



Töö nr: U 2002/18

Huvitatud isik:

Ellen Vilja

karl@seisuk.ee

Planeeringu algataja:

Kuusalu Vallavalitsus

Olde kinnistu DETAILPLANEERING Valkla küla, 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	7
4	PLANEERINGUGA KAVANDATAV	7
4.1	RUUM	7
4.1.1	Detailplaneeringu ülesanded.....	7
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	Kavandatud krundi ehitusõigus	11
4.1.7	Tingimused ehitusprojekti koostamiseks	12
4.2	LIHKLUSKORRALDUS JA PARKIMISE KORRALDUS	12
4.3	KESKKONNAKAITSE, HALJASTUS JA HEAKORD.....	13
4.3.1	Keskkonnakaitsealased ettepanekud.....	13
4.3.2	Haljastus	13
4.3.3	Jäätmekäitluse korraldus.....	14
4.3.4	Soojavarustuse põhimõtted	14
4.3.5	Insolatsioonitingimuste muutumine.....	14
4.3.6	Õhureostus ja müra	14
4.4	TULEOHUTUS.....	14
4.5	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	15
	TEHNOVÕRGUD	15
4.6	TEHNOVÕRGUD.....	15
4.6.1	Üldosa.....	15
4.6.2	Veevarustus	16
4.6.3	Kanaliseatsioon	16
4.7	ELEKTRIVARUSTUS.....	16
4.8	SIDEVARUSTUS.....	16
4.9	SOOJUSVARUSTUS	17
4.9.1	Üldosa.....	17
4.9.2	Soojusvarustus	17
II	KOOSKÕLASTUSTE KOONDABEL.....	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 30. mai 2019 korraldus nr 385 „Valkla küla Olde kinnistu detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine“
- Olde kinnistu detailplaneeringu lähteülesanne.
Lisa Kuusalu Vallavalitsuse 30.05.2019.a korraldusele nr 385

Olde kinnistu paikneb alvarite alal, mis on Kuusalu valla üldplaneeringus määratud detailplaneeringu kohustusega aladeks, et kontrollida ja välistada tegevused, mis võiksid muuta põhjavee kvaliteeti. Menetletav detailplaneering on üldplaneeringule vastav.

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:

Olde katastriüksuse maa-ala plaan, koostatud Mau & Pojad OÜ poolt 07.10. 2019, töö nr G 422/19

2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek hoonestatud 10,6 ha suuruse kinnistu jagamiseks kaheks krundiks. Uuele moodustatavale krundile määratakse ehitusõigused elamu ning abihoonete rajamiseks.

3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1 SITUATSIOONI KIRJELDUS

Planeeritav ala hõlmab Valkla külas asuvat Olde katastriüksust (katastritunnus 35201:001:0440; pindala 106000 m². Planeeritava katastriüksuse maakasutuse sihtotstarve on 100 % maatulundusmaa (M). Planeeritav krunt asuvad Kuusalu valla üldplaneeringuga määratud alvarite alal.

Planeeritava ala kaguosa piirneb Valkla - Haapse riigiteega nr 11265. Maantee lähtub Jõelähtm e- Kemba riigiteelt nr 11260 (kaugus Olde kinnistust 650 m). Kiiu alevik ning Kuusalu Vallavalitsus asuvad ca 5 km kaugusel planeeringualast kagu suunas. Planeeritavast alast jääb Soome laht linnulennult põhjasuunas ca 2.5 kilomeetri kaugusele. Olemasolev

teedevõrk loob head võimalused planeeritavale alale ligipääsuks põhjast (Valkla keskasula ja mõisasüda 1 km kaugusel) ning lõunast (Jõelähtme- Kemba maantee).

Planeeritav krunt on kagu- loode suunaga ning rombi kujuline, umbes poole kilomeetri pikkune. Krundi laius on keskmiselt 180-200 meetrit.

Planeeritavat ala ümbritsevad põhiliselt maatulundusmaa sihtotstarbega suhteliselt suured krundid. Kirdes ja idas on piirinaabriks Kasesalu (35201:001:0273) katastriüksus, mille sihtotstarbeks on maatulundusmaa. Läänes ja lõunas piirneb Olde katastriüksus Uus-Olde (35201:001:0450 maaüksusega. Planeeringualal asub olemasoleva hoonestuse toiteks Elektrilevi OÜ 0.4 kV elektri õhuliin



Foto 1. Vaade olemasolevale õuealale kagust, juurdepääsuteelt.

Planeeritaval alal asuvad planeeringu koostamise ajal järgmised ehitised:

- Elamu , ehitisregistri kood 116010762; ehitisealune pind 101 m²
- Laut-garaaž, ehitisregistri kood 116010763; ehitisealune pind 109 m²
- Kuur, ehitisregistri kood 116010766; ehitisealune pind 20 m²
- Ait, ehitisregistri kood 116010765 ; ehitisealune pind 24 m²
- Saun, ehitisregistri kood 116010764; ehitisealune pind 54 m²
- Küün, ehitisregistri kood puudub; ehitisealune pind 86 m²



Foto 2. Vaade olemasolevale elamule kirdest.



Foto 3. Vaade olemasoleva talu õue elamu peauksest.

Reljeefilt on planeeritav ala on suhteliselt tasane, kerge langus kagust loode suunas. Planeeritava krundi keskmine kõrgus on EH2000 süsteemis 34.80 meetrit.

Kõlvikuliselt koosneb Olde katastriüksus haritavast maast (0.84 ha) looduslikust rohumaast (6.84 ha), metsamaast (0.19 m²), õuemaast (0,71 ha) ning muust maast (1.48 ha).

Planeeringu maa-ala jääb üldplaneeringuga määratud „valge ala“ tsooni. Selles tsoonis ei ole valla üldplaneeringuga maa kasutamise sihtotstarvet muudetud, kuid muutmisele piiranguid ei ole seatud. Looduskaitsealuseid objekte planeeringualal ei leidu. Katastriüksuse keskosas, olemasoleva talu õue vahetus läheduses paikneb arheoloogiamälestis nr 18535 (kultusekivi). Mälestised ja nende kaitsevööndite ulatused on tähistatud detailplaneeringu kaartidel.

KATASTRIÜKSUSE PIIRANGUD.

- Planeeringualal asub 0.4 kV madalpinge õhuliin, millel on 2 meetri laiune kaitsevöönd kummalegi poole liini telege.
- Planeeritav krunt asub osaliselt T 11265 Valkla-Haapse riigitee kaitsevööndis. Ehitusseadustiku § 71 lg 3 kohaselt on riigitee kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 30 meetrit. Planeeringuga kavandatud uus hoonetus jääb väljapoole riigitee kaitsevööndit. Planeeringuga ei ole kavandatud tegevusi riigitee kaitsevööndis.
- Kinnismälestis nr 18535 kultusekivi kaitsevöönd.

3.2 MAAOMAND PLANEERITAVAL ALAL

Planeeritaval alal asub järgmine katastriüksus:

	Aadress	Pindala m²	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
	Olde Valkla küla Kuusalu vald Harju maakond	106000	35201:001:0440	Maatulundusmaa 100%	Ellen Vilja

3.3 OLEMASOLEV HALJASTUS

Planeeringuala asub hajaasustuses, alvarite ehk loopealsete alal. Planeeritaval alal on suuremas osas haritav maa ja looduslik rohumaad harvade puude ja põõsastega. Metsamaa asub krundi lõunaosas, maantee läheduses. Olemasolev Olde talu õu on heakorrastatud ning haljastatud. Talu õueala ääristavad täies elujõus leht- ja okaspuud.

3.4 GEODEESIA

Reljeefilt on planeeritav ala ühtlase langusega põhja-loode suunas. Madalaimad kohad on maaüksuse põhjaosas- abs +34.00 m ning kõrgeimad lõunaosas abs +36.00 m EH2000 kõrguste süsteemis.

4 PLANEERINGUGA KAVANDATAV

4.1 RUUM

Olde katastriüksus asub Valkla külas, riigitee nr 11265 Valkla- Haapse ääres, Kiiu alevikust ca 5 kilomeetrit, kaugus Soome lahest (Kolga lahest) linnulennult ca 2,5 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 elamumaa sihtotstarbega maaüksuseks
2. Uuele elamukrundile ehitusõiguse määramine.
3. Juurdepääsutee(de), liikluskorralduse ja tehnovarustuse lahendamine.
4. Heakorraduse 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, Valkla külas. Planeeringualale tagab hea juurdepääsu kagupiiril asuv Valkla- Haapse riigitee nr 11265. Maantee lähtub Jõelähtme- Kemba riigiteelt nr 11260 (kaugus Olde kinnistust 650 m).

Kirdes ja idas on piirinaabriks Kasesalu (35201:001:0273) katastriüksus. Läänes ja lõunas piirneb Olde katastriüksus Uus-Olde (35201:001:0450 maaüksusega. Krundi läänenurga piiril on Kadapiku (35201:001:1120) maaüksus. Kontaktvööndis asuvad maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksused (väljaarvatud riigitee, mille sihtotstarbeks on transpordimaa). Planeeritaval krundil asub kinnismälestise nr 18535 kultusekivi kaitsevöönd.

Planeeringuala kontaktvööndis ei ole algatatud ega kehtestatud detailplaneeringuid.

Kontaktvööndis on enamuse katastriüksusi hoonestamata, lähimad taluhooned asuvad 400 meetrit põhjasuunas Käspri maaüksusel ning sama kaugel lõunasuunas Õitse maaüksusel. Planeeringuala ümbruses olev Valkla küla hoonestus ning asustustihedus on küllaltki kõrge. Kontaktvööndis olevad hooned on põhiliselt viilkatustega, mille katusekalded jäävad vahemikku 15-45°. Olde kinnistu detailplaneeringuga kavandatav hoonestus haakub piirkonnas olevate maaelamute arhitektuuriga.

Planeeringuga kavandatud hoonestus peab järgima 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 külamiljööd positiivselt ala korrastamine, uute, sobivate hoonete ehitamine. Detailplaneeringu rakendamisega ei kaasne liiklusintensiivsuse olulist tõusu Valkla- Haapse maanteel, millelt on lahendatud juurdepääs. Kavandatu mõju kontaktvööndile võib pidada positiivseks ning elavdab väljakujunenud külamiljööd. Detailplaneeringuga kavandatud hoonemahud on proportsioonis ning ei muutu dominantiks olemasoleva hoonestuse ega looduse suhtes.

Planeeringuga kavandatud ei avalda selle paiknemine Valkla külas 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 kavandatud.

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

4.1.3 Krundi hoonestuse analüüs

Olde kinnistul asuv elamu on valminud ehitisregistri andmetel 1930. 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, enamasti 1930-ndatel, kuid vanim ehitus on ait, mille ehitusajaks on märgitud ehitisregistris 1860. aasta. Abihoonete ja varjualuste arhitektuur on erinev alates katsekalletest ja lõpetades välisviimistlusega. Olde kinnistu jagamisel tekkiva uue krundi hoonestamisel ei pea lähtuma olemasolevate hoonete arhitektuurist ning hoonete asetusest ilmakaarte suhtes.

Detailplaneeringuga kavandatud hooned ehitatakse krundi lääneossa. Planeeringuga on kavandatud üksikelamu ja 4 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 hajaasustuses. Väljavõtte üldplaneeringu seletuskirjast:

6.5 Ehitamise printsiibid hajaasustuses

.....Ehitamisel tuleb arvestada loodusliku ümbrusega. Vältida tuleb suuremaid pinnavormide muutmisi juurdepääsu teede rajamisel või hoonete paigutamisel nõlvadele. Maastiku struktuur peab olema hoonete ja rajatiste paigutuse aluseks. Ehitiste paigutamisel tuleb lisaks lähiümbrusele arvestada kogu vaateväljaga.....

.....Detailplaneering tuleb koostada veekogude kallastest 250 m ulatusse jäävate kruntide hoonestamiseks.

Olde kinnistu detailplaneeringus on arvestatud üldplaneeringuga määratud nõudeid:

- Kavandatud hooned on sobitatud miljöösse, arvestatud on lähikruntide hoonete mahtudega ning maastiku struktuuriga. Kasutatakse piirkonnale omaseid viimistlusmaterjale.
- Kavandatud hooned on mahuliselt sobivad hajaasustusse.

Planeeringulahendus on kooskõlas Kuusalu valla üldplaneeringuga.



Joonis 1. Väljavõte Kuusalu valla üldplaneeringust

Üldplaneeringu leppemärgid:

Tingmärgid:



ALVARID



PARANDATUD MAAD

4.1.5 Arhitektuuri- ja kujundusnõuded ehitistele

Katusekalle: 20-45°;

Maksimaalne kõrgus maapinnast: üksikelamu 8.5 m, abihooned 7.0 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 – 45° (olemasoleva elamu katusekalle on 45°) lubatud on kelp- ja poolkelp ning kahepoolsed viilkatused, kogu katuse ulatuses kalle samasugune. Kavandatavate hoonete katuste harjajooned vabad, projekteerimisel lähtutakse maastiku struktuurist.

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.

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 põllumajandusmaa, tee ja tänava maa ja üksikelamu maa sihtotstarbega kruntide moodustamiseks.

Olemaolev Olde kinnistu pindalaga 106000 m² jagatakse kaheks eraldi krundiks alljärgnevalt:

- Pos.1: Olde; pindalaga 74380 m², sihtotstarbega 100 % põllumajandusmaa (MP);
- Pos.2: Kadaka; pindalaga 31620 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 soovitavad olmejäätmekogumise konteinerite asupaigad.

Hoonestuse tüüp vaba, lubatud ühekaldelised, viil-, kelp kui ka poolkelp katused. Kavandataval põhihoonel- üksikelamul on soovitatav viilkatus kaldega 45 kraadi ja kalle kogu katuse ulatuses samasugune. 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 ehitusseadustikule. Väikeehitiste kavandamisel väljapoole detailplaneeringuga määratud hoonestusala, tuleb need kirjalikult kooskõlastada piirinaabritega kui kaugus naaberkrundi hoonetest on väiksem kui 8 meetrit.

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 Olde	74380 m ² 100% MP	1 üksikelamu 6 abihoonet	450 m ²	8.5 m (üksikelamul) 7.0 m	20 – 45 °
Pos 2 Kadaka	31620 m ² 100% EP	1 üksikelamu 4 abihoonet	400 m ²	8.5 m (üksikelamul) 7.0 m	20 – 45 °

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

MP- põllumajandusmaa

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. Planeeritav ala külgneb kagus riigiteega 11265 Valkla - Haapse, mille aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus on 2019. a. loenduse andmeil 489 a/ööp, lubatud sõidukiirus 90 km/h.

Planeeritavale krundile juurdepääsuks on eelnevalt kasutusele võetud mahasõit riigiteelt nr 11265 Valkla- Haapse. Juurdepääsutee krundile Pos 1 on eelnevalt välja ehitatud. Mahasõidu rekonstrueerimistööd ei ole kavandatud. Juurdepääsuks hoonestusalale krundile Pos 2 on kavandatud kruuskattega tee olemasolevalt krundisiseselt teelt.

Riigiteel on kaitsevöönd, mis kujutab endast teed ümbritsevat maa-ala, mis tagab tee kaitse, teehoiu korraldamise, liiklusohutuse ning vähendab teelt lähtuvaid keskkonnakahjulikke ja inimestele ohtlikke mõjusid.

Ehitusseadustiku § 71 lg 3 kohaselt on riigitee kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 30 meetrit.

Ehitusseadustiku § 72 lg 1-le, mille kohaselt on tee kaitsevööndis keelatud paigaldada liiklejat häirivat valgustusseadet või teabe- ja reklaamivahendit; korraldada spordivõistlust või muud rahvaüritust; kaevandada maavara ja maa-ainest; teha metsa lageraie; teha vee-režiimi muutust põhjustavat maaparandustööd. Detailplaneeringu koostamisel on neid nõudeid arvestatud.

Tee kaitsevööndi maa kinnisasja omanik on kohustatud lubama kõrvaldada nähtavust piirava istandiku, puu, põõsa või liiklusele ohtliku rajatise. Kinnisasja omanik peab võimaldama paigaldada tee kaitsevööndisse tee korrashoiuks ajutisi lumetõkkeid, rajada lumevalle ja kraave tuisklume tõkestamiseks ning paisata lund väljapoole teed, kui nimetatud tegevus ei takista juurdepääsu kinnisasjale.

Tee kaitsevööndis ümbersõite rajada ja ehitada ning nende korrashoiuks teist kinnisasja kasutada saab ainult lepingulisel alusel. Lepingut ei pea sõlmima avarii või loodusõnnetuse korral. Kinnisasja omanikule tuleb hüvitada kinnisasja ajutise kasutamisega kaasnev kahju. Teekaitsevöönd on kantud planeeringu joonistele.

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, tuleb hoonete projekteerimisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust on planeeringu koostamisel hinnatud vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016. a. määrusele nr 32 ning planeeringu kehtestaja kaalutusotsusel tuleb kavandada vajadusel leevendavad meetmed häiringute, sealhulgas keskkonnaministri 16.12.2016. a. määruses nr 71 lisas 1 toodud müra normtasemete tagamiseks. Maanteeamet on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab kinnistu igakordne omanik.

Käesoleva planeeringuga on tagatud nähtavuskolmnurga nõue (10x320m nii vasak- kui ka parempöördeks Valkla- Haapse tee).

Kinnistu perspektiivsel haljastamisel arvestada, et haljastus jm nähtavust piiravad takistused ei jääks nähtavuskolmnurka. Sajuvee juhtimine riigitee teemaale on keelatud.

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

Krundisisesed läbipääsud ja ühendusteel peavad laiuselt vastama tuleohutusnõuetele. Krundisisesed liiklusskeemid lahendatakse ehitusprojektidega. Teede täpsem lahendus ja profiilid lahendatakse eraldi tööprojektiga. Enne mistahes ehituslubade väljastamist moodustatavale krundile peab olema välja ehitatud juurdepääs.

Planeeringus kavandatavate sõiduteede täpne laius ja paiknemine täpsustatakse. Teed ja platsid ehitatakse välja vastavalt ehitusprojektidele arvestades perspektiivseid vajadusi ja liikluskorraldust.

Parkimine on kruntidel planeeritud krundisiseselt, hoonestusalal või sissepääsuteede juurde rajatud parkimisalal (platsil). Igale krundile on ette nähtud vähemalt kaks parkimiskohta, mis vastab EVS 843:2016 „Linnatänavad” nõuetele.

Planeeritavate teede ja platside katteks on kavandatud kruuskate, kuid keelatud pole ka teised nõuetele vastavad katted.

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.

Vastavalt Kuusalu valla üldplaneeringule on alvarite alal ehitusõiguse seadmiseks kohustuslik detailplaneeringu koostamine. Valla üldplaneeringus väärtusliku maastikumiljööga alade kaitsmise põhimõtetest lähtuvalt on detailplaneeringu alal kavas pöörata tähelepanu sellele, et säiliks alade omapära, nende looduslike motiivide ja vormide väljakujunenud suhe. Alal kavandatakse ka vaadete hoidmist võimalikult avatuna, välditakse omaduselt või väljanägemiselt piirkonnale võõraid elemente. Samuti on alal rakendatavate tegevuste näol kavas lähtuda piirkonna keskkonnakaitse prioriteetidest, näiteks hooldada ala vanade traditsioonide kohaselt koduloomade karjatamise teel.

4.3.2 Haljastus

Olde olemasolev taluõu on heakorrastatud ja haljastatud. Uue kavandatava hoonestusala asukohas on looduslik rohumaa, 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.

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

Rajatavad hooned ei suurenda oluliselt lokaalset liiklusköormust. Sellest võib järeldada, et müra ega õhureostuse kasv planeeringu rakendamisel ei suurene.

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“ ei ole hajaasustuses (hoonete vaheline kaugus erinevatel kinnistutel ei ole vähem kui 40 meetrit) paiknevale elamule tuletõrje veevõtukohta rajamine vajalik. Tuletõrje vesi saadakse tuletõrje veevõtu kohast, mis asub Valkla mõisasüdames Kasesalu kinnistul. Veevõtu koht jääb planeeringualast ca 1 km kaugusele põhja. Lähimate hoonete 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 tehnoarajatistele 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

Kavandatud uutele hoonetele tagatakse veevarustus Olde kinnistu olemasolevast puurkaevust, mille tootlikkus jääb alla 10 m³/d.

4.6.3 Kanalisatsioon

Planeeritav kanalisatsioon on isevoolne, krundile paigaldatakse kogumismahuti (põhijoonisel näidatud asukoht on tinglik). Reovee kogumissüsteem ja selle paiknemine lahendatakse hoonete tööprojektide koosseisus eraldi, arvestades krundi looduslikke võimalusi ning pinnareljeefi. Keelatud ei ole ka teised seadustega lubatud lahendused reovee käitlemiseks (bioloogilised puhastid).

Reoveesüsteemi projekteerimisel peab järgima:

- Keskkonnaministri 08.11.2019. määrus nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“
- Keskkonnaministri 31.07.2019. määrus nr 31 „Kanaliseerimisprojekti planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus“

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

4.7 ELEKTRIVARUSTUS

Planeeritava ala elektrivarustus lahendatakse perspektiivis vastavalt OÜ Elektrilevi poolt 17.03.2020. väljastatud tehnilistele tingimustele nr 346077. Krundil Pos 1 on liitumine Eesti Energia elektrisüsteemiga eelnevalt olemas. Moodustatava krundi Pos 2 elektrivarustuseks ehitatakse välja Lamme:(Kotka) 10/0.4 kV alajaamast 10kV õhuliin kuni Olde krundile ehitatava 10/0,4kV komplektalajaamani. Liinide ehitamiseks kasutatakse olemasolevaid liinikoridore. Olde krundile ehitatavast komplektalajaamast võetakse Pos 2 elektrivarustuseks toide maakaabliga ning juurdepääsu tee äärde paigaldatakse soklil liitumiskilp. 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 Olde kinnistu elektrisüsteemist (kokkuleppel Olde kinnistu omanikuga).

Samuti võib elektrienergia tootmiseks kasutada päikesepaneele, generaatoreid jne

4.8 SIDEVARUSTUS

Telekommunikatsioonivõrk on planeeritud mobiilside kaudu. Planeeringualale ei ole 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 tehnoloogiasid. Kasutatavatele kütteseadmetele piiranguid ei seata. Keelatud on kivisöe kasutamine kütteinena. Maakütte kavandamisel on soovitav kontuuri paiknemine hoonestusala piires. Maakütte torustiku paiknemine lahendatakse ehitusloa taotlemisel esitatava ehitusprojekti mahus.

4.10 ETTEPANEKUD MAA-ALADE VÕI ÜRSIKOBJEKTIDE 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.
- Krundi Pos 2 kavandatav veetrass.
- Krundi Pos 2 kavandatav 0,4 kV maakaabelliin (Elektrilevi OÜ).
- Kinnismälestis nr 18535 kultusekivi koos kaitsevööndiga.
- Teeservituut krundi Pos 2 ja Uus-Olde kinnistu kasuks
- 11265 Valkla- Haapse riigitee kaitsevöönd (30 meetrit teekatte servast).

Kitsendused planeeritaval katastriüksusel Pos 2:

- Kinnismälestis nr 18535 kultusekivi koos kaitsevööndiga.
- Teeservituut Uus-Olde kinnistu kasuks

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 MUISUSKAITSE ERITINGIMUSED

Vastavalt kultuuriministri määrusele 01.juuli 2015.a nr 4 „Üldplaneeringu ja detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste kord“ koostatakse eritingimused, kui planeeritaval maa-alal asub muinsuskaitseala või selle kaitsevöönd. Eritingimusi ei pea Muinsuskaitseameti nõusolekul koostama juhul, kui kavandatav tegevus ei muuda oluliselt väljakujunenud ruumilist olukorda või muinsuskaitseala säilimist ja vaadeldavust. Eritingimusi kirjeldatakse käesoleva detailplaneeringu seletuskirjas

Moodustatavad krundid asuvad osaliselt kinnismälestise nr 18535 kultusekivi (mälestis asub planeeritaval alal krundil Pos 1) kaitsevööndis:

Vastavalt 01.05.2019. kehtima hakanud Muinsuskaitseaduse § 14 lg 2

(2) Kinnismälestise kaitsevööndi eesmärk on tagada:

- 1) kinnismälestise säilimine sobivas ja toetavas keskkonnas ning seda ümbritsevate mälestisega seotud kultuuriväärtuslike objektide ja elementide säilimine;
- 2) kinnismälestise vaadeldavus ja mälestiselt avanevate algupäraste vaadete säilimine;
- 3) kinnismälestist ümbritseva arheoloogilise kultuurikihi säilimine.

Muinsuskaitsest tulenevad nõuded ja soovitusel:

- Kõik projekteerimis-, ehitus- ja kaevetööd, mis teostatakse mälestise kaitsevööndis peavad olema kooskõlas Muinsuskaitseadusega ja kooskõlastatud Muinsuskaitseametiga.
 - Arvestades planeeringu ala asukohaga, tuleb planeeritaval alal arvestada kultuuriväärtusega leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsiks tuleku võimalustega.
 - Kui mälestise kaitsevööndis või mistahes muus paigas töid teostades avastatakse inimtegevuse tagajärjel ladestunud kultuurikiht või kultuuriväärtusega leid, on tööde tegija kohustatud töö seiskama, säilitama leiukoha muutumatu kujul ning viivitamatult teatama sellest Muinsuskaitseametile.
 - Üldjärelevalvet teostab Muinsuskaitseamet
 - Haljastusprojektid kooskõlastada Muinsuskaitseametiga, et säiliks vaated kinnismälestistele.
 - Planeeritaval alal haljastuse kavandamisel tagada vaatesuundade avatus.
- Kavandatav tegevus ei oma negatiivset mõju kaitsealustele objektidele.

4.14 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.

Teede servituudilepingud vastavalt detailplaneeringule sõlmitakse esimesel võimalusel. Hoonete ehituslubade väljastamise eelduseks on kehtivad servituudilepingud detailplaneeringuga hõlmatud alal.

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.

Enne ehituslubade taotlemist tee servituudid vastavalt detailplaneeringus toodule seatakse esimesel võimalusel, kuid mitte hiljem, kui enne uuele krundile hoonete rajamiseks lubade taotlemist.

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

II KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL