

VAHTRA GRUPP OÜ



**KUUSALU VALD ANDINEEME KÜLA
VAHI JA VAHIKALDA KINNISTUTE
DETAILPLANEERING
ESKIIS**

TÖÖ NR:

DP 113-18

HUVITATUD ISIK

MART ALTVEE
Vilmsi 29-24 10126 Tallinn
☎ 50 15 482
Email: mart.altvee@gmail.com

PROJEKTEERIJAJA:

VAHTRA GRUPP OÜ
Hälli 4, 13521, Tallinn
registrikood 11176431
EEP 000502

VASTUTAV SPETSIALIST:
Volitatud arhitekt 7

KATRIN VAHTER
☎ 52 74 119
E-mail: katrin.vahter@gmail.com

Detailplaneeringu kaust koosneb kahest osast:

I osa - kehtestamisele kuuluv planeeringu dokumentatsioon (tekstiline osa, joonised)

II osa - lisad

Tallinn
märts 2018

PROJEKTI KOOSTAMISEST VÕTSID OSA

Planeerimislahendus	VAHTRA GRUPP OÜ
Arhitekt	KATRIN VAHTER
Ehitusgeodeetilised uuringud	NULLPUNKT PROJEKT OÜ Pärnu mnt 110 Tallinn registrikood 11947122 Litsents 728 MA EEG000228
Kontaktisik	M. Lemsalu ☎ 51 42 344 E-mail: madis@npp.ee

I. KEHTESTAMISELE KUULUV PLANEERINGU DOKUMENTATSIOON

- **TEKSTILINE OSA**

- SELETUSKIRI

- **JOONISED**

DP 1	Situatsiooniskeem/kontaktvööndiskeem	
DP 2	Tugiplaan	M 1:500
DP 3	Põhijoonis tehnoõrkudega	M 1:500
DP 4	Planeeringulahenduse illustratsioon	M 1:500

SELETUSKIRI

1.	PLANEERINGU ÜLDOSA	5
2.	DETAILPLANEERINGU EESMÄRK	6
3.	KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS	7
3.1.	Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus	7
4.	OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	8
4.1.	Planeeringuala asukoht ja iseloomustus	8
4.2.	Planeeringuala maakasutus ja hoonestus	9
4.3.	Olemasolevad teed ja juurdepääsud.....	9
4.4.	Olemasolev tehnovarustus	9
4.5.	Olemasolev haljastus ja keskkond	9
4.6.	Kehtivad kitsendused (Maa-ameti andmetel)	9
5.	PLANEERINGU ETTEPANEK.....	9
5.1.	Krundijaotus ja krundi ehitusõigus	9
5.2.	Ehitiste arhitektuurinõuded.....	10
5.3.	Piirded.....	11
5.4.	Tänavate maa-alad, liiklus ja parkimiskorraldus	11
5.5.	Haljastus ja heakorra põhimõtted	11
5.6.	Vertikaalplaneerimine.....	11
5.7.	Tuleohutusnõuded.....	11
5.8.	Servituutide seadmise vajadus, seadusjärgsed kitsendused.....	12
6.	TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	12
6.1.	Veevarustus.....	12
6.2.	Reoveekanaliseerimine	12
6.3.	Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine	12
6.4.	Tehnovõrkude kaitsevöönd.....	12
6.5.	Elektrivarustus	12
6.6.	Tänavavalgustus	13
6.7.	Soojavarustus	13
6.8.	Sidevarustus	13
6.9.	Energiatõhusus ja tarbimise nõuded	13
7.	KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE	13
8.	RADOONIKAITSE ABINÕUD.....	14
9.	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD NÕUDED JA TINGIMUSED	14
10.	TEHNILISED NÄITAJAD	15
11.	PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA.....	15

1. PLANEERINGU ÜLDOSA

Kuusalu valla Andineeme küla Vahi ja Vahikalda maaüksuste detailplaneering algatati Kuusalu Vallavalitsuse 14.12.2017.a korraldusega nr 663 "Andineeme küla Vahi ja Vahikalda kinnistute detailplaneeringu algatamine, keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine ja lähteülesande kinnitamine"

Planeeritava ala suurus on 50092m².

Maa senine maakasutuse sihtotstarve on 100% maatulundusmaa.

Planeeringuga käsitletavat kinnistud on hoonestamata, osalisest kaetud metsaga, osaliselt loodusliku rohumaaga. Planeeritavate kinnistute vahele jääb hoonestatud Saare kinnistu.

Detailplaneeringu tellijaks on Vahi Investeeringud OÜ.

Detailplaneering on vastavuses kehtivate planeerimisnormide ja seadustega.

Planeerigu koostamisel on arvestatud tellija soovidega, planeeritaval alal väljakujunenud olukorraga ja alljärgnevaga:

Planeeringud ja muud alusmaterjalid

- Kuusalu valla üldplaneering (kehtestatud 19.12.2001.a. otsus nr 68);
- Kuusalu Vallavolikogu 27.06.2007 otsusega nr 45 kehtestatud Andineeme küla Vahi ja Vahi I kinnistute detailplaneering (koostanud Vahtra Grupp OÜ, töö nr 24-06)
- Mart Altvee taotlus detailplaneeringu koostamise algatamiseks;
- Topo-geodeetiline alusplaan (koostanud Nullpunkt Projekt OÜ, 29.12.2017 töö nr 13)
- Võrguvaldajate poolt väljastatud tehnilised tingimused

Seadused ja õigusaktid

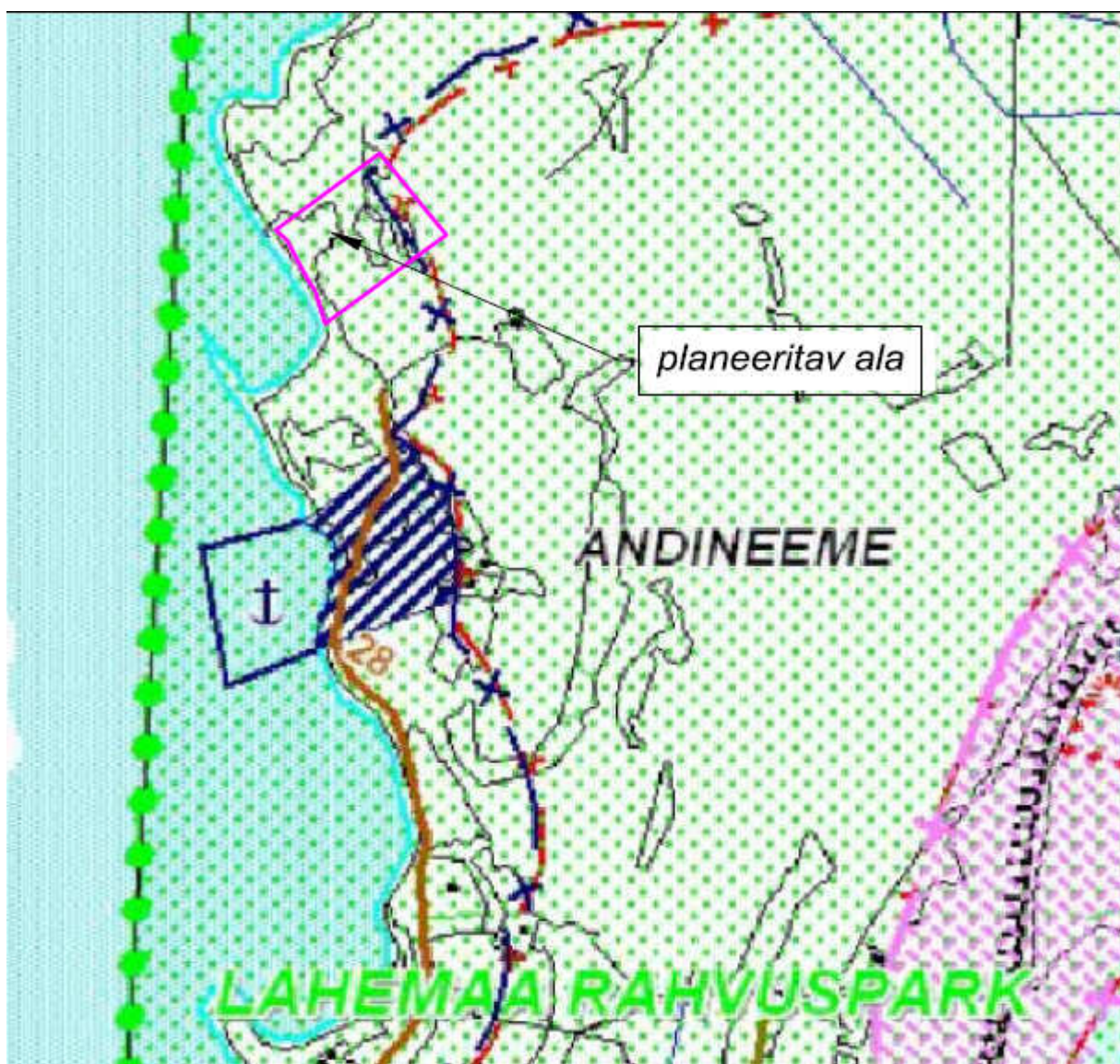
- Planeerimisseadus
- Eesti Standard EVS 843:2016 "Linnatänavad"
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1 Linnaplaneerimine"
- Eesti Standard EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooni nõuded. Kaitse müra eest"
- Vabariigi Valitsuse 23.10.2008 määrus nr 155 "Katastriüksuste sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord"
- Siseministri määrus 30.03.2017 nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele,„
- EVS 812-7:2008/AC:2011 – Ehitiste tuleohutus. „Ehitisele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus,„
- EVS 812-6 :2012 "Ehitiste tuleohutus. Osa 6. Tuletõrje veevarustus"
- Sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid"
- Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrus nr 73 "Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded"
- Kuusalu valla ehitusmäärus (vastu võetud 16.06.2010 nr 14)
- Kuusalu valla jäätmehoolduseeskiri (vastu võetud 31.10.2012 nr 12)
- Lahemaa rahvusparki kaitse-eeskiri
- Lahemaa rahvusparki kaitsekorralduskava 2016-2025

2. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kinnistute liitmine, hoonestusala piiritlemine, ehitusõiguse määramine, maakasutuse sihtotstarbe muutmine ehitiste alusel ja neid teenindaval maal, teede ja tehnovõrkude põhimõtteliste lahenduste koostamine, teede ja tehnovõrkude servituutide määramine, seadusjärgsete piirangute määramine ning heakorrastuse, haljastuse ja jäätmekäitluse põhimõtteliste lahenduste koostamine.

Detailplaneeringuga kavandatu on kooskõlas Kuusalu valla üldplaneeringuga, kus Andineeme külas minimaalseks ehitusõigusega krundi suuruseks on 5ha.

Planeeritava alal kehtib Kuusalu Vallavolikogu 27.06.2007 otsusega nr 45 kehtestatud Andineeme küla Vahi ja Vahi I kinnistute detailplaneering (koostanud Vahtra Grupp OÜ, töö nr 24-06).



Väljavõte Kuusalu valla üldplaneeringust

3. KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

3.1. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

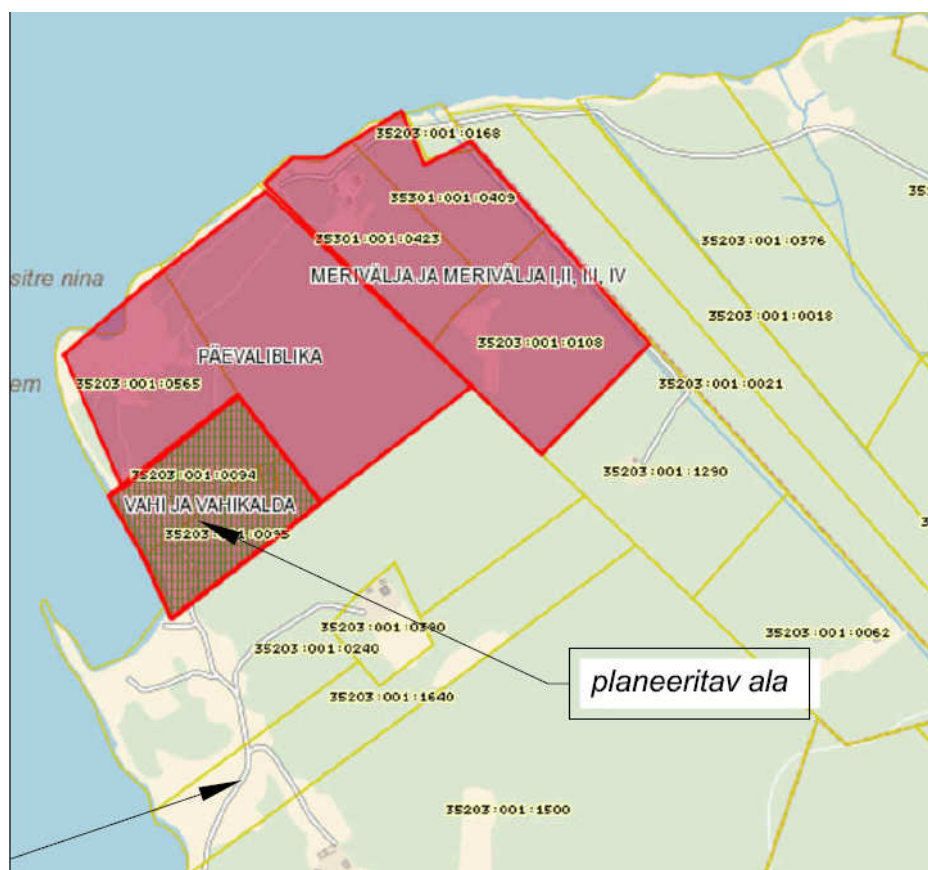
Planeeritava ala piirinaabriteks on järgmised maaüksused:

Loodest	Päevaliblika maaüksus (elamumaa 100%)
Kirdest	Metsajänese maaüksus (maatulundusmaa 100%)
Kagust	Neeme maaüksus (maatulundusmaa 100%)
Edelast	Salmistu laht
Keset	planeeritavat ala asub Saare maaüksus (elamumaa 100%)

Kontaktvööndis asuvad põhiliselt maatulundusmaa ja elamumaa sihtotstarbega kinnistud. Kontaktvööndis on hooneid vähe. Hoonestuse moodustavad 1-2 korruselised üksikelamud. Kontaktvööndi minimaalseks krundi suuruseks on 5ha. Planeeritava maa-ala kontaktvööndit iseloomustab lahtine hoonestusviis.

Planeeritava ala lähiumbruses on kehtestatud järgmised detailplaneeringud:

- Merivälja ja Merivälja I,II,III,IV kinnistu detailplaneering (Kuusalu Vallavolikogu 30.05.2007)
- Andineeme küla Päevaliblika kinnistu detailplaneering (Kuusalu Vallavolikogu 28.03.2012 otsus nr 10)



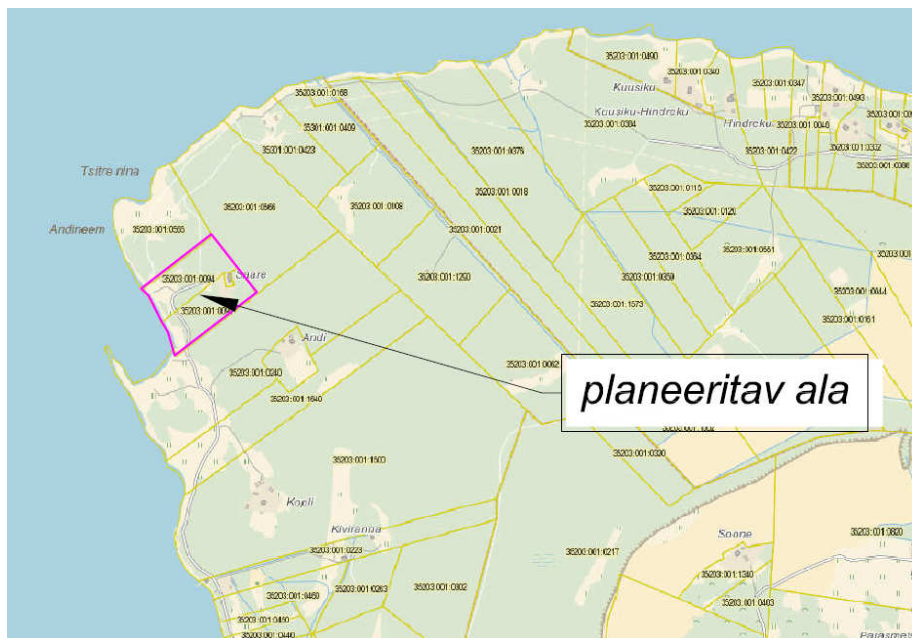
Detailplaneeringud kontaktvööndis

Punasega on märgitud kehtestatud detailplaneeringud.

4. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

4.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeritav ala paikneb Harju maakonnas Kuusalu vallas Andineeme külas (vt ka situatsiooniskeem DP1). Vahi ja Vahikalda kinnistud asuvad vahetult Salmistu lahe ääres.

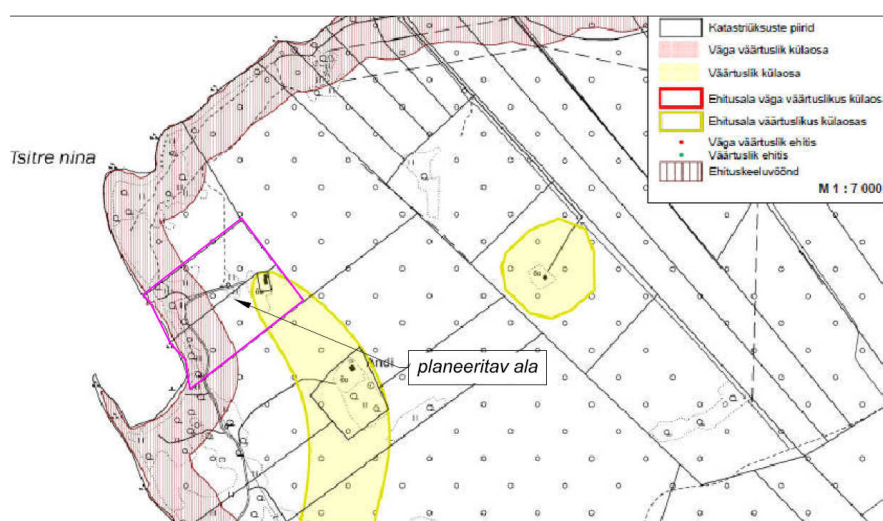


Situatsiooniskeem

Planeeritavale alale ulatub mere ranna ehituskeeluvöönd.

Planeeritav ala asub osaliselt Harju teemaplaneeringu "Asutust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused 2003" kohaselt väärtusliku maastiku ja rohevõrgustiku alal.

Planeeritav ala paikneb hajaasustusalal Lahemaa rahvusparkis Lahemaa piiranguvööndis. Alal kehtib looduskaitseaduses ja Vabariigi Valitsuse 19.02.2015 määruses nr 18 "Lahemaa rahvusparki kaitseeskiri" sätestatud kaitsekord. Vastavalt Lahemaa rahvusparki kaitsekorralduskavale 2016-2025 asub osa planeeritavast alast väärtuslikus külaosas.



Väljavõte Lahemaa kaitsekorralduskavast 2016-2025

4.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Planeeritav ala kuulub füüsilisele isikule.
Planeeritaval alal hoonestus puudub.

Vahi kinnistu on ühe terviktükina kantud kinnistusregistrisse

- katastritunnus 35203:001:0094
- kinnistu suurus 25085 m²
- sihtotstarve maatulundusmaa

Vahikalda kinnistu on ühe terviktükina kantud kinnistusregistrisse

- katastritunnus 35203:001:0095
- kinnistu suurus 2490 m²
- sihtotstarve maatulundusmaa

4.3. Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs planeeritavale alale on tagatud valla teelt nr 28, Andineeme-Loo teelt.

4.4. Olemasolev tehnovarustus

Planeeritavat ala läbivad kõrgepinge õhuliin, kõrgepinge kaabelliin ja madalpinge kaabelliin.
Alal asub pinnaskattega juurdepääsutee.
Ühisveevarustus - ja kanalisatsioon puuduvad.

4.5. Olemasolev haljastus ja keskkond

Maapinna absoluutkõrgused jäävad +0,5...+12.0 vahele.
Maapind on tasane, ühtlase langusega idast läände.
60% planeeritavast alast on kaetud metsaga, 16% on looduslik rohumaa.

4.6. Kehtivad kitsendused (Maa-ameti andmetel)

- Elektripaigaldise kaitsevöönd
- Puurkaevu hooldusala 10m
- Lahemaa rahvuspark
- Kallasrada veekogu piirist 10m
- Mereranna veekaitsevöönd veekogu piirist 20m
- Mereranna ehituskeeluvöönd veekogu piirist 100m
- Mereranna piiranguvöönd veekogu piirist 200m

5. PLANEERINGUETTEPANEK

5.1. Krundijaotus ja krundi ehitusõigus

Planeeringuga moodustatakse üks kinnistu liites Vahi ja Vahikalda kinnistud üheks krundiks.
Moodustatav kinnistu pos numbriga 1 koosneb omakorda kahest katastriüksusest- 1A elamumaa ja 1B maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksus.
Põhijoonisel (joonis DP3) on planeeritud krundile antud positsiooninumber, krundi kasutamise sihtotstarve, krundi pindala, hoonestusala asukoht, suurim lubatud hoonete arv krundil, suurim lubatud ehitisealne pind ning hoonete suurim lubatud korruselisus ja kõrgus. Kohustuslikku ehitusjoont määratud ei ole. Lubatud on lahtine hoonestusviis.
Ehitusõigusega lubatud hooned peavad asuma Põhijoonisel (joonis DP3) näidatud hoonestusala sees.
Hoonestusala määramisel on arvestatud olemasoleva situatsiooniga.
Elamumaa katastriüksusele on planeeritud üks üksikelamu ja kaks abihoonet.

Selgitused kruntide sihtotstarvete tähistustele:

Sihtotstarvete selgitused detailplaneeringu liikides vastavalt Rahandusministeeriumi juhendmaterjalile „Planeeringute leppemärgid„

EP - üksikelamu maa –ühele leibkonnale (perele) kavandatud elamu maa.

MM- metsamaa- metsaga kaetud maa või metsamajandusliku potentsiaaliga maa

Sihtotstarvete selgitused katastriüksuse liikides vastavalt VV 23.okt.2008 määrusele nr 155

„Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord„

E (001) – elamumaa - alaliseks või perioodiliseks elamiseks ettenähtud ehitiste maa ja garaazide maa.

Elamu sh. korterelamu, suvila, aiamaaja alune ja selle juurde kuuluva majapidamis-ja abiehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maa.

M (011)- põllumajandussaaduste tootmiseks või metsakasvatuseks kasutatav maa või maa, millel on metsa- või põllumajanduslik potentsiaal;- jaekaubandusehitiste maa;

Planeeritud krundi ehitusõigus

krunt pos nr 1

krundi aadress või aadressi ettepanek		VAHIKALDA
krundi planeeritud suurus m2		50092
planeeritud kinnistu moodustatakse kahest katastriüksusest 1A ja 1B		sellest 1A 3544 1B 46548
maa sihtotstarve ja osakaalu % (det. plan. liikide kaupa)	1A	EP100%
	1B	MM 100%
maa sihtotstarve ja osakaalu % (kat. üksuse liikide kaupa)	1A	E100%
	1B	M100%
suurim ehitisealune pind m ² (sh abihooned) maapealne/maa-alune		*600/-600
suurim maapealne korruselisus		2
suurim maa-alune korruselisus		1
suurim hoone kõrgus (m) ümbritsevast maapinnast elamu/abihoone		7,5/7,5
suurim hoonete arv krundil elamu/abihoone		1/3
vähim tulepüüsklass		TP3
hoonestusala suurus		ca 2800 m ²
parkimiskohtade arv (norm/planeeritud)		3/3

*ehitisealusest pinnast elamu maksimaalselt 140m² ja savikoda-veinikoda maksimaalselt 420m²

5.2. Ehitiste arhitektuurinõuded

krunt pos 1

Katuse kalle ja tüüp	Elamul 40-45°. Abihoonetel 35-45°. Viilkatus
Viimistlusmaterjal	laudis, lubikrohv
Muud arhitektuurinõuded	Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda antud piirkonna väljakujunenud ehituslaadist ja asukoha looduslikust eripärast. Abihoone välisviimistlus peab kokku sobima lahenduselt ja materjalidelt elamuga. Kõik hooned peavad moodustama ühtse ansambli. Värvilahendused ja katusekattematerjal määratakse konkreetse ehitusprojektiga. Soovitav on vältida suurt värvitoonide ja materjalide erinevust

	kõrvuti rajatavate hoonete puhul. +/-0.00 sidumine sõltub planeeritavast maapinnast ning sokli kõrgusest, mis on minimaalselt 0,3m
--	---

Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada Kuusalu Vallavalitsuse arhitektiga.

5.3. Piirded

Piirde rajamine ei ole kohustuslik.

5.4. Tänavate maa-alad, liiklus ja parkimiskorraldus

Parkimine korraldatakse krundisisesele. Parkimiskohtade arvutus on tehtud vastavalt EVS 843:2016 Linnatänavad, mille järgi parkimiskohtade normatiiv eramu kohta on 3 parkimiskohta. Parkimiskohad võivad olla nii õues kui hoones.

Parkimine lahendatakse koos hoonete projektiga.

5.5. Haljastus ja heakorra põhimõtted

Planeeritud kinnistu igakordsed omanikud peavad lähtuma oma tegevuses Kuusalu valla heakorraeskirjadest ja nendest kinni pidama.

Planeeritaval alal säilitada alal kasvavad suured puud. Krundi haljastus lahendatakse koos hoonestusprojektiga.

Jäätmete käitlemisel juhinduda Jäätmeseadusest ja Kuusalu valla jäätmehoolduseeskirjast.

Olmejäätmete sorteeritud kogumiseks paigutatakse krundile prügikonteinerid.

Konteineri ja kogumismahuti asukoht joonisel on illustratiivne. Lõplik asukoht määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil.

Ehitusjäätmete käitlemine korraldatakse materjalide liikide kaupa, s.h. mitteohtlikud, ohtlikud ja taaskasutatavad. Jäätmete käitluse korraldab ehitusperioodil ehituspeatöövõtja. Jäätmekäitlusel lähtuda kohalikust jäätmehoolduseeskirjast. Ehitusjäätmed kogutakse võimalikult sorteeritult ning veetakse ära spetsiaalsetesse ehitusjäätmete kogumiskohtadesse.

5.6. Vertikaalplaneerimine

Planeeritav ala on suhteliselt tasane ühtlase langusega idast läände. Krundisisene vertikaalplaneerimine lahendatakse hoone ehitusprojekti koosseisus.

Väljastada tuleb liigvee valgumine naaberkinnistutele.

Planeeritud hoonete sokli kõrgus peab olema vähemalt 30cm.

5.7. Tuleohutusnõuded

Hoonete projekteerimisel lähtuda:

- Siseministri määrus 30.03.2017 nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele,„
- EVS 812-7:2008/AC:2011 – Ehitiste tuleohutus. „Ehitisele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus,„
- Tuletõrjeveega varustus nähakse ette vastavalt EVS 812-6 :2012 Ehitiste tuleohutus osa 6 „Tuletõrje veevarustus“.

Katastriüksusele nr 1A on planeeritud üksikelamu.

Liigitus tuleohutuse järgi: I kasutusviis.

Planeeritud hoonete lubatud minimaalne tulepüsivus TP3.

Planeeringuala tulekustutusvesi, 10 l/s kolme tunni jooksul üksikelamu puhul, tagatakse katastriüksusele nr 1 planeeritud tuletõrje veemahutist (vt põhijoonis) mahutavusega kokku vähemalt 10m³.

Tule leviku tõkestamiseks ühelt hoonelt teisele eraldatakse naaberkinnistute ehitised üksteisest tuleohutuskujadega, mis on vähemalt 8m hoone seinast. Kui hoonetevaheline kuja laius on alla 8m, tuleb tule levikut piirata ehituslike või muude meetmetega.

Detailplaneeringus on krundile kantud võimalik ehitusala, mis arvestab tulekaitsenorme.

Planeeritavate hoonete suurim kõrgus ümbritsevast maapinnast on 7,5m. Suurim korruselisus on 2. Tuletõrjetechnika juurdepääs hoonetele on tagatud. Ümbersõidud hoonetest tuleb hoida vabad.

5.8. Servituutide seadmise vajadus, seadusjärgsed kitsendused

KRUNT 1

1. Lahemaa rahvuspark, Lahemaa piiranguvöönd
2. Ranna ehituskeeluvöönd
3. Veekaitsevöönd
4. Kallasrada
5. Elektripaigaldise kaitsevöönd 10m õhuliini teljest, 1m kaablist
6. Puurkaevu hooldusala R=10m
7. Juurdepääsutee servituudivajadusega ala Saare ja Päevaliblika kinnistute kasuks
8. Elektripaigaldise servituudivajadusega ala kaitsevööndi ulatuses võrguvaldaja kasuks

6. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

6.1. Veevarustus

Piirkonnas puudub ühisveevarustus.

Veevarustus on planeeritud rajatava puurkaevu baasil.

Põhijoonisel (joonis DP3) on ära toodud planeeringuala veevarustuslahendus.

Detailplaneeringu tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse projekteerimise järgmises staadiumis.

6.2. Reoveekanaliseerimine

Piirkonnas puudub ühiskanalisatsioon. Krundile on ette nähtud plastikust maa-alune kogumismahuti, mahutavusega min 10m³. Kasutada sertifitseeritud mahuteid.

6.3. Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine

Planeeringuala lähistel puudub sademevee kanalisatsioon.

Sademevesi immutatakse krundi piires pinnasesse või juhitakse planeeritaval alal asuvasse tiiki.

Sademeveett tuleb maksimaalselt oma krundi piires ära kasutada (kastmiseks, taaskasutamiseks).

Väljastada tuleb liigvee valgumine naaberkinnistutele ja riigimaanteele.

6.4. Tehnovõrkude kaitsevöönd

Planeeringuala sees asuvatele tehnovõrkudele on määratud kaitsevööndid.

6.5. Elektrivarustus

Elektrienergiaga varustamine nähakse ette vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 303701. Piirkonna alajaam Kuusalu 110/35/10. Toitefiider Sõitme-Kuu. Jaotusalajaam Päevaliblika (Kotka). Jaotusfiider F2.

Liitumiskilp peab olema vabalt teenindatav.

Võrguühenduse lubatud maksimaalne läbilaskevõime 3x32A.

Detailplaneeringu tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse projekteerimise järgmises staadiumis.

6.6. Tänavavalgustus

Tänavavalgustust planeeritavale alale ette ei nähta. Planeeritud kinnistute välisvalgustus lahendatakse lokaalselt kinnistu siseselt iga kinnistu omaniku poolt.

6.7. Soojavarustus

Tsentraalset soojavarustust planeeritavale alale ette ei nähta.

Soojavarustus lahendatakse hoonete lokaalsete keskküttesüsteemide (õhk-õhk, õhk-vesi, kaminaküte jms) baasil. Soovitatav projekteerida madala energiatarbega või passiivmajad.

Soojavarustuse projekt esitatakse hoone ehitusprojekti mahus.

6.8. Sidevarustus

Telefoniühendus lahendatakse mobiiltelefonisidega.

6.9. Energiatõhusus ja tarbimise nõuded

Ehitusseadustik §65 sätestab järgmist:

(1) Ehitatav uus või oluliselt rekonstrueeritav olemasolev hoone peab ehitamise või rekonstrueerimise järel vastama energiatarbimise miinimumnõuetele. Kui ehitamine toimus ehitusloa alusel, peab ehitist vastama loa andmise ajal kehtinud energiatarbimise miinimumnõuetele.

(2) Hoone välispiirded ning olulise energiatarbega tehnosüsteemid peavad olema projekteeritud ja ehitatud selliselt, et nende terviklikul käsitlemisel oleks võimalik tagada energiatarbimise miinimumnõuete täitmine.

Majandus- ja taristuministri 03.06.2015 määrusega nr 55 "Hoone energiatarbimise miinimumnõuded" on kehtestatud miinimumnõuded hoone, sealhulgas madalenergiahoone ja liginullenergiahoone, energiatarbimisele.

7. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

Keskkonnatingimused planeeringu elluviimiseks on järgmised:

- Ehitusprojektide koosseisus kajastada nii säilitatav kui ka kavandatav haljastus
- Haljastuse rajamise kauguste osas hoonetest ja rajatistest tuleb juhendada standardist EVS 843:2016 "Linnatänavad". Haljastus ei tohi takistada päästetöid.
- Planeeringu elluviimist alustatakse kavandatud kommunikatsioonide, teede ja hoonestuse rajamisest.
- Haljastustööd teostada vastavalt Maa RYL 2010 "Hoone ehituse pinnasetööd"
- Rajatavatele hoonetele kehtib energiamärgise taotlemise kohustus alates 01.01.2009.a.
- Jäätmete (sorteeritud) kogumine kruntidel lahendatakse vastavuses jäätmeseaduses toodud nõuetega. Kuusalu valla territooriumil reguleerib jäätmemajandust Kuusalu valla jäätmehoolduseeskiri (vastu võetud 31.10.2012 nr 12)
- Hoonete ehitusprojektide koostamisel arvestada Sotsiaalministri 04.03.2002 määrust nr 42 "Müra normtasemed elu ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja müra taseme mõõtmise meetodid"

Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn sest tegevuse iseloom (üksikelamu ja abihoonete ehitamine ning tema kasutamine) ei eelda seda.

8. RADOONIKAITSE ABINÕUD

Pinnase radooni emissiooni tasemeks loetakse ühe meetri sügavusel mõõdetud pinnase poorides oleva õhu radoonisisaldus. Vastavalt pinnases oleva õhu radoonisisaldusele klassifitseeritakse pinnas madala, normaalse, kõrge ja ülikõrge radoonisisaldusega pinnaseks. Pinnase liigitus radooni emissiooni alusel (EPN 12.3) järgi on toodud alljärgnevas tabelis:

Radoonisisalduse tase	Raadiumisisaldus Bq/kg	Radoonisisaldus Bq/m ³
Madal	< 35	< 10 000
Keskmine	35 – 100	10 000 – 50 000
Kõrge	100 – 500	50 000 – 250 000
Ülikõrge	>500	> 250 000

Vastavalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardile asub planeeritav ala kõrge radoonitasemega piirkonnas (50-150Bq/m³).

Hoone projekteerimisel rakendada ehituslikke meetmeid radooni hoonesse imbumise takistamiseks vastavalt standardile EVS 840:2009 "Radooniohutu hoone projekteerimine".

Tulevikus on kasulik radoonitaseme jälgimine juba olemasolevates hoonetes, et tagada piisav reageerimisvõime radoonitasemete muutumisele.

9. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Eesti standardi EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1. Linnaplaneerimine" kohaselt saab kuritegevuse riske vähendada järgmiste meetmetega:

- Kontrollida juurdepääsu võimalused (piiratud juurdepääs võõrastele, selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed, valdusele sissepääsu piiramine).
- Kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud).
- Hoonetel näha ette välisvalgustus sissepääsude juures.
- Hoonete läheduses tagada hea nähtavus – kasutada madalaid põõsaid.
- Soovitav on kasutada naabrivalve süsteemi ja sõlmida leping turvafirmaga.
- Hea vaade elamute akendest rõdudele ja aedadele vähendab salajasi vargusi.
- Kasutada välisukse turvalukkudega turvaust, kasutada turvaketti ja ukse silma. Paigaldada rõduustele täiendavad kinnitused.
- Tellida valveteenus, soovitavalt turvafirmalt.
- Hoida välisukse lukus ka kodusviibimise ajal.
- Hoolitseda, et välisukse ümbrus oleks pimedal ajal alati valgustatud.
- Luua hea nähtavus, kasutada madalaid põõsaid.
- Kuritegevust kui probleemi teadvustada paikkonna elanike poolt ja sellest ajendatud ühist kokkuleppelist või organiseeritud tegutsemist kuritegude ennetamise eesmärgil. Luua /liituda naabrivalvega.
- Pikemaajalisel mujal viibimisel paluda usaldusväärsetel naabritel või tuttavatel regulaarselt tühjendada postkasti ja oma kodul silm peal hoida. Paigaldada autonoomne signalisatsioon ja informeerida naabreid kuidas käituda alarmi korral.
- Oluline on tagada alal korralik valgustus.
- Kergestisüttiva prahi kiire koristamine ja süttimatust materjalist prügikonteinerite kasutamine vähendavad süütamise riski.

10. TEHNILISED NÄITAJAD

PLANEERITUD MAA-ALA SUURUS	50092 m ²	
KAVANDATUD KRUNTIDE ARV	1	
KRUNDITUD MAA BILANSS (katastriüksuse liikide alusel)		
E elamumaa (1 katastriüksus)	3544m ²	7%
Ä maatulundusmaa (1 katastriüksus)	46548m ²	93%
PLANEERITUD HOONETE ARV ELAMUMAAL	4	
PARKIMISKOHTADE ARV		
ELAMUMAAL NORMATIIVNE	3	
PLANEERITUD	3	

11. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Kehtestatud detailplaneering on aluseks maakorralduslike toimingute tegemisel ja ehitusprojektide koostamisel.

- I etapp - katastritoimingud katastriüksusteks jagamiseks ja sihtotstarvete muutmiseks.
- II etapp - vajalike servituutide seadmine
- III etapp – tehnovõrkude ja rajatiste ehitamiseks tehniliste tingimuste taotlemine.
- IV etapp - ehitusprojektide koostamine, kooskõlastamine ja ehituslubade taotlemine.
- V etapp – ehituslubade väljastamine tehnovõrkude ja rajatiste ehitamiseks.
- VI etapp – planeeritud tehnovõrkude ehitamine (võrguvaldaja poolt kuni liitumispunktini) ja vastavate kasutuslubade väljastamine
- VII etapp – hoonete ehituslubade väljastamine
- VIII etapp – hoonete kasutuslubade taotlemine ja väljastamine

Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele ja heale projekteerimistavale.

Detailplaneeringu kehtestamisega ei kaasne otseseid kahjusid. Rajatavad hooned ei tohi kahjustada naaberkruntide kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus.

Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik.

Igakordne krundi omanik kohustub tagama krundi heakorra.

Koostas: Katrin Vahter

Volitatud arhitekt 7