



Töö nr: U 2002/18

Huvitatud isik: Ain Lindvest
teisilindvest@hotmail.com

Planeeringu algataja: Kuusalu Vallavalitsus

Soodla tee 5 kinnistu DETAILPLANEERING Kuusalu alevik, Kuusalu vald.

Seletuskiri.
Joonised.

Planeerija: Melotrix Grupp OÜ
Käo tee 23
Elva linn
Reg 11170952

Peeter Aunapu
tel 58115200
peeter.aunapu@gmail.com

KÖITE SISUKORD

I	SELETUSKIRI.....	3
1	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	3
2	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK.....	3
3	OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	3
3.1	SITUATSIOONI KIRJELDUS	3
3.2	MAAOMAND PLANEERITAVAL ALAL	6
3.3	OLEMASOLEV HALJASTUS.....	6
3.4	GEODEESIA	6
4	PLANEERINGUGA KAVANDATAV	6
4.1	RUUM	6
4.1.1	Detailplaneeringu ülesanded.....	6
4.1.2	Planeeritava maa-ala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	7
4.1.3	Krundi hoonestuse analüüs	8
4.1.4	Kooskõla Kuusalu valla üldplaneeringuga	8
4.1.5	Arhitektuuri- ja kujundusnõuded ehitistele.....	10
4.1.6	Planeeritava ala kruntideks jaotamine	10
4.1.7	Kavandatud krundi ehitusõigus	11
4.1.8	Tingimused ehitusprojekti koostamiseks	12
4.2	LIHKLUSKORRALDUS JA PARKIMISE KORRALDUS	12
4.3	KESKKONNAKAITSE, HALJASTUS JA HEAKORD.....	12
4.3.1	Keskkonnakaitsealased ettepanekud.....	12
4.3.2	Haljastus	12
4.3.3	Jäätmekäitluse korraldus.....	13
4.3.4	Soojavarustuse põhimõtted	13
4.3.5	Insolatsioonitingimuste muutumine.....	13
4.4	TULEOHUTUS.....	14
4.5	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	14
	TEHNOVÕRGUD	15
4.6	TEHNOVÕRGUD.....	15
4.6.1	Üldosa.....	15
4.6.2	Veevarustus ja reoveekanaliseerimine	15
4.7	ELEKTRIVARUSTUS.....	16
4.8	SIDEVARUSTUS.....	16
4.9	SOOJUSVARUSTUS	16
4.9.1	Üldosa.....	16
4.9.2	Soojusvarustus	16
4.10	ETTEPANEKUD MAA-ALADE VÕI ÜRSIKOBJEKTIDE KAITSE ALLA VÕTMISEKS	16
4.11	SERVITUUDID JA NAABRUSÕIGUSED.....	17
4.12	PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA	17
4.13	PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED.....	17
II	KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL	1

III JOONISED

1. Situatsiooniskeem	LEHT 1
2. Olemasolev olukord	LEHT 2
3. Põhijoonis	LEHT 3

I SELETUSKIRI

1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Detailplaneeringu koostamise alused:

- Kuusalu Vallavalitsuse 06. detsember 2019 korraldus nr 812 „Kuusalu aleviku Soodla tee 5 kinnistu detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine“
- Kuusalu aleviku Soodla tee 5 kinnistu detailplaneeringu lähteülesanne.
Lisa Kuusalu Vallavalitsuse 06.12.2019.a korraldusele nr 812

Käesolev detailplaneering on algatatud vastavalt Planeerimisseaduse § 125 lõikele 1, mille kohaselt on detailplaneeringu koostamine nõutav ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks kompaktse asustusega alal. Detailplaneering on koostatud vastavalt huvitatud isikuga (maaomanikuga) sõlmitud lepingule. Koostatud detailplaneering vastab Kuusalu valla üldplaneeringule.

Varem koostatud arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid:

- Planeerimisseadus (vastu võetud 28.01.2015. a, jõustus 01.07.2015. a);
- Kuusalu valla üldplaneering.

Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:

Soodla tee 5 katastriüksuse maa-ala plaan, koostatud Mau & Pojad OÜ poolt 29.04. 2020, töö nr G 464/20

2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek hoonestatud 3498 m² suuruse kinnistu jagamiseks kaheks elamukrundiks. Uuele moodustatavale krundile määratakse ehitusõigused elamu ning abihoonete rajamiseks.

3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1 SITUATSIOONI KIRJELDUS

Planeeritav ala hõlmab Kuusalu alevikus asuvat Soodla tee 5 katastriüksust (katastritunnus 35201:004:1090; pindala 3498 m². Planeeritava katastriüksuse maakasutuse sihtotstarve on

100 % elamumaa (EP). Planeeritav krunt asuvad Kuusalu aleviku kompaktse hoonestusega alal.

Planeeritava ala kirdeosa piirneb Rahu tänavaga. Soodla tee jääb krundi loodepiirile. Olemasolev teede võrk loob head võimalused planeeritavale alale ligipääsuks Kuusalu aleviku keskusest

Planeeritav krunt on kagu- loode suunaga ning rombi kujuline, umbes 86 meetri pikkune. Krundi laius on keskmiselt 45-50 meetrit.

Planeeritavat ala ümbritsevad põhiliselt elamumaa sihtotstarbega 2500 -3500 m² suurused krundid. Planeeringualal asub olemasoleva hoonestuse toiteks Elektrilevi OÜ 0.4 kV elektri õhuliin



Foto 1. Vaade kavandatavale hoonestusalale idast, Rahu tänavalt.

Planeeritaval alal asuvad planeeringu koostamise ajal järgmised ehitised:

- Elamu , ehitisregistri kood 116011154; ehitisealune pind 82 m²
- Garaaž, ehitisregistri kood 116011156; ehitisealune pind 21 m²
- Kasvuhoone, ehitisregistri kood 220404892; ehitisealune pind 13 m²

- Saun-kuur, ehitisregistri kood 116011155 ; ehitisealune pind 51 m²
(asub osaliselt moodustataval krundil Pos.2. Krundile Pos. 2 jääv osa lammutatakse enne detailplaneeringuga määratud maakorralduse toiminguid.)



Foto 2. Vaade krundile idast.

Reljeefilt on planeeritav ala on suhteliselt tasane, langus lõunast põhja suunas. Planeeritava krundi keskmine kõrgus on EH2000 süsteemis 44.00 meetrit.

Kõlvikuliselt on Soodla tee 5 katastriüksus kõik õuemaast (3498 m²)

Looduskaitsealuseid objekte planeeringualal ei leidu. Katastriüksuse põhjaosas on kaitstava looduse üksikobjekti - Soodla tee äärsete mändide; (Männid 2 tk; Soodla tee männid KLO4000623) piiranguvöönd. Männid asuvad tänava maa-alal.

Loodusobjekti kaitsevööndi ulatus on tähistatud detailplaneeringu kaartidel.

KATASTRIÜKSUSE PIIRANGUD.

- Planeeringualal asub 0.4 kV madalpinge õhuliin, millel on 2 meetri laiune kaitsevöönd kummalegi poole liini telege.
- Kaitstava looduse üksikobjekti - Soodla tee äärsete mändide; (Männid 2 tk; Soodla tee männid KLO4000623) piiranguvöönd

3.2 MAAOMAND PLANEERITAV ALAL

Planeeritaval alal asub järgmine katastriüksus:

	Aadress	Pindala m ²	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
	Soodla tee 5 Kuusalu alevik Kuusalu vald Harju maakond	3498	35201:004:1090	Elamumaa 100%	Ain Lindvest

3.3 OLEMASOLEV HALJASTUS

Krundi õu on heakorrastatud ning haljastatud. Planeeritava krundi piire ääristavad täies elujõus leht- ja okaspuud.

3.4 GEODEESIA

Reljeefilt on planeeritav ala ühtlase langusega põhja-loode suunas. Madalaimad kohad on maaüksuse põhjaosas- abs +42.60 m ning kõrgeimad lõunaosas abs +45.50 m EH2000 kõrguste süsteemis.

4 PLANEERINGUGA KAVANDATAV

4.1 RUUM

Soodla tee 5 katastriüksus asub Kuusalu alevikus, Soodla tee ja Rahu tänava ristmiku ääres. Kuusalu Laurentsiuse kirik on ca 0.5 kilomeetrit läänesuunas. Tallinn- narva maantee on põhjas ca 1 km. Planeeringuala paiknemine ruumis on näidatud situatsiooniskeemil, graafilise osa leht 1.

4.1.1 Detailplaneeringu ülesanded

Detailplaneeringu ülesanneteks on vastavalt lähteülesandele määratud:

1. Kinnistu jagamine kaheks elamukrundiks.
2. Ehitusõiguse ning hoonestusalade määramine.
3. Liikluskorralduse ja tehnovarustuse lahendamine.
4. Heakorrastuse ja haljastuse lahendamine.
5. Kõigi vajalike piirangute ja servituutide määramine.

6. Vajadusel ettepanekute tegemine notariaalsete lepingute sõlmimiseks.

4.1.2 Planeeritava maa-ala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeritav ala asub Kuusalu vallas, Kuusalu alevikus. Planeeringualale tagab hea juurdepääsu loodepiiril asuv Soodla tee ning kirdepiiriga külgnev rahu tänav. Kuusalu kalmistu jääb 100 meetri kaugusele idakaarde.

Planeeritavat ala lähiümbruses on valdavalt elamumaa krundid. Kirdes ja idas on Rahu tänav teises ääres Soodla tee 3 (35201:004:0029) ja Rahu tn 1

(35201:004:0960) katastriüksused. Läänes ja lõunas piirneb planeeritav katastriüksus Soodla tee 7 (35201:004:0030) ning Rahu tänav 4 (35201:004:0930) maaüksustega. Teisel pool Soodla teed asuvad Männi tn 10 (35201:001:0702; ühiskondlike ehitiste maa), samuti ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega Soodla tee 12 (35201:001:0701). Nii Rahu tänav kui ka Soodla tee on sihtotstarbemaad.

Soodla tee 5 krundi põhjanurka ulatub kaitstava looduse üksikobjekti - Soodla tee äärsete mändide; (Männid 2 tk; Soodla tee männid KLO4000623) piiranguvöönd

Planeeringuala kontaktvööndis on kehtestatud 26.06.2003 Soodla tee 7 kinnistu detailplaneering. Detailplaneeringuga jagati kinnistu kolmeks elamumaa krundiks ning määrati ehitusõigused. Kontaktvööndis ei ole käesoleval ajal rohkem algatatud ega kehtestatud detailplaneeringuid.

Kontaktvööndis on enamus katastriüksusi hoonestatud, hoonestus ning asustustihedus on tüüpiline Kuusalu aleviku äärealadele. Kontaktvööndis olevad hooned on põhiliselt viilkatustega, mille katusekalded jäävad vahemikku 30-45°. Abihoonete juures võib märgata madalama kaldega katuseid. Soodla tee 5 kinnistu detailplaneeringuga kavandatud hoonestus haakub piirkonnas olevate elamute arhitektuuriga.

Planeeringuga kavandatud hoonestus peab järgib antud piirkonnas väljakujunenud hoonestuse üldmuljet ja rütmi. Kohustuslike ehitusjoonte asukohad planeeringus ei ole määratud piirkonna asustuse iseloomu arvestades.

Kõik kontaktvööndis asuvad maaüksused on planeeringuala mõjuvööndis. Planeeringuga kavandatud elu- ja abihooned ja nende kasutamisest tulenevad tegevused ei tekita uusi märkimisväärsed mõjusid lähiümbrusele. Küll aga mõjutab miljööd positiivselt ala korrastamine, uute, sobivate hoonete ehitamine. Detailplaneeringu rakendamisega ei kaasne liiklusintensiivsuse olulist tõusu piirnevatel tänavatel, millelt on lahendatud juurdepääs. Kavandatu mõju kontaktvööndile võib pidada positiivseks ning elavdab väljakujunenud aleviku miljööd. Detailplaneeringuga kavandatud hoonemahud on proportsioonis ning ei muutu dominandiks olemasoleva hoonestuse ega looduse suhtes.

Planeeringuga kavandatule ei avalda selle paiknemine Kuusalu alevikus olulist mõju. Analüüsides ruumi mõjusid planeeritud hoonestatavale õuealale, puuduvad negatiivsed tegurid. Majanduslikust ja ehituslikust aspektist on planeeringuga kavandatud ainuõige ja sobiv nii planeeritavale krundile kui ka ümbritsevale ruumile. Mõjuala analüüs toetab käesoleva detailplaneeringuga kavandatut.

Eelpooltoodud analüüsides on planeeringuga kavandatu sobiv nii planeeritavale krundile kui ka küla miljööle.

4.1.3 Krundi hoonestuse analüüs

Soodla tee 5 kinnistul asuv elamu on valminud ehisregistri andmetel 1933. aastal ning projekteeritud lähtuvalt selle aja tavadele ja funktsionaalsusele. Hoone on mitmeid kordi ümber ehitatud kuid säilitanud oma algse stiili. Elamut ümbritsevad erinevatel aegadel püstitatud abihooned. Abihoonete ja varjualuste arhitektuur on erinev alates katusekalletest ja lõpetades välisviimistlusega. Katastriüksuse jagamisel tekkiva uue krundi hoonestamisel ei pea lähtuma olemasolevate hoonete arhitektuurist ning hoonete asetusest ilmakaarte suhtes. Detailplaneeringuga kavandatakse hooned ehitatakse krundi lõunaossa. Planeeringuga on kavandatud üksikelamu ja 2 abihoonet. Hooned projekteeritakse sobivana looduskeskkonda. Moodustatavale krundile kavandatud hoonestus moodustab terviku- elamu koos seda teenindavate abihoonetega ning hooneid ühendavate teede ja platsidega.

4.1.4 Kooskõla Kuusalu valla üldplaneeringuga

Kuusalu valla üldplaneeringus on määratud ehitamise printsiibid tiheasustuses. Väljavõtte üldplaneeringu seletuskirjast:

7.1 Ehitamise printsiibid tiheasustuses

Tiheasustatud aladel on ehitamise aluseks vaja koostada detailplaneering.

Käesoleva planeeringuga määratakse, et tiheasustatud aladel on edaspidi uute väikeelamute krundi minimaalseks suuruseks 800 m² ja maksimaalseks suuruseks 2000 m² ja väikeelamu krundile on lubatud ehitada üks elamu, kui on tagatud krundi suurus vähemalt 800 m².

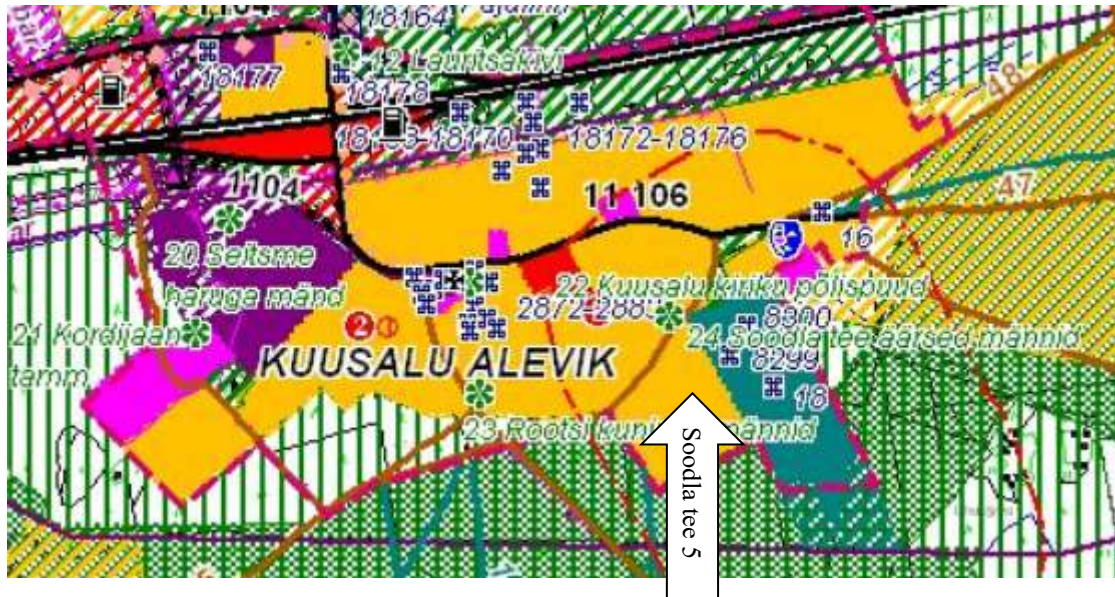
Olemasolevates elamurajoonides olevad tühjad alad jagada kruntideks. Tühjad alad suurusega alla 600 m² jagada ümbritsevatele kruntidele.

Korruselamute krundi suuruseks arvestada korruste põrandapind + ehitusalune pind.

Enne ehitusloa väljastamist tuleb:

- *tagada puuduvate tehnovõrkude väljaehitamine;*
- *tagada elamualadel normatiivne mürakaitse, kasutades selleks maksimaalselt looduslikke mürabarjääre;*
- *tagada ühiskondlike asutuste ja teenindusettevõtete juurde piisav arv parkimiskohti.*

Planeeringulahendus on kooskõlas Kuusalu valla üldplaneeringuga.



Joonis 1. Väljavõte Kuusalu valla üldplaneeringust

Üldplaneeringu leppemärgid:

LEPPEMÄRGID	
<u>PIIRID</u>	
	MAAKONNA PIIR
	VALLA PIIR
	ALEVIKU JA TIHEASUSTUSALA PIIR
<u>ELAMUMAA</u>	
	ELAMUMAA
	ELAMU RESERVMAA
<u>ÄRIMAA</u>	
	ÄRI- JA TEENINDUS MAA
	ÄRI- JA TEENINDUS RESERVMAA
	PUHKEETTEVÕTETE RESERVMAA
<u>TOOTMISMAA</u>	
	TOOTMISMAA
	TOOTMISE RESERVMAA
	SADAMATE RESERVMAA
	RESERVEERITUD SADAMA VEEALA
	PERSPEKTIIVNE KALAKASVATUS

4.1.5 Arhitektuuri- ja kujundusnõuded ehitistele

Katusekalle: 20-45⁰;

Maksimaalne kõrgus maapinnast: üksikelamu 8 m, abihooned 6 m;

Välisviimistlus: puit, krohv, tellis;

Katusekattematerjal: vaba (kivi, profiilplekk, rullmaterjal);

Hooneid planeeritaval krundil ehitatakse ainult hoonestusalale. Väljapoole hoonestusala võib paigaldada ajutisi ehitisi ning ehitada tehnorajatisi kooskõlas ehitusseadustikuga. Sokli kõrgus on pinnareljeefi arvestav, ca 0,3-0,6 m ehitise maapealsest kõrgusest. Katusekalded moodustataval krundil peavad olema vahemikus 20 – 45⁰ (olemasoleva elamu katusekalle on 45⁰) lubatud on kelp- ja poolkelp ning kahepoolsed viilkatused, kogu katuse ulatuses kalle samasugune. Kavandatavate hoonete katuste harjajooned paralleelsed või risti Rahu tänava poolse piiriga.

Hoonete põhikonstruktsioonide materjalide valik vaba- arhitekti ettepanekul. Välisviimistluses kasutada põhimaterjalidena puitu ja kivi. Fassaade võib ilmestada maakiviga. Keelatud on algupäraseid materjale matkivate ehitusmaterjalide kasutamine. Seinte välisviimistluses mitte kasutada korraga üle 2 erineva materjali. Välisviimistluse värvilahendustes kasutada looduslähedasi värvitoone, katusekate soovituslikult must, hall, tumepruun või antiik, tarvikud kattega samas toonis. Tulenevalt katusekatte toonist kujundada hoone teiste välispindade viimistlustoonid.

Planeeritava krundi piiridele on lubatud rajada statsionaarseid piirdeaedaid - PVC kattega keevisvõrk aiad, mille kõrguseks kuni 1,5 m. Lubatud on ka piirkonnale iseloomulikud horisontaal- või vertikaalsetest puitlappidest piirded (h max = 1,5 m). Oluline on piirde sobivus kavandatavate hoonete arhitektuuriga.

Põõsastiku ja heki rajamine lähemale kui 3 meetrit Soodla tee 5 krundi põhjanurgast ei ole lubatud. Haljastus takistaks tänavaristmike nähtavuskaugusi. Perspektiivis rajatakse ka uus piire mitte lähemale kui 3 meetrit krundi põhjanurgast.

4.1.6 Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Kehtiv krundijaotus jääb kinnistu välispiiri osas püsima. Kinnistu jagatakse kruntideks vastavalt omaniku soovile ja arvestades väljakujunenud looduslikke tingimusi ning seadustest tulenevaid piiranguid. Ala kruntideks jagamine ning hoonete vahelised kaugused ei lähe vastuollu piirkonnas kehtiva Kuusalu valla üldplaneeringuga. Planeeringuga tehakse ettepanek uute üksikelamu maa sihtotstarbega kruntide moodustamiseks.

Olemasolev Soodla tee 5 kinnistu pindalaga 3498 m² jagatakse kaheks eraldi krundiks alljärgnevalt:

- Pos.1: Soodla tee 5; pindalaga 1829 m², sihtotstarbega 100 % üksikelamu maa (EP);
- Pos.2: Rahu tn 2; pindalaga 1669 m², sihtotstarbega 100 % üksikelamu maa (EP);

4.1.7 Kavandatud krundi ehitusõigus

Planeeritavatele kruntidele määratakse ehitusõigused hoonete ja rajatiste (sealhulgas eraldiseisvad varjualused, keldrid jms) püstitamiseks, juurdepääsuteede ja tehnovõrkude paiknemine ning soovitatav olmejäätmete kogumise konteinerite asupaigad.

Hoonestuse tüüp vaba, lubatud ühekaldelised, viil-, kelp kui ka poolkelp katused. Põhihoonel- üksikelamul on katusekorruse kavandamisel soovitatav viilkatus kaldega 45 kraadi ja kalle kogu katuse ulatuses samasugune. Ühekordse hoone kavandamisel on soovitatav katusekalle ca 20-23 kraadi Absoluutkõrgusi kruntidel muudetakse vastavalt vajadusele, et tagada sajuvee äravool. Reljeefimuudatused peavad jääma vahemikku ± 0.5 m olemasolevast maapinnast.

Krundile on lubatud põhiotstarbe teenindamiseks teede, platside ja tehnovõrkude rajamine ning kuni 20m² ehitisealuse pinnaga väikeehitiste püstitamine vastavalt kehtivatele tuleohutusnõuetele ja ehitusseadustikule. Väikeehitiste kavandamisel väljapoole detailplaneeringuga määratud hoonestusala, tuleb need kirjalikult kooskõlastada piirinaabritega. Krundi ehitusõigustes sisaldub kõikide üle 20m² ehitisealuse pinnaga ehitiste kogupind.

Krundi ehitusõigusega (tabel 1) on määratud:

- 1) planeeritud krundi kasutamise sihtotstarve;
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil;
- 3) hoonete suurim lubatud kõrgus;
- 4) hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala

Krundi ehitusõigus

Tabel 1

<i>krundi aadress</i>	<i>planeeritud krundi pindala, sihtotstarve</i>	<i>hoonete suurim lubatud arv krundil</i>	<i>Krundi kavandatud max ehitisealune pind</i>	<i>hoonete suurim lubatud kõrgus</i>	<i>katusekalde vahemik</i>
Pos 1	1829 m ²	1 üksikelamu	250 m ²	8 m	20 – 45 ⁰
Soodla tee 5	100% EP	3 abihoonet		(üksikelamul) 6 m	
Pos 2	1669 m ²	1 üksikelamu	350 m ²	8 m	20 – 45 ⁰
Rahu tn 2	100% EP	2 abihoonet		(üksikelamul) 6 m	

Krundi kasutamise sihtotstarvete tähistamisel on lähtutud juhendist "Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013" :

EP – üksikelamu maa

4.1.8 Tingimused ehitusprojekti koostamiseks

Projektide koostamiseks on määratud järgmised tingimused:

- Hoonete eskiiskavandid kooskõlastada kohalikus omavalitsuses.

4.2 LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMISE KORRALDUS

Liikluskorralduse ettepanek on lahendatud vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 nõuetele. Planeeringuga on ettenähtud planeeritavale krundile pääs olemasolevalt avalikus kasutuses olevalt Rahu tänavalt, mis kulgeb planeeringuala idapiiril. Krundile rajatakse mahasõit pöörderaadiusega 5 meetrit (maanteeameti poolt väljatöötatud mahasõidu tüüp I). Olemasolevale krundile Soodla tee 5 säilivad ka varem kasutuses olnud juurdepääsud.

Parkimine on krundil planeeritud krundisiseselt, hoonestusalal või sissepääsutee juurde rajatud parkimisalal (platsil). Krundisisesed teed ja platsid kaetakse kruusaga või sillutatakse kivisillutisega.

Krundile pääsud on planeeritud joonisel märgitud kohtadest (ehitusloa taotlemisel esitatavate ehitusprojektide asendiplaaniga võib täpsustada arendaja ja omavalitsuse loal krundi sissepääsutee paiknemist). Lubatud on antud kohtades sisse- ja väljasõidud ning pöörded. Krundisisesed läbipääsud ja ühendusteed peavad laiuselt vastama tuleohutusnõuetele. Krundisisesed liiklusskeemid lahendatakse ehitusprojektidega. Teede täpsem lahendus ja profiilid lahendatakse eraldi tööprojektiga.

Planeeringuga ei kaasne arendustegevust väljaspool planeeritavat ala.

4.3 KESKKONNAKAITSE, HALJASTUS JA HEAKORD

4.3.1 Keskkonnakaitsealased ettepanekud

Planeeringu arendamisel on tehtud järgmised ettepanekud:

- Olemasolev haljastus tuleb säilitada maksimaalselt krundi perimeetril, millel on suveperioodil ekraniseeriv toime müra leevendamisel ja privaatsuse tagamisel. Võimalusel suurendada haljastuse osakaalu.
- Korraldada moodustatavatel kruntidel jäätmete sorteeritult kogumise süsteem
- Mitte lubada immutada reovett pinnasesse, et kaitsta põhjavett.

4.3.2 Haljastus

Soodla tee olemasolev õu on heakorrastatud ja haljastatud. Uue kavandatava hoonestusala asukohas on looduslik murupind, millel kasvavad üksikud puud ja põõsad. Haljastus kujundamiseks koostatakse eraldi projekt.

Istutatavad põõsad ja puud peavad olema liigiehtsad, istikute kõrgus, laius ja võrsekasv peavad olema liigitüüpilised. Istikutel ei tohi olla ohtlikke ja karantiinseid haigusi ega kahjureid, kuivanud oksa, ega oksatüükaid, rebendeid, murdumisi ega muid vigastusi, kuivamistunnuseid. Istikud peavad olema nii terved ja tugevad, et nende edasine normaalne kasvamine oleks tagatud. Samuti peavad nad olema liigiomaselt kujundatud.

Ehitustööde käigus kaitsta puid võimalike vigastuste eest, paigaldada tüvekaitsmed ja jälgida, et ei kahjustataks puude võrseid.

Lisaks tuleb krundi haljastamisel jälgida, et

- haljastuse rajamisel arvestada taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ning omavahelise sobivusega; haljastamisel istutada heitlehiseid ja igihaljaid puid ning põõsaid suhtearvuga vähemalt 3:1;
- haljastamisel kasutada nii kõrg- kui madalhaljastust;
- lubamatu on kõrghaljastuse rajamine hoonete lähemale kui 3 m (oleneb puu liigist);
- järgida kehtivaid normatiivakte seoses tehnovõrkudest tulenevate piirangutega.

Põõsastiku ja heki rajamine lähemale kui 3 meetrit Soodla tee 5 krundi põhjanurgast ei ole lubatud. Haljastus takistaks tänavaristmike nähtavuskaugusi. Perspektiivis rajatakse ka uus piire mitte lähemale kui 3 meetrit krundi põhjanurgast.

4.3.3 Jäätmekäitluse korraldus

Tekkivad jäätmed kogutakse ja käideldakse vastavalt kehtivatele normidele, jäätmed sorteeritakse ja kogutakse kinnistesse konteineritesse. Jäätmete äraveoks sõlmitakse leping vastavat litsentsi omava ettevõttega.

4.3.4 Soojavarustuse põhimõtted

Hoonete soojavarustus tagatakse lokaalsete kütteseadmetega.

4.3.5 Insolatsioonitingimuste muutumine

Planeeritava krundi naabruses ei ole elamuid, mis jääksid planeeritavate hoonete varju. Sellest tulenevalt ei ole vajadust insolatsiooni-analüüsi tegemiseks.

4.3.6 Õhureostus ja müra

Käesoleva detailplaneeringuga ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke rajatise ja tegevusi. Planeeringu ala läheduses ei ole mürarikast või ohtlikku ettevõtet, suure liiklustihedusega või tolmatavat maanteed ega muud elu või tervist ohustavat saasteallikat välisõhu kaitse seaduse tähenduses. Rajatavad hooned ei suurenda oluliselt lokaalset liikluskooormust. Sellest võib järeldada, et müra ega õhureostuse kasv planeeringu rakendamisel ei suurene.

Kuusalu aleviku Soodla tee 5 kinnistu detailplaneeringu kehtestamiseks ei ole vajalik keskkonnamõjude strateegiline hindamine, kuna kavandatav tegevus, hoonestusviis ja tihedus ei avalda olulist mõju ümbritsevale keskkonnale.

4.3.7 Radooniriske vähendavad abinõud

Kavandatava elamu siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond vastavalt kehtivatele seadustele ja Eesti standardis EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks

uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule. Normaalse ja suure radoonisisaldusega piirkondades tuleb pinnaseõhu radoonisisaldust mõõta enne ehitusprojekti koostamist ning pärast hoone kasutuselevõttu esimesel talvel teha radoonisisalduse kontrollmõõtmised. Radooniriski vähendamiseks tuleb välja selgitada pinnaseõhu kõrge radiumisisalduse allikas: kui see on mingi kõrge radiumisisaldusega maapinnakiht (näiteks graptoliitargilliit (varasema nimega diktüoneemakilt), võib osutuda vajalikuks maja alt ja mõne meetri kauguselt vundamendist selle kihi eemaldamine. Teiseks on oluline, et vundamendi ja põranda ehitamiseks kasutataks tihedaid materjale ning ehitamise käigus välditaks lõhede (ja mikrolõhede), kavernide jne teket. Samuti tuleb ruumide ventilatsiooni projekteerimisel vältida alarõhu kujunemist ja kõrgendatud radoonisisaldusega (üle 40 Bq/kg) ehitusmaterjalide kasutamist. Kindlasti tuleks kavandada korralikud ruumide puhta välisõhuga tuulutuse võimalused. Tuulutamine on üks lihtsamid viise ruumide siseõhu radoonisisalduse vähendamiseks.

4.4 TULEOHUTUS

Ehitistevaheliste kujade planeerimisel on lähtutud Siseministri 30.03.2017.a määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ Hoonestusalal peavad ehitistevahelised kujad vastama EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ nõuetele ja tagama vaba ligipääsu hoonetele. Ehitiste suurim lubatud suletud netopind peab vastama tuleohutusklassi alusel määratud tuletõkkesektsiooni piirpindalaga vastavuses Siseministri 30.03.2017.a määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ nõuetele. Kavandatavate hoonete tuleohutusklassi määrab kasutusviis, korruselisus ja konstruktsioonides kasutatavad materjalid. Minimaalselt peab aga iga planeeritav hoone vastama tuleohutusklassi TP-3 nõuetele.

Vastavalt standardile EVS 812-6:2012/A1:2013/AC:2016/A2:2017 – Ehitiste tuleohutus: Osa 6: „Tuletõrje veevarustus“ peab üksikelaamutele tiheasustusalal tagama vajalikus koguses (20 l/sek kolme tunni jooksul) kustutusvee olemasolu max 100 meetri kaugusel. Lähim ühisveevärgi hüdrant asub Rahu 4 krundi ees, kaugus planeeringualast 40 meetrit. Lähimate hoonet paiknemine naaberkinnistutel on kajastatud detailplaneeringu graafilise osa joonisel 1 „Situatsiooniskeem“

4.5 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti Standard EVS 809-1:2002. Järgnevalt on tehtud kokkuvõtte kuritegevuse riske vähendavatest tingimustest.

Kuritegevuse riskide minimeerimiseks on planeeringu koostamisel arvestatud järgmiste strateegiatega:

- Hoonete vaheline hea nähtavus ja valgustatus;
- selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;
- territoriaalsus;

Projekteerimisel ja hilisemal väljaehitamisel tuleks arvestada veel täiendavalt järgnevaga:

- jälgitavus (video- ja naabrivalve);
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- kvaliteetsete ja vastupidavate materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud jne);

KORRASHOID.

Halvasti korrashoitud alad ja hoonestus võivad luua mulje peremehe puudumisest ja kinnisvara hooletusse jätmisest, mis võib kaasa tuua vandalismi. Korrashoid on oluline tegur tõstmaks ümbruses turvalisuse tunnet.

VÄLISVALGUSTUS.

Hoonete sissekäigud ja lähiümbrus peaksid olema pimedal ajal valgustatud. See tagab parema nähtavuse naabritele ja möödakäijatele.

MUUD MEETMED.

Lukustatavad aiad ja tõkkepuud ei anna reeglina tulemusi ning samas tekitab see probleeme kiire juurdepääsu tagamisel õnnetuse korral Päästeteenistuse autodele. Hoonetele paigaldatud turvasüsteemid (mitmesugused valvesüsteemid) tagavad parema tulemuse. Viimasel ajal on meil levinud naabrivalve põhimõtete rakendamine.

TEHNOVÕRGUD**4.6 TEHNOVÕRGUD****4.6.1 Üldosa**

Planeeritaval alal asub 0.4 kV elektri õhuliin. Olemasolevatele ja kavandatavatele tehnorajatistele kohaldatakse kaitsekujasid ulatuses, mida näeb ette Majandus- ja Taristuministri 25.06.2015 määrusega nr 73 kinnitatud „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“.

4.6.2 Veevarustus ja reoveekanaliseerimine

Planeerimislahendusega on ette nähtud planeeringualale kavandatavate hoonete liitumine Kuusalu valla ühisveevärgi ja – kanalisatsiooniga vastavalt AS Kuusalu Soojus 10.07.2020 tehnilistele tingimustele nr. 074 (olemasoleva krundi Soodla tee 5 kohta) ja nr. 075 (moodustatava krundi Soodla tee 5a kohta)

Soodla tee 5 joogivee liitumispunkti on eelnevalt paigaldatud maakraan DN25, mis asub kinnistu vahetus läheduses. Lubatud veevõtt liitumispunktis on 1,0 m³/h. Kinnistu ühendatakse maakraaniga PE 32 de plasttoruga.

Kanalisatsiooni liitumispunkti on paigaldatud liitumiskaev, mis asub joogivee liitumispunkti vahetus läheduses. Soodla tee 5 reoveed juhitakse isevoolse torustikuga liitumiskaevu.

Rahu tn 2 joogivee liitumispunkti paigaldatakse maakraan DN25. Väljavõtte ühisveevärgi trassist Rahu tänaval teostatakse keevissadulaga. Lubatud veevõtt liitumispunktis on 1,0 m³/h. Kanalisatsiooni tänavavõrgu torustikule Rahu tänaval paigaldatakse liitumiskaev, millesse juhitakse krundi reoveed isevoolse torustikus.

Kruntidel paiknevate hoonete vesivarustuse veemöödusõlmed koos sulgarmatuuridega ehitatakse välja krundiomaniku poolt vastavalt AS Kuusalu Soojus tehnilistele tingimustele.

Sajuvee kanaliseerimist ja drenaaži süsteemide rajamist ei ole planeeringuga ette nähtud.

4.7 ELEKTRIVARUSTUS

Planeeritava ala elektrivarustus lahendatakse perspektiivis vastavalt OÜ Elektrilevi poolt 05.10.2020. väljastatud tehnilistele tingimustele nr 360907. Krundil Pos 1 on liitumine Eesti Energia elektrisüsteemiga eelnevalt olemas. Moodustatava krundi Pos 2 elektrivarustuseks ehitatakse välja kaabelliin õhuliini mastist ning paigaldatakse sokliga liitumiskilp krundi piirile Rahu tn äärde Liitumiskilbist ehitatakse 0.4 kV maa-alune kaabelliin tarbija peakilbini ning see ehitatakse välja tarbija kulul. Krundi õuealade välisvalgustus paigaldatakse hoonete külge või eraldi õuevalgustitena. Täpsemad lahendused antakse ehitusprojektide koosseisus. Antud lahendused ja tingimused on kokku lepitud ja kooskõlastatud OÜ-ga Elektrilevi. Alternatiivse lahendusena võib moodustatava krundi Pos 2 elektritoiteks ehitada ajutine liin Soodla tee 5 kinnistu elektrisüsteemist (kokkuleppel kinnistu omanikuga).

4.8 SIDEVARUSTUS

Telekommunikatsioonivõrk krundil Pos 1 on eelnevalt olemas. Sidevarustus krundile Pos 2 on planeeritud mobiilside kaudu. Planeeringualale ei ole täiendavaid side õhu- ega maakaabelliine ette nähtud.

4.9 SOOJUSVARUSTUS

4.9.1 Üldosa

Käesoleva tööga on lahendatud planeeritava ala moodustatava krundi Pos 2 soojavarustus detailplaneeringu mahus.

4.9.2 Soojusvarustus

Hoonete soojavarustus tagatakse lokaalsete kütteseadmetega. Soovitav on kasutada loodust säästvaid tehnoloogiaid. Kasutatavatele kütteseadmetele piiranguid ei seata. Keelatud on kivisöe kasutamine kütteinena. Maakütte kavandamisel on soovitav kontuuri paiknemine hoonetusala piires. Maakütte torustiku paiknemine lahendatakse ehitusloa taotlemisel esitatava ehitusprojekti mahus.

4.10 ETTEPANEKUD MAA-ALADE VÕI ÜSIKOBJEKTIDE KAITSE ALLA VÕTMISEKS

Käesoleva planeeringuga ei ole tehtud ettepanekuid uusi üksikobjekte ega maa-alasid kaitse alla võtta.

4.11 SERVITUUDID JA NAABRUSÕIGUSED

Planeeringu elluviimisel tekkivad naabrusõigused lahendatakse omanike vaheliste lepete alusel, mis kinnitatakse kannetega kinnisturaamatusse.

Kitsendused planeeritaval katastriüksusel Pos 1:

- Elektrilevi OÜ 0.4 kV õhuliin 2 meetri laiuse kaitsevööndiga.
- Telia AS side maakaabelliin 1 meetri laiuse kaitsevööndiga mõlemale poole liini telge
- Kaitstava looduse üksikobjekti - Soodla tee äärsete mändide; (Männid 2 tk; Soodla tee männid KLO4000623) piiranguvöönd

Kitsendused planeeritaval katastriüksusel Pos 2:

- Rahu tn 4 krundi 0.4 kV kaabelliin 1 meetri laiuse kaitsevööndiga mõlemale poole liini telge

4.12 PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Planeeringu elluviimisel ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahjusid kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama krundi igakordne omanik.

- Planeeringualal oleva haljastuse rajamine ja likvideerimine toimub vastavalt
- kehtivatele seadustele igakordse krundiomaniku kulul.

4.13 PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED

Käesolev peatükk määrab üldise kava, mille alusel hakatakse kehtestatud detailplaneeringuga ettenähtud tegevusi ellu viima, määratakse huvitatud isikute kohustused tegevuste elluviimisel ning omandisuhted tegevuste elluviimise järgselt. Huvitatud osapoolena mõeldakse planeeringualal paikneva kinnisasja omanikku.

Kavandatavad tegevused ning nendele eelnevad ja järgnevad tegevused jagatakse omakorda kolme ossa:

- projekteerimine
- ehitamine

Projekteerimine. Ehitusprojekti tellijaks ja finantseerijaks on huvitatud isik. Korrektselt koostatud ja kooskõlastatud projektid on aluseks ehitusloa väljastamiseks. Riigilõivud tasub huvitatud isik. Tehnovõrkude ja -rajatiste projekteerimine toimub võrguhaldaja poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel. Projekteerimine toimub huvitatud osapoolte ja tehnovõrkude valdajate vahelise lepingu alusel ja finantseerimisel, kui ei ole kokkulepitud teisiti.

Hoonete projekteerimine toimub vastavalt detailplaneeringus konkreetsele krundile esitatud ehitusõigusele ja muudele täiendavatele tingimustele. Vajadusel väljastab kohalik omavalitsus täiendavad arhitektuur-ehituslikud lisatingimused, mis võivad täpsustada katusekaldeid, katusetüüpe või kasutatavaid materjale.

Ehitamine. Ehitusprojektide alusel taotleb huvitatud isik ehitusload.

Valminud hoonetele saab taotleda kasutusluba vastava taotluse ja dokumentatsiooni esitamisel kohalikule omavalitsusele. Krundisiseste tehnovõrkude ning teede ehitamine toimub kinnistute omanike initsiatiivil ning lahendatakse hoonete ehitusprojektide koosseisus või eraldi projektidega.

II KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL