE

## **IV JOONISED**

DP-1-KONTAKTVÕÖND-SITUATSIOONISKEEM	M 1:5000
DP-2-TUGIPLAAN	M 1:500
DP-3-PÕHIJONIS	M 1:500
DP-4-VERTIKAALPLANEERIMINE	M 1:500

DP-5-TEHNOVÕRKUDE PÕHIMÕTTELINE LAHENDUS	M 1:500
DP-6- SADEMEVEE SKEEM	M 1:5000
DP-7-PLANEERINGUALA ILLUSTREERIV JOONIS	
DP-8-ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK	M 1:5000
DP-9-TEEDE JA TEHNOVÕRKUDE VÄLJAEHITAMISE SKEEM	M 1:500

## V KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL JA KOOSKÕLASTUSED

## II SELETUSKIRI

### 1 Detailplaneeringu koostamise alused

#### 1.1 Üldine alusmaterjal

- Kuusalu valla üldplaneering
- Kuusalu valla ehitusmäärus
- Kuusalu valla ÜVK arengukava aastateks 2008-2019
- Planeerimisseadus
- Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus
- Asjaõigusseadus
- Maareformiseadus
- Maakatastriseadus
- Teeseadus
- Looduskaitseadus
- Eesti standard EVS 843:2016“ Linnatänavad“
- Muud planeerimist ja ehitamist reguleerivad standardid ja õigusaktid

**Planeerimistööde käigus on arvestatud veel alljärgnevate planeeringute, koostatud uuringute ja töödega:**

- Väljaehitatud veetorstike teostusjoonis (OÜ Melbra, litsents nr 572 MA)

#### 1.2 Geodeetiline alusplaan

Alusplaanina on kasutatud OÜ Amaate AKM (litsentsid nr 496 MA ja registreering EE-7695/2323) poolt jaanuaris 2009.a möödistanud maa-ala digitaalset geodeetilist alusplaani täpsusastmega 1:500, töö nr T-174-08. Kuna planeeritavat ala laiendati Pedassaare teele, siis on kasutatud OÜ Amaate AKM (litsentsid 303 MA, 270 MA-k) mais 2013.a koostatud digitaalset geodeetilist alusplaani täpsusega 1:500, töö nr T-039-13 2013. Samuti on aluskaardiks kasutatud OÜ Melbra (litsents nr 572 MA) koostatud veetorstiku teostusjoonist.

#### 1.3 Planeeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on ehitusõiguse määramine, maakasutuse sihtotstarbe muutmine, uute hoonestus- ja planeerimistingimuste määramine, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkude lahendamine, heakorrastuse ja haljastuse lahendamine, kõigi vajalike piirangute ja servituutide määramine ning uutele kruntidele

aadresside andmine. Käesolev detailplaneering on üldplaneeringut muutev. Detailplaneering teeb ettepaneku muuta Salmistu küla tiheasustusala piiri ning muuta nn valges alas olevat maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksused elamumaa sihtotstarbega maaüksusteks.

## 2 Olemasolev olukord

### 2.1 Detailplaneeringuala

Detailplaneeringuala asub Harjumaal Kuusalu vallas Salmistu külas Pedassaare teest ida pool asuval maa-alal. Planeeritava ala suurus on ca 3,6 ha. Planeeritav ala hõlmab 12 olemasolevat kinnistut, millede nimesid 2014. aastal muudeti seoses Pedassaare tee kinnistu loomisega, mis varem oli reformimata riigimaa.

Planeeringuala piirneb põhjast Pedassaare tee 1, idast Soo ja Suure-Kuuse, kirdest Kivi-Soo, lõunast Nora 1 kinnistutega. Kuna planeeringu ala hõlmab osaliselt ka Pedassaare tee kinnistut, siis läänest külgnab planeeringuala ka Pedassaare tee 6, 8, 18, 22, 24 ja 31 kinnistutega. Planeeringualasse ei kuulu Pedassaare tee 13 kinnistu.

Vastavalt kehtestatud üldplaneeringule jääb planeeritav ala osaliselt Pedassaare tee 3 kinnistu osas elamumaa juhtfunktsiooniga alale ning ülejäänud planeeritav ala jääb senise kasutuse säilitavasse alasse nn valgesse alasse. Üldplaneeringus on tõlgendatud antud ala järgmiselt: *Valge ala üldplaneeringu kaardil tähendab, et antud aladel maakasutuse sihtotstarve ei muutu ja selle muutmist tulevikus ei piirata. Ka pole nendele aladele ette nähtud suuremaid ja eraldi käsitlemist väärivaid kitsendusi ega piiranguid (kehtivad piirangud tulenevad seadustest ja on eelkõige kaitsevööndid - näiteks puurkaevu kaitsetsoon). Maakasutuse sihtotstarbe muutmiseks tuleb pöörduda taotlusega Kuusalu Vallavalitsuse poole või algselt detailplaneering.*

### 2.2 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Põhiline osa planeeringualast on kaetud metsaga. Pedassaare tee 1 kinnistu pinnast moodustab 2/3 üle 40 aasta tagasi maha jäetud kultuurmaa, kus võsastumist on periooditi tagasi surunud niitmine (heinategemine) ning karjatamine, mis on viimase paarikümne aastaga oluliselt vähenenud. Planeeritaval alal kasvava puistu kasvukohatüübiks on valdavalt mustika metsakasvukohatüüp, kus puurinde moodustavad kasvukohatingimustega hästi kohastunud männid. Kasvutingimuste hulgas on peamiseks puude kasvu pidurdavaks teguriks ajuti esinev liigvesi ja pikemaajalised põuaperioodid.

Planeeritavale alale ega selle vahetusse lähedusse ei jää Keskkonnaregistri andmetel kaitsealasid, kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 võrgustiku alasid.

### 3 Kontaktala

#### 3.1 Kontaktala ja seosed ümbruskonnaga

Detailplaneeringu koostamise lähteülesandega määratletud kontaktalas asuvad põhiliselt aiandusühistu Pedassaare suvemajad, millest nii mõnestki on ajapikku saanud aastaringne eluhoone. Pedassaare aiandusühistu hoonestus jääb planeeritavast alast lõuna poole. Hoonestuse puhul on seal tegemist valdavalt 2- ja katusekorrusega eluhoonetega. Kontaktala põhja osas asuvad Salmistu küla endiste talude põhi- ja abihooned, kus samuti on valdavaks viil- ja poolkelpkatustega hooned. Planeeritav ala asub Uustalu talu endistel maadel. Kontaktalas asub Kuusalu-Valkla riigi kõrvalmaantee. Planeeritavast alast läände jääb metsaala. Antud metsaalale ei ole kehtestatud üldplaneeringuga sätestatud mingeid piiranguid maa sihtotstarbe muutmiseks kuna antud ala ei oma tähtsust maakondliku rohevõrgustiku tuumalade vahelise struktuuri moodustamisel (vt Üldplaneering, Seletuskiri, ptk 6.7 Senise maakasutuse säilitavad alad nn *valged alad* ja ptk 6.4.2 Väärtuslikud looduspiirkonnad ja kooslused).

Kontaktalas on analüüsitud 9 kontaktvööndis hoonestatud maaüksuse täisehitusprotsenti (tabel 1). Analüüsitud maaüksuste puhul on tegemist põhiliselt elamumaa sihtotstarbega maaüksustega. Analüüsitud olemasolevate hoonestatud maaüksuste keskmine täisehitusprotsent on 7%. Planeeritud hoonestatavate maaüksuste keskmine täisehitusprotsent on 8%, mis on sarnase suurusjärguga kui olemasoleva hoonestuse puhul. Seetõttu võib lugeda kavandatud hoonestuse mahud sobivaks olemasolevasse keskkonda.

**Tabel 1. Kontaktala maaüksuste täisehitusprotsent**

	Katastrinimi	Sihtotstarve	Krundi suurus m <sup>2</sup>	Õuema suurus m <sup>2</sup>	Ehitistealune pind m <sup>2</sup>	Täisehituse %
Planeeritav hoonestus						
1	Pedassaare tee 3	E	4985		220	5%
2	Pedassaare tee 5	E	2570		180	7%
3	Pedassaare tee 7	E	2292		180	8%
4	Pedassaare tee 9	E	2321		180	8%
5	Pedassaare tee 11	E	2207		180	8%
6	Pedassaare tee 15	E	1484		150	10%
7	Pedassaare tee 17	E	2034		180	9%
8	Pedassaare tee 19	E	1544		150	10%
9	Pedassaare tee 21	E	1277		150	12%
10	Pedassaare tee 23	E	2242		180	8%
11	Pedassaare tee 25	E	2254		180	8%
12	Pedassaare tee 27	E	2275		180	8%
					Keskmine täisehitus %	8%
Kontaktvööndis olev hoonestus						
13	Pedassaare tee 1	M	6099	1000	298	5%
14	Meri-Soo	E	5967		331	6%
15	Suure-Kuuse	E	2798		159	6%
16	Kivi-Soo	E	3018		148	5%
17	Pedassaare 8	E	3799		181	5%
18	Pedassaare 18	E	1640		81	5%
19	Pedassaare 22	E	1374		78	6%
20	Pedassaare 29	E	1833		257	14%
21	Pedassaare 13	E	1056		108	11%
					keskmine täisehitus%	7%

*Tabelis kasutatud Ehitusregistri ja Maa-ameti Geoportaali maainfo andmestikku.*

Detailplaneeringu realiseerumisel lisandub Salmistu külla 12 uut leibkonda, millega suureneb külaelanike arv. Ilmselt elavdab selline muutus külaelu ja suureneb ümbruskonna turvalisus püsielanike kohaloleku tõttu.

## 4 Põhjendused Kuusalu valla üldplaneeringu muutmiseks

Detailplaneering teeb ettepaneku muuta Salmistu küla tiheasustusala piiri ning muuta nn valges alas olevat maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksused elamumaa sihtotstarbega maaüksusteks. Põhjendused Kuusalu valla üldplaneeringu muutmiseks, vt ka Üldplaneeringu muutmise ettepanek, joonist 8:

- Kuusalu valla üldplaneeringu kohasel paikneb planeeritav ala nn. valges alas, mis ei keela otseselt maa sihtotstarbe muutmist;
- Lähinaabruses on valdavalt elamumaa sihtotstarbega kinnistud, kuhu on püstitatud ühepereelamuid;
- Planeeritavale alale on hea ligipääsetavus, kuna planeeritavad kinnistud asuvad Pedassaare tee ääres;
- Tallinn-Narva maantee lähedus tagab hea ühenduse Tallinnaga;
- Arvestades Salmistu küla hetkel menetluses olevate planeeringute paiknevust, nende seotust oleva küla väljakujunenud asustusega, laieneb edaspidi tiheasustusala Salmistu külas märksa laiemale alale, kui hetkel üldplaneeringujärgselt on määratletud. Uute elamumaade teke loob eeldused Salmistu küla terviklikumaks väljakujunemiseks;
- Kavandatavatest kruntide suurused ning maht arvestab piirkonna üldist kujunenud ning lähi naabruses kavandatud olukorda ning struktuuri.
- Elamute kavandamine mõlemale poole Pedassaare teed tagab seal paiknevate tehnovõrkude ratsionaalsem kasutamise;
- Uue elurajooni kavandamine suurendab külaelanike arvu, millega elavdub külaelu ja piirkond muutub turvalisemaks püsielanike kohaloleku tõttu;
- Planeeritavale alale ei nähta ette keskkonnale ohtlikke ega kahjulikke tegevusi – hoonestusena on lubatud elamumaa, mistõttu erimeetmeid ei ole vaja ette näha;
- Planeeritav ala on asukoha poolest sobilik elamumaa – piirkonnas on mitmeid olemasolevaid väikeelamuid.

## 5 Planeerimislahendus

### 5.1 Planeeritud maakasutus

Käesoleva detailplaneeringuga on muudetud olemasolevate maaüksuste sihtotstarbed maatulundusmaast elamumaaks (pos 1-12). Kusjuures Pedassaare tee 15 ja 17 maaüksustest on moodustatud transpordimaa krunt (pos 13), et tagada juurdepääsu võimalus

nii Pedassaare tee 17 kui ka Pedassaare tee 19 maaüksustele. Detailplaneering ei muuda planeeritava ala lähiümbruse maakasutust.

## 5.2 Planeeritud ehitusõigus

Käesoleva detailplaneeringuga on kavandatud ehitusõigus 12 elamumaa sihtotstarbega krundile (pos 1-12). Üldiselt on lubatud hoonestatavatele kruntidele püstitada 1 põhihoone ja 1 abihoone. Planeeritav ehitusalune pind on sõltuvalt krundi suurusest 220 m<sup>2</sup>, 180 m<sup>2</sup> või 150 m<sup>2</sup>. Hoonete lubatud korruselisus on 2 ja maksimaalseks kõrguseks on lubatud 8 m.

Krundi ehitusõigusega (tabel 2) on määratud:

- 1) planeeritud krundi kasutamise sihtotstarve;
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil;
- 3) hoonete lubatud korruselisus;
- 4) hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala.

**Tabel 2. Kruntide ehitusõigus**

Pos nr	Krundi aadress	Krundi suurus (m <sup>2</sup> )	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind (m <sup>2</sup> )	Hoonete korruselisus ja maksimaalne lubatud kõrgus (m)	Maa sihtotstarbe osakaal DP liikides	Maa sihtotstarbe osakaal katastriüksuse liikides	Min lubatud tulepüsivus-klass
1	Pedassaare tee 3	4985	1 põhihoone 1 abihoone	220	2 korrust / 8 m	EP 100%	E 100%	TP 3
2	Pedassaare tee 5	2570	1 põhihoone 1 abihoone	180	2 korrust / 8 m	EP 100%	E 100%	TP 3
3	Pedassaare tee 7	2292	1 põhihoone 1 abihoone	180	2 korrust / 8 m	EP 100%	E 100%	TP 3
4	Pedassaare tee 9	2321	1 põhihoone 1 abihoone	180	2 korrust / 8 m	EP 100%	E 100%	TP 3
5	Pedassaare tee 11	2207	1 põhihoone 1 abihoone	180	2 korrust / 8 m	EP 100%	E 100%	TP 3
6	Pedassaare tee 15	1484	1 põhihoone 1 abihoone	150	2 korrust / 8 m	EP 100%	E 100%	TP 3
7	Pedassaare tee 17	2034	1 põhihoone 1 abihoone	180	2 korrust / 8 m	EP 100%	E 100%	TP 3
8	Pedassaare tee 19	1544	1 põhihoone 1 abihoone	150	2 korrust / 8 m	EP 100%	E 100%	TP 3
9	Pedassaare tee 21	1277	1 põhihoone 1 abihoone	150	2 korrust / 8 m	EP 100%	E 100%	TP 3



10	Pedassaare tee 23	2242	1 põhihoone 1 abihoone	180	2 korrust / 8 m	EP 100%	E 100%	TP 3
11	Pedassaare tee 25	2254	1 põhihoone 1 abihoone	180	2 korrust / 8 m	EP 100%	E 100%	TP 3
12	Pedassaare tee 27	2275	1 põhihoone 1 abihoone	180	2 korrust / 8 m	EP 100%	E 100%	TP 3
13	Pedassaare Lõik T-1	376	-	-	-	LT 100%	L 100%	-

Projekteeritavad hooned peavad paiknema planeeritud hoonestusalal, va alla 20 m<sup>2</sup> ehitised. Lubatud ehitusõigus on nii ehitusloa kui ka ehitusteatise kohustuslike hoonete osas st ka 20-60 m<sup>2</sup> suurused ehitised ja hooned peavad asuma hoonestusalal ning nende alune pind läheb lubatud pinna arvestusse. Alla 20 m<sup>2</sup> ehitisi võib elamu teenindamiseks rajada väljapoole hoonestusala, kuid tingimusel, et säilitatakse kõrghaljastus ning arvestatakse naabrusõigustega kui ka tuleohutusest tulenevate nõuetega. Lähemale piirile kui 4 m võib sellise ehitise rajada vaid eelmainitud nõuete täitmisel ja naaberkinnistu omaniku kirjalikul kooskõlastusel. Alla 20 m<sup>2</sup> ehitiste puhul ei ole lubatud rajada eraldi puhkemaju vms eriotstarbelisi hooned.

Planeeritavate hoonete põhimahud peavad paiknema risti või paralleelselt Pedassaare teega (sh Pedassaare tee 21 krunt).

**Tabel 3. Kruntide moodustamine**

Pos nr.	Aadress/aadressi ettepanek	Krundi planeeritud sihtotstarve (katastriüksuse liik)	Krundi planeeritud suurus, m <sup>2</sup>	Moodustatakse kinnistutest (nr) või riigi maale	Liidetavate-lahutatavate osade suurus, m <sup>2</sup>	Osade senine sihtotstarve (katastriüksuse liik)
1	Pedassaare tee 3	E	4985	1 35201:002:0006	4985	M
2	Pedassaare tee 5	E	2570	2 35201:002:0007	2570	M
3	Pedassaare tee 7	E	2292	3 35201:002:0008	2292	M
4	Pedassaare tee 9	E	2321	4 35201:002:0009	2321	M
5	Pedassaare tee 11	E	2207	5 35201:002:0010	2207	M

6	Pedassaare tee 15	E	1484	7	35201:002:0012	1484	M
7	Pedassaare tee 17	E	2034	6	35201:002:0011	2034	M
8	Pedassaare tee 19	E	1544	8	35201:002:0013	1544	M
9	Pedassaare tee 21	E	1277	9	35201:002:0014	1277	M
10	Pedassaare tee 23	E	2242	10	35201:002:0015	2242	M
11	Pedassaare tee 25	E	2254	11	35201:002:0016	2254	M
12	Pedassaare tee 27	E	2275	12	35201:002:0017	2275	M
13	Pedassaare tee Lõik T-1	L	376	13 A	35201:002:0011	148	M
				13 B	35201:002:0012	228	M

Katastriüksuse sihtotstarbe määramisel on arvestatud Maakatastriseadus § 181 „Katastriüksuse sihtotstarbed“.

### 5.3 Arhitektuurinõuded ehitisele

Korruselisus: Lubatud on maksimaalselt 2 korrust.

Välisviimistlus: Hoonete rajamisel eelistada looduslikke ehitusmaterjale (paekivi, puit jne). Välisviimistluses vältida looduslikke/naturaalseid materjale imiteerivaid materjale. Hoonete välisviimistluses kasutada looduslikke, loomulikke värvitoone.

Katused: Lubatud on viil-, kelp- või poolkelpkatusega hoonete ehitamine. Katus peab olema kahepoolse viiluga, minimaalselt 35 kraadise kaldkatusega. Katuseharja suund on vaba.

Piirded: Lubatud on järgnevat tüüpi piirdeid:

- Haljaspiire
- Puidust lihtne lippaed
- Puidust lihtne rõhtaed
- Kiviaed
- Puitaed kivist postidega

Metallvõrkpiiret on lubatud kasutada vaid kruntide vahelise piirdena, kuid mitte küla tänaväärsel osal (Pedassaare tee ääres).

Piirete maksimaalne kõrgus on 1,5 m, Pedassaare tee äärde planeeritavate piirete maksimaalne kõrgus on 1,0 m, kusjuures piirded peavad asuma samal ehitusjoonel. Võimalusel eelistada sama tüüpi piirdeid, et tänaväärsed piirded oleksid ühtse välimusega, st iga järgnev piirdeaia rajaja peaks lähtuma varem rajatud piirdeaedade lahendusest.

## 5.4 Liiklus- ja parkimiskorraldus

Käesoleva detailplaneeringuga ei muudeta Salmistu küla üldist liikluskorraldust. Juurdepääs kavandatud kruntidele ja maaüksustele on planeeritud mööda Kuusalu-Valkla riigi kõrvalmaanteed piki Pedassaare teed.

Avaliku arutelu tulemusena tehtud planeeringuala laiendamise ettepaneku Pedassaare tee osas on arendaja heaks kiitnud ning selles osas on planeeringuala laiendatud. Liikluskoormuse kasvu ja vajalikus laiuses Pedassaare tee maa-ala olemasolu tõttu on ette nähtud olemasolevast sõiduteest laiem, 4,5 m laiune (must- või asfaltkattega) sõidutee ning 2 m laiune (must- või asfaltkattega) kergliiklustee. Tee trassivalikul on arvestatud olemasolevate kiviaede, tuletõrje hüdrantide ja veetorustikuga. Kruntide juurdepääsuteed on planeeritud 3,5 m laiustena. Juurdepääsuteele ette jäävad kivid on ette nähtud eemaldada või nihutada. Kive võib kasutada planeeritud kruntide kiviaedade kavandamisel, dekoratiivelementidena hoovides jne.

Vastavalt juurdepääsuks Pedassaare tee 15, 17, 19 ja 21 maaüksustele on moodustatud uus transpordimaa sihtotstarbega maaüksus juurdepääsutee rajamiseks. Planeeritud transpordimaale rajatav tee on eratee, mille kasutamiseks sõlmitakse vajadusel teomaniku ja huvitatud isikute vahel servituudilepingud, va Teeseaduse § 33 lõikes 8 sätestatud juhud.

Olemasoleva tee (pos 10, 11, 12), mis on juurdepääsuks järgnevatele elamukruntidele, sulgemine on lubatud alles peale uue juurdepääsutee väljaehitamist.

Parkimine on korraldatud omal krundil. Parkimiskohtade vajadus lähtuvalt Eesti Standardist EVS 843:2016 Linnatänavad tabel 9.2 väike-elamute alal 3 kohta. Detailplaneeringuga on ette nähtud elamumaa sihtotstarbega krundile 3 parkimiskohta.

## 5.5 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

### 5.5.1 Haljastus

Elamumaa sihtotstarbega kruntidel säilitatakse maksimaalselt ja kompaktselt väärtuslik kõrghaljastus. Ehitusprojektide koostamisel käsitleda olemasolevat haljastust ning näha muuhulgas ette meetmed, mille abil oleks võimalik säilitada kõrghaljastust hoonete ja kõvakatetega pindade läheduses, vt ka ptk 5.7 ja ptk 5.7.1.

### 5.5.2 Jäätmekäitlus

Jäätmekäitluse üldised nõuded on sätestatud Jäätmeseadusega. Lähtudes jäätmeseaduse § 32 sätestatud läheduse põhimõttest tuleb tekkivad jäätmed taaskasutada või kõrvaldada nende tekkekohale võimalikult lähedal asuvas tehnoloogiliselt sobivas ning tervisekaitse- ja keskkonnanõuetele vastavas jäätmekäitluskohas. Olmejäätmete käitluse korraldamisel tuleb lähtuda Kuusalu valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Salmistu küla Kuusalu vallas kuulub korraldatud jäätmeveo piirkonda ning liitumine jäätmeveoga on kohustuslik kõigile piirkonnas asuvatele jäätmevaldajatele. Olmejäätmete kogumiseks tuleb igal kinnistul kasutada kuni 240-liitriseid jäätmemahuteid, mille tühjendussagedus on määratud ainuõigust omava vedaja veograafikuga. Eeldusel, et biolagunevaid jäätmeid kompostitakse kinnistul kohapeal, võib jäätmemahuteid tühjendada üks kord 4. nädala jooksul. Olmejäätmete kogumiseks kasutatava mahuti suurus tuleb valida optimaalne vastavalt tühjendussagedusele selliselt, et oleks välditud mahuti ületäitumine. Biolagunevad jäätmed tuleb kompostida kinnistul kohapeal vastavalt jäätmehoolduseeskirja nõuetele. Salmistu külas on tänasel päeval kolm tasuta segapakendikonteinerit, kaks Salmistu sadamas ja kolmas Pedassaare tee 47/Pedassaare tee 49 vahel. Kodumajapidamistes tekkivate ohtlike jäätmete kogumiseks korraldab vallavalitsus kogumisreide ning statsionaarne konteiner on Kuusalu bensiinijaamas. Jäätmemahutid paigaldatakse elamukruntidele asukohta, kuhu on tagatud jäätmekogumise transpordi juurdepääs. Täpsem asukoht määrata ehitusprojektiga, vt ka ptk 5.7 ja ptk 5.7.1.

## 5.6 Tehnovõrgud ja rajatised

### 5.6.1 Üldosa

Tehnovõrgud on planeeritud vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele.

### Veevarustus ja kanalisatsioon

#### 5.6.1.1 Üldosa

Kuusalu vallas, Salmistu külas Pedassaare tee 3, 5, 7, 9, 11, 15, 17, 19, 21, 23, 25 ja 27 maaüksuste detailplaneeringu veevarustuse ja kanalisatsiooni osa koostamisel lähtutakse järgmistest Eestis kehtivatest projekteerimismõistetest:

EVS 835:2004	Hoone veevärgi projekteerimismõisted
EVS 921-3:2014	Ühisveevärk. Osa 3: Veevärgi projekteerimine
EVS 846:2013	Hoone kanalisatsioon
EVS 848:2013	Ühiskanalisatsioonivõrk
EVS 812-6:2012/A1:2013	Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus

#### 5.6.1.2 Veevarustus

Kuusalu Soojus OÜ on väljastanud üldised tehnilised tingimused käesoleva detailplaneeringu kooskõlastamiseks. Salmistu küla veevarustuse rajamiseks on kavandatud kasutada endise kordoni puurkaevu, mis jääb planeeringualast 500 m kaugusele Salmistu sadama suunas.

Vastavalt tehnilistele tingimustele on iga kinnistu piiril on juba olemasolev liitumispunkt (maakraan DN 25). Lubatud veevõtt igas liitumispunktis on kuni 1,5 m<sup>3</sup>/h.

Ehitusprojekti koostamisel peab iga kinnistu taotlema eraldi tehnilised tingimused veevarustusega liitumiseks ning koostama ehitusprojekti vastavalt nõuetele.

Tuginedes KSH aruandele, *endine kordoni puurkaev katastrinumbriga 713 (keskkonnaregistrikood PRK0000713) on heas seisukorras. 2010. aastal rajati puurkaevu juurde uus pumpla kolmeastmelise veetöötlusjaamaga ning paigaldati veemahutid. Puurkaevule on tagatud sanitaarkaitseala ulatusega 30 m, kus majandustegevus on piiratud. Puurkaevu sügavus on 100 m ning sellega on avatud Kambriumi-Vendi veekompleksi sügavusintervall 81 - 100 m. Põhjaveekiht on hästi kaitstud maapinnalt tuleneva reostuse eest temal lasuva Lontova veepideme (sinisavide paksus ~46 m) ja kvaternaarisetete (paksus*

~35 m) tõttu. Puurkaevu vesi vastab enamike näitajate osas sotsiaalministri 24.09.2019. a määrusega nr 61 „Joogivee kvaliteedi- ja kontrollinõuded ning analüüsimeetodid1“ kehtestatud kvaliteedinõuetele, väljaarvatud raua-, ammoniumi- ja mangaanisisalduste osas. Vesi töödeldakse nõuetele vastavaks veetöötusjaamas. Lähtuvalt eeltoodust on võimalik puurkaevu PRK0000713 baasil tagada nõuetele vastav joogivesi lisaks 12 majapidamisele. Kuusalu vallas on kinnitatud põhjaveevarud Ca-V veekompleksis 500 m<sup>3</sup>/ööpäevas. Vee erikasutuslubade alusel on Kuusalu vallas lubatud Ca-V veekompleksist ammutada 118 760 m<sup>3</sup> vett aastas ehk 323,6 m<sup>3</sup> ööpäevas. Planeeringu alusel suureneb Salmistu külas veevõtt Kambriumi-Vendi veekompleksist sõltuvalt alternatiivist 18 - 27 m<sup>3</sup> ööpäevas. Arvestades põhjaveevarude olemasolevat kasutust, on võimalik võtta täiendavalt kasutusse Salmistu külas vajaminev veekogus.

### **5.6.1.3 Kanalisatsioon ja sademevee ärajuhtimine.**

Reovee kanalisatsioon on planeeritaval alal lahendatud 10 m<sup>3</sup> kogumismahutite baasil, mis on planeeritud igale krundile. Kogumismahuti peab olema veekindel ja keskkonnaohutu konstruktsiooniga. Kogumismahutitest ehitab iga kinnistuomanik hooneni kinnistusisese kanalisatsioonitorustiku. Kogumismahutid on planeeritud sissesõidutee lähedusse, kust neid oleks lihtne tühendada ja hooldada. Samuti saab tulevikus, kui ehitatakse välja ühiskanalisatsioon (planeeringualas on ette nähtud perspektiivne koridor), antud asukohast lihtsa vaevaga luua ühenduse ühiskanalisatsiooniga. Perspektiivsed ühendus- ja liitumispunktid kavandada projekteerimise faasis.

Kuna kinnistu õueala (elamud, kõrvalhoone, õu) ja juurdepääsutee sademevesi on puhas ning ei ole eeldatavalt reostunud, siis on see ette nähtud immutada pinnasesse. Kinnistutel tekkinud liigvesi suunatakse planeeringuala piiravatesse kraavidesse. Kraavide eelvooluks on Kuura oja, mille kaudu juhitakse sademevesi merre.

Sademevesi on ette nähtud juhtida planeeritud kraavide ja sademevee torustiku kaudu Kuura oja. Planeeringualalt sademevee ära juhtimiseks on koostatud eksperthinnang (vt III Lisa 2, eksperthinnang Kuusalu valla Salmistu küla Pedassaare tee 3, 5, 7, 9, 11, 15, 17, 19, 21, 23, 25 ja 27 planeeringualalt sademevee ärajuhtimisest, koostanud aktsiaselts Projekteerimisbüroo Maa ja Vesi, 2019 aastal). Ekperthinnangus on arvestatud ka lähipiirkonnaga.

*Planeeringualalt tuleva kraavi suubumise kohas Kuura oja vooluhulk suureneb sellest tulenevalt 9 l/s, mis moodustab kogu vooluhulgast umbes 2%. Sellise vooluhulga lisandumine ei halvenda ojaga piirnevate maade kuivendusseisundit kuna veetase kraavis tõuseb ainult paar sentimeetrit.*

*Kuura oja läbilaskevõime parandamiseks on vaja teha hooldustöid – voolutakistuste ja sette eemaldamine voolusängist, sette eemaldamine on vajalik peaasjalikult väiksema languga lõikudelt. Pedassaare tee alune truup Pedassaare tee 12 ja 14 vahel on halvas seisundis ja liiga väikese läbimõõduga, siin peaks olema vähemalt d800 mm läbimõõduga truup.*

Ekspert hinnangus on sademevee jaoks välja toodud kaks varianti:

Variant 1. *Ala detailplaneeringu eskiislahenduses on ala kuivenduse eesvooluks välja pakutud variant kaevata äravoolukraav, mis läbiks Pedassaare tee 2 ja Kärngu kinnistut ning jõuaks Laane ühistu läänepiiri mööda Kuura ojasse (vt lisa 1). See variant on reljeefi ja Kuura oja veeseisude suhtes hea variant kuna planeeritava kraavi suudmes on Kuura oja tavaline veeseis ca 9,50 m. Planeeringuala kõige madalam punkt on ca 12,5 m, st. et kraavid saaks kaevata sellise sügavusega, mis võimaldaks nende baasil ka krundikuivendust planeerida. Maaomanike vastuseisu tõttu on selle variandi elluviimine raskendatud.*

Antud lahenduse puhul läbiks planeeritud kraavid eraomanike kinnistuid. Kahjuks ei ole sademevee lahendus realiseeritav maaomanike vastuseisu tõttu.

Variant 2. *Planeeringus on ette nähtud juhtida planeeringuala piirde- ja teekraavi sademeveed Kuura ojasse Pedassaare tee 18 ja 20 vahel oleva kohalikule omavalitusele kuuluva Pedassaare tee (kü 35301:001:0189) maaüksuse kaudu.*

*Vastavalt ekspert hinnangule: Pedassaare tee 18 ja 20 vahel teeb oja käänaku ja on planeeringualale kõige lähemal aga probleemseks on siinjuures asjaolu, et Kuura oja tavaline veepind selles punktis on ca 12,0-12,1 m ja planeeritavate kraavide alal on maapinna kõrgused 12,5...13,4 m. Põhimõtteliselt on võimalik ka nende kõrguste korral planeeringualalt pinnavesi ära juhtida kuigi osa kraavilõike kujutaksid endast küvette sügavusega 20-30 cm (vt lisa 3). Selle variandi korral oleks otstarbekas kraavilõik, mis piirneb Pedassaare tee 13-ga kuni suubumiseni ojasse, lahendada torustikuga. Madalad kraavilõigud on soovitatav lahendada laugete nõlvadega nõvadena, mis oleksid ka murutraktoriga niidetavad. Madala kraavi korral võib probleeme tekitada sissesõitudele truupide paigaldamine kuna kohati on kraav ainult 30 cm sügav ja truup peaks ka minimaalselt olema d315 mm.*

Ekspert hinnangu variant 2 lahendust on täpsustatud e-kirjaga 28.05.2020 (vt Lisa 2 e-kiri koos joonisega).

Kõrgveeperioodil on oht Kuura ojas veepinna tõusule, mis võib tõusta kõrguseni 12,60 m, mis on õuealade madalaim kõrgus. Veetaseme alandamiseks teeb ekspert ettepaneku Kuura oja süvendada planeeritud torustiku suubumiskohast alates ca 40 cm. Sellisel juhul Kuura oja veepind ei hakka krundikuivendamist mõjutama. Planeeringualalt tulev toru juhtida seal olevast truibist allavoolu, siis ei ole vaja seda truupi allapoole lasta.

Planeeritud lahendus arvestab 28.05.2020 e-kirjas ekspert hinnangus tooduga.

### **Sademevee suublasse juhtimise nõuded**

Vastavalt KSH aruandele: *Sademevee suublasse juhtimisel tuleb tagada, et vee- ja veega seotud maismaaökosüsteemide seisund ei halveneks. Sademeveelaskme kaudu suublasse võib juhtida sademevett, mille saastenaõtjad ei ületa keskkonnaministri 08.11.2019. a määruse nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused1“ lisa 1 sätestatud piirväärtusi, mis kehtivad reoveekogumisala kohta, mille koormus on 2000 - 9999 ie, välja arvatud heljumisisaldus, mis ei tohi ületada 40 mg/l, ja naftasaaduste sisaldus, mis ei tohi ületada 5 mg/l. Lias 1 toodud piirväärtused: BHT7 15 mg/l, KHT 125 mg/l, üldfosfor 1 mg/l, üldlämmastik 45 mg/l, pH 6 - 9, ühealuselised fenoolid 0,1 mg/l, kahealuselised fenoolid 15 mg/l. Eeldatavalt ei ole ette näha reostusnäitajate piirväärtuste ületamist, mis võiks pinnasesse või veekeskonda sattudes negatiivset mõju avaldada.*

Lisaks ehitustegevuse käigus ei tohi tõkestada kraavide kaudu loomulikku liigvee äravoolu. Põhjapoolsete kinnistutele juurdepääsuteede alla tuleb koheselt paigutada vajaliku läbimõõduga truibid.

Detailplaneeringu veevarustuse ja kanalisatsiooni lahenduse planeeris ConArte OÜ, töö nr DP-2012/050, vt ka joonis Sademevee skeem, joonis 6.

### **5.6.2 Elektrivarustus**

Planeeringu ala kruntide elektrienergiaga varustamine 12 x (3x32A) on ette nähtud juurdesõidutee äärde kruntide piirile paigaldatavatest 1- ja mitmekohalistest liitumiskilpidest. Liitumiskilpide toide näha ette projekteeritavalt 0,4kV kaabelliinilt toitega projekteeritavast 10/0,4kV alajaamast. Projekteeritava 0,4kV kaabelliini trass on ette nähtud tee maa-alasse.



Projekteeritava 10/0,4kV alajaama asukoht on olemasoleva 10kV õhuliini kaitsetsoonis Pedassaare tee 17 ja 19 kinnistute vahel.

Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastava liini.

Edasisel tehnovõrkude tööprojektid kooskõlastada võrkude valdajatega.

### **Vastavalt Elektrihoituseaduse §12:**

*Elektripaigaldise kaitsevööndis on keelatud tõkestada juurdepääsu elektripaigaldisele, põhjustada oma tegevusega elektripaigaldise saastamist ja korrosiooni ning tekitada muul viisil olukorda, mis võib ohustada inimest, vara või keskkonda, samuti korraldada kõrgepingepaigaldise õhuliini kaitsevööndis massiüritusi. Elektripaigaldise omaniku loata on keelatud:*

- 1) elektripaigaldise kaitsevööndis ehitada, sealhulgas ehitada tanklat, ladustada jäätmeid, materjale ja aineid, teha mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis- ja maaparandustöid, teha tuld, istutada ning langetada puid;*
- 2) õhuliinide kaitsevööndis sõita masinate ja mehhanismidega, mille üldkõrgus maapinnast koos veosega või ilma selleleta on üle 4,5 meetri;*
- 3) kõrgepingepaigaldise õhuliinide kaitsevööndis ehitada traattarasid ning rajada loomade joogikohti;*
- 4) maakaabelliinide kaitsevööndis töötada löökmehhanismidega, tasandada pinnast, teha mullatoid sügavamal kui 0,3 meetrit, küntaval maal sügavamal kui 0,45 meetrit ning ladustada ja teisaldada raskusi.*
- 5) Elektripaigaldise kaitsevööndis oleva maa-ala, õhuruumi või veekogu valdaja peab lubama elektripaigaldise omanikul elektripaigaldise käitu korraldada, teha vajalikke elektripaigaldise ja selle kaitsevööndi hooldustoid ning paigaldada elektripaigaldise tähiseid.*
- 6) Elektripaigaldise omanikul on õigus käesoleva paragrahvi lõikes 3 sätestatud tegevusteks loa andmisel nõuda loa taotlejalt asjakohaste ohutusabinõude rakendamist ja elektripaigaldise omanikule tekkivate põhjendatud kulude hüvitamist.*
- 7) Elektripaigaldise kaitsevööndis tegutsev isik peab vältima elektripaigaldise kahjustamist või kahjustumise ohu tekkimist. Elektripaigaldise kahjustamise või kahjustumise ohu korral tuleb rakendada abinõusid edasise kahju tekkimise vastu ja viivitamata teavitada tekkinud olukorrast elektripaigaldise omanikku.*
- 8) Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuse ja kaitsevööndis tegutsemise korra kehtestab majandus- ja kommunikatsiooniminister.*

Detailplaneeringu elektrivarustuse planeeris MELIOR PROJEKT OÜ, töö nr DP004.

### 5.6.3 Sidevarustus

Käesoleva lahenduse aluseks on AS Eesti Telekom (käesolevalt Telia Eesti AS) poolt välja antud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 24693126.

Käesoleva detailplaneeringu tehnovõrkude põhimõtteline lahendus on reserveeritud maa-ala planeeritavatele elamutele maakaablitrassi ehituseks nähes ette maakaabliga sisestuse igale planeeritavale elamukrundile. Planeeritav kaablitrass seotakse Kuusalu-Valkla maantee ristmikul ELASA ELA-056 valguskaabli trassiga.

Planeeritavate eramute krundi piiril asuvad puud ja maakivihunnikud, mistõttu on veetrass välja ehitatud krundi piirile nii lähedale kui võimalik, kohati sõidutee alla. Sidekanalisatsioon koos elektritoitekaabliga kulgevad samuti nii lähedal krundile kui võimalik, kohati sõidutee all. Seega tuleb projekteerida ja välja ehitada sidekanalisatsiooni trass, et vältida hilisemaid kaevetöid kaabli paigaldamiseks. Sidekanalisatsiooni trass lahendatakse eel- ja/või tööprojekti staadiumis.

Kuni kruntideni ehitatakse välja üheavaline 100 mm läbimõõduga torudest sidekanalisatsioon vahekaevudega, kusjuures kaevud ei tohi jääda sõidutee alla.

Sidekanalisatsiooni paigaldussügavus sõidutee all on min 1,0 m ja väljaspool sõiduteed 0,7 m. Käesolev projekt kirjeldab lahendust detailplaneeringu staadiumis. Enne ehitustöid koostatakse eel- ja tööprojektid ning kooskõlastatakse need AS Eesti Telekom-iga (käesolevalt Telia Eesti AS).

Detailplaneeringu sidevarustuse planeeris Itelec Consult OÜ, töö nr 15055.

## 5.7 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeritaval alal ei ole keskkonnaohtlikke objekte ega ole neid ka planeeringuga ette nähtud. Kanalisatsioon on lahendatud keskkonnaohutu konstruktsiooniga kogumismahuti baasil.

Hoonete ehitamisega, teede, parkimisplatside ja trasside rajamisega kaasnev otsene keskkonnamõju on lokaalne, piirdudes üldjuhul planeeringualaga. Samuti ei põhjusta tegevus keskkonnas pöördumatuid muutusi. Oluliseks muutuseks antud maa-alal võib pidada osa metsa hävimist, kuid samas ei too see kaasa piirkonna keskkonnaseisundile ulatuslikumaid pöördumatuid muutusi kuna oluline osa kinnistute kõrghaljastusest säilitatakse ja osaliselt rajatakse ka uut haljastust. Ehitamine ja sellega seonduvad tegevused ei oma kahjulikku mõju pinna- ja põhjavee kvaliteedile, kui on täidetud kõik ehitusnõuded ja –eeskirjad.

KSH kokkuvõte, ettepanekud ja järeldused:

1. *Detailplaneeringus kavandatu elluviimisel säilitada võimalikult palju väärtuslikku kõrghaljastust ning kinnistute idapoolsed osad säilitada looduslikuna.*
2. *Haljastuse säilitamise eesmärgil kavandada tehnovõrgud teemaa äärde.*
3. *Hästi korrastatud detailplaneeringu maastik moodustab visuaalselt ruumi, mis sobib Salmistu külamaastikku ja moodustab ühtlasi üleminekuala Salmistu endiselt külaalalt Pedassaare aiandusühistu alale ja teiselt poolt ka looduslikule haljasmaale. Planeeringuala maastik on tihedalt seotud Salmistu küla ühtsesse rohealade süsteemi roheline võrgustikuga.*
4. *Eelnimetatu loob ühest küljest 12. perekonnale võimaluse ja eeldused tervislikuks puhkamiseks ning rahvaspordiga tegelemiseks, teisest küljest on ökoloogiliste koridoridega seotud haljasmaade võrgustikul tähtis osa bioloogilise mitmekesisuse tagamisel.*
5. *Kavandatud tegevuse mõju ajaloolis-kultuurilisele keskkonnale on positiivne, kuna planeeringu elluviimisel on võimalik eksponeerida looduslikke väärtusi ning parandada Salmistu küla identiteeti.*
6. *Antud detailplaneeringuga on kavas kinnistud muuta kaasaegseks inimsõbralikuks elukeskkonnaks, mis looks eelduse maksujõulise elanikkonna Salmistu küla tulemiseks, mis on oluliselt vajalik ka Kuusalu arengukavas olevate eesmärkide täitmiseks.*
7. *Väikeloomad ja lindude elu on häiritud ehituspiirkonnas toimuvast tegevusest. Samas antud tegevus on väga lokaalne ja lühiajaline. Ekspluateerimisel eeldatavalt probleeme ei ole, kuna väikeloomad ja linnud on selleks ajaks leidnud endale lähipiirkonnas ja ka kinnistutel säilitataval metsaalal varasemaga samaväärsed elutingimused.*
8. *Eeldatavalt kõik ala senini külasthanud ja alal elanud loomad ja linnud leiavad endale raskusteta sobivad elu- ja pelgupaigad.*
9. *Mõningaid ajutisi ebamugavusi (tolm, müra, vibratsioon, ehitusmaterjalide vedu jne) ümbruskonna elanikele on kindlasti oodata eelkõige uute hoonete ja kommunikatsioonide rajamise ajal. Kõik ehitustööd peavad toimuma aga konkreetse projekti alusel ning tööde käigus tuleb kinni pidada kehtivatest tööohutuse, tuletõrje- ja tervisekaitsenõuetest.*
10. *Hoonete ehitamisega, teede, parkimisplatside ja trasside rajamisega kaasnev otsene keskkonnamõju on lokaalne, piirdudes planeeringualaga. Samuti ei põhjusta tegevus keskkonnas pöördumatuid muutusi.*

11. *Kavandatud tegevusega ei kaasne keskkonnamõjusid, mis ületaks piirkonna keskkonnataluvust. Kavandatu mõjutab pöördumatult otseselt ehitiste ja rajatiste alla jäävat ala (toimub pinnase eemaldamine ja praegune taimkate hävineb). Raie käigus on kavas säilitada elamute tagused metsaalad tervikaladena ja vajadusel teha seal hooldusõikust.*
12. *Alternatiivide võrdluses osutus parimaks 1 alternatiiv ehk kavandatud tegevus.*
13. *Ehitamise käigus tuleb rakendada kõiki sobivaid jäätmetekke vältimise võimalusi, samuti kanda hoolt, et tekkivad jäätmed ei põhjustaks ülemäärast ohtu tervisele, varale ega keskkonnale.*
14. *Tulenevalt Kuusalu valla jäätmehoolduseeskirjast tuleb juhul, kui ehitamise käigus tekib jäätmeid rohkem kui 1 m<sup>3</sup> päevas või rohkem kui 20 m<sup>3</sup> kogu ehitusperioodi kestel, ehitise vastuvõtmiseks esitatavatele dokumentidele kohustuslikult lisada vallavalitsuses kinnitatud õiend jäätmete nõuetekohase käitlemise kohta.*
15. *Olmejäätmete käitluse korraldamisel tuleb lähtuda Kuusalu valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest.*

### **5.7.1 Negatiivse keskkonnamõju vältimiseks ja leevendamiseks kavandatud meetmed ning seire**

Vastavalt KSH aruandele on järgnevalt kirjeldatud leevendamise meetmeid, millega tuleb planeeringu elluviimisel arvestada. Eraldiseisvad seiremeetmed vajalikud ei ole.

#### **Taimestiku kaitse**

*Ala puurinde moodustavad üldiselt kasvukohatingimustega hästi kohastunud liigid (erand sookask) ja planeeringualal tuleb püüda säilitada võimalikult praeguseid kasvukohatingimusi. Täiendava haljastuse rajamisel tuleb eelistada kodumaiseid puid ja põõsaid või nendega samasse perekonda kuuluvaid taimi: okaspuudest ja -põõsastest võiks eelistada harilikku kadakat ja harilikku mäнди; lehtpuudest ja -põõsastest võiks eelistada ala mitmekesistamiseks arukaske ja tema sorte, harilikku vahtrat ja tema sorte, hariliku tamme, pärnasid, pihlakaid, laukapuud, kibuvitsu, kuslapuid, kõrgemaid tuhkpuud.*

*Planeeringualal on kavandatud ehitustegevus tuua võimalikult tee äärde ja lagedamatele aladele, et säilitada kinnistute vastaspoole metsala võimalikult kompaktsena ja muutmata kasvukohatingimustega.*

*Ehitusplatsil materjali ladustamisel, mehhanismide kasutamisel kaitsta puid vigastuste eest, vigastada võivatele puudele moodustada ehituse ajaks kaitsevööd tüvede ümber. Kindlasti jälgida, et ei vigastataks põhioksi.*

### **Jäätmekäitluse korraldus ehitustöödel**

*Ehitamise käigus tuleb rakendada kõiki sobivaid jäätmetekke vältimise võimalusi, samuti kanda hoolt, et tekkivad jäätmed ei põhjustaks ülemäärast ohtu tervisele, varale ega keskkonnale. Võimaldamaks ehitusjäätmete taaskasutamist võimalikult suures ulatuses tuleb need koguda liigiti. Detailplaneeringu kohaselt ehitatakse 12 elumaja koos iga maja juurde kuuluva abihoonega. Igal kinnistul on ehitusalune pind mitte rohkem kui 220 m<sup>2</sup> ja ehitiste maksimaalseks kõrguseks 8 m. Juurdepääsuteeks renoveeritakse Pedassaare tee ning kolmele kinnistule (Pedassaare tee 21, Pedassaare tee 19 ja Pedassaare tee 17) juurdepääsuks rajatakse uus tee. Tehnovõrgud ehitatakse teekaitsemaale, seega tehnovõrkude rajamisel kasutatakse maksimaalselt olemasolevat infrastruktuuri. Tulenevalt Kuusalu valla jäätmehoolduseeskirjast tuleb juhul, kui ehitamise käigus tekib jäätmeid rohkem kui 1 m<sup>3</sup> päevas või rohkem kui 20 m<sup>3</sup> kogu ehitusperioodi kestel, ehitise vastuvõtmiseks esitavatele dokumentidele kohustuslikult lisada vallavalitsuses kinnitatud õiend jäätmete nõuetekohase käitlemise kohta. 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 anda taaskasutamiseks või kõrvaldamiseks üle vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlusettevõttele. Ohtlikud jäätmed tuleb koguda liikide kaupa eraldi ja vastavalt kehtestatud korrale anda üle ohtlike jäätmete käitluslitsentsi omavale jäätmekäitlusettevõttele. Ehitusjäätmete nõuetekohaseks käitlemiseks on vajalik ehitusjäätmete käitlemise kava koostamine ehitusprojekti koosseisus ning edasine aruandluse kohustus. Ehitusjäätmete nõuetekohase käitlemise eest vastutab ehitise omanik, kui tema ja ehitusettevõtja vaheline leping ei näe ette teisiti. Ehitustööde teostaja on kohustatud vältima objektilt prahi jms sattumist väljapoole planeeritavat maa-ala. Kinnistu reostamisel või risustamisel on vastutav isik kohustatud reostuse viivitamatult puhastama.*

### **Olmejäätmete käitluse korraldus**

*Olmejäätmete käitluse korraldamisel tuleb lähtuda Kuusalu valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Salmistu küla Kuusalu vallas kuulub korraldatud jäätmeveo piirkonda ning liitumine jäätmeveoga on kohustuslik kõigile piirkonnas asuvatele jäätmevaldajatele. Olmejäätmete kogumiseks on soovitatav igal kinnistul kasutada kuni 240-liitriseid jäätmemahuteid, mille*

tühjendussagedus on määratud ainuõigust omava vedaja veograafikuga. Eeldusel, et biolagunevaid jäätmeid kompostitakse kinnistul kohapeal, võib jäätmemahuteid tühjendada üks kord 4. nädala jooksul. Olmejäätmete kogumiseks kasutatava mahuti suurus tuleb valida optimaalne vastavalt tühjendussagedusele selliselt, et oleks välditud mahuti ületäitumine. Biolagunevad jäätmed on soovituslik kompostida kinnistul kohapeal vastavalt jäätmehoolduseeskirja nõuetele. Pakendijäätmete konteinerit Salmistu külas ei ole, lähim taaskasutatavate jäätmete konteiner (vanapaber, pakend) on Valklas. Kodumajapidamistes tekkivate ohtlike jäätmete kogumiseks korraldab vallavalitsus kogumisreide ning statsionaarne konteiner on Kuusalu bensiinjaamas.

## 5.8 Servituutide ja naabrusõiguste seadmise vajadus

Juhul kui tehnovõrgud kuuluvad tehnovõrkude operaatoritele tekib käesoleva detailplaneeringu elluviimisel isikliku kasutusõiguse määramise vajadus teemaa-alal paiknevate tehnovõrkude valdajate ja vallavalitsuse vahel. Juhul kui tehnovõrkude operaatoritele kuuluvad tehnovõrgud asuvad eramaadel tekib käesoleva detailplaneeringu elluviimisel servituudi määramise vajadus seal paiknevate tehnovõrkude valdajate ja maaomanike vahel. Isikliku kasutusõiguse ja servituutide ulatus on määratletud tehnovõrkude kaitsevöönditega.

Detailplaneeringu lahendusega tehakse ettepanek servituutide seadmiseks järgnevalt:

Pos nr	Kitsendused
1	Planeeritud liitumiskilbile 2 m kilbi välisgabariidist, võrguvaldaja kasuks
	Planeeritud MP kaablikoridorile koridori laiusega 2 m, võrguvaldaja kasuks
	Planeeritud sidekanalisatsioonile koridori laiusega 4 m, võrgu valdaja kasuks
	Olemasolevale veotorustikule koridori laiusega 4 m, võrgu valdaja kasuks
2	Planeeritud liitumiskilbile 2 m kilbi välisgabariidist, võrguvaldaja kasuks
	Planeeritud MP kaablikoridorile koridori laiusega 2 m, võrguvaldaja kasuks
	Planeeritud sidekanalisatsioonile koridori laiusega 4 m, võrgu valdaja kasuks
3	Planeeritud liitumiskilbile 2 m kilbi välisgabariidist, võrguvaldaja kasuks
	Planeeritud MP kaablikoridorile koridori laiusega 2 m, võrguvaldaja kasuks
	Planeeritud sidekanalisatsioonile koridori laiusega 4 m, võrgu valdaja kasuks
4	Planeeritud liitumiskilbile 2 m kilbi välisgabariidist, võrguvaldaja kasuks
	Planeeritud MP kaablikoridorile koridori laiusega 2 m, võrguvaldaja kasuks
	Planeeritud sidekanalisatsioonile koridori laiusega 4 m, võrgu valdaja kasuks

5	Planeeritud liitumiskilbile 2 m kilbi välisgabariidist, võrguvaldaja kasuks
	Planeeritud MP kaablikoridorile koridori laiusega 2 m, võrguvaldaja kasuks
	Planeeritud sidekanalisatsioonile koridori laiusega 4 m, võrgu valdaja kasuks
6	Planeeritud liitumiskilbile 2 m kilbi välisgabariidist, võrguvaldaja kasuks
	Planeeritud MP kaablikoridorile koridori laiusega 2 m, võrguvaldaja kasuks
	Planeeritud sidekanalisatsioonile koridori laiusega 4 m, võrgu valdaja kasuks
	Olemasolevale 1-20 kV õhuliinile koridori laiusega kuni 2 m, võrgu valdaja kasuks
	Olemasolevale veetorustikule koridori laiusega 4 m, võrgu valdaja kasuks
7	Planeeritud liitumiskilbile ja alajaamale 2 m välisgabariidist, võrguvaldaja kasuks
	Planeeritud MP ja KP kaablikoridorile koridori laiusega 2 m, võrguvaldaja kasuks
	Planeeritud sidekanalisatsioonile koridori laiusega 4 m, võrgu valdaja kasuks
	Olemasolevale 1-20 kV õhuliinile koridori laiusega kuni 8 m, võrgu valdaja kasuks
8	Planeeritud liitumiskilbile 2 m välisgabariidist, võrguvaldaja kasuks
	Planeeritud MP ja KP kaablikoridorile koridori laiusega 2 m, võrguvaldaja kasuks
	Planeeritud sidekanalisatsioonile koridori laiusega 4 m, võrgu valdaja kasuks
	Olemasolevale 1-20 kV õhuliinile koridori laiusega kuni 13 m, võrgu valdaja kasuks
	Olemasolevale veetorustikule koridori laiusega 4 m, võrgu valdaja kasuks
9	Planeeritud liitumiskilbile 2 m välisgabariidist, võrguvaldaja kasuks
	Planeeritud MP kaablikoridorile koridori laiusega 2 m, võrguvaldaja kasuks
	Planeeritud sidekanalisatsioonile koridori laiusega 4 m, võrgu valdaja kasuks
	Olemasolevale 1-20 kV õhuliinile koridori laiusega kuni 13 m, võrgu valdaja kasuks
	Olemasolevale veetorustikule koridori laiusega 4 m, võrgu valdaja kasuks
10	Planeeritud liitumiskilbile 2 m välisgabariidist, võrguvaldaja kasuks
	Planeeritud MP kaablikoridorile koridori laiusega 2 m, võrguvaldaja kasuks
	Planeeritud sidekanalisatsioonile koridori laiusega 4 m, võrgu valdaja kasuks
11	Planeeritud liitumiskilbile 2 m välisgabariidist, võrguvaldaja kasuks
	Planeeritud MP kaablikoridorile koridori laiusega 2 m, võrguvaldaja kasuks
	Planeeritud sidekanalisatsioonile koridori laiusega 4 m, võrgu valdaja kasuks
	Olemasolevale veetorustikule koridori laiusega 4 m, võrgu valdaja kasuks
12	Planeeritud liitumiskilbile 2 m välisgabariidist, võrguvaldaja kasuks
	Planeeritud MP kaablikoridorile koridori laiusega 2 m, võrguvaldaja kasuks
	Planeeritud sidekanalisatsioonile koridori laiusega 4 m, võrgu valdaja kasuks
	Olemasolevale veetorustikule koridori laiusega 4 m, võrgu valdaja kasuks
13	Planeeritud liitumiskilbile ja alajaamale 2 m välisgabariidist, võrguvaldaja kasuks
	Planeeritud MP kaablikoridorile koridori laiusega 2 m, võrguvaldaja kasuks
	Planeeritud sidekanalisatsioonile koridori laiusega 4 m, võrgu valdaja kasuks
	Olemasolevale 1-20 kV õhuliinile koridori laiusega kuni 8 m, võrgu valdaja kasuks

## 5.9 Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringuga kavandatavad meetmed kuritegevuse ennetamiseks lähtuvad Eesti standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja Arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine normdokumendist.

Projekteerimise edaspidises etapis ja hilisemal ehitamisel ning kasutamisel tuleb arvestada järgnevaga:

- jälgitavus;
- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikastid, märgid);
- üldkasutatavate alade korrashoid.

## 5.10 Tuletõrjenõuded ja ehitistevahelised kujud

Piirkonnas on väline tulekustutusvesi lahendatud tuletõrjehüdrantidega.

Planeeritud hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada normide- ja standarditega:

- Hooned projekteerida vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”
- EVS 812-6:2012+A1+A2 Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus
- EVS 812-6:2012/A2:2017 Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus

Hoonete kavandamisel tuleb arvestada „Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusega “ 30.03.2017 määrus nr 17. Vastavalt määrusele ei tohi tule levik ühelt ehitiselt teisele ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Selle täitmiseks peab hoonete vaheline kuja olema vähemalt 8 meetrit. Kui kuja on väiksem tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Tulekustutusvesi 13-15 l/s on tagatud dn110 mm ühisveetorustikul paiknevatest hüdrantidest, mis paiknevad Pedassaare tee 3 ja 15 kinnistute juures.

Planeeritava ala hoonete kasutusviis tulekaitse seisukohast on I ja hoonete vähimaks tulepüsivusklassiks on TP3.



## 6 Planeeringu elluviimise kava

Enne detailplaneeringu kehtestamist peab arendaja sõlmima ala kohaliku omavalitsusega notariaalse lepingu teede ning tehnovõrkude väljaehitamise osas. Vastavad kohustused märgitakse ka kinnistusraamatusse.

Pärast detailplaneeringu kehtestamist teostatakse järgmised toimingud:

- Esimene etapp - kinnistute ümberkruntimine ja vajalike servituutide seadmine, tegevust finantseerib arendaja.
- Teine etapp - detailplaneeringuga kavandatud sademeveesüsteemi välja ehitamine. Sademevesi on ette nähtud vastavalt lahendusvariandile nr 2, mida eksperthindaja on oma e-kirjaga 28.05.2020 täpsustanud (vt joonis 6, Sademevee skeem ja Lisa 2). Piirde- ja teekraavi sademeveed tuleb juhtida Kuura ojasse Pedassaare tee 18 ja 20 vahel oleva kohalikule omavalitusele kuuluva Pedassaare tee (kü 35301:001:0189) kinnistu kaudu. Veetaseme alandamiseks eemaldada Kuura ojas voolutakistused alates Pedassaare tee 20 kinnistu juurest kuni Pedassaare tee 14 kinnistul asuva truubini ja sealt edasi kuni Pedassaare tee 12 kinnistu osani (kraavi lõigu pikkus kokku ca 150 m). Pedassaare tee 12 ja Pedassaare tee 14 kinnistu vahel olemasolev trupp asendada suuremaga.

Planeeringuala ulatuses rajada kraavid ja juurdepääsuteede alla (pos 1-5) vajaliku läbimõõduga truubid. Kraavilõik, mis piirneb Pedassaare tee 13-ga kuni suubumiseni ojasse tuleb lahendada torustikuga. Veetaseme alandamiseks tuleb Kuura oja süvendada planeeritud torustiku suubumiskohast alates ca 40 cm. Sellisel juhul Kuura oja veepind ei hakka krundikuivendamist mõjutama.

Sademeveelahendus täpsustada vastava projektlahendusega. Töö teostab ja finantseerib arendaja.

- Kolmas etapp - detailplaneeringuga kavandatud Pedassaare tee ümberehitus koos mahasõitudega uutele kruntidele ning kergliiklusteega (kuni Pedassaare tee 3-ni). Projekteerimise, vastavate lubade taotlemise ja ehitamise eest vastutab arendaja.

**Tehnovõrgud:**

Veevarustus (olmevesi) ja tuletõrje veevarustus (hüdrandid) on tänaseks hetkeks kuni liitumispunktideni välja rajatud.

Reoveekanaliseerimine on planeeritava alal lahendatud 10 m<sup>3</sup> kogumismahutite baasil, mis on planeeritud igale krundile. Kogumismahutitest ehitab iga kinnistuomanik hooneni kinnistusesise kanalisatsioonitorustiku. Perspektiivselt on teemaale ette nähtud ÜVK arengukava alusel koridor reoveetorustiku tarvis (vt seletuskirja ptk 5.6.1.3).

Elektrilevi OÜ elektripaigaldiste rajamise võimaldamiseks tuleb kinnistu omanikul/õigustatud isikul sõlmida maa kasutamist võimaldav notariaalne leping. Soovitavalt kohe peale detailplaneeringu kehtestamist ja liitumist. Elektrivarustuse liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastava liini.

Sidevarustus rajatakse vastavalt vajadusele. Sidevarustuse rajab kinnistu omaniku/õigustatud isiku soovil Telia Eesti AS.