

Töö number
Tellijä

2020_0073
OÜ Magister Morum
Sulo Nigul
sulo.nigul@metro.ee

Konsultant

Skepast&Puhkim OÜ
Laki põik 2, 12915 Tallinn
Telefon: +372 664 5808; e-post: info@skpk.ee
Registrikood: 11255795; www.skpk.ee

Kuupäev

23.11.2020

Andineeme küla Vaino ja Taneli kinnistute ja nende lähiala detailplaneering

ESKIIS



Foto: Maa-amet fotoladu 2019

Algatamine: 27.08.2020

Eelnõu avalik väljapanek:

Eelnõu avalik arutelu:

Vastuvõtmine:

Avalik väljapanek:

Kehtestamine:

Planeeringu koostamisel osalesid:

Detailplaneering koostati koostöös Kuusalu Vallavalitsuse, Sulo Nigul'i ning Skepast&Puhkim OÜ esindajatega:

Kuusalu Vallavalitsus:

Kadi Raudla

Vallaarhitekt

Skepast&Puhkim OÜ:

Piret Kirs

Projektijuht ja planeerija

Huvitatud isik

Sulo Nigul

SKEPAST&PUHKIM OÜ

Laki põik 2, 12915 Tallinn

Registrikood 11255795

tel +372 664 5808

e-mail info@skpk.ee

www.skpk.ee

I SELETUSKIRI

SISUKORD

1.	PLANEERINGU EESMÄRK JA ALUSED	4
2.	OLEMASOLEV OLUKORD	5
2.1.	Planeeritav ala	5
2.2.	Kehtivad piirangud	6
2.3.	Planeeritava ala kontaktvöönd	6
3.	PLANEERINGULAHENDUS.....	9
3.1.	Vastavus üldplaneeringule	9
3.1.1.	Ehituskeeluvööndi vähendamine	10
3.2.	Planeeritava ala kinnistud ja kruntide moodustamine.....	10
3.3.	Planeeritava ala hoonete ja rajatiste ehitusõigus ning arhitektuurinõuded	12
3.4.	Liikluskorraldus ja parkimine	13
3.5.	Keskkonnatingimused	13
3.5.1.	Radoonirisk	14
3.5.2.	Insolatsioon.....	15
3.5.3.	Müra ja vibratsioon	15
3.5.4.	Jäätmekäitlus	15
3.6.	Servituutide vajaduse määramine	15
3.7.	Tuleohutuse tagamine	16
3.8.	Kuritegevuse riske vähendavad meetmed	16
4.	TEHNOVÕRGUD JA RAJATISED	17
4.1.1.	Elektrivarustus.....	17
4.1.2.	Sidevarustus	17
4.1.3.	Veevarustus ja kanalisatsioon.....	17
4.1.4.	Soojavarustus.....	17
5.	PLANEERINGU ELLUVIIMINE.....	18
Detailplaneeringu kehtestamisele järgnevad toimingud ja tegevused:		18

II JOONISED

1. SITUATSIOONISKEEM
2. KONTAKTVÖÖNDISKEEM
3. TUGIJOONIS
4. PÕHIJOONIS

III LISAD

1. Lahe maaüksuse endise omaniku kooskõlastus ja piiriprotokoll;
2. Keskkonnaameti (KKA) kiri 06.09.2019 nr 7-9/19/12994-2 Vaino kinnistu abihoonetest;
3. KKA kiri 20.11.2019 nr 7-9/19/17078-2 Andineeme küla Vaino kinnistu kasvuhoonest;
4. KKA poolt kooskõlastatud Asendiplaan ja Vaino abihoonete vaated hoonete seadustamiseks. Koostanud Projektbüroo OÜ 8.08.2019;
5. KKA nõusolek lehtla rajamiseks.

1. Planeeringu eesmärk ja alused

Eesmärk

Planeeringu koostamise eesmärgiks on Kuusalu vallas Andineeme külas asuval Vaino ja Taneli maaüksustel ja lähialal:

- Maakasutuse sihtotstarbe muutmine;
- Vaino ja Taneli katastriüksuste piiride muutmine;
- Olemasolevate hoonete andmete korrastamine, ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine vastavalt väljakujunenud hoonestussituatsioonile;
- Servituutide vajaduse määramine.

Planeeringu koostamise alused

Detailplaneeringu algatamise ja koostamise alus:

Andineeme küla Vaino ja Taneli kinnistute ja nende lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine ning detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamatamine, Kuusalu Vallavalituse korraldus nr 519, 27.08.2020.

Lähtedokumendid ja varem koostatud arvestamisele kuuluvad planeeringud:

- Andineeme küla Vaino ja Taneli kinnistute ja nende lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine ning detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamatamine, Kuusalu Vallavalituse korraldus nr 519, 27.08.2020;
- Harju maakonnaplaneering 2030+, kehtestatud riigihalduse ministri käskkirjaga, nr 1.1-4/78 (09.04.2018);
- Kuusalu valla üldplaneering, kehtestatud Kuusalu Vallavolikogu otsusega 19.12.2001 nr 68;
- Vabariigi Valitsuse 15.02.2015 määruse nr 18 „Lahemaa rahvusparki kaitse-eeskiri“;
- Lahemaa rahvusparki kaitsekorralduskava aastateks 2016-2025, kinnitatud Keskkonnaamet 29.04.2016 käskkiri nr 1-4.2/15/23, Lisa 7;
- Planeerimisseadus;
- Looduskaitseadus;
- Veeseadus;
- Vaino II kinnistu detailplaneering, kehtestatud Kuusalu Vallavolikogu 18.12.2003 otsusega nr 100;
- Lahe maaüksuse omaniku nõusolek piiriüleselt ehitatud kuuridele;
- KKA kirjad 6.09.2019 nr 7-9/19/12994-2 ning 20.11.2019 nr 7-9/19/17078-2;
- teised kehtivad õigusaktid ja normdokumendid.

Olemasolevad alusplaanid ja muu info ala kohta

- Alusplaanina on kasutatud GEOTERRA OÜ poolt koostatud Andineeme küla Vaino ja Taneli kinnistute topo-geodeetilist uuringut, kaart mõõtkavas 1:500, töö nr 228-2020, mõõdistatud 08.06.2020;
- Planeeringulahenduse väljatöötamisel on täiendava alusena kasutatud Maa-ameti kaarti.

2. Olemasolev olukord

(vt joonis 2 „Kontaktvööndiskeem ja joonis 3 „Tugijoonis“)

2.1. Planeeritav ala

Käsitletavad Vaino (kat tunnus 35301:001:0927) ja Taneli (35203:001:0620) kinnistud asuvad Harju maakonnas Kuusalu vallas Andineeme külas hajaasustatud alal.

Vaino kinnistu on hoonestatud 2 põhihoone (elamu ja majutushoone) ning sinna juurde kuuluvate abihoonetega, mis moodustavad alal ühtse hoonetekompleksi. Vaino maaüksusele jäävad veel muulid, paadisild ja slipp.

2003a. kehtestatud Vaino II detailplaneeringuga on Vaino kinnistu sihtotstarbeks määratud elumumaa, mis on jäänud ellu viimata. Maa-ameti kaardiinfo kohaselt on Vaino kinnistu 100 % maatulundusmaa, pindala 3,58ha, millest on 0,78ha looduslik rohumaa, 1,21ha metsamaa, 0,60ha õuemaad ning 0,99 ha muu maa.

Vaino kinnistule jäävad ka oletatava randrüütlite kordonihooned varem (mälestise registri nr 27052). Tegemist on 18. saj lõpus ja 19. saj alguses ehitatud kordonihoonetega, mille säilinud varem on tänaseks saanud osaks uusehitusest (olev elamu). Randrüütlite kordonihooned on 2018 a. saanud presidendi poolt kauneima muinsuskaitseobjekti tunnustuse.

Vaino kinnistul olevad hooned ja rajatised vastavalt ehitisregistrile (EHR):

	EHR kood	Ehitiselune pind (m ²)	Ehitis
Elamu	120274633	298,6	Hoone
Kõrvalhoone	120282231	120	Hoone
Paadikuur	120816961	68,6	Hoone
Paadikuur	120578794	60	Hoone
Aiamaja (saun)	121286073	78*	Hoone
Põhjamuul	220769507	1950	Rajatis
Lõunamuul	220813653	500	Rajatis
Ujumis- ja paadisild	220769496	160	Rajatis
Slipp	220769474	240	Rajatis
Kelder-Garaazh*		280	Hoone
Väliköök *		51	Hoone
Suitsuahi varikatusega*		16	rajatis
Kasvuhoone*		24	Hoone
Puukuurid*		19+24	Hoone

*ei kajastu ehitisregistris

Lisaks asub Vaino kinnistul lehtla, mille paigaldamiseks väljastas Keskkonnaamet kooskõlastuse (vt. LISA 5). Tegemist on ehitusteatise kohustuseta ehitisega.

Vaino maaüksuse ulatuses ehitusregistris mitte kajastuvate hoonete seadustamiseks on Projektbüroo OÜ esitanud Kuusalu vallale taotluskirja septembris 2019a. Kõne all olevate hoonete vastavaust LKS-ile ja Lahemaa kaitse-eeskirjale on hinnanud ka Lahemaa Rahvusparki valitseja – Keskkonnaamet - ning nõustunud ehitiste seadustamisega antud kohas. (vt kiri LISA 2 ning joonised LISA 4):

- Paadikuuri (EHR 120578794) laiendamine ning rekonstrueerimine külalistemajaks, uus ehitusalune pind 108.2m²;
- Kõrvalhoone (EHR 120282231) juurdeehitus, mille tulemusena on hoone uus ehitusalune pind kokku 222,8m²;
- Kelder-garaaž – ehitusaluse pinnaga 280m²;
- Saun - ehitusaluse pinnaga 78m², mis on rajatud kunagise randrüütlite kordonihoonete varedele;
- Väliköök - ehitusaluse pinnaga 51m², mis on rajatud kunagise randrüütlite kordonihoonete varedele;
- Kasvahoone – ehitusalune pind 24m² (LISA 3. KKA 20.11.2019 kiri nr 7-9/19/17078-2 nõustumine kasvahoone paiknemisega antud kohas);
- Suitsuahi – rajatis 16 m² ehitusaluse pinnaga, mis samuti rajatud randrüütlite kordonihoonete varedele.

Taneli kinnistu on hoonestatud ühe hoonega ning vastavalt maa-ameti kaardiinfole on kinnistu 100% elamumaa, pindala on 6883 m², millest 313 m² looduslik rohuma, 5128 m² metsamaa, 897 m² õuema, ning 545 m² muu maa.

Hoone	EHR kood	Ehitisesalune pind (m ²)	Ehitis
Elamu	116010975	81	Hoone

Kogu käsitletav ala asub Natura 2000 võrgustikku kuuluval linnu- ja loodusala ning ka Lahemaa Rahvuspargi ala piiranguvööndis.

Juurdepääs alale toimub Loo-Andineeme teelt.

2.2. Kehtivad piirangud

Planeeritav ala piirneb Salmistu lahega, mille tõttu kehtivad planeeritaval alal looduskaitseadusest ja veeseadusest tulenevad piirangud. Käesoleva planeeringuga haaratud ala asub Natura 2000 võrgustikku kuuluval linnu- ja loodusala ning Lahemaa Rahvuspargi ala piiranguvööndis. DP alal kaitstavaid liike registreeritud ei ole. Kitsendused on toodud Tabel 1.

Tabel 1. Olemasolevate kitsenduste ülevaade.

Valdkond	Kitsendust põhjustav objekt	Kitsenduse nimetus	Ulatus
Veekogu	Läänemeri	Kalda piiranguvöönd	200 m
		Kalda ehituskeeluvöönd	100 m*
		Kalda veekaitsevöönd	20 m
		Kallasrada	10 m
Tehnovõrgud	elektripaigaldis	Elektriõhuliini kaitsevöönd	2m mõlemale poole trassi
	puurkaev	hooldusala	10m

*Ehituskeeld ei laiene hajaasustuses olemasoleva elamu õuemaale ehitatavale uuele ehitisele, mis ei jää veekaitsevööndisse.

2.3. Planeeritava ala kontaktvöönd

Planeeritav ala asub Kuusalu vallas Andineeme külas hajaasustatud alal, mis jääb Tallinnast linnulennult ca 40 km kaugusele. Kuusalu alevik jääb külast ca 5km kaugusele kuhu jäävad ka lähim

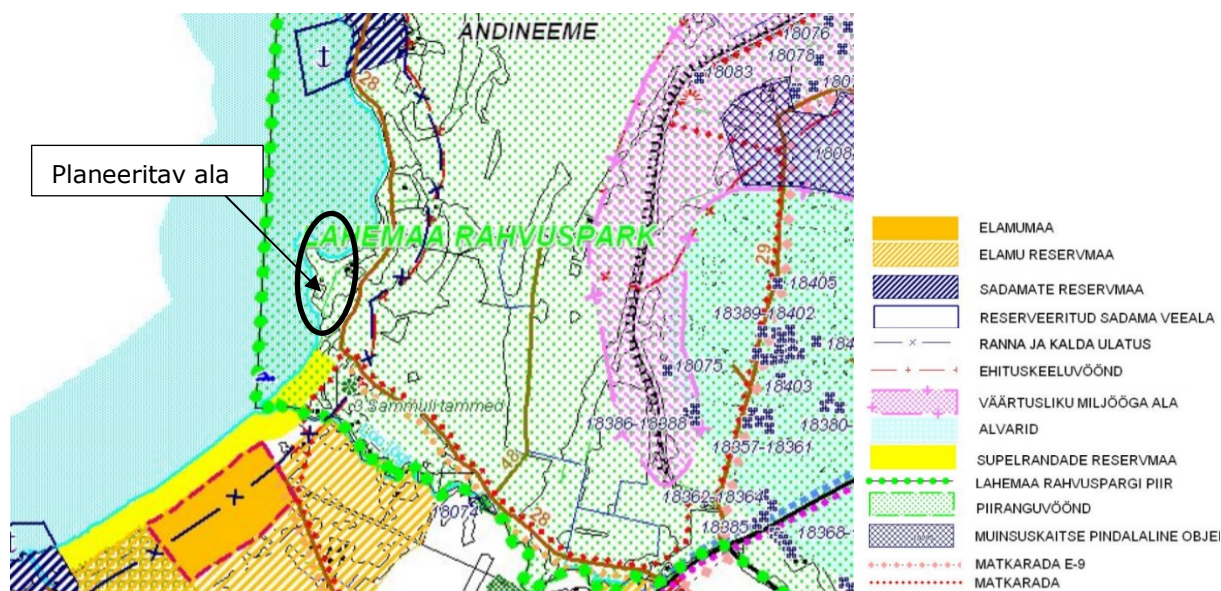
1. Männimäe kinnistu detailplaneering – Algatatud Kuusalu Vallavalituse 27.08.2020 korraldusega nr 518. Planeeringu eesmärk on olemasolevate hoonete andmete korrastamine, ehitusala ulatuse täpsustamine ning ehituslike tingimuste määramine uue inventarihoidla ehitamiseks.

3. Planeeringulahendus

Planeeringulahendusega tehakse ettepanek Vaino ja Taneli katastriüksuste piiride muutmiseks ning hoonestusala ja ehitusõiguse määramiseks.

3.1. Vastavus üldplaneeringule

Kehtiva Kuusalu valla üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala nn „valgel alal“ (so alal kus juhtotstarvet ei ole määratud) ja Lahemaa rahvusparki piiranguvööndis (Joonis 2). 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 alata detailplaneering.



Joonis 2. Väljavõte kehtivast Kuusalu valla üldplaneeringust

Planeeritaval Taneli katastriüksusel säilib elumumaa sihtotstarve, millele määratakse juurde osaline ärimaa võimalus. Vaino katastriüksuse osas taotletakse sihtotstarbe muutmist maatulundusmaast elumumaa samuti osalise ärimaa võimalusega. Tegemist on kehtestatud Vaino II detailplaneeringuga elumumaa määramise krundiga, mille alusel planeeringujärgsed katastritoimingud on jäänud tegemata.

Kehtiva üldplaneeringuga on määratud, et hajaasustuses, sh Andineeme külas, on uute väikeelamute krundi minimaalseks suuruseks 5 ha. Planeeringuga kavandatakse Taneli ja Vaino katastriüksuste vahelise piiri muutmist. Taneli ja Vaino katastriüksused on käesolevalt hoonestatud elamutega ja kantud kinnistusraamatusse eraldi kinnisasjadena, seega ei ole kahe katastriüksuse vahelise piiri ümberjaotamisel tegu uute katastriüksuste moodustamisega, vaid korrastatakse olemasolevate katastriüksuste suurusi, kus Taneli katastriüksus suureneb Vaino katastriüksuse arvelt. Taneli katastriüksuse suurus on käesolevalt 6883m². Planeeringuga kavandatava kohaselt suureneks Taneli katastriüksus suuruseni ca 2 ha.

Kogu planeeritav ala paikneb Lahemaa Rahvusparki piiranguvööndis. Lahemaa piiranguvööndi kaitse-eesmärk on pärandkultuurimaastiku, sealhulgas pärandmaastiku, asustusstruktuuri, taluarhitektuuri, miljööväärtuste, ajaloolis-kultuurilise väärtusega hoonete ning loodusdirektiivi elupaigatüüpide, kaitsealuste liikide ja nende elupaikade kaitse. Vastavalt Lahemaa Rahvusparki kaitse-eeskirja § 23 lg2 p2 kohaselt on ehitiste püstitamine Lahemaa piiranguvööndis lubatud

kaitseala valitseja nõusolekul lähtudes kaitse-eeskirja § 23 lg 4 p1, mille alusel ei laiene ehituskeeld olemasoleva elamu juurde püstitatavale ehitisele, mis ei jää veekaitsevööndisse.

3.1.1. Ehituskeeluvööndi vähendamine

Kehtiva Kuusalu valla üldplaneeringu kaardile on märgitud ehituskeeluvöönd, mis Lahemaa rahvusparki piiridesse jääval rannal ulatub 200 meetrini.

Kehtestatud Vaino II kinnistu detailplaneeringuga on ehituskeeluvööndit vähendatud 12 meetrini, mis käesolevalt koostatava detailplaneeringu kehtestamisel muutuks kehtetuks. Antud planeeringus lähtutakse Lahemaa kaitse-eeskirja § 23 lõike 1 punktist 2, mille kohaselt on ehitiste püstitamine ranna või kalda ehituskeeluvööndis keelatud, välja arvatud kaitseala valitseja nõusolekul lõigetes 4 ja 5 sätestatud erandite korral. Kaitse-eeskirja § 23 lõige 4 punkti 1 alusel **ei laiene ehituskeeld olemasoleva elamu juurde püstitatavale ehitisele, mis ei jää veekaitsevööndisse.** Looduskaitseaduse § 14 lõigete 2 ja 3 alusel võib kaitseala valitseja nõusoleku anda, kui tegevus ei kahjusta kaitseala kaitse-eesmärgi saavutamist ega kaitseala seisundit.

Kuivõrd tegemist on juba väljakujunenud tervikliku hoonetekompleksiga, siis kavandatava tegevusega ei kaasne negatiivset mõju Lahemaa piiranguvööndi kaitse-eesmärkideks seatud pärandkultuurimaastikule, asustusstruktuurile, taluarhitektuurile, miljööväärtustele, ajaloolis-kultuurilise väärtusega hoonetele ning kaitsealustele liikidele ja nende elupaikadele.

3.2. Planeeritava ala kinnistud ja kruntide moodustamine

Eskiislahendusega pakutakse planeeringuala lahendusena välja kaks alternatiivi, milledest lõpuks üks valitakse edasise planeeringu lahenduseks.

Alternatiiv 1

Detailplaneeringuga kavandatakse katastriüksuste piiride omavahelist muutmist. Uusi krunte ei moodustata. Planeeringuga tehakse ettepanek eraldada Vaino katastriüksusest lõunapoolsest osast 14 345m² suurune maa-ala, et liita see kõrval asuva Taneli katastriüksusega (Pos 2). Taneli katastriüksusest tehakse aga ettepanek 802m² suuruse ala eraldamine ning liitmine Vaino katastriüksusega tagamaks kinnistule Pos 1 juurdepääs. Piiride ümberjaotusega moodustuvad kompaktsed krundid, mis mõjuvad loogilise jätkuna antud keskkonnas.

Kuna Vaino katastriüksusel asuv puukuur ning juurdepääsutee nurk ulatuvad osaliselt Lahe katastriüksusele tehakse ettepanek servituudivajaduse seadmiseks rajatise ja juurdepääsu jaoks.

Hilisemate katastritoimingute käigus tehakse ka ettepanek Vaino ja Taneli katastriüksuste nime muutmiseks vastavalt Randrüütl ja Rannamäe.

Andmed kruntide moodustamise kohta on toodud tabelis 2.

Tabel 2. Andmed kruntide moodustamiseks

Pos nr.	Krundi plan. suurus (m ²)	Krundi planeeritud sihtotstarve (DP liigi järgi)*	Krundi planeeritud sihtotstarve (KÜ liigi järgi)**	Moodustatakse katastriüksusest	Liidetavate lahutavate osade suurus (m ²)	Senine sihtots-tarve
1	22 259	EP 50 -100% ÄM 0-50%	E 50 -100% Ä 0-50%	Vaino (35301:001:0927)	-14 345	M 100%
				Taneli (35203:001:0620)	+802	E 100%
2	20 425	EP 50 -100%	E 50 -100%	Taneli (35203:001:0620)	-802	E 100%

		ÄM 0-50%	Ä 0-50%	Vaino (35301:001:0927)	+14 345	M 100%
--	--	----------	---------	---------------------------	---------	--------

*EP – üksikelamu maa; ÄM – majutushoone maa

**E – elumumaa; Ä – ärimaa ; M – maatulundusmaa

Planeeritud kruntide pindalad võivad täpsustuda katastrimõõdistamise käigus piiride märkimisel looduses.

Alternatiiv 2

Detailplaneeringuga kavandatakse katastriüksuste piiride omavahelist muutmist, kus planeeringuga tehakse ettepanek eraldada Vaino katastriüksusest lõunapoolsest osast 14 345m² suurune maa-ala, et liita see kõrval asuva Taneli katastriüksusega (Pos 2).

Taneli katastriüksusest tehakse ettepanek 802m² suuruse ala eraldamiseks ning liitmiseks Vaino katastriüksusega tagamaks Vaino katastriüksusele (Pos 1) juurdepääs. Lisaks tehakse ettepanek Vaino ja Lahe katastriüksuste vahelise piiri korrigeerimiseks. Selleks nähakse ette Lahe katastriüksuselt Vaino katastriüksusega piirnevast läänepoolsest piirist moodustada 150m² suurune ajutine krunt, mida oleks võimalik liita Vaino katastriüksusega. Käesolevalt ulatub Vaino maaüksusel olev üks puukuuridest nurgaga Lahe kinnistule. Lahe kinnistule ulatub ka juurdepääsutee nurk. Olevad puukuurid rajati ca 15a tagasi lähtudes juba toona looduses esinevast krundipiirist ja naabri nõusolekul (vt lisa 1). Nimetatud alast ajutise krundi moodustamine antud kohas on arusaadav lähtudes looduses tajutavast piirist ning aitaks korrastada olevat olukorda.

Katastriüksuste omavaheliste piiride sellise ümberjaotusega moodustuvad kompaktsed krundid, mis mõjuvad loogilise jätkuna antud keskkonnas.

Hilisemate katastritoimingute käigus tehakse ka ettepanek Vaino ja Taneli katastriüksuste nime muutmiseks vastavalt Randrüütli ja Rannamäe.

Andmed kruntide moodustamise kohta on toodud tabelis 2.

Tabel 2. Andmed kruntide moodustamiseks

Pos nr.	Krundi plan. suurus (m ²)	Krundi planeeritud sihtotstarve (DP liigi järgi)*	Krundi planeeritud sihtotstarve (KÜ liigi järgi)**	Moodustatakse katastriüksusest	Liidetavate-lahutavate osade suurused (m ²)	Senine sihtotstarve
1	22 409	EP 50 -100% ÄM 0-50%	E 50 -100% Ä 0-50%	Vaino (35301:001:0927)	-14 345	M 100%
				Taneli (35203:001:0620)	+802	E 100%
				Lahe (35203:001:0630)	+150	E 100%
2	20 425	EP 50 -100% ÄM 0-50%	E 50 -100% Ä 0-50%	Taneli (35203:001:0620)	-802	E 100%
				Vaino (35301:001:0927)	+14 345	M 100%

*EP – üksikelamu maa; ÄM – majutushoone maa

**E – elumumaa; Ä – ärimaa ; M – maatulundusmaa

Planeeritud kruntide pindalad võivad täpsustuda katastrimõõdistamise käigus piiride märkimisel looduses.

3.3. Planeeritava ala hoonete ja rajatiste ehitusõigus ning arhitektuurinõuded

Planeeritava ala sihtotstarbeks määratakse elamumaa osalise äri võimalusega, mis tagab võimaluse rajada alale ka majutushooneid ning seeläbi hoida ja edendada kohalikku loodus- ja kultuuripärandit. See omakorda aitab kaasa piirkonna tutvustamisele ja kohaliku väärtustamisele läbi turismi.

Detailplaneeringuga on määratud kruntide hoonestusalad, so alad, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooned. Hoonete paiknemine väljaspool hoonestusala ei ole lubatud. Hoonestusalad on määratud vastavalt väljakujunenud hoonete paiknemisele ning lähtuvalt metsakõlvikute olemasolust alal ning olemasolevatest teedest.

Hoonete suurima lubatud ehitisealuse pinna moodustavad kokku põhihooned ja abihooned. Ehitusõiguse andmed on antud maksimaalse lubatud suurusena ning arvestades juba väljakujunenud keskkonda. Planeeritavad ehitusõiguse näitajad on kokkuvõtvalt toodud tabelis 3. Uute hoonete või olemasolevate hoonete laiendamise kavandamisel tuleb vajadusel koostada nõuetekohane ehitusprojekt ja taotleda ehitusluba kohalikest omavalitsusest. Hoonete projekteerimisel on oluline arvestada elamualasid terviklikult: uued või rekonstrueeritavad hooned peavad sobima olemasolevate hoonetega. Ehitusõigus mõlema alternatiivi korral jääb samaks.

Tabel 3. Ehitusõiguse tabel.

Positsiooni nr / Aadressi ettepanek	Krundi suurus m ²	Max ehitisealune pind / m ²	Max ehitise kõrgus / m **	Max ehitiste arv krundil	Max korruse-selusus	Sihtotstarve detailplaneeringu liigi põhjal / % ***	Sihtotstarve katastriüksuse liigi põhjal / % ***	Tulepüsivus klass
Pos 1 / Randrüütli	22259 (22409)*	1500	9	12	2	EP 50-100 ÄM 0-50	E 50-100 Ä 0-50	TP-3
Pos 2 / Rannamäe	20 425	750	9	6	2	EP 50-100 ÄM 0-50	E 50-100 Ä 0-50	TP-3

*Krundi suurus Alternatiiv 2 korral

**põhihoone/abihoone

*** E – elamumaa ;EP – üksiklamu maa; ÄM – majutushoone maa; Ä – ärimaa

Arhitektuurinõuded

Hooneid on lubatud rajada ainult hoonestusalale. Väljapoole hoonestusala võivad ulatuda sissepääsu trepid ja konsoolsed varikatused kuni 1,5 m ulatuses. Samuti võib väljapoole hoonestusala paigaldada ajutisi ehitisi ning ehitada tehnorajatisi kooskõlas ehitusseadusega.

Lahemaa kaitsekorralduskavas Lisa 7 on toodud Andineeme küla kirjeldus, mille järgi on Andineeme küla puhul tegemist hajakülaga, kus arhitektuurilises koosluses domineerib 20. sajandi teine pool sellele omase eklektilises ja romantiseerivas laadis stiiliga. Näiteid külas on seinast seina ning ära on mainitud varasemalt Vahur Sova poolt projekteeritud Vaino kinnistu randrüütli varemed, mis on ümberehitatud ning kohandatud kaasaegselt ja sobivalt olemasoleva elamuga.

Vaino ja Taneli kinnistutel uute hoonete rajamisel on tähtis, et väljakujunenud asustusstruktuur säiliks ja uued ehitatavad hooned haakuks ümbritsevasse miljöösse ning järgiks antud kohas iseloomulikke arhitektuuri kui kultuuripärandi kandjat. Hoonete välimuses arvestada alale jääva hoonestuse arhitektuursete lahendustega. Uued ehitised peaksid olema nii põhiplaanis kui mahus lähedalasuvatega sarnaste gabariitide ja katusekujuga, järgima väljakujunenud planeerimisviisi ja hoonestuslaadi kaasaegse vormi- ja fassaadikäsitlusega.

Ehitise projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada ehitisele seadustes ja nende alusel kehtestatud õigusaktides sätestatud kohustuslike nõuetega ning asjaõigusseaduses sätestatud naabusõigustega.

Ehitusprojekt peab vastama ehitusseadustiku nõuetele. Hoonete täpne arhitektuurne lahendus tuleb määrata edasise projekteerimise käigus lähtuvalt käesolevast detailplaneeringust.

Krundi piiridele on lubatud püstitada piirkonnale iseloomulikke piirdeaedasid.

3.4. Liikluskorraldus ja parkimine

Juurdepääs planeeritavale alale toimub olemasolevalt Loo-Andineeme teelt. Liikluskorralduse muudatusi planeeringuga ei kavandata, olemasolevad teed ja juurdepääsud säilivad.

Parkimine lahendatakse omal krundil vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“.

ning Majandusministri ja taristuministri 21.07.2015 määrus nr 97 Nõuded ehitusprojektile ette nähtud parkimisnõuetele.

Teede ja parkimiskohtade projekteerimisel tuleb arvestada hooldussõidukite ja päästetehnika juurdepääsu vajadusega alale.

3.5. Keskkonnatingimused

Detailplaneeringuga keskkonnamõju strateegilist hindamist (KSH) ei algatatud, sest planeeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse mõistes. Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mille jaoks on vajalik keskkonnakasutuse luba ega olulise keskkonnamõjuga tegevusi, mis on loetletud keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõikes 1 ja 2 ning Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005 määruses nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu“. Kavandatava tegevusega kaasnevad mõjud on eeldatavalt väikesed ning jäävad planeeringuala ning selle kontaktvööndi ulatusse ning ei kahjusta inimeste tervist, vara, ei põhjusta keskkonnas olulisi pöördumatuid muutusi ega ületa eeldatavalt piirkonna keskkonnataluvust. Negatiivne mõju ümbritsevatele kinnistutele puudub.

Otsene mõju ümbruskonna inimeste tervisele ja heaolule seostub peamiselt ehitustegevuse ajal suureneva müra, tolmu ja ehitustehnika poolt tingitud võimalike liiklushäiringutega. Mõju on ajutise iseloomuga.

Ala asub Lahemaa Rahvusparki alal ja seetõttu kehtivad seal Lahemaa Rahvusparki kaitse-eeskirja nõuded, mille kohaselt tuleb säilitada mets. Metsa hooldamisel tuleb järgida Lahemaa rahvusparki kaitse-eeskirjas ja kaitsekorralduskavas Lahemaa piiranguvööndi kohta esitatud nõudeid ning tegevus kooskõlastada Keskkonnaametiga.

Kaitstavaid liike planeeritaval alal registreeritud ei ole. Lähimad III kategooria Pulsatilla pratensis (aas-karukell) leiukohad jäävad ca 130m kaugusele Põllu kinnistule.

EELISE andmete põhjal ulatub planeeringualale Natura elupaigatüüpide 9070 (puiskarjamaad) ning 9080*(soostuvate ja soo-lehtmetsade elupaik) paiknemine.

Puiskarjamaad on inimtekkeline kooslus. Puiskarjamaad on regulaarselt karjatatavad või niidetavad hõreda puistuga alad, mis struktuurilt sarnanevad puisniitudele, kuid on väiksema liigirikkusega tänu loomadepoolsele valikulisele rohttaimede söömisele ja tallamisele, sageli ka puurinde suurema liituvuse tõttu. Elupaigatüübi ohutegur on traditsioonilise tegevuse lakkamine ja/või ebapiisav hooldus.

Soostuvate ja soo-lehtmetsade elupaigatüüp hõlmab lehtmetsi, madalsoometsi ja lodumetsi, mis kasvavad tasasel maal, lauetes nõgudes võinõlvade jalamil, kus põhjavesi on maapinna lähedal. Soostumise algstaadiumis valitsevad puurindes paiguti kuusk ja arukask, madalsoometsades sookask ning lodumetsades sangleppkoos sookasega. Elupaigatüübi ohutegur on niiskusrežiimi

muutumine ja raied. Hoonete või rajatiste rajamine Natura 2000 elupaigale mõjutab Natura ala terviklikkust. Kui kavandatav tegevus mõjutab eeldatavalt ebasoodsalt Natura 2000 võrgustiku alal esinevat esmatähtsat looduslikku elupaigatüüpi, võib Vabariigi Valitsus anda nõusoleku ainult juhul, kui kavandatav tegevus on seotud inimese tervisega, elanikkonna ohutusega või olulise soodsa mõjuga keskkonnaseisundile. Teiste avalikkuse jaoks esmatähtsate ja erakordselt tungivate põhjuste korral võib loa anda ainult pärast Euroopa Komisjonilt arvamuse saamist. Loas määratud tegevust ei tohi alustada enne hüvitusmeetmete rakendamist (KeHJS §29 lg 5).

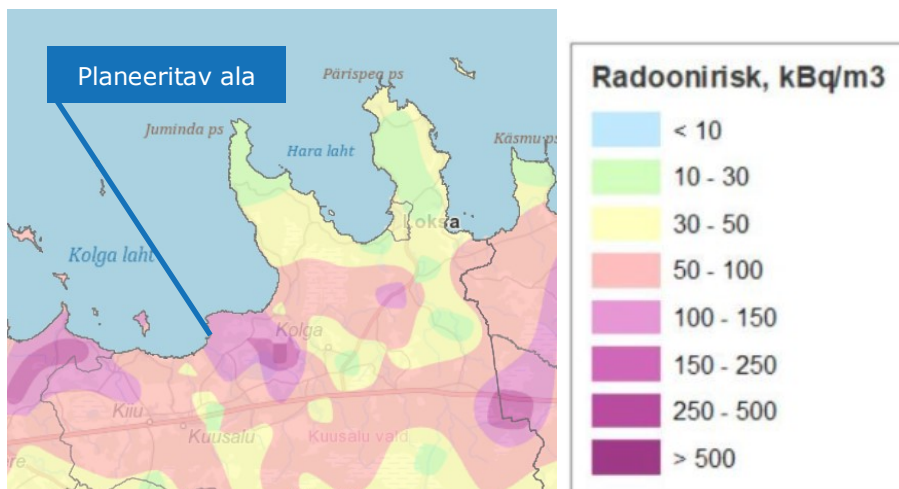
Ala hoonestus on väljakujunenud. Võimalikud uued hooned on ette nähtud olemasolevatele lagedamatele aladele või aladele, kus puudub väärtuslik kõrghaljastus. Hoonestuse kavandamisel tuleb maksimaalselt säilitada olemasolevat kõrghaljastust.

Haljastuse kavandamisel arvestada hoone, tehnovõrkude- ja rajatiste asukohtadega ning kasutada piirkonda sobivaid liike. Haljastuse projekteerimisel tagada puudele jt taimedele vajalikud kasvutingimused.

Vertikaalplaneerimisel on oluline juhtida sademeveed hoonetest eemale ning kindlustada vee mittevalgumine naaberkinnistutele. Täpne vertikaal pannakse paika hoonete ehitusprojektide koostamise käigus.

3.5.1. Radoonirisk

Eesti Geoloogiakeskuse poolt koostatud Harjumaa pinnase radooniriski kaardi kohaselt on antud piirkonnas tegemist kõrge radoonisisaldava pinnasega 100 -150 kBq/m³. Sellest lähtuvalt tuleb hoonete rajamisel ja projekteerimisel arvestada radooniohuga.



Väljavõtte Eesti pinnase radooniriski kaardist (<https://gis.egt.ee/>)

Radoon on radioaktiivne gaas, mis tekib maapinnas looduslike radionukliidide lagunemisel. Inertgaasina võib ta levida pinnases kümnete meetrite kaugusele ja teatud tingimustel imbuda läbi vundamendi ja põrandakonstruktsioonide hoonete siseruumidesse, vähemal määral ka ehitusmaterjalidest või puurkaevudest. Radooni ja tema lühiealiste tütar nukliidide (ka tütarproduktide) sissehingamise tagajärjel suureneb inimestel kopsuvähki haigestumise risk.

Õhust mitmeid kordi raskem radoon koguneb ehitiste madalamatesse kohtadesse: keldrisse, basseini, süvendisse jm. Esimesest korrusest kõrgemale radoon tavaliselt ei levi. Hea ehituskvaliteet kõikide läbiviikude (postide ja kommunikatsioonide) hermetiseerimine ning hea ventilatsioon tagavad madala radoonitaseme hoones.

Kõrge radoonisisaldusega pinnase alal tuleb radooniriski ennetada, st. uute majade projekteerimisel ja ehitamisel radooniprobleemidega arvestada ning rakendada radooniohu vähendamise leevendusabinõusid.

Radooniohu täpsustamiseks planeeritaval alal tuleb enne hoone projekteerimist määrata täpne pinnase radoonisisaldus ja vastavalt mõõtmistulemustele rakendada ehituslikke meetmeid radooni ruumidesse sisseimbumise tõkestamiseks vastavalt Eesti standardis EVS 840:2017 "Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes" esitatud nõuetele.

3.5.2. Insolatsioon

Olemasolevate ja planeeritud hoonete ehitisealuse pinna suurus suhtes krundi pindaladega (täisehitus) ja kruntide lubatud maksimaalsed hoonete kõrgused võimaldavad rajada hooned, millega on tagatud hoonetes normatiivne insolatsioon päevas ega põhjusta insolatsioonitingimuste halvenemist naaberaladel.

3.5.3. Müra ja vibratsioon

Planeeringuga kaasnevad võimalikud mõjud on ehitusaegsed. Ajutine mõju ümbruskonna inimeste tervisele ja heaolule avaldub ehitustegevuse ajal suureneva müra, tolmu ja ehitustehnika poolt tingitud võimalike liiklushäiringutega. Mürarikkad üldehitustööd teostada tööpäevadel 8.00 kuni 20.00, kuna läheduses asuvad elamud.

Ehitustegevuse ajal peab arvestama, et lahendatud oleks jalakäijate ning sõidukite turvaline liikumine, ehitustegevus ei tohi öisel ajal häirida lähipiirkonna elanikke.

3.5.4. Jäätmekäitlus

Jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda jäätmeseadusest Ja Kuusalu valla jäätmehoolduseeskirjast. Planeeringuala jäätmekäitlus lahendada kinnistuseselt ning prügikonteineritele mõeldud ala täpsustada hoonete projekteerimisel. Kogumiskonteineri juurdesõidutee peab olema tasane ning piisava kandevõimega, et kogumisautod pääseksid konteineritele võimalikult lähedale. Kogumiskonteinerid peavad olema suletavad.

Jäätmemahutite paiknemiskoha ning juurdesõidutee korrashoiu eest krundil vastutab krundi valdaja.

3.6. Servituutide vajaduse määramine

Detailplaneeringuga on tehtud ettepanekud krundi kasutamist kitsendavate servituutide vajaduse seadmiseks.

Käesolevalt ulatub Vaino maaüksusel olev üks puukuuridest osaliselt Lahe kinnistule, üks paigutub vahetult maaüksuse piiril. Kuurid rajati lähtudes looduses esinevast piirist ja toonase naabri nõusolekul. Kui praegune Lahe maaüksuse omanik ei nõustu piiri korrigeerimisega vastavalt eelmise omanikuga kokkulepitule (vt Lisa 1) ning maatüki eraldamise osas, nähakse Lahe maaüksusele ette vajadus ca 150m² suuruse servituudiala seadmiseks Vaino maaüksuse kasuks.

Tabel 4. Tehnovõrgu servituudi seadmise vajadusega alad.

Teeniv kinnisasi	Servituudi seadmise vajadus	Valitsev kinnisasi või isik, kelle kasuks servituut seatakse
Lahe 35203:001:0630	Ehitised ja juurdepääs	Vaino 35301:001:0927

3.7. Tuleohutuse tagamine

Hoonete projekteerimisel arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt siseministri 07.04.2017.a. jõustunud määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Planeeringuga määratakse kavandatavate hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks TP3, mis ei keela kõrgema tulepüsivusklassiga hoone rajamist.

Vastavalt Eesti standardile EVS:812-6:2012 +A1+A2 „Ehitiste tuleohutus“ osa 6 „Tuletõrje veevarustus“ on I kasutusviisiga ehitise tulekustutusvee normvooluhulk 10 l/sek, arvestuslik tulekahju kestvus 3 tundi. Hoonetevaheline kuja tule leviku takistamiseks 8 m.

Tuletõrjevee reservuaariks on Vaino maaüksusel olev basseini, millest kulgeb toru maakeldri vanema osa ukse kõrvale ning on tähistatud sildiga tuletõrje veevõtu koht.

Päästemeeskonnale tuleb tagada päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega.

3.8. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed

Kuritegevuse ennetamise meetmete osas on lähtutud normatiivist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“. Läbi planeeringu on võimalik tuua välja probleemid ja anda soovitus edaspidiseks projekteerimiseks ning turvalisuse tõstmiseks. Loomulikult ei paranda planeerimine üksi eksisteerivat kuritegevust. Kuritegevuse ennetamine ja kuriteohirmu vähendamine peaks käima koostöös politseiga ja läbi planeerimise ning arhitektuursete lahenduste. Läbi planeeringu on võimalik tuua välja mõned soovitus ja nõuded edaspidiseks projekteerimiseks, et vähendada kuritegevuse riske

Krundi kasutamisel planeeringuala turvalisuse tagamiseks vajalikud meetmed:

- tagada krundil hea nähtavus;
- hoonete ja nende juurdepääsude hea valgustatus;
- kasutada kestvaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, valgustid);
- hoida planeeritav ala korras;
- luua atraktiivne maastikukujundus ja arhitektuur;

4. Tehnovõrgud ja rajatised

Planeeringuala on varustatud trassidega.

4.1.1. Elektrivarustus

Taneli ja Vaino katastriüksustel on olemas elektriühendused.

4.1.2. Sidevarustus

Alal puudub kaabelside.

4.1.3. Veevarustus ja kanalisatsioon

Vaino kinnistul asub puurkaev nr 21147, millel kehtib 10m hooldusala.

Taneli kinnistul paikneb 70-ndatel rajatud ning kaevude registris mittekajastuv puurkaev.

Vaino elamu-, külalistemaja ja garaažikompleksi reoveed on kanaliseeritud biopuhastisse, Taneli kinnistu reovete käitlus lahendatakse hoonestuse projekteerimise käigus.

Sademevesi immutatakse omal kinnistul, selle valgumine naaberkinnistutele on keelatud.

4.1.4. Soojavarustus

Olev soojavarustus planeeritaval alal varieerub. Vaino maaüksusele jääva elamu, külalistemaja ja garaaži soojavarustus toimub maasoojuspumba baasil, paadikuuri ja sauna küte on tagatud elektriga.

Taneli kinnistule jäävat amortiseerunud suvilat köetakse puupliidiga.

Võimalike uute hoonete kütteviis otsustatakse projekteerimise käigus.

5. Planeeringu elluviimine

Kehtestatud detailplaneering määrab planeeringuala edaspidise maakasutuse ja on aluseks ehitusprojekti koostamiseks. Ehitusõigus realiseeritakse maaüksuse omaniku poolt tema tahte kohaselt.

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik. Kahjude all on mõeldud eeskätt ehitustegevusest tulenevaid kahjusid (rikutud teed, haljastus, tehnovõrgud vms).

Detailplaneeringu kehtestamisele järgnevad toimingud ja tegevused:

- Detailplaneeringujärgsete kruntide moodustamine ja katastriüksuste sihtotstarvete määramine vastavalt detailplaneeringuga kehtestatud maakasutuse otstarbele;
- Servituudilepingud seatakse vastavalt krundiomaniku ja teiste osapoolte kokkulepetele.