



LandComposition OÜ  
Reg. kood 12976309  
Postiaadress: Sõle 34-17  
Tallinn 10319  
Tel: (+372) 58 507 811  
E-post: [info@landcomposition.ee](mailto:info@landcomposition.ee)  
[www.landcomposition.ee](http://www.landcomposition.ee)

## **Töö nr DP-04-17**

Harjumaa, Kuusalu vald, Salmistu küla  
Klaukse-Aasa ja Rannakivi kruntide  
**DETAILPLANEERING**

Tellija: Jaak Fuchs ja Agur Fuchs  
e-mail: [agur@croneman.ee](mailto:agur@croneman.ee)  
Tel: (+372) 5624 4999  
/digiallkiri/

Koostaja: LandComposition OÜ  
e-mail: [info@landcomposition.ee](mailto:info@landcomposition.ee)  
Tel: (+372) 58 507 811  
Maastikuarhitekt: K. Soonvald  
magistritunnistuse nr MD 000627  
(Eesti Maaülikool)  
/digiallkiri/

**Tallinn 2017- 2021**

**SISUKORD**

1.	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK JA ALUSED.....	3
2.	PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED SEOSSED.....	3
3.	VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE.....	5
4.	OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS.....	7
4.1	Planeeringuala asukoht ja iseloomustus .....	7
4.2	Planeeringuala maakasutus ja hoonestus .....	7
4.3	Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus .....	7
4.4	Olemasolevad teed ja juurdepääsud.....	8
4.5	Olemasolev haljastus ja keskkond .....	8
4.6	Olemasolev tehovarustus .....	8
4.7	Kehtivad piirangud .....	8
5.	PLANEERIMISE LAHENDUS.....	9
5.1	Planeeritava maa-ala krundijaotus ja maakasutus.....	9
5.2	Kruntide ehitusõigused .....	10
5.3	Kruntide hoonestusala piiritlemine ja ehitistevahelised kujad.....	12
5.4	Ehitiste arhitektuurinõuded .....	12
5.5	Piirded .....	13
5.6	Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus .....	13
5.7	Haljastus.....	14
5.8	Heakorra põhimõtted .....	15
5.9	Tehnovõrkude lahendus ja rajatiste asukohad .....	15
5.10	Veevarustus .....	15
5.11	Reoveekanaliseerimine .....	16
5.12	Vertikaalplaneerimine ning sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine.....	16
5.13	Elektrivarustus.....	16
5.14	Telekommunikatsioonivarustus .....	16
5.15	Tänavavalgustus .....	17
5.16	Soojavarustus .....	17
5.17	Tuleohutusnõuded ja tuletõrjevarustus .....	17
6.	KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE. 18	
6.1	Keskkonnakaitse .....	18
6.2	Tegevusega kaasnevate võimalike negatiivsete mõjude vältimine ja kavandatavad leevendavad meetmed.....	19
6.3	Liikluskoormusest tulenev vibratsioon, müra ja õhusaaste ning abinõud nende mõju leevendamiseks .....	19
6.4	Kitsendavad keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks .....	19
6.5	Servituutide vajaduse määramine .....	20
6.6	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	20
7.	PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA .....	20
8.	JOONISED .....	22
9.	KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE .....	23
10.	LISAD .....	24

## 1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK JA ALUSED

Planeeringu eesmärgiks on Klaukse-Aasa ja Rannakivi (endine Zeigo) maaüksuste jagamine kruntideks ja sihtotstarvete, ehitusõiguse, hoonestustingimuste määramine ning tehnovõrkude, –rajatiste ja juurdepääsuteede asukohtade määramine.

Detailplaneering ei sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

Arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud ja dokumendid:

- Kuusalu valla üldplaneering (kehtestatud Kuusalu Vallavolikogu 19.12.01.a. otsusega nr 68);
- Kuusalu valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2020-2032
- Keskkonnaministri 14.08.18. a määrusega nr 30 kehtestatud "Katastriüksuse moodustamise kord"
- Majandus- ja taristuministri 02.06.15. a määruse nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“;
- Siseministri 30.03.17.a. määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 – „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur“;
- Eesti Standard EVS 843:2016 – „Linnatänavad“;
- Riigihalduse ministri 17.10.2019.a. määrus nr 50 "Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- Juhend "Ruumilise planeeringute leppemärgid 2013".

Detailplaneeringu koostaja on Kati Soonvald (LandComposition OÜ), magistratunnistuse nr MD 000627 ja väljaandja Eesti Maaülikool.

## 2. PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED SEOSSED

Planeeringuala asub Salmistu küla hajaasustuse piirkonnas üldplaneeringuga määratud perspektiivse elamumaa tsoonis. Salmistu küla on tuntud puhkepiirkonnana. Külas asub sadamarand sadamakai, rannakioski ja vaatetorniga. Lähim bussipeatus asub planeeringualast ca 500 m Suurekivi Hosteli juures Kuusalu-Valkla kõrvalmaantee ääres. Külas asub kaks majutusasutust, Salme Villa ja Suurekivi Hostel.

Planeeritavat ala ümbritsevad valdavalt elamumaa sihtotstarbega krundid. Ida poole jäävate kruntide suurused on ca 2900 – 10120 m<sup>2</sup> (mõned neist on hoonestatud) ning lõuna ja lääne poole jäävate kruntide suurus on ca 3600 m<sup>2</sup> (hoonestamata).

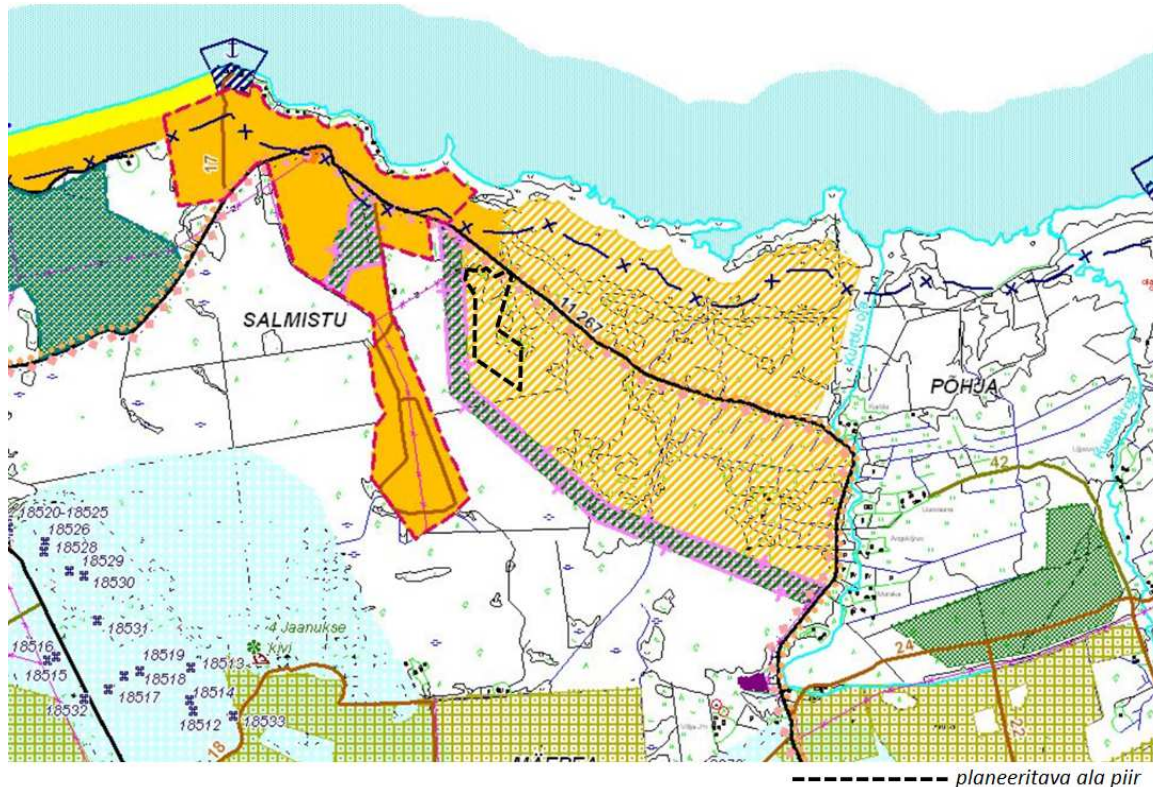
Planeeringualast ida poole on koostatud **Kirsi kinnistu detailplaneering** (märts 2015, töö nr K 2503/12), mille kohaselt on Kirsi kinnistu jagatud kaheks krundiks (Kitsenurme, kat. tunnus 35301:001:0260, krundi suurus 9115 m<sup>2</sup>, 100% elamumaa ja Kirsi, kat. tunnus 35301:001:0259, krundi suurus 10118 m<sup>2</sup>, 100% elamumaa). Kirsi nimelisele krundile on lubatud ehitada 1 üksikelamu ehitusaluse pinnaga 240 m<sup>2</sup> (olemasolev), kaks abihoonet ehitusaluse pinnaga 160 m<sup>2</sup> (olemasolev) ja 1 abihoone ehitusaluse pinnaga 50 m<sup>2</sup>.

Kitsenurme nimelisele krundile on lubatud ehitada 1 üksikelamu ja kaks abihoonet ehitusaluse pinnaga kokku 400 m<sup>2</sup>. Hoonete suurim lubatud kõrgus on 8 m. Katusekaldeks on mõlemal krundil lubatud 30-45<sup>0</sup>, katuse tüübiks viil-, kelp kui ka poolkelp katused. Ehitatavate hoonete katuste harjajooned samal õuealal peavad olema teineteise suhtes paralleelsed või risti. Hoonete põhikonstruktsioonide materjalide valik on vaba. Välisviimistluses on nähtud ette põhimaterjalidena puitu ja kivi. Fassaade võib ilmestada maakiviga. Keelatud on algupäraseid materjale matkivate ehitusmaterjalide kasutamine ja ümarfreespalk. Seinte välisviimistluses ei ole lubatud kasutada rohkem kui kahte erinevat materjali. Välisviimistluse värvilahenduses on soovitatud kasutada looduslähedasi värvitoone. Katusekate on soovituslikult must, hall, tumepruun või antiik (tarvikud samas toonis). Viilkatuste katusekattena on keelatud trapetsprofiili laadsed plekkmaterjalid, laineline eterniit ja teised tööstushoonete katusekattematerjalid. Samuti on keelatud eredavärvilised materjalid ja tsingitud plekk värvimata kujul. Eelistatud on laast, kimm, sindel, murukatus, kivimaterjalid ja bituumensindel. Rajatavad hooned peavad hästi sobima looduskeskkonda ning mõjuma taluhoonetena. Kruntide piiridele on lubatud püstitada piirkonnale iseloomulikke piirdeaedasid. Hoonestuse tüüp on vaba kuna lähiümbruse kruntidel paiknevad hooned kaootiliselt. Konkreetsed ehitusjooned puuduvad. Tuletõrje vesi on planeeritud saada krundi tiigile rajatavast aastaringselt kasutatavast tuletõrje veevõtukohest (kuivhüdrant).

### 3. VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

Planeeringuga ei muudeta Kuusalu valla üldplaneeringut. Kehtiva Kuusalu valla üldplaneeringu (kehtestatud Kuusalu Vallavolikogu 19.12.2001 otsusega nr 68) kohaselt asub planeeritav maa-ala hajaasustusalas elamu reservmaa tsoonis.

Väljavõtte Kuusalu valla kehtivast üldplaneeringust:



Leppemärgid:

<b>PIIRID</b>		
	MAAKONNA PIIR	
	VALLA PIIR	
	ALEVIKU JA TIHEASUSTUSALA PIIR	
<b>ELAMUMAA</b>		
	ELAMUMAA	
	ELAMU RESERVMAA	
<b>SOTSIAALMAA</b>		
	ÜHISKONDLIKE ASUTUSTE MAA	
	MÕISAKOMPLEKS PARGIGA	
	VABAÕHUÜRITUSTE RESERVMAA	
	ÜHISKONDLIKE ASUTUSTE RESERVMAA	
	HALJASALADE RESERVMAA	
	KALMISTUTE MAA	
	KALMISTUTE RESERVMAA	
	SUPELRANDADE RESERVMAA	
<b>SEADUSLIKUD PIIRANGUD</b>		
	KAITSEVÖÖND	
	RANNA JA KALDA ULATUS	
	EHITUSKEELUVÖÖND	
	KAITSEMETS	
<b>TUNDLIKUD / SÄILITATAVAD ALAD</b>		
	VÄÄRTUSLIKU MILJÖÖGA ALA	
	ALVARID	
	PUHKEALA	

**Maakasutus**

Oi	Persp	
		Elamumaa
		Ühistute maa
		Ühiskondlike hoonete maa
		Ärimaa
		Elamu-, äri- ja ühiskondlike hoonete maa
		Jäätmeoidla maa
		Tootmismaa
		Sotsiaalmaa
		Puhke- ja virgestusmaa
		Haljasala- ja parkmetsamaa
		Kaitsehaljastuse maa
		Üldmaa
		Aianduse maa
		Karjäärde maa
		Transpordimaa
		Maatulundusmaa

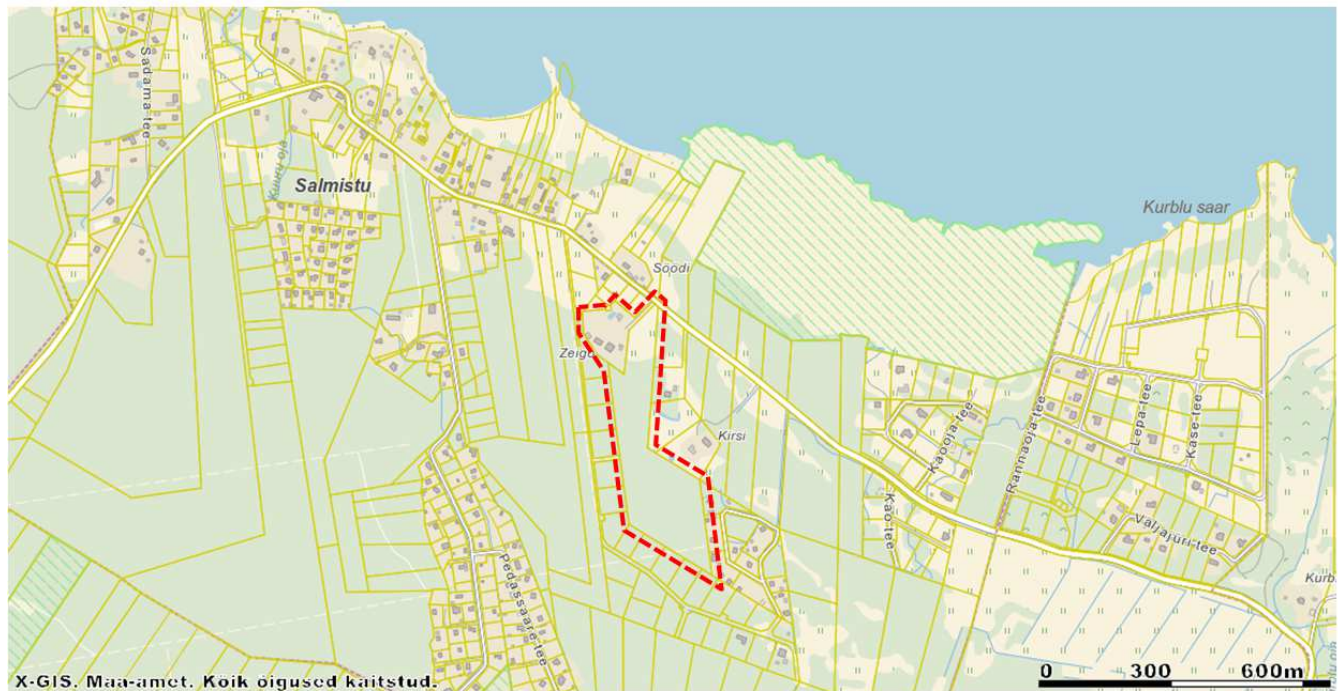


## 4. OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS

### 4.1 Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeritav ala asub Harju maakonnas Kuusalu vallas Salmistu külas hõlmates Klaukse-Aasa ja Rannakivi (endine Zeigo) kinnistuid.

Väljavõtte Maa-ameti X-GIS kaardirakendusest



----- planeeritava ala piir

Planeeritava maa-ala suurus on ca 7,2 ha.

### 4.2 Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Planeeringualal asuvate katastriüksuste olemasolevad maakasutuse sihtotstarbed ja pindalad on järgmised: Klaukse-Aasa (katastritunnus 35201:002:0049) 100% maatulundusmaa pindalaga 5,89 ha ja Rannakivi (katastritunnus 35201:002:0984) 100% elamumaa pindalaga 12397 m<sup>2</sup>.

Ehitisregistri andmetel paikneb detailplaneeringualal Rannakivi maaüksusel üks kahekorruseline üksikelamu, üks kahekorruseline majandushoone, üks ühekorruseline saun-puhkemaja ja üks ühekorruseline kuur. Veel paikneb seal ka tiik, kuhu suubuvad dreanažitorud.

### 4.3 Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Planeeritav ala piirneb põhjakaarest Uuetoa tee 3 (35201:002:0251, 100% elamumaa), Ladva (35201:002:0989, 100% elamumaa), Juure (35201:002:0985, 100% elamumaa), Kännu (35201:002:0988, 100% elamumaa), Tüve (35201:002:0986, 100% elamumaa), Kuusalu-Valkla tee (35201:002:0244, 100% transpordimaa), idast Põllukivi (35201:002:0998, 100% elamumaa), Peetri (35201:002:0998, 100% elamumaa), Kitsenurme (35301:001:0260, 100% elamumaa), Kirsi (35301:001:0259, 100% elamumaa), Klaukse tee 13

(35201:002:0124, 100% elamumaa), Klaukse tee 11 (35201:002:0123, 100% elamumaa), Klaukse tee 9 (35201:002:0122, 100% elamumaa), lõunast Uuetoa tee 31 (35201:002:0264, 100% elamumaa), Uuetoa tee 29 (35201:002:0263, 100% elamumaa), Uuetoa tee 27 (35201:002:0262, 100% elamumaa), Uuetoa tee 25 (35201:002:0261, 100% elamumaa), Uuetoa tee 23 (35201:002:0260, 100% elamumaa) ja läänest Uuetoa tee 21 (35201:002:0259, 100% elamumaa), Uuetoa tee 19 (35201:002:0258, 100% elamumaa), Uuetoa tee 17 (35201:002:0257, 100% elamumaa), Uuetoa tee (35201:002:0248, 100% transpordimaa), Uuetoa tee 15 (35201:002:0256, 100% elamumaa), Uuetoa tee 13 (35201:002:0255, 100% elamumaa), Uuetoa tee 11 (35201:002:0254, 100% elamumaa), Uuetoa tee 9 (35201:002:0295, 100% elamumaa) ja Uuetoa tee 7 (35201:002:0253, 100% transpordimaa) katastriüksusega. Idas asuvad Põllukivi (35201:002:0998) ja Peetri (35201:002:0998) detailplaneering tunnistatakse kehtetuks ning kinnistud liidetakse taas üheks elamukrundiks.

#### **4.4 Olemasolevad teed ja juurdepääsud**

Olemasolev juurdepääs planeeringualale on tagatud Kuusalu-Valkla kõrvalmaanteelt nr 11267. Osa juurdepääsuteest, mahasõit riigimaanteelt, ca 100 m, on juba välja ehitatud ning projekt kooskõlastatud Maanteeametiga.

#### **4.5 Olemasolev haljastus ja keskkond**

Klaukse-Aasa kinnistust on metsaga kaetud enamus ala (5,20 ha). Kõlvikuliselt koosneb kinnistu looduslikust rohumaast – 0,70 ha ja metsamaast – 5,20 ha. Rannakivi kinnistul paikneb enamus kõrghaljastusest kinnistu lõunaküljel. Kõlvikuliselt koosneb see kinnistu ehitiste alusest maast - 547 m<sup>2</sup>, looduslikust rohumaast - 118 m<sup>2</sup>, metsamaast - 2216 m<sup>2</sup>, õuemaast - 7842 m<sup>2</sup>, muust maast - 2221 m<sup>2</sup> ja veealusest maast - 184 m<sup>2</sup>. Planeeringuala on reljeefne. Maapind langeb mõlemal maaüksusel kirde suunas. Maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 7,15–14,64 m.

#### **4.6 Olemasolev tehovarustus**

Rannakivi maaüksusel paiknevad sidetrassid, madalpinge maakaablid, dreneažitorud, vee- ja kanalisatsioonitorud, puurkaev ning imbväljak. Klaukse-Aasa maaüksuselt läheb läbi madalpinge õhuliin.

#### **4.7 Kehtivad piirangud**

Planeeringualal on järgmised kaitsevööndid:

1. Kuusalu-Valkla kõrvalmaantee nr 11267 teekaitsevöönd, 30 m teekatendi servast;
2. Olemasolev sidekaabel, kaitsevöönd 2 m mõlemal pool telge;
3. Olemasolev madalpinge maakaabel, kaitsevöönd 1 m mõlemal pool telge;
4. Olemasolev madalpinge õhuliin, kaitsevöönd 2 m mõlemal pool telge;
5. Olemasolev puurkaev, sanitaarkaitsevöönd 10 m ühe majapidamise korral;
6. Olemasolev veetoru, kaitsevöönd 2 m mõlemal pool telge;
7. Olemasolev dreneažitoru, kaitsevöönd 2 m mõlemal pool telge;
8. Olemasolev kanalisatsioonitoru, kaitsevöönd 2 m mõlemal pool telge.

Kitsendused on ära toodud joonisel 2 „Olemasolev olukord“ ja joonisel 3 „Põhijoonis“.



## 5. PLANEERIMISE LAHENDUS

### 5.1 Planeeritava maa-ala krundijaotus ja maakasutus

Rannakivi maaüksuse sihtostarvet planeeringuga ei muudeta. Kõnealune maaüksus jagatakse kolmeks elamumaa ja üheks transpordimaa krundiks. Klaukse-Aasa maaüksus jagatakse 13 elamumaa, kaheks üldkasutatava maa ja üheks transpordimaa krundiks. Kavandatavast tegevusest annab ülevaate joonis 3 „Põhijoonis“.

**Tabel 1. Maakasutuse tabel**

Maaüksuse nimetus/ positsiooni nr	Planeeringu- eelne pindala, m <sup>2</sup>	Planeeringueelne maakasutus	Planeeringujärgne pindala, m <sup>2</sup>	Planeeringu- järgne maakasutus	
Klaukse-Aasa ja Rannakivi maaüksus	POS 1	100% elamumaa	3589	100% E	
	POS 2	100% elamumaa	3559		
	POS 3	100% elamumaa	3609		
	POS 4	100% elamumaa	4237		
	POS 5	100% elamumaa	4132		
	POS 6	100% elamumaa	3840		
	POS 7	100% elamumaa	3743		
	POS 8	100% elamumaa	3647		
	POS 9	71328	100% elamumaa		3613
	POS 10	100% elamumaa	3692		
	POS 11	100% elamumaa	4303		
	POS 12	100% elamumaa	3736		
	POS 13	100% elamumaa	3622		
	POS 14	100% elamumaa	3772		
	POS 15	100% elamumaa	3866		
	POS 16	100% elamumaa	3684		
	POS 17		100% transpordimaa		7851
	POS 18		100% üldkasutatav maa	2814	100% Üm

**DETAILPLANEERINGU SELETUSKIRI**

Klaukse-Aasa ja Rannakivi kinnistud  
Salmistu küla, Kuusalu vald, Harjumaa  
Tellija: Jaak Fuchs ja Agur Fuchs

**LandComposition OÜ**

Töö nr.DP-04-17  
Oktoober 2021

Katastriüksuste sihtotstarbed on tähistatud vastavalt Keskkonnaministri 14.08.18. a määrusega nr 30 kehtestatud "Katastriüksuse moodustamise kord" järgmiselt:

E- elamumaa 001

L – transpordimaa 007

Üm – üldkasutatav maa 017

**5.2Kruuntide ehitusõigused**

Planeeritud ehitiste lubatud kasutusotstarvete määramisel on lähtutud Majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015. a määrusest nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“. Lubatud on üksikelamu (11101) ja elamu, kooli vms abihoone (12744).

Detailplaneeringuga määratud ehitusõigused on toodud alljärgnevas tabelis 2.

**Tabel 2. Detailplaneeringuga määratud ehitusõigused**

Pos nr/ Aadressi ettepanek	Krundi pindala	Moodustatakse katastriüksus(t)est	Krundi siht- otstarve	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala kokku (m <sup>2</sup> )/ täisehituse %	Hoonete suurim lubatud kõrgus (m)
Klaukse-Aasa ja Rannakivi maaüksus	POS 1/ Rannakivi tee 2	3589	Rannakivi (endine Zeigo) (35201:002:0984)	100% EP	1 põhihoone, 2 abihoonet	10 m põhihoone, 8 m abihoone
	POS 2/ Rannakivi tee 4	3559	Rannakivi (endine Zeigo) (35201:002:0984)			
	POS 3/ Rannakivi tee 6	3609	Rannakivi (endine Zeigo) (35201:002:0984)			
	POS 4/ Rannakivi tee 8	4237	Klaukse-Aasa (35201:002:0049), Rannakivi (endine Zeigo) (35201:002:0984)			
	POS 5/ Rannakivi tee 10	4132	Klaukse-Aasa (35201:002:0049)			
	POS 6/ Rannakivi tee 12	3840	Klaukse-Aasa (35201:002:0049)			
	POS 7/ Rannakivi tee 14	3743	Klaukse-Aasa (35201:002:0049)			
	POS 8/ Rannakivi tee 16	3647	Klaukse-Aasa (35201:002:0049)			
	POS 9/ Rannakivi tee	3613	Klaukse-Aasa (35201:002:0049)			

**DETAILPLANEERINGU SELETUSKIRI**

Klaukse-Aasa ja Rannakivi kinnistud  
Salmistu küla, Kuusalu vald, Harjumaa  
Tellija: Jaak Fuchs ja Agur Fuchs

**LandComposition OÜ**

Töö nr.DP-04-17  
Oktoober 2021

18							
POS 10/ Rannakivi tee 20	3692	Klaukse-Aasa (35201:002:0049)				400/ 11	
POS 11/ Rannakivi tee 22	4303	Klaukse-Aasa (35201:002:0049)				400/ 9	
POS 12/ Rannakivi tee 24	3736	Klaukse-Aasa (35201:002:0049)				400/ 11	
POS 13/ Rannakivi tee 11	3622	Klaukse-Aasa (35201:002:0049)				400/ 11	
POS 14/ Rannakivi tee 7	3772	Klaukse-Aasa (35201:002:0049)				400/ 11	
POS 15/ Rannakivi tee 5	3866	Klaukse-Aasa (35201:002:0049)				400/ 10	
POS 16/ Rannakivi tee 3	3684	Klaukse-Aasa (35201:002:0049)				400/ 11	
POS 17/ Rannakivi tee	7851	Klaukse-Aasa (35201:002:0049)	100% LT	-		-	-
POS 18/ Rannakivi tee 9	2814	Klaukse-Aasa (35201:002:0049), Rannakivi (endine Zeigo) (35201:002:0984)	100% HL	-		-	-

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

EP- üksikelamu maa

LT – tee ja tänava maa-ala

HL – looduslik maa

Vastavalt Kuusalu valla kehtivale üldplaneeringu seletuskirjale (lk 49) tuleb ehitamisel arvestada loodusliku ümbrusega. Vältida tuleb suuremaid pinnavormide muutmisi juurde-  
pääsu teede rajamisel või hoonete paigutamisel nõlvadele. Maastiku struktuur peab olema  
hoonete ja rajatiste paigutuse aluseks. Ehitiste paigutamisel tuleb lisaks lähiümbrusele  
arvestada kogu vaateväljaga. Ehitise püstitamisel tuleb samuti silmas pidada, et selle juurde  
rajatavad kommunikatsioonid (teed, elektriliinid jt) oleksid võimalikult lühemad ja ei muudaks  
puhkemaastiku väärtust.

Igale elamukrundile on lubatud püstitada kuni kaks kuni 20 m<sup>2</sup> suurust mitteehitusloa  
kohustuslikku hoonet (kasvuhoone, laste mängumaja vmt). Krundile POS 18 on lubatud  
rajada mänguväljakut, varjualust ja teisi haljasala teenindavaid ehitisi. Samuti ka tehnoehitisi

(tuletõrjeeve kogumismahuti jm), mis on veel lubatud rajada ka krundile POS 17. Hooned peavad olema alla 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga. POS 17 kirdeosa nurka võib kasutada ühiste prügikastide, postkastide, teadetetahvli alana.

### **5.3 Kruntide hoonestusala piiritlemine ja ehitistevahelised kujad**

Hoonestusala piiritlemisel on lähtutud eelkõige vajalikest hoonetevahelistest kujadest ning planeeringualal kehtivatest piirangutest. Vastavalt Kuusalu valla üldplaneeringule peab hoonestusalade vaheline kaugus olema 30 m. Seda põhimõtet ei järgitud POS 1- POS 3 puhul, kuna tegemist on olemasoleva hoonestusega ja hoonestusala määramine krundi piirist 15 m oleks andnud ebamõistliku kujaga ala keset igat krunti.

Joonistel näidatud hoonestusala on suurem, kui tegelik lubatud suurim ehitusalune pindala. See võimaldab valida hoone asukohta, arvestades hoonetevahelise vähima lubatud kaugusega. Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamise keelatud. Hoonestusala sisse on lubatud rajada haljastust, tee- ja parklarajatisi ning tehnovõrke. Kohustuslikku ehitusjoont ei ole määratud.

Vastavalt Siseministri määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ liigitub rajatav hoonestus planeeritava alal tuleohutuse järgi I kasutusviisi alla (Lisa 1) ja sellest tulenevalt peab vastama vähemalt tulepüsivusklassile TP3 (Lisa 2).

Vastavalt Siseministri määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ §22 peab krundile planeeritud hoonetevaheline kuja ja naaberhoonete vaheline tuleohutuskuja olema vähemalt 8 meetrit. Planeeringus ettenähtud hoonete vahelised kaugused tagavad vajaliku tuleohutuskuja ning naabrusõiguste kaitse. Samuti on võimalik tulelevikut takistada ehituslike ja muude abinõudega.

Kruntide tagaosad ehk naaberkruntide ja hoonestusalade vahelised osad on määratud kohustuslikeks rohevöönditeks, et tagada privaatsust. Rohevööndist on lubatud eemaldada olemasolevat kõrghaljastust, alale lubatud rajada kuni kaks 20 m<sup>2</sup> suurust mitteehitusloa kohustuslikku hoonet.

Hoonestusala on esitatud joonisel 3 "Põhijoonis".

### **5.4 Ehitiste arhitektuurinõuded**

Projekteerimisel tuleb arvestada, et hoonestus peab sobima naabruses oleva ja varem planeeritud hoonestusega.

Hoonete projekteerimisel järgida energiatõhususe miinimumnõudeid (Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määrus nr 63) ja müratasemeid (Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71).

Hoonete põhilised arhitektuursed näitajad on toodud alljärgnevas tabelis.

**Tabel 3. Arhitektuurinõuded hoonetele**

Hoone korruselisus	Põhihoonel 2 + soklikorrus, abihoonel 1
Katusekalle, harja suund, katuse tüüp, materjal, katusekatte värv	POS 1 – 3 ja 17, 25° - 45°, POS 4 – 16, 5° - 45°, katuseharja suund paralleelne või risti piirkonnasisese teega.  Katuse tüübiks lame-, viil-, kelp kui ka poolkelp katused. Keelatud trapetsprofiili laadsed plekkmaterjalid, laineline eterniit ja teised tööstushoonete katusekattematerjalid. Samuti on keelatud ereda-värvilised materjalid ja tsingitud plekk värvimata kujul. Eelistatud on laast, kimm, sindel, murukatus, kivimaterjalid ja bituumen-sindel.  Katusekate on soovituslikult must, hall, tumepruun või antiik (tarvikud samas toonis).
Põhilised välisviimistluse materjalid	Piirkonda ja ümbritsevasse keskkonda sobiv. Lubatud on maakivi, puit (sh kuumtöödeldud), krohv, klaas (aknad-ukseed), metall (vihmaveerennid jms). Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale. Värvilahenduses tumedad värvitoonid kombineerituna heledatega. Välisviimistlusmaterjalid –ja toonid täpsustatakse tööprojekti koostamise käigus.
Hoone tulepüsivusaste	minimaalselt TP3
Piirded	Elamumaa sihtotstarbega krundi tänavapoolsele krundipiirile võib rajada kuni 1,3 m kõrguse puidust ja/või metallist piirde ja/või koos hekiga. Kruntidevaheline piire võib olla kuni 1,5 m kõrgune võrkaed ja/või koos hekiga.

\*Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada Kuusalu valla ehitusspetsialistiga.

### 5.5 Piirded

Piirete rajamine ei ole kohustuslik. Krundile rajatavad piirded peavad tüübilt ja värvitooni(de)lt sobima ümbritseva keskkonnaga, hoonete tüübi, värvitooni(de)ga ja välisviimistlusmaterjalidega. Elamumaa sihtotstarbega krundi tänavapoolsele krundipiirile võib rajada kuni 1,3 m kõrguse puidust ja/või metallist piirde ja/või koos hekiga. Väravad ei tohi avaneda avalikult kasutatavale tee poole. Kruntidevaheline piire võib olla kuni 1,5 m kõrgune võrkaed ja/või koos hekiga. Piirete asukohad täpsustatakse ja materjali valik antakse ehitusprojekti koosseisus.

### 5.6 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeringualale on tagatud Kuusalu-Valkla kõrvalmaanteelt nr 11267. Osa juurdepääsuteest, mahasõit riigimaanteelt, ca 100 m, on juba välja ehitatud ning projekt kooskõlastatud Maanteeametiga seega uue tee projekteerimine algab sealt, kust olemasolev välja ehitatud tee lõpeb.

Planeeringuala siseselt on planeeritud 10 m laiune teekoridor, mis on kavandatud erateeks. Kuna tegemist on erateega, siis pole ehitusloa taotlemine vajalik.

Parkimine lahendatakse krundi siseselt. Parkimiskohad tuleb lahendada hoonete arhitektuurse projektiga asendiplaani. Parkimiskohtade täpne arv, paigutus ning katend täpsustatakse edasise projekteerimise käigus vastavalt hoone konkreetsele asukohale igal



krundil. Parkimiskohad kavandada vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016.  
Projekteerimisel tagada tulekustutus- ja päästetööde teostamise võimalus.

Liikluskorraldus on ära toodud joonisel 3 "Põhijoonis".

## 5.7 Haljastus

Käesolevas planeeringus käsitletakse haljastust võrdväärse elemendina linnakeskkonna tehislise elementide (hooned, teed, kommunikatsioonid) kõrval. Olemasolevale metsaalale on tehtud metsakorralduskava ja selle järgi on enamuse metsast ülekasvanud suured (osaliselt ohtlikud) puud, mis on kava järgi plaanis maha raiuda. Võimalusel säilitada võimalikult palju ilusaid ja väärtuslikke puid (5-10 tk nii vanemaid kui nooremaid), et piirkonda tekiks esteetiliselt nauditav uute elamutega parkmets. Säilitatavad puud valitakse välja puude langetamisel, näiteks teenust osutava teenusepakkuja poolse erialaspetsialisti poolt.

Erilist tähelepanu vajab rohevööndi ala, milles tuleb säilitada võimalikult palju puid (väärtuslikud tammed ja männid läbimõõduga 60cm+) või istutada alasse uusi puid, et säiliks rohevöönd. Rohevööndist võib eemaldada haiged või vigastatud puud. Selleks tuleb taotleda vallast raieluba ning asendusistutus, et haigete või langenud puude asemele saaksid uued puud istutatud.

Igal krundiomanikul on lubatud täiendava kõrg- ning madalhaljastuse rajamine. Lisahaljastus lahendatakse edasise projekteerimise käigus vastavalt krundiomaniku soovile. Krundi haljastamiseks on vajalik tellida haljastusprojekt või konsulteerida spetsialistiga.

Haljastuse rajamisel tuleb arvestada järgnevaga:

1. Krunt peab olema heakorrastatud ja haljastatud.
2. Kõrghaljastuse paiknemise täpne lahendus esitatakse ehitusprojekti asendiplaanil.
3. Haljastuse rajamisel antud planeeringualale arvestada taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ja mullastikku.
4. Haljastamisel kasutada nii kõrg- kui madalhaljastust.
5. Krundi lisahaljastamisel kasutada nii heitlehiseid kui igihaljaid puid ja põõsaid.
6. Kõrghaljastuse rajamisel tuleb arvestada tehnovõrkude tegeliku paigutusega. Haljastamisel ei tohi tehnovõrkude peale ja selle kaitsevööndisse/servituudialadele istutada kõrghaljastust.
7. Kõrghaljastuse istutamisel hoonete vahetusse lähedusse on soovitatav puud istutada hoonest vähemalt puu maksimaalse võralaiuse võrra eemale.
8. Tee kaitsevööndi maa omanik on kohustatud kaitsevööndis hoidma korras teemaaga külgneva kaitsevööndi maa-ala ja sellel paikneva rajatise ning kõrvaldama või lubama kõrvaldada nähtavust piirava istandiku, puu, põõsa või muu liiklusele ohtliku rajatise.

Ehitus- ja/või haljastusprojektides kavandatud istutusmaterjal peab vastama Eesti Standardi EVS 939-2-2020 "Puittaimed haljastuses. Osa 2: Ilupuude ja -põõsaste istikute kvaliteedinõuded" nõuetele. Standard määrab istiku juurepalli, rinnasdiameetri ja võra suhte.

Haljastuse ja piirde planeerimisel arvestada, et tagatud oleks nähtavus peale- ja mahaõidul.

## 5.8 Heakorra põhimõtted

Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Planeeringualal tekkivad jäätmed sorteeritakse ja paigutatakse krundil asuvasse prügikonteineritesse. Prügikonteinerile tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs. Prügikonteineri paiknemine määratakse vastavalt ehitusprojektile eraldi ning selle asukoht peab olema näidatud ehitusprojektis asendiplaanil. Paigaldatavad prügikonteinerid peavad olema ühte tüüpi ja värvi ning peavad asetsema tasasel, horisontaalsel ning vastupidaval alusel.

Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat jäätmeluba omav ettevõtte.

Ehitustegevusega kaasneb sõltuvalt kasutatud materjalidest erinevate jäätmete teke. Ehitiste kasutamisel tekkivate olmejäätmete ja tootmisjäätmete käitlemisel tuleb jäätmevaldajal lähtuda jäätmeseadusest ja Kuusalu valla jäätmehoolduseeskirjast.

Jäätmete käitlemise korraldus, nende tegevustega seotud tehnilised nõuded ning jäätmetest tervisele ja keskkonnale põhjustatud ohu vältimise või vähendamise meetmed lahendatakse vastavalt Kuusalu valla jäätmehoolduseeskirjale.

Valla heakorranõuded on välja toodud Kuusalu valla heakorra eeskirjas.

## 5.9 Tehnovõrkude lahendus ja rajatiste asukohad

Planeeringualale on kavandatud veevõrk, kanalisatsioon ja elektrivarustus. Planeeritud uute hoonete tehnovõrkude täpne paiknemine ja ühendused on lahendatud vastavalt võrguettevõtete tehnilistele tingimustele. Erinevate tehnovõrkude ühendused täpsustatakse projekteerimise käigus vastavalt projekteeritavate hoonete paiknemisele hoonestusalas. Projekteerimisel tuleb lähtuda sellel ajahetkel kehtivatest normatiividest ja standarditest ning vajadusel rakendada tehnovõrgule kaitsemeetmeid.

Planeeringus antud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline. Ehitusprojektide koostamiseks tuleb taotleda kõikidelt võrguvaldajatelt tehnilised tingimused projekteerimiseks ja seejärel ehitusprojektid võrguvaldajatega kooskõlastada.

Vastavalt Kuusalu valla kehtivale üldplaneeringu seletuskirjale (lk 49) tuleb kommunikatsioonide projektid kooskõlastada Kuusalu Vallavalitsuse ja vastavate ametkondadega.

Tehnovõrkude paiknemine on ära näidatud joonisel 4 „Tehnovõrkude plaan“.

## 5.10 Veevarustus

Vastavalt Kuusalu valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2020-2032 Salmistu küla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni skeem- olemasolev ja perspektiivne olukord (SWECO Projekt AS, 02.03.2021) on Kuusalu-Valkla maanteele olemasolev veetorustik (De110 PE) ja sealt on jäetud võimalus ühineda ühisveevärgiga (olemasolev maakraan kinnistu piiril) vastavalt Kuusalu soojuse tehnilistele tingimustele nr 067. Rannakivi

maaüksusel asub puurkaev (PK kat. nr 17494, 102 m V2vr 1988 (2001), isiklik kasutus), millega on planeeritud varustada veega POS 1 – POS 3. POS 4-POS 16 veevarustus tagatakse olemasolevast Kuusalu-Valkla maanteel paiknevast veetorust. Täpne veetorustiku lahendus määratakse edasise projekteerimise käigus.

### **5.11 Reoveekanaliseerimine**

Vastavalt Kuusalu valla ühisveevärgi ja –kanaliseerimise arendamise kava aastateks 2016-2027 Salmistu küla ühisveevärgi ja –kanaliseerimise skeemile (Infragate Eesti AS, 19.01.16) paikneb planeeringuala Salmistu perspektiivsel reoveekogumisalal. Vastavalt Kuusalu valla ÜVK arendamise kavale aastateks 2016-2027 peab reoveekogumisalal, kus puudub ühiskanaliseerimine, reovee tekitaja koguma reovee lekkekindlasse kogumismahutisse ning korraldama selle veo kohaliku omavalitsuse ÜVK arendamise kavas määratud purgimissõlme. Planeeringuala reovesi on planeeritud lahendada kas reovee kogumismahutite või osaliselt imbväljakute või –kraavide baasil. Täpne reoveekanaliseerimise lahendus määratakse edasise projekteerimise käigus.

### **5.12 Vertikaalplaneerimine ning sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine**

Suuremahulist maapinna tõstmist detailplaneeringuga ei kavandata. Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast. Sadevesi immutatakse krundisiseselt. Sadevee võib suunata riigimaantee kaitsevööndisse jäävale maa-alale. Sadevett ei tohi juhtida naaberkinnistutele. Projekteerimise käigus kaaluda sadevee kogumist ja taaskasutamise võimalust. Vertikaalplaneerimine ja sadevete ärajuhtimiseks vajalikud kalded lahendatakse ehitusprojektiga ja koostatakse kooskõlas arhitektuurse projektiga kui on teada täpne juurdepääsutee ja hoonete asukohad.

Krundi maapinna olemasolevad kõrgusarvud on ära toodud joonisel 2 „Olemasolev olukord“

### **5.13 Elektrivarustus**

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 361452. Detailplaneeringu ala elektrivarustus nähakse ette Klaukse:(Kotka) ja Zeigo:(Kotka) alajaamade baasil kaablivõrguna. Nimetatud olemasolevatest alajaamadest nähakse ette uutele objektidele välja eraldi fiidritena 0,4 kV maakaabelliinid ning planeeritava tänava äärde on ette nähtud perspektiivne 10 kV maakaabli koridor.

Liitumiskilp planeeritakse kruntide piirile planeeritud juurdepääsu vahetusse lähedusse. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi ehitab iga tarbija oma vajadustele vastava liini. Täpne elektrivarustuse lahendus ning liitumispunktide asukohad määratakse edasise projekteerimise käigus.

### **5.14 Telekommunikatsioonivarustus**

Planeeringuga ei lahendata telekommunikatsioonivarustust.

### **5.15 Tänavavalgustus**

Transpordimaale on planeeritud tänavavalgustus. Planeeritud tänavavalgustuse kaabel ühendatakse rajatava maakaabliga. Alternatiivina võib kasutada valgustust piirete küljes tänavapoolsel küljel (nt. väravapostide küljes).

### **5.16 Soojavarustus**

Soojavarustus lahendatakse lokaalselt. Eelistada tuleks keskkonnasõbralikke ja energia-säästlikke kütelahendusi, näiteks kasutada õhk- vesi või maasoojus-pumpasid. Võimalik kasutada ka näiteks ahi- ja kaminakütet. Täpne kütelahendus selgub ehitusprojekti koostamise käigus.

### **5.17 Tuleohutusnõuded ja tuletõrjearustus**

Tuleohutuse tagamiseks tuleb pidada kinni Tuleohutuse seadusest, Siseministri määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ , Siseministri määrus nr 39 „Nõuded tulekustutitele ja voolikusüsteemidele, nende valikule, paigaldamisele, tähistamisele ja korrashoiule“ ja standardist EVS 812. Tuletõrje veevarustuse tagamisel lähtutakse standardi EVS 812 nõuetest. Ehitusprojektide koostamisel arvestada Majandus- ja taristuministri määrusega nr 97 "Nõuded ehitusprojektile". Detailplaneeringu realiseerimise ajal tuleb arvestada hetkel kehtivate tuleohutusnõuetega.

Rannakivi ja Klaukse-Aasa maaüksuste kirdepoolsel krundipiiril (Kuusalu-Valkla kõrvalmaantee ääres) asub olemasolev tuletõrjehüdrant. Planeeringualale on planeeritud 2 veevõtu mahutit, mis on varustatud maapealse hüdrandiga/veevõtukaevuga. Mahutid on kavandatud kruntidele Pos 17 ja 18 (näidatud joonisel 4 „Tehnovõrkude plaan“). Mahutit täidetakse tänavale planeeritud veetrassist. Tuletõrje veevarustuse lahendus täpsustub projekteerimise käigus, kuid vastavalt Siseministri 18. august 2010. a. määrusele nr. 37 „Nõuded tuletõrjehüdrandi tüübi valikule, paigaldamisele, tähistamisele ja korrashoiule“ tuleb tuletõrjehüdrant paigaldada sõidutee servast kuni 2,5 m kaugusele.

Tuleohutusest lähtuvalt võib rajada hooneid minimaalselt tulepüsivusklassiga TP3. Tule leviku tõkestamiseks ühelt hoonelt teisele eraldatakse ehitised teineteisest tuleohutuskujadega, mis on 8 meetrit. Hoonete ehitamiseks kasutatavad ehitusmaterjalid peavad vastama tuleohutusnõuetele. Hoonete kõikidele sissepääsudele tagatakse juurdepääs päästevahenditega.

Planeeringualale rajatavate ehitiste tuleohutust tagavate süsteemide valik esitatakse täpsemalt projekteerimise käigus.

Planeeritaval alal tuleb tagada vajalik viidastus, mis juhataks veevõtukohani.

## **6. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE**

### **6.1 Keskkonnakaitse**

Planeeritaval alal ei ole täheldatud reostuse või keskkonnaohuga seonduvat. Väärtuslikku kõrghaljastust või kaitsealuseid loodusobjekte planeeritud alal ei ole. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmeteke, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

Planeeritud tehnovõrgud ja ühendused olemasolevate tehnovõrkudega peavad olema projekteeritud ja paigaldatud sertifitseeritud spetsialistide poolt, et tagada põhjavee kaitsust. Kui reostumisjuhtumid ilmnevad, siis tuleb sellest koheselt teavitada asjaomaseid ametkondi.

Kuna tegemist on elamumaaga ja planeeritaval teel ei ole massilist autode liikumist, siis sellest tulenevalt ei ole inimestele teelt tulenev võimalik müra kahjulik. Soovituslik on rajada mitmetasandiline haljastuse puhverala kõrg- ja madalhaljastuse näol, et vähendada võimalikku müra, õhusaastet ja vibratsiooni. Kasutada tuleb nii leht- kui ka okaspuid ja –põõsaid, kuna lehtpuud ja –põõsad hoiavad vegetatsiooniperioodil tolmu ja müra kinni ning talvisel ja lehevabal perioodil on asendamatuks haljastuseks aga okaspuude tihedad võrad.

Kuna vastavalt Veeseaduse § 187 ja § 188 nimetatud tegevused planeeringualal puuduvad, siis ei ole vaja vee erikasutusluba. Planeeringualal ei kavandata mingeid tegevusi seoses maavarade või geoloogiliste uuringutega, seega ei ole vaja taotleda üldgeoloogilise uurimistöö, geoloogilise uuringu ja maavara kaevandamise lubasid. Samuti ei ole kavandatud planeeringualal Jäätmeseaduse § 71 lg 2 nimetatud tegevused ja sellest tulenevalt ei ole vaja jäätmeluba taotleda..

Planeeritud krundil peab jäätmekäitlus vastama jäätmeseaduse ja Kuusalu valla jäätmehoolduseeskirjale.

Hoonete võimalikud asukohad võimaldavad tagada piisava päikesevalguse nii planeeritud kui naaberkruntide elamutes.

Kuna soojavarustus lahendatakse lokaalselt, siis võib tekkida välisõhu saasteloa taotlemise vajadus aga see selgub peale küttesüsteemide valikut.

Planeeritava tegevusega ei ole ette näha eeldatavat avariolukordade teket, kui jälgitakse loodusvarade kasutamisel ja ehitustöödel keskkonnavalasid ohutusnõudeid ning kasutatakse parimat võimalikku tehnoloogiat. Avariolukorra tekkimisel tuleb tööd koheselt peatada ja asuda tekkinud avarii tagajärgi likvideerima.

Sademevesi peab vastama Keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 "Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused".



## **6.2 Tegevusega kaasnevate võimalike negatiivsete mõjude vältimine ja kavandatavad leevendavad meetmed**

Tegevusega kaasnevate võimalike negatiivsete mõjude vältimiseks või leevendamiseks kavandatavad meetmed, mille rakendamine väldib või leevendab oluliselt võimalikke negatiivseid mõjusid keskkonnale:

1. Planeeritud tööde tegemisel kasutada ainult ehitusprojektis kirjeldatud materjale ja toodud tehnoloogilisi lahendusi;
2. Ehitustööde teostamisel (öörahu, ehitusmasinate liikumine, parkimine jne) kinni pidada korraüksuse nõuetest;
3. Ehitustegevuse ajal peab arvestama, et lahendatud oleks jalakäijate ning sõidukite turvaline liikumine;
4. Kuna lähipiirkonnas on müratundlikud alad, tuleb ehitusprojektis näha ette ehitismüra vähendavad meetmed;
5. Kaevetööde teostamisel tuleb kinni pidada Rakvere valla kaevetööde eeskirja nõuetest;
6. Tööde käigus tekkinud jäätmed tuleb käidelda vastavalt Rakvere valla jäätmehoolduseeskirjale;
7. Tööde teostamisel tagada, et ehitusmasinatest (ekskavaator, traktor jne) oleks õli ja kütuse lekkimine välistatud;
8. Tööpiirkonnas peavad olema vahendid võimaliku õli- ja kütusereostuse likvideerimiseks või leevendamiseks;
9. Avariilukorra tekkimisel tuleb tööd koheselt peatada ja asuda juhtunud avarii tagajärgi likvideerima. Vajadusel kasutada päästeteenistuse abi.

## **6.3 Liikluskoormusest tulenev vibratsioon, müra ja õhusaaste ning abinõud nende mõju leevendamiseks**

Kuna liikluskoormus on planeeritavate kruntide vahetusläheduses väike, siis võib eeldada, et liikluskoormusest tulenev vibratsioon, müra ja õhusaaste jäävad antud alal eeldatavalt lubatud normide piiresse.

Hoonete välispiirete heliisolatsiooni määramisel ja üksikute elementide valikul tuleb lähtuda Eesti standardist EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“

## **6.4 Kitsendavad keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks**

Planeeringualal on järgmised kaitsevööndid:

1. Kuusalu-Valkla kõrvalmaantee nr 11267 teekaitsevöönd, 30 m teekatendi servast;
2. Olemasolev sidekaabel, kaitsevöönd 2 m mõlemal pool telge;
3. Olemasolev madalpinge maakaabel, kaitsevöönd 1 m mõlemal pool telge;
4. Olemasolev madalpinge õhuliin, kaitsevöönd 2 m mõlemal pool telge;
5. Olemasolev puurkaev, sanitaarkaitsevöönd 10 m ühe majapidamise korral;
6. Olemasolev veetoru, kaitsevöönd 2 m mõlemal pool telge;
7. Olemasolev drenaažitoru, kaitsevöönd 2 m mõlemal pool telge;
8. Olemasolev kanalisatsioonitoru, kaitsevöönd 2 m mõlemal pool telge.

Planeeritavate tehnovõrkude kaitsevööndid:

1. Madalpinge maakaabel, kaitsevöönd 1 m mõlemal pool telge;

2. Veetoru, kaitsevöönd 2 m mõlemal pool telge;
3. Kanalisatsioonitoru, kaitsevöönd 2 m mõlemal pool telge.

## 6.5 Servituutide vajaduse määramine

Planeeritud tehovõrkudele seatavad servituudid määratakse tehovõrkude kaitsevööndite ulatuses võrguvaldaja kasuks.

## 6.6 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste esitamisel on lähtutud EVS-s 809-1:2002 toodust. Planeeringualal on kuritegevuse riskide vähendamiseks seatud järgmised tingimused:

- tänavate, teede ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustus;
- konkreetseid ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed
- kergliikluse eristamine sõidukite liikumisest;
- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine ja piiramine);
- eraalale piiratud juurdepääs võõrastele;
- valdusel sissepääsu piiramine;
- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid)

## 7. PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA

Käesolev planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Enne detailplaneeringu kehtestamist sõlmib vallavalitsus kinnistute omanikuga notariaalse lepingu, kus kirjeldatakse arendaja kohustused (kõigi teede ja tehovõrkude välja ehitamine, sh vajalike lubade taotlemine), mis viiakse sisse ka kinnistusraamatusse. Kehtestamise järgselt on detailplaneering aluseks planeeringualal teostavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatud ehitustegevus ning rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kahjustaks naabermaaüksuste kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus. Planeeringu realiseerimisest tulenevad kahjud hüvitatakse kahju põhjustanud krundi omaniku poolt.

Detailplaneeringu realiseerimise ajal tuleb arvestada hetkel kehtivate tuleohutusnõuetega.

Detailplaneeringu elluviimise kava peale kehtestamist:

1. Puude raie vastavalt metsakorralduskavale ja raieloale.
2. Planeeringuala jagamine kruntideks.
3. Tehnovõrkude, rajatiste, ja teede tehniliste tingimuste ja projekteerimistingimuste taotlemine ja väljastamine ning nende projekteerimise alustamine. Ühisveevärg ja ühiskanalisatsioon ehitada välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele

- ning kehtivatele normidele. Juurdepääsutee (POS 17) ehitusprojekt tuleb kooskõlastada Kuusalu Vallavalitsusega. Kuna tegemist on erateega, siis ei pea taotlema ehitusluba ja kasutusluba sellele juurdepääsuteele.
4. Projekteeritud tehovõrkude ja teede väljaehitamine ja ehitamise lõpetamine ning vastavate kasutuslubade väljastamine (erandiks võib olla teekatte viimane kiht, mida võib rajada teatud hulga elamute rajamise järgselt, et vältida üleliigseid kulutusi ning lapitud juurdepääsuteed).
  5. Hoonete projekteerimistingimuste taotlemine ja väljastamine ning nende projekteerimise alustamine. Hoonete eskiisprojektid kooskõlastada Kuusalu Vallavalitsusega. Ehituslubade väljastamine Kuusalu Vallavalitsuse poolt hoonete ehitamiseks. Krundisisene teede, parklate ja tehovõrkude rajamine ning krundi heakorrastamine toimub krundiomaniku kulul.
  6. Uute planeeritud hoonete ehitamise lõpetamine ning vastavate kasutuslubade väljastamine. Hoonetele kasutuslubade väljastamise eelduseks on valmis ehitatud juurdepääsutee (POS 17) ja tehovõrkude ühendused, mille rajamine on arendaja kohustus.

Perspektiivselt toimub planeeringualal rajatavate teede ja tehovõrkude haldamine tee ja tehovõrkude omanike poolt. Selleks võivad nad luua MTÜ, kuhu siis kuuluvad kõik igakordsed krundiomanikud.

## 8. JOONISED

- |  |             |
|--|-------------|
| 1. Situatsiooniskeem                               | M 1: 10 000 |
| 2. Olemasolev olukord                              | M 1:1000    |
| 3. Põhijoonis                                      | M 1:1000    |
| 4. Tehnovõrkude plaan                              | M 1:1000    |
| 5. Ristprofiilid                                   | M 1:50      |
| 6. Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis | skeem       |

**9. KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE**

<b>Kooskõlastatava instantsi nimi</b>	<b>Kuupäev</b>	<b>Kooskõlastaja nimi ja ametikoht</b>	<b>Märkused</b>	<b>Kooskõlastuse asukoht</b>
Kuusalu Soojus OÜ	02.07.2020	Kalle Kungas, Juhatuse esimees	Kooskõlastatud joonis nr 4	Lisades
Klaukse tee 13	13.10.2020	Anu Sepp Omanik		Lisades
Elektrilevi OÜ	29.10.2020	Marge Kasenum	Kooskõlastus nr 7903463733. Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt	Lisades
Päästeameti Põhja päästkeskus	30.09.2021	Allvar Väli Päästeameti Põhja päästkeskuse ohutusjärelvalve büroo juhtivinspektor	Kooskõlastatud	Lisades



## 10. LISAD

### MENETLUSDOKUMENDID

1. Kuusalu Vallavalitsuse 11.05.2017 korraldus nr 230 detailplaneeringu algatamise kohta;
2. Väljavõtte registrist Ametlikud Teadaanded dp algatamise kohta\_teedaanne nr 1134103 (avaldatud 15.05.2017);
3. Väljavõtte Kuusalu valla veebilehelt DP algatamise kohta (15.05.2017);
4. Väljavõtte ajalehest Sõnumitooja DP algatamise ja eskiisi avaliku arutelu kohta (24.05.2017)

### KOOSKÕLASTUSED JA KOOSTÖÖD KAJASTAVAD MATERJALID

1. Kuusalu Soojus OÜ 02.07.2020 kooskõlastus nr 068
2. Klaukse tee 13 krundi omaniku kooskõlastus (13.10.20)
3. Elektrilevi OÜ 29.10.20 kooskõlastus nr 7903463733
4. Päästeameti 30.09.21 kiri nr 7.2-3.1/7356-2 detailplaneeringu kooskõlastamise kohta
5. Päästeameti 30.09.21 kiri nr 7.2-3.1/7356-2\_digialkirja kinnitusleht

### MUUD LISAD

1. Kuusalu Soojus OÜ 02.07.2020 tehnilised tingimused nr 067
2. Elektrilevi OÜ 12.10.2020 tehnilised tingimused nr 361452;