



Töö nr: R 2106/22

Huvitatud isik: Aris Muld

Planeeringu algataja: Kuusalu Vallavalitsus
vallavalitsus@kuusalu.ee

Rannaniidu tee 3 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	4
3.1	SITUATSIOONI KIRJELDUS	4
3.2	MAAOMAND PLANEERITAVAL ALAL	5
3.3	OLEMASOLEV HALJASTUS.....	5
3.4	GEODEESIA	5
4	PLANEERINGUGA KAVANDATAV	5
4.1	RUUM	5
4.1.1	Detailplaneeringu ülesanded.....	5
4.1.2	Planeeritava maa-ala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	6
4.1.3	Krundi hoonestuse analüüs	7
4.1.4	Kooskõla Kuusalu valla üldplaneeringuga	7
4.1.5	Arhitektuuri- ja kujundusnõuded ehitistele.....	9
4.1.6	Kavandatud krundi ehitusõigus	9
4.1.7	Tingimused ehitusprojekti koostamiseks	10
4.2	LIHKLUSKORRALDUS JA PARKIMISE KORRALDUS	10
4.3	KESKKONNAKAITSE, HALJASTUS JA HEAKORD.....	12
4.3.1	Keskkonnakaitsealased ettepanekud.....	12
4.3.2	Haljastus	12
4.3.3	Jäätmekäitluse korraldus.....	13
4.3.4	Soojavarustuse põhimõtted	13
4.3.5	Insolatsioonitingimuste muutumine.....	13
4.3.6	Õhureostus ja müra	13
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	15
4.6.3	Kanaliseatsioon	15
4.7	ELEKTRIVARUSTUS.....	16
4.8	SIDEVARUSTUS.....	16
4.9	SOOJUSVARUSTUS	16

II	KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL.....	1
-----------	---------------------------------------	----------

III JOONISED

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

I SELETUSKIRI

1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Detailplaneeringu koostamise alused:

- Kuusalu Vallavalitsuse 27. jaanuar 2022 korraldus nr 70 „Valkla küla Rannaniidu tee 3 kinnistu detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine“
- Valkla küla Rannaniidu tee 3 kinnistu detailplaneeringu lähteülesanne. Lisa Kuusalu Vallavalitsuse 27. jaanuar 2022 korraldusele nr 70;

Planeeritaval alal (Rannaniidu tee 3 katastriüksusel) kehtib Valkla küla Rannametsa 1, 2, 3 kinnistute detailplaneering (kehtestatud Kuusalu Vallavolikogu 29. septembri 2009. a otsusega nr 62)

Planeerimisseaduse § 140 lõike 7 alusel tuleb detailplaneeringu muutmiseks koostada uus sama planeeringuala hõlmav detailplaneering, lähtudes planeerimisseaduses detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõuetest. Planeerimisseaduse § 140 lõike 8 alusel muutub uue detailplaneeringu kehtestamisega sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks.

Detailplaneering on koostatud vastavalt huvitatud isikuga (maaomanikuga) sõlmitud lepingule. Koostatud detailplaneering vastab Kuusalu valla üldplaneeringule.

Varem koostatud arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid:

- Planeerimisseadus (vastu võetud 28.01.2015. a, jõustus 01.07.2015. a);
- Kuusalu valla üldplaneering.
- Valkla küla Rannametsa 1, 2, 3 kinnistute detailplaneering (kehtestatud Kuusalu Vallavolikogu 29. septembri 2005. a otsusega nr 62)

Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:

Planeeringu jooniste alusplaanina on kasutatud:

Valkla küla Rannaniidu tee 3 „ Maa-ala plaan tehnovõrkudega“, koostatud OÜ Amaate AKM poolt 27.10. 2021, töö nr T-040-21

2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu eesmärk on ehitusõiguste määramine elamu ning abihoonete püstitamiseks. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek katastriüksuse maakasutuse sihtotstarbe, ärimaa muutmiseks elamumaaks.

3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1 SITUATSIOONI KIRJELDUS

Planeeritav ala hõlmab Valkla külas asuvat Rannaniidu tee 3 katastriüksust (katastritunnus 35201:001:0316). Planeeritava ala pindala on 3034 m², maakasutuse sihtotstarve 100 % ärimaa (Ä).

Planeeringuala asub Valkla küla keskosas, küla ajalooline keskus (Valkla mõis) jääb planeeritavast alast umbes poole kilomeetri kaugusele edelasse. 11266 Kiiu-Kaberneeme teelt lähtuv 11267 Kuusalu-Valkla tee tagab juurdepääsu Rannaniidu tee piirkonnas olevatele kruntidele.

Planeeritava krunt piirneb idas T11267 Kuusalu-Valkla ning lõunas T11266 Kiiu-Kaberneeme riigiteega. Linnulennult 1,4 kilomeetri kaugusel asub Läänemere Haapse laht, 5 kilomeetri kaugusel kagusuunas asub Kiiu alevik. Reljeefilt on planeeritav ala suhteliselt tasane- kõrguste vahe ei ole suur- langus kuni 1 meeter põhja suunas. Keskmiseks kõrguseks on EH2000 süsteemis 30,5 meetrit. Planeeringuala ei läbi maa-aluseid ega õhuliine.

Looduskaitsealuseid objekte ja riiklikult kaitstavaid kinnismälestisi planeeringualal ei leidu. Planeeritaval alal puudub märkimisväärne kõrghaljastus.

Kõlvikuliselt koosneb planeeritav krunt täielikult haritavast maast (3034 m²).

Situatsiooniskeem on kajastatud joonisel 1. Olemasolev olukord on detailplaneeringu graafilises osas joonis 2.



Foto 1 Vaade planeeritavale krundile kagust, teede ristmikult.

KATASTRIÜKSUSE PIIRANGUD.

Planeeringuala ei läbi kommunikatsiooniliine.

Planeeritaval alal on avalikult kasutatavate teede kaitsevööndid:

MELOTRIX GRUPP OÜ

Töö nr R 2106/22

Kuusalu vald Valkla küla

Rannaniidu tee 3 kinnistu detailplaneering

juuli 2022

- riigitee nr 11267 Kuusalu-Valkla tee kaitsevöönd (30 meetri ulatuses äärmise sõiduraja välimisest servast)
- riigitee nr 11266 Kiiu- Kaberneeme tee kaitsevöönd (30 meetri ulatuses äärmise sõiduraja välimisest servast)
- Jõekalda katastriüksusel (teisel pool Kiiu- Kaberneeme teed) voolab Valkla oja, millel on vastavalt looduskaitseaduse § 37 lõike 1 punktile 2 50 meetri laiune piiranguvöönd, mis ulatub osaliselt planeeritavale Rannaniidu tee 3 krundile.

3.2 MAAOMAND PLANEERITAVAL ALAL

Planeeritaval alal asub järgmine katastriüksus:

	Aadress	Pindala m ²	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
	Rannaniidu tee 3 Valkla küla Kuusalu vald Harju maakond	3034	35201:001:0316	Ärimaa 100%	Eraomand ,0

3.3 OLEMASOLEV HALJASTUS

Krundil on looduslik rohumaa (endine põllumaa), üksikud põõsad ja puud

3.4 GEODEESIA

Reljeefilt on planeeritav ala tasane- kõrguste vahe on kuni 1 meeter. Madalaimad kohad on maaüksuse põhjaosas- abs. +30,00 m ning kõrgeimad lõunaosas abs +31,00.

4 PLANEERINGUGA KAVANDATAV

4.1 RUUM

Rannaniidu tee 3 katastriüksus asub Valkla külas, linnulennult 1,6 kilomeetri kaugusel asub Soome laht (Haapse laht), Kuusalu valla administratiivkeskus Kiiu alevikus asub linnulennult 5 kilomeetri kaugusel kagusuunas. Kiiu- Kaberneeme maantee piirneb krundi lõunapiiriga, Kuusalu-Valkla maantee külgneb krundi idapiiriga. Planeeringuala paiknemine ruumis on näidatud situatsiooniskeemil, graafilise osa leht 1.

4.1.1 Detailplaneeringu ülesanded

Detailplaneeringu ülesanneteks on vastavalt lähteülesandele määratud:

1. Rannaniidu tee 3 kinnistule ehitusõiguse ning hoonestusala kavandamine elamu ja abihoonete rajamiseks.
2. Elamumaa sihtotstarbe määramine
3. Heakorrastuse ja haljastuse lahendamine.
4. Tehnovõrkude lahendamine, vajadusel taristu sh tulekustutusvee lahenduste kaasajastamine
5. Kõigi vajalike piirangute ja servituutide määramine.

4.1.2 Planeeritava maa-ala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeritav ala asub Kuusalu vallas, Valkla külas. Planeeringuala piirneb idas T11267 Kuusalu- Valkla ja lõunas T11266 Kiiu- Kaberneeme riigiteega. Tee lõunapoolsel piiril asub Jõekalda (35201:001:0546; elamumaa 75% ärimaa 25%) ja Kuusalu Valkla maantee idapoolsel piiril asub Nõmmiku (35201:001:0417) maaüksus. Planeeritava krundi põhjapiirile jäävad Rannaniidu tee 1 katastriüksus (35201:001:0315; elamumaa 80% transpordimaa 20%) ja Rannaniidu tee 9 (35201:001:0314; elamumaa 80% transpordimaa 20%). Läänenaabriks on Rannaniidu tee 5 katastriüksus (35201:001:0317; elamumaa 100%) Käesoleval ajal on hoonestatud kaugemal asuvad krundid Rannaniidu tee 2 ja Rannaniidu tee 13, nendel kruntidel ei ole ühist piiri planeeritava Rannaniidu tee 3 krundiga.

Naabrusesse jääv Valkla-Salmistu piirkond on käesoleval ajal aktiivselt ehitustegevusega seotud, lähipiirkonnas on arendamisel mitmeid uusi elurajoone.

Planeeringuala kontaktvööndis on kaks kehtivat detailplaneeringut:

- Valkla küla Rannametsa 1, 2, 3 kinnistute detailplaneering (kehtestatud Kuusalu Vallavolikogu 29. septembri 2005. a otsusega nr 62)
- Jõekalda, Teenurga detailplaneering (kehtestatud Kuusalu Vallavolikogu poolt 27. mail 2009. a)

Mõlema detailplaneeringuga on moodustatud elamukrundid ja määratud ehitusõigused üksikelamute ja nende abihoonete püstitamiseks. Kehtiva planeeringuga kavandatud ärimaa otstarbega krunt ei ole leidnud aastaid arendajat, küll aga leidub soovijaid atraktiivsesse piirkonda kodu rajamiseks.

Planeeringuala kontaktvööndis olevate kruntide hoonestuse väljaehitamine ei ole lõppenud. Kehtestatud detailplaneeringutega on kavandatud põhiliselt 1,5 korruselised kuni 45 kraadise kaldega viilkatustega hoonetüübid. Vastavalt planeeritud ehitusõigusele juurde projekteeritavad hooned või nende osad hakkavad säilitama antud piirkonnas kavandatud ja väljakujunenud hoonestuse üldmuljet ning rütmi. Kohustusliku ehitusjoone asukoht planeeringus ei ole määratud piirkonna asustuse iseloomu arvestades.

Kavandatu mõju kontaktvööndile võib pidada positiivseks ning täiendab juba olemasolevat väljakujunenud külamiljööd. Detailplaneeringuga kavandatavad hoonemahud on proportsioonis ning ei muutu domineerivaks lähiümbruse hoonestuse suhtes.

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

Eelpooltoodut analüüsid on planeeringuga kavandatu sobiv nii planeeritavale krundile kui ka küla miljöole.

4.1.3 Krundi hoonestuse analüüs

Detailplaneeringuga kavandatavad hooned ehitatakse krundi lääne - ja kirdepiiridest vähemalt 15 meetri kaugusele ning lõuna- ning idaosas väljapoole riigiteede kaitsevööndeid. Planeeringuga on kavandatud üksikelamu ja 2 abihoonet. Hooned projekteeritakse sobivana keskkonda. Planeeritavale krundile kavandatav hoonestus moodustab terviku- elamu koos seda teenindavate abihoonetega ning hooneid ühendavate teede ja platsidega.

4.1.4 Kooskõla Kuusalu valla üldplaneeringuga

6.5 Ehitamise printsiibid hajaasustuses

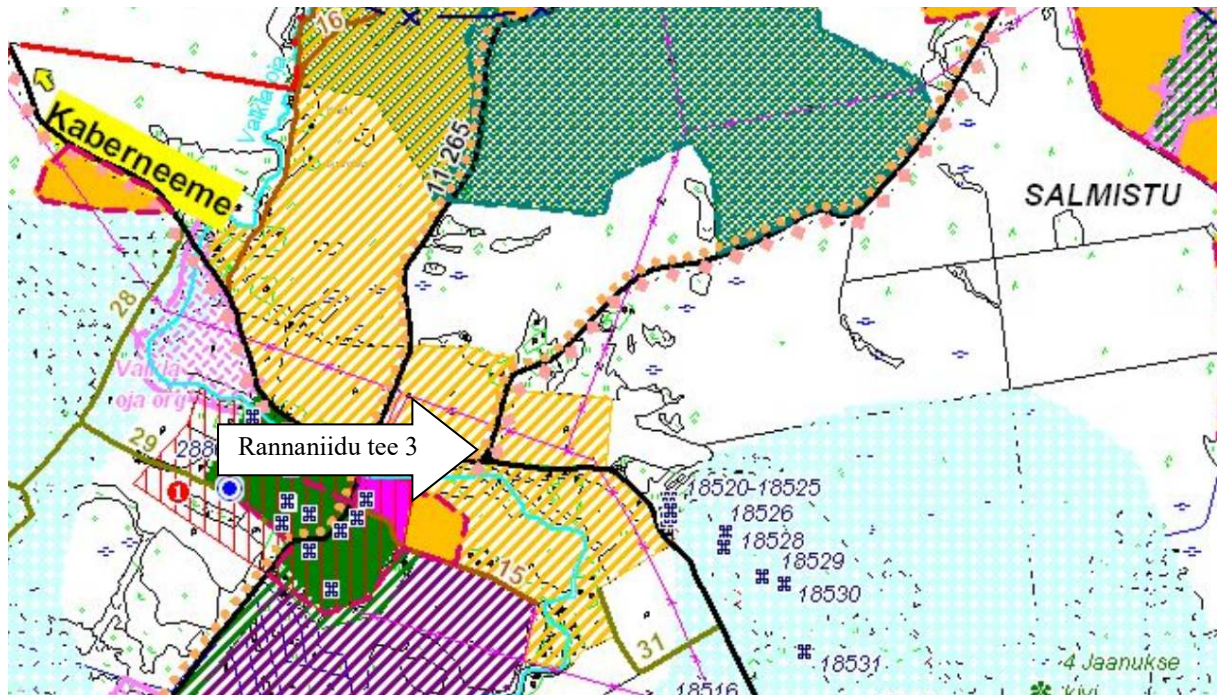
.....Ehitamisel tuleb arvestada loodusliku ümbrusega. Vältida tuleb suuremaid pinnavormide muutmisi juurdepääsu teede rajamisel või hoonete paigutamisel nõlvadele. Maastiku struktuur peab olema hoonete ja rajatiste paigutuse aluseks. Ehitiste paigutamisel tuleb lisaks lähiümbrusele arvestada kogu vaateväljaga.....

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

Rannaniidu tee 3 kinnistu detailplaneeringus on arvestatud üldplaneeringuga määratud nõudeid:

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

Planeeringulahendus on kooskõlas Kuusalu valla üldplaneeringuga.



Joonis 1. Väljavõte Kuusalu valla üldplaneeringust



Joonis 2. Kuusalu valla üldplaneeringu leppemärgi

4.1.5 Arhitektuuri- ja kujundusnõuded ehitistele

Katusekalle: 10-45°;

Maksimaalne kõrgus maapinnast: üksikelamu 9 m, abihooned 6 m;

Välisviimistlus: puit, krohv, tellis, looduskivi;

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 krundil peavad olema vahemikus 10–45°, lubatud on ühekaldelised, kelp- ja poolkelp ning kahepoolsed viilkatused. Kavandataivate hoonete katuste harjajooned Kavandataivate hoonete katuste harjajooned vabad, projekteerimisel lähtutakse keskkonna ja 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 puitlipidest piirded (h max = 1,5 m). Oluline on piirde sobivus kavandataivate hoonete arhitektuuriga.

4.1.6 Kavandatud krundi ehitusõigus

Kehtivaid maakatastris registreeritud Rannaniidu tee 3 katastriüksuse piire käesoleva planeerimisprotsessiga ei muudeta.

Planeeringuga tehakse ettepanek krundi maakasutuse sihtotstarbe muutmisteks (olemasolev sihtotstarve ärimaa 100% muudetakse üksikelamu maaks 100%).

Planeeritavale krundile määratakse ehitusõigused hoonete ja rajatiste (sealhulgas eraldiseisvad varjualused, keldrid jms) püstitamiseks, juurdepääsuteede ja tehnovõrkude paiknemine ning soovitatavad olmejäätmete kogumise konteinerite asupaigad.

Hoonestuse tüüp vaba, lubatud ühekaldelised, viil-, kelp kui ka poolkelp katused. Katusekorrusega hoone puhul on lubatud katuse kalle 10- 45 kraadi ja kalle kogu katuse ulatuses samasugune. Absoluutkõrgusi kruntidel muudetakse vastavalt vajadusele, et tagada sajuvee äravool. Reljeefimuudatused peavad jääma vahemikku $\pm 0,5$ 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. Krundi ehitusõigustes sisaldub kõikide üle 20m² ehitisealuse pinnaga ehitiste kogupind.

Krundi ehitusõigusega (tabel 1) on määratud:

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

Planeeritud ehitusõigus:

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>
Rannaniidu tee 3	3034 m ² 100% EP	1 üksikelamu 2 abihoonet	300 m ²	9 m (üksikelamul) 6.0 m	10 – 45 °

Krundi kasutamise sihtotstarvete tähistamisel on lähtutud juhendist "Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013" :
EP- üksikelamu maa

4.1.7 Tingimused ehitusprojekti koostamiseks

Projektide koostamiseks on määratud järgmised tingimused:

- Hoonete projekteerimisel arvestada sotsiaalministri 04.03.2002. a määruse nr 42 ja EVS 842:2003 Kaitse müra eest nõuetega;
- Hoonete eskiisprojektid kooskõlastada kohalikus omavalitsuses.

4.2 LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMISE KORRALDUS

Liikluskorralduse ettepanek on lahendatud vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 nõuetele. Planeeringuga on ettenähtud planeeritavale krundile pääs olemasolevalt avalikus kasutuses olevast Rannaniidu teelt, mis lähtub Kuusalu-Valkla maanteelt. Rannaniidu tee kulgeb planeeringuala põhjapiiril Rannaniidu tee 9 katastriüksusel ning juurdepääs Rannaniidu tee 3 kinnistule on lahendatud kehtiva detailplaneeringuga. Rannaniidu teelt (Rannaniidu tee 9

katastriüksuselt) rajatakse mahasõit pöörderaadiusega 4 meetrit (põhimõttelisest sama maanteeameti poolt väljatöötatud mahasõidu tüübile I).



Foto 2 Olemasolev mahasõit Rannaniidu teele Kuusalu-Valkla riigiteelt

Planeeritava krundi ja riigiteede vahele jääb kergliiklusteeks kavandatud Matka tee (35201:001:0321; transpordimaa). Matka teele on Kuusalu valla üldplaneeringuga planeeritud matkarada E-9 ja turismitee põhitrass. T11266 Kiiu-Kaberneeme keskmine ööpäevane liiklussagedus on 486 autot/ööpäevas. T 11267 Kuusalu-Valkla tee liiklussagedus on 310 autot.

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 lageraiet; teha vee- režiimi muutust põhjustavat maaparandustööd. Detailplaneeringu koostamisel on neid nõudeid arvestatud.

Ehitusseadustiku § 72 lg 4 sätestab, et detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel võib detailplaneeringu koostamise kohustusega hooneid ehitada tee kaitsevööndisse, kui see on lubatud detailplaneeringus või riigi või kohaliku omavalitsuse eriplaneeringus. Kõik planeeringualaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (Ehitusseadustik § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (Ehitusseadustik § 99 lg 3) annab nõuded projektile Transpordiamet. Planeeringualal Ehitusseadustiku § 27 alusel projekteerimistingimuste andmisel kaasata Transpordiamet menetlusse juhul, kui kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis.

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 lumetökkeid, 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 kaalutlusotsusel tuleb kavandada vajadusel leevendavad meetmed häiringute, sealhulgas keskkonnaministri 16.12.2016. a. määruses nr 71 lisas 1 toodud müra normtasemete tagamiseks. Transpordiamet ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab kinnistu igakordne omanik.

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

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

4.3 KESKKONNAKAITSE, HALJASTUS JA HEAKORD

4.3.1 Keskkonnakaitsealased ettepanekud

Planeeringu arendamisel on tehtud järgmised ettepanekud:

- Olemasolev haljastus tuleb säilitada maksimaalselt krundi perimeetril, millel on suveperioodil ekraniseeriv toime müra leevendamisel. Võimalusel suurendada haljastuse osakaalu.
- Korraldada planeeritaval krundil jäätmete sorteeritult kogumise süsteem
- Mitte lubada immutada reovett pinnasesse, et kaitsta põhjavett. Planeeringuala on nõrgalt kaitstud põhjavee piirkonnas.

4.3.2 Haljastus

Planeeritav krunt peab olema heakorrastatud ja haljastatud. Olemasolev kõrghaljastus säilitatakse maksimaalselt. Krundi piiridele istutatakse leht- ja okaspuid privaatsuse

suurendamiseks. Täpsem haljastus ja vertikaalplaneerimine lahendatakse ehitusprojektide koosseisus või eraldi haljastusprojektidega. Uusistutuse täpne asukoht, liigiline koosseis, heitleheliste ja igihaljaste puude ja põõsaste osakaal tuleb määrata hoone projekteerimise käigus ning hoonestaja kulul.

Krundi haljastamisel tuleb 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.

Heakord

Planeeritav elamu on kavandatud maksimaalselt 9 m kõrgusena. Projekteeritav kõrgus on kooskõlas kavandatavate ümberkaudsete hoonete kõrgustega. Planeering ei näe ette alal olulisi maastiku struktuuri ja reljeefimuutusi.

Vertikaalplaneerimine

Lahendada täpsemalt edaspidi koostatavate projektide raames. Vundamendisüvendite rajamisest tulenevat pinnast kasutada haljastamiseks, õueala madalamate kohtade täitmiseks jne.

Piirdeaiad

Krundi piiridele on lubatud rajada piirdeaedaid. Piiretele esitatavaid nõudeid on kirjeldatud pkt 4.1.5 Piirded peavad olema rajatud nii, et oleks tagatud juurdepääsud kruntidel asuvate kommunikatsioonide teenindamiseks ning päästetehnika liikumiseks.

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 planeeritava hoone varju. Sellest tulenevalt ei ole vajadust insolatsiooni-analüüsi tegemiseks.

4.3.6 Õhureostus ja müra

Käesoleva detailplaneeringuga ei ole kavandatud keskkonnoahtlikke rajatise ja tegevusi. Planeeringu ala läheduses ei ole mürarikast või ohtlikku ettevõtet, suure liiklustihedusega või tolmavat maanteed ega muud elu või tervist ohustavat saasteallikat välisõhu kaitse seaduse

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

Valkla küla Rannaniidu tee 3 kinnistu detailplaneeringu kehtestamiseks ei ole vajalik keskkonnamõjude strateegiline hindamine, kuna kavandatav tegevus, hoonestusviis ja tihedus ei avalda olulist mõju ümbritsevale keskkonnale.

4.3.7 Radooniriske vähendavad abinõud

Kavandatava elamu siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond vastavalt kehtivatele seadustele ja Eesti standardis EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule. Normaalse ja suure radoonisisaldusega piirkondades tuleb pinnaseõhu radoonisisaldust mõõta enne ehitusprojekti koostamist ning pärast hoone kasutuselevõttu esimesel talvel teha radoonisisalduse kontrollmõõtmised. Radooniriski vähendamiseks tuleb välja selgitada pinnaseõhu kõrge radiumisisaldusega allikas: kui see on mingi kõrge radiumisisaldusega maapinnakiht (näiteks graptoliitargilliit (varasema nimega diktüoneemakilt), võib osutada vajalikuks maja alt ja mõne meetri kauguselt vundamendist selle kihi eemaldamine. Teiseks on oluline, et vundamendi ja põranda ehitamiseks kasutataks tihedaid materjale ning ehitamise käigus välditaks lõhede (ja mikrolõhede), kavernide jne teket. Samuti tuleb ruumide ventilatsiooni projekteerimisel vältida alarõhu kujunemist ja kõrgendatud radoonisisaldusega (üle 40 Bq/kg) ehitusmaterjalide kasutamist. Kindlasti tuleks kavandada korralikud ruumide puhta välisõhuga tuulutuse võimalused. Tuulutamine on üks lihtsamid viise ruumide siseõhu radoonisisalduse vähendamiseks.

4.4 TULEOHUTUS

Ehitistevaheliste kujade planeerimisel on lähtutud Siseministri 30.03.2017.a määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“

Hoonestusalal peavad ehitistevahelised kujud 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“ nõuetele. Kavandatavate hoonete tuleohutusklassi määrab kasutusviis, korruselisus ja konstruktsioonides kasutatavad materjalid. Minimaalselt peab aga iga planeeritav hoone vastama tuleohutusklassi TP-3 nõuetele.

Väline tulekustutusvesi lahendatakse vastavalt Siseministri määrusele nr 10 (01.03.2021) „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.

Esimese kasutusviisiga hoone tulekustutustöödeks peab olema tagatud vooluhulk 10 l/sek 3 tunni jooksul. Veevõtukoha kaugust ehitistest võib suurendada kuni 400 meetrini, kui voolikuliini veevõtukohast hooneni saab vedada sirgjooneliselt.

Käesoleva planeeringu tuleohutusnõuetes on lahendatud väline tuletõrje veevarustus vastavalt standardile EVS 812-6:2012/A1:2013/AC:2016/A2:2017 Ehitiste tuleohutus Osa 6: „Tuletõrje veevarustus“. Käesoleva standardiga ei ole hajaasustuses paiknevale elamule

tuletõrje veevõtukoha rajamine vajalik. Mainitud standardi järgi on hajaasustus piirkond, kus naaberkiinnistute hoonete vaheline minimaalne kaugus ei ole väiksem, kui 40 meetrit. Need tingimused on Rannaniidu tee 3 kinnistu detailplaneeringu juures täidetud.

Lähim tuletõrje veevõtu koht on Valkla külakeskuses asuv ühisveevärgi hüdrant nr 6657. Kaugus planeeritavast hoonestusalast ca 650 meetrit.

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 valgustus;
- 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);

TEHNOVÕRGUD

4.6 TEHNOVÕRGUD

4.6.1 Üldosa

Planeeritavat ala ei läbi kommunikatsiooniliine. Kavandatavatele tehnorajatistele kohaldatakse kaitsekujasid ulatuses, mida näeb ette Majandus- ja Taristuministri 25.06.2015 määrusega nr 73 kinnitatud „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“.

4.6.2 Veevarustus

Rannaniidu tee 3 krunt ühendatakse ühistu tsentraalse veevõrgiga (olemasoleva puurkaevu baasil). Trass puurkaevust kuni maakraanini, liitumispunktini krundi piiril ehitatakse välja.

4.6.3 Kanalisatsioon

Planeeritav kanalisatsioon on isevooline, 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 „Kanaliseerimis- ja kanalisatsiooniehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus“

Sajuvee kanaliseerimine ja drenaaži süsteemide rajamine planeeritaval krundil lahendatakse vajadusel hoonete ehitusprojektide koosseisus.

4.7 ELEKTRIVARUSTUS

Planeeritava ala elektrivarustus on eelnevalt lahendatud, krundile on ehitatud liitumisvalmidus Elektrilevi OÜ elektrisüsteemiga vastavalt kehtiva Valkla küla Rannametsa 1, 2, 3 kinnistute detailplaneeringuga. Krundi elektrivarustuseks on paigaldatud sokliga liitumiskilp. Liitumiskilbis on mõõtesüsteem ja peakaitse vastavalt sõlmitavale liitumislepingule. Uued toitekaablid liitumispunktist tarbija peakilbini paigaldatakse maa-alustena ja 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.

4.8 SIDEVARUSTUS

Telekommunikatsioonivõrk on planeeritud mobiilside kaudu. Planeeringualale ei ole side õhu- ega maakaabelliine ette nähtud.

4.9 SOOJUSVARUSTUS

Käesoleva tööga on lahendatud planeeritava krundi soojavarustus detailplaneeringu mahus. Hoonete soojavarustus tagatakse lokaalsete kütteseadmetega. Soovitav on kasutada loodust säästvaid tehnoloogiaid. Kasutatavatele kütteseadmetele piiranguid ei seata. Keelatud on kivisöe kasutamine kütteinena. Maakütte kavandamisel on soovitatav kontuuri paiknemine hoonestusala piires. Maakütte torustiku paiknemine lahendatakse ehitusloa taotlemisel esitatava ehitusprojekti mahus.

4.10 ETTEPANEKUD MAA-ALADE VÕI ÜSIKOBJEKTIDE KAITSE ALLA VÕTMISEKS

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

4.11 SERVITUUDID JA NAABRUSÕIGUSED

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

4.12 PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

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

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

4.13 PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED

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

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

- katastriüksuse sihtotstarbe muutmine
- 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 täiendatavatele tingimustele. Vajadusel väljastab kohalik omavalitsus täiendavad arhitektuur-ehituslikud lisatingimused, mis võivad täpsustada katusekaldeid, katusetüüpe või kasutatavaid materjale.

Ehitamine. Ehitusprojektide alusel taotleb huvitatud isik ehitusloa.

Tehnovõrgud ehitatakse välja tehnilisi tingimusi arvestades liitumislepingute alusel, kus näidatakse tehnovõrkude väljaehitamise ulatus. Ühendused tehnovõrkudega (sh veevõrgu,

reoveekanaliseerimise, ja elektriliinide) projekteerib ja rajab arendaja kokkuleppel tehnovõrke valdava ettevõttega.

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

II KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

MELOTRIX GRUPP OÜ

Töö nr R 2106/22

Kuusalu vald Valkla küla

Rannaniidu tee 3 kinnistu detailplaneering

juuli 2022