



Töö nr: K 0310/22

Planeeringu tellija ja koostamise korraldaja:

Kuusalu Vallavalitsus
vallavalitsus@kuusalu.ee

Aiamaa 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

Vastutav spetsialist:

Jarek Ruljand

Volitatud arhitekt tase VII

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	6
3.3	OLEMASOLEV HALJASTUS.....	6
3.4	GEODEESIA	6
4	PLANEERINGUGA KAVANDATAV	6
4.1	RUUM	6
4.1.1	Detailplaneeringu ülesanded.....	6
4.1.2	Planeeritava maa-ala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	7
4.1.3	Krundi hoonestuse analüüs	8
4.1.4	Kehtiva üldplaneeringu muutmissetepanek.....	9
4.1.5	Arhitektuuri- ja kujundusnõuded ehitistele.....	11
4.1.6	Kavandatud krundi ehitusõigus	11
4.1.7	Tingimused ehitusprojekti koostamiseks	12
4.2	LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMISE KORRALDUS	12
4.3	KESKKONNAKAITSE, HALJASTUS JA HEAKORD.....	13
4.3.1	Keskkonnakaitsealased ettepanekud.....	13
4.3.2	Haljastus	14
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	15
4.6.3	Kanaliseatsioon	16
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 Vallavolikogu 23. märts 2022 otsus nr 7 „Valkla küla Aiamaa kinnistu detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine ning detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine“
- Valkla küla Aiamaa kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang. Lisa 1 Kuusalu Vallavolikogu 23. 03.2022 otsusele nr 7
- Valkla küla Aiamaa kinnistu detailplaneeringu lähteülesanne. Lisa 2 Kuusalu Vallavolikogu 23. 03. 2022 otsusele nr 7

Planeerimisseaduse alusel on detailplaneeringu koostamine nõutav üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohutusega alal või juhul. Vastavalt Kuusalu valla üldplaneeringule tuleb koostada detailplaneering hajaasustusega aladel, kui soovitakse ehituskrunti, mis on väiksem kui 1,5 ha. Hajaasustusega aladel, kus koostatakse detailplaneering on elamute ehituskruntide minimaalne suurus 0,36 ha ja hoonete minimaalne kaugus naaberkruntide hoonestusest 30,0 m. Aiamaa kinnistu asub üldplaneeringu kohasel miljööväärtuslikul alal ja perspektiivsel hajaasustusega elamualal.

Koostatud detailplaneering on üldplaneeringut muutev kuna hoonestatav krunt on väiksem kui 0.36 ha.

Valkla küla Aiamaa kinnistu detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta kehtivat Kuusalu valla üldplaneeringut Aiamaa maaüksusel.

Varem koostatud arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid:

- Planeerimisseadus (vastu võetud 28.01.2015. a, jõustus 01.07.2015. a);
- Kuusalu valla üldplaneering.
- Harju maakonnaplaneering 2030+

Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:

Valkla küla Aiamaa katastriüksuse „Maa-ala plaan tehnovõrkudega“, koostatud Priit Kirsiste FIE poolt 27.05.2022, töö nr GD-22-18.

2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu eesmärk on ehitusõiguste määramine elamu ning abihoonete rajamiseks ning maakasutuse sihtotstarve muutmine üksikelamu maaks. Detailplaneeringuga ei tehta ettepanekut katastriüksuse jagamiseks.

3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1 SITUATSIOONI KIRJELDUS

Planeeritav ala hõlmab Valkla külas asuvat Aiamaa katastriüksust (katastritunnus 35301:001:0369). Planeeritava ala pindala on 1516 m², maakasutuse sihtotstarve 100 % maatulundusmaa (M). Valkla külal on kaks tihedamalt asustatud keskust- käesolev planeering asub lõunapoolsemas osas.

Planeeritav katastriüksus külgneb läänes, põhjas ning lõunas Koka ja idas Hinna katastriüksusega. Planeeritavale krundile pääseb kohalikult teelt Valkla- Kaberneeme T1 või põhjasuunast lähenedes Valkla-Kaberneeme teelt T3. Mõlemal juhul tuleb läbida Lipsu ja Lepiku kinnistutel asuv avaliku kasutusega eratee. Valkla-Kaberneeme kohalik tee ühendab T11260 Jõlähtme-Kemba (lõunasuunas) riigiteed T11266 Kiiu-Kaberneeme (põjasuunas) riigiteega.

Planeeringuala paiknemine riigiteede läheduses loob head võimalused juurdepääsuks nii lõuna- kui ka põhjasuunast.

Planeeritaval alal asuvad hooned, mille kohta puuduvad ehtisregistris andmed. Varasemalt on väljastatud ehitisluba puurkaevu rajamiseks. Lähimad hoonestatud krundid on lõunakaares olev Koplimetsa (35201:001:0420; elumumaa) ja idas olev Lepiku (35201:001:1100; maatulundusmaa) katastriüksus. Valkla küla osas, planeeritava krundi lähiümbruses paiknevad majapidamised paari- kolmekümne meetriste vahedega. Detailplaneeritava ala lähiümbrus on suhteliselt hõredamalt asustatud - tihedam asustus on külakeskuse lõunapoolsetel aladel. Lähiümbruses domineerivad põllud ja looduslikud rohumaad.



Foto 1 Vaade Valkla külamiljööle Valkla-Kaberneeme maanteelt. Foto keskel on näha Valkla oja säng.

Planeeringuga kavandatav hoonestatav õueala on kavandatud ristiküliku kujulise katastriüksuse läänepoolsesse ossa. Kohalik Valkla- Kaberneeme tee ei ole kõrge liiklusintensiivsusega ning ei tekita märkimisväärsed mürähäiringud.



Foto 2 Vaade krundil asuvalle ehitisele.

Haapse laht asub ca 3,7 km kaugusel põhjas, Kuusalu alevik on planeeritavast alast umbes 6 kilomeetri kaugusel ida suunas, Kiiu alevik jääb 2 km kaugusele kagusse. Kõlvikuliselt koosneb Kopli katastriüksus terves ulatuses haritavast maast (1516m²).

KATASTRIÜKSUSE PIIRANGUD.

Planeeritav ala asub Kuusalu valla üldplaneeringu kohasel väärtusliku miljööga alal.

- Planeeringuala ei läbi kommunikatsiooniliine
- Katastriüksuse kagunurgas on Elektrilevi 0.4 kV kaabelliin, mille kaitsevöönd on liini teljest mõlemas suunas 1 meeter.

3.2 MAAOMAND PLANEERITAVAL ALAL

Planeeritaval alal asub järgmine katastriüksus:

	Aadress	Pindala m ²	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omandivorm
	Aiamaa, Valkla küla Kuusalu vald Harju maakond	1516	35301:001:0369	Maatulundusmaa 100%	Eraomand

3.3 OLEMASOLEV HALJASTUS

Planeeritaval alal on haritava maa kõlvik üksikute puude ja põõsastega. Planeeritaval krundil puudub kultuurhaljastus.

3.4 GEODEESIA

Reljeefilt on planeeritav ala tasane, kõrguste vahe on ca 1 meeter. Madalaimad kohad on abs. +33.50 m ning kõrgeimad abs +34.10 EH2000 kõrguste süsteemis..

4 PLANEERINGUGA KAVANDATAV

4.1 RUUM

Kopli katastriüksus asub Valkla küla kaguosas. Juurdepääs kinnistule on võimalik olemasolevalt avaliku kasutusega teelt, mis kulgeb läbi Lepiku, Lipsu, Kopli ja Hinna kinnistute. Riigi maanteedest asuvad põhjapool Kiiu-Kaberneeme ning lõuna pool Jõelähtme-Kemba teed, Haapse laht asub ca 2,7 km kaugusel põhjas, Kiiu alevik on planeeritavast alast umbes 2 kilomeetri kaugusel kagu suunas.

Planeeringuala paiknemine ruumis on näidatud situatsiooniskeemil, graafilise osa leht 1.

4.1.1 Detailplaneeringu ülesanded

Planeeringu algatamisel on lähteülesandega määratud alljärgnevad ülesanded:

1. Kinnistule rajatud hoonete ning rajatiste seadustamise võimalikkuse hindamine ning võimalusel krundile elumumaa sihtotstarbe, hoonestusala ja ehitusõiguse määramine.
2. Juurdepääsutee osas vajalike servituutide määramine ning lepingute sõlmimine.
3. Tehnovarustuse lahendamine.
4. Heakorrastuse ja haljastuse lahendamine.
5. Kõigi vajalike piirangute määramine.
6. Ettepanekute tegemine notariaalsete lepingute sõlmimiseks.

4.1.2 Planeeritava maa-ala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Harju maakonnaplaneeringu 2030+ ja kehtiva Kuusalu valla üldplaneeringu kohaselt paikneb planeeritav ala väärtuslikul traditsioonilisel maastikul.

Maakonnaplaneering on määranud ala ka väärtuslikuks põllumajandusmaaks, mida üldjuhul kasutatakse üksnes põllumajanduslikuks tegevuseks. Üldised põhimõtted väärtuslike põllumajandusmaade kasutamiseks on toodud maakonnaplaneeringu seletuskirja peatükis 3.2.1.

Kehtiva Kuusalu valla üldplaneeringu järgselt on maa-ala perspektiivne elamumaa, ning käesoleval ajal ning ka perspektiivselt antud piirkonnas põllumajandusega ei tegeleta. Põllumajandusmaa massiivid asuvad väljaspool ajalooliselt väljakujunenud kompaktse hoonestusega ala, kus maad reaalselt ka haritakse.

Planeeritav kinnistu asub Kuusalu vallas, Valkla küla asustusüksuse alal. Kuusalu valla üldplaneeringuga on määratud piirkond väärtusliku miljöoga alaks. Nendel aladel tuleb tähelepanu pöörata sellele, et säiliks alade omapära, nende looduslike motiivide ja vormide väljakujunenud suhe. Vajadusel kavandada vaadete avamist ja nende hoidmist avatuna. Vältida kõiki omaduselt või väljanägemiselt piirkonnale võõraid elemente.

Valkla küla miljööväärtuslik ala on piki Valkla oja kaldaid ja küla läbivat Kaberneeme-Valkla teed kulgev ahelküla (kohati haguküla joontega). Küla kõige vanem osa on rikkaliku ajaloopärandiga ning paikneb lõunaosas Jõelähtme-Kemba ja Valkla-Kaberneeme teede ristmiku ümbruses. Ühismajandite aega on jäänud meenutama mõned korterelamud küla lääneservas.

Planeeritav ala asub küla miljööväärtusliku ala põhjapoolses osas, kontaktvööndi hoonestus on mõnevõrra hõredam ala üldisest hoonestusrütmist.

Planeeritav katastriüksus külgneb läänes, lõunas ja põhjas Koka (35301:001:0368; maatulundusmaa) ning idas Hinna (35301:001:0211; maatulundusmaa) katastriüksusega. Lähima õuealaga ning hoonestatud katastriüksuseks on Koplimetsa (35301:001:0420; elamumaa) maaüksus. Planeeritavale krundile pääseb kohalikult teelt Valkla- Kaberneeme T1 või põhjasuunast lähenedes Valkla-Kaberneeme teelt T3. Mõlemal juhul tuleb läbida Lipsu ja Lepiku kinnistutel asuv avaliku kasutusega eratee ning Kopli ja Hinna kinnistud. Valkla-Kaberneeme kohalik tee ühendab T11260 Jõelähtme-Kemba (lõunasuunas) riigiteed T11266 Kiiu-Kaberneeme (põjasuunas) riigiteega.

Planeeringuala paiknemine riigiteede läheduses loob head võimalused juurdepääsuks nii lõuna- kui ka põhjasuunast

Planeeringuala kontaktvööndis on algatatud 2005. aastal Hinna kinnistu detailplaneering ning lõpetatud kehtestamata 2008. aastal. Samuti on 2016. aastal algatatud Lipsu kinnistu detailplaneering kuid jäetud kehtestamata 2020.aastal.

Planeeringualast kagus on algatatud Kopli kinnistu detailplaneering, mis on käesoleval ajal menetluses.

Valkla on tüüpiline põhjaranniku küla- hoonestus suhteliselt hajali- vahekaugused ajalooliste õuealade vahel 30-60 meetrit. Täpne ehitusjoon ja orientatsioon ilmakaarte suhtes ei ole välja kujunenud. Enamus eluhooneid on viilkatustega ning katuse- või mansardkorrusega.

Aiamaa kinnistu detailplaneeringuga kavandatud hoonestus peaks haakuma kontaktvööndis ja Valkla küla vanemate hoonete arhitektuuriga. Planeeringuga kavandatud hoonestus järgib antud piirkonnas väljakujunenud hoonestuse üldmuljet ja rütmi. Kohustuslike ehitusjoonte asukohad planeeringus ei ole määratud piirkonna asustuse iseloomu arvestades.

Kõik kontaktvööndis asuvad maaüksused on planeeringuala mõjuvööndis. Planeeringuga kavandatud elu- ja abihooned ja nende kasutamisest tulenevad tegevused ei tekita uusi märkimisväärsed mõjusid lähiümbrusele. Küll aga mõjutab külamiljööd positiivselt ala korrastamine, uute, lähikonna arhitektuuriga haakuvate hoonete ehitamine. Detailplaneeringu rakendumisega ei kaasne liiklusintensiivsuse olulist tõusu ümbruskonna teedel. Planeeritavale alale tagab juurdepääsu Kopli kinnistut läbiv tee, millelt tagatakse juurdepääs ka Hinna ja Koplimetsa kinnistutele. Tee läbib eelnevalt Lepiku ja Lipsu kinnistuid ning lähtub kohalikult Valkla-Kaberneeme teelt T1

Kavandatu mõju kontaktvööndile võib pidada positiivseks ning täiendab juba olemasolevat väljakujunenud külamiljööd. Detailplaneeringuga kavandatud hoonemahud on proportsioonis ning ei muutu dominandiks kontaktvööndi olemasoleva hoonestuse suhtes.

Planeeringuga kavandatule avaldab selle paiknemine Valkla küla asustusalas ainult positiivset mõju. Analüüsides ruumi mõjusid planeeritud elamualale, 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

Aiamaa kinnistul asuvad käesoleval ajal kaks õigusliku aluseta püstitatud hoonet. Arendaja sõnul on tegemist ajutiste ehitustega, mida on võimalik teisdada (hooned ei ole paigaldatud maapinnaga püsivalt ühendatud vundamentidele). Maa-ameti ajalooliste kaartide andmetel ei ole alal hooneid varasemalt olnud. Peale detailplaneeringu rakendumist hooned likvideeritakse või teisdadatakse hoonestusalasse ning seadustatakse.

Krundile on väljastatud 09.09.2022 ehitusluba nr 2212271/18839 puurkaevu rajamiseks.

Detailplaneeringuga kavandatud hooned ehitatakse krundi lääneossa Planeeringuga on kavandatud üksikelamu ja 4 abihoonet. Hooned projekteeritakse sobivana väärtuslikku miljöösse. Uuele krundile kavandatud hoonestus moodustab terviku- elamu koos seda teenindavate abihoonetega ning hooneid ühendavate teede ja platsidega.

4.1.4 Kehtiva üldplaneeringu muutmissetepanek

Kehtiv Kuusalu Valla üldplaneering määrab ehitamise printsiibid hajaasustuses:

Väljavõte üldplaneeringust:

6.5 Ehitamise printsiibid hajaasustuses

Elamuehituses peab jääma põhiliseks ühepereelamute ehitamine. 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.

Ehitise püstitamisel tuleb samuti silmas pidada, et selle juurde rajatavad kommunikatsioonid (teed, elektriliinid jt) oleksid võimalikult lühemad ja ei muudaks puhkemaastiku väärtust.

Käesolevas detailplaneeringus on järgitud neid printsiipe, kavandatavad hooned paigutatakse vastavalt maastiku struktuurile, arvestades lähiümbruse vaateväljadega.



Joonis 1 Väljavõte kehtivast Kuusalu valla üldplaneeringust.



Piirkonnas kehtiv Kuusalu valla üldplaneering on kehtestatud 2001. aastal. Kahekümne aasta jooksul on ühiskond edasi arenenud, paljud arusaamad ja suunad muutunud.

Kehtiva üldplaneeringu kohaselt on väikseimaks elamukrundi suuruseks hajaasustusalal 3600m². Aiamaa katastriüksuse suuruseks on 1516 m², mistõttu on käesolev planeering üldplaneeringut muutev. Üldplaneeringu muudatus seisneb krundi minimaalsuuruse vähendamise osas. Kavandatavate hoonete mahtude, kontaktvööndis asuvate hoonete arhitektuuri ja välisviimistluse osas ei eristu planeeritavale krundile kavandatav miljööst.

Aiamaa kinnistu asub üldplaneeringu kohasel miljööväärtuslikul alal ja perspektiivsel hajaasustusega elamualal.

Arvestades tänaseks väljakujunenud situatsiooni meie ühiskonnas, planeeritava maa-ala suurust, kontaktvööndis olevaid kinnistuid, ei leia enam 2000m² suurune krunt küla keskel kasutamist põllumajandusliku maana. Küll aga on krunt sobiv elamiskeskonna rajamiseks.

Tubli pere, rajades sellele alale oma kodu, hooldades oma kodu ümbrust, hoiab korras ka antud ala. Tasakaalustatud areng loob võimaluse küla kui ühtse kogukonna ja elukeskkonna väärtustamiseks. Asukoht on elamufunktsiooni kavandamiseks logistiliselt igati sobiv. Hoonete mahud järgivad küla olemasoleva hoonestuse mahtusid. Tegemist on väikesemahulise majapidamisega, mis keskkonnakaitselisest seisukohast ei mõjuta lähiala ja ümbruses asuvaid looduslikke ning kaitstavaid alasid negatiivselt.

Üldplaneeringut muutva Aiamaa detailplaneeringu kehtestamise motivatsiooniks võib lugeda maakasutuse otstarvete korrastamist ning elamisvõimaluste loomisel suhteliselt madalat hinda elektriühenduste ning juurdepääsuteede rajamisel. Elanikkonna kasv vallakeskusest kaugematel aladel tagab valla proportsionaalse arengu, aga vähendab ka koormust tõmbekeskuste aladel.

Üldplaneeringu muudatuse põhjendused:

- Ala paikneb ajalooliselt väljakujunenud kompaktse hoonestusega küla elamute piirkonnas;
- Elamuala kavandamine olemasolevate elamutega hoonestatud kruntide vahele looks parema kvaliteediga ruumi ning väärtustaks külamiljööd;

Eelpooltoodut arvesse võttes tehakse ettepanek kehtiva üldplaneeringu muutmiseks. Aiamaa krundile kavandatakse elamu koos abihoonega ning sihtotstarbeks määratakse üksikelamu

maa. Kuusalu valla üldplaneeringuga lubatust väikemale krundile üksikelamu ja abihoonete püstitamine ei kahjusta ning muuda juba väljakujunenud traditsioonilist väärtuslikku maastikku..

4.1.5 Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Maakatastris registreeritud Aiamaa kinnistu välipiire käesoleva planeerimisprotsessiga ei muudeta. Samuti ei teha ettepanekuid uute katastriüksuste ega kruntide moodustamiseks.

4.1.6 Arhitektuuri- ja kujundusnõuded ehitistele

Katusekalle: 20-45⁰

Maksimaalne kõrgus maapinnast: elamu 8 m, abihooned 7 m;

Hooneid planeeritaval krundil ehitatakse ainult hoonestusalale. Väljapoole hoonestusala võib paigaldada ajutisi ehitisi ning ehitada tehnoajutisi kooskõlas ehitusseadustikuga. Sokli kõrgus on pinnareljeefi arvestav, ca 0,3-0,6 m ehitise maapealsest kõrgusest. Katusekalded krundil peavad olema vahemikus 20 – 45⁰, lubatud on kelp- ja poolkelp ning kahepoolsed viilkatused, kogu katuse ulatuses kalle samasugune. Kavandatavate 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 puitlappidest piirded (h max = 1,5 m). Oluline on piirde sobivus kavandatavate hoonete arhitektuuriga. Õueala 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 kavandatava hoone arhitektuuriga.

4.1.7 Kavandatud krundi ehitusõigus

Planeeritavale krundile määratakse ehitusõigused hoonete ja rajatiste (sealhulgas eraldiseisvad varjualused, keldrid ja ka 20- 60 m² suuruste ehitisealuste pindadega hoonete jms) püstitamiseks, juurdepääsuteede ja tehnovõrkude paiknemine ning soovitavad olmejäätmete kogumise kontainerite asupaigad.

Hoonestuse tüüp vaba, lubatud viilkatused. Kavandataval põhihoonel- üksikelamul on soovitav 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.

Krundid 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 ehitusalune pindala

Planeeritud ehitusõigus:

Krundid ehitusõigus

Tabel 1

<i>krundi aadress</i>	<i>planeeritud krundi pindala, sihtotstarve</i>	<i>hoonete suurim lubatud arv krundil</i>	<i>Krundid kavandatud max ehitisealune pind</i>	<i>hoonete suurim lubatud kõrgus</i>	<i>katusekalde vahemik</i>
Aiamaa	1516 m ² 100% EP	1 üksikelamu 3 abihoonet	300 m ²	8 m 7 m	20 – 45 ⁰

Krundid kasutamise sihtotstarvete tähistamisel on lähtunud juhendist "Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013" :
EP- üksikelamu maa

4.1.8 Tingimused ehitusprojekti koostamiseks

Projektide koostamiseks on määratud järgmised tingimused:

- Hoonete eskiislahendused kooskõlastada kohalikus omavalitsuses.

4.2 LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMISE KORRALDUS

Liikluskorralduse ettepanek on lahendatud vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 nõuetele. Planeeritava alale pääseb erateelt mis lähtub Valkla-Kaberneeme T1 kohalikul teel ning läbib Lepiku (35201:001:1100), Lipsu (35301:001:0211), Kopli (35301:001:0212) ja Hinna (35201:001:0065) kinnistuid.

Planeeringuga määratakse Aiamaa kinnistule juurdepääs, mille kohta seatakse servituut

Krundisisesed läbipääsud ja ühendusteed peavad laiuselt vastama tuleohutusnõuetele. Krundisisesed liiklusskeemid lahendatakse ehitusprojektidega. Teede täpsem lahendus ja profiilid lahendatakse eraldi tööprojektiga.

Planeeritavate teede ja platside katteks on kavandatud kruuskate, kuid keelatud pole ka teised katted. Planeeritavale krundile on ette nähtud vähemalt kaks parkimiskohta, mis vastab EVS 843:2016 „Linnatänavad” nõuetele.

Planeeringuga ei kaasne arendustegevust väljaspool planeeritavat ala – kohalike või vallateede laiendamist, uute ristmike kavandamist, jalgratta- ja jalgteede kavandamist

4.3 KESKKONNAKAITSE, HALJASTUS JA HEAKORD

4.3.1 Keskkonnakaitsealased ettepanekud

Krundi sihtotstarbeline kasutamine ei kujuta otsest ohtu keskkonnale. Mis tahes inimtegevus ja uute hoonete ehitamine avaldab teatud mõju meid ümbritsevale keskkonnale:

- 1) maastiku ja asustusstruktuuri muutus;
- 2) looduslike ja pool-looduslike alade täisehitamisega vähenev looduslik ruum;
- 3) veevarustuse ja reoveega seonduvad keskkonnamõjud ja –riskid; sotsiaal- majanduslik mõju.

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud nimetatud mõjudest tulenevate riskide minimaliseerimisega.

Keskkonnaregistri EELISE andmebaasi kohaselt ei ole planeeringualale registreeritud kaitsealuste liikide kasvukohti, samuti puuduvad seal Natura 2000 elupaikade kriteeriumitele vastavad kooslused. Planeering ei näe ette alal olulisi maastiku struktuuri ja reljeefimuutusi.

Planeeringu arendamisel on tehtud järgmised ettepanekud:

- o Olemasolev kõrghaljastus tuleb säilitada maksimaalselt krundi perimeetril, millel on suveperioodil ekraniseeriv toime müra leevendamisel. Võimalusel suurendada haljastuse osakaalu.
- o Korraldada planeeritaval krundil jäätmete sorteeritult kogumise süsteem
- o Mitte lubada immutada reovett pinnasesse, et kaitsta põhjavett.
- o Reoveepuhasti kavandamisel arvestada veekaitseliste piirangutega.

Kuusalu Vallavalitsus on kaalunud 23.03.2022 keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust ning oma korraldusega nr 7 selle algatamata jätnud.

Aiamaa kinnistu detailplaneeringu kehtestamiseks ei ole vajalik keskkonnamõjude strateegiline hindamine, kuna taoline hoonestusviis ja tihedus ei avalda olulist mõju ümbritsevale keskkonnale.

Krundi haljastus projekteeritakse selliselt, et on tagatud üldmiljöö säilimine. Hoonestuse arhitektuurne lahendus ja välisviimistlus on planeeritud piirkonna arhitektuuri stiili arvestavana ning loodusesse harmoneeruvana. Ehitise püstitamisel tuleb silmas pidada, et selle juurde rajatavad teed ja kommunikatsioonid ei kahandaks miljöö väärtust.

Territooriumi teedelt ja platsidelt sadevete eemaldamine lahendatakse vastavalt reljeefi planeerimisega.

4.3.2 Haljastus

Enamus planeeritavast alast asub haritava maa kõlvikul, kultuurhaljastus puudub. Detailplaneeringuga on kavandatud krundile haljastuse rajamine.

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 hoonele 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 kontaineritesse. 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

Rajatavad hooned ei suurenda oluliselt lokaalset liikluskooormust. 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“

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 tuletõkkeseptsiooni 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.

Vastavalt Siseministri määrusele nr 10 (18.02.2021) „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.

§ 6 lg (51) punkt 2 võib ehitise veevõtukohana käsitada lähimat nõuetele vastavat veevõtukohta juhul, kui erinevatel kinnistutel olevad esimese kasutusviisiga või nendega võrdsustatud hooned asuvad üksteisest kaugemal kui 40 meetrit. Aiamaa kinnistu kavandatavale hoonestusele asuvad naaberkinnistute hooned kaugemal kui 40 meetrit.

Lähim tuletõrje veevõtu koht on Külaplatsi maaüksusel (VVK reg nr 5361). Kaugus planeeritavast krundist sirgjooneliselt ca 390 meetrit mööda Valkla- Kaberneeme T1 kohalikku teed. Veevõtukohast on võimalik voolikuliini vedamine planeeritava krundini.

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)

TEHNOVÕRGUD

4.6 TEHNOVÕRGUD

4.6.1 Üldosa

Planeeritaval alal ei ole 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

Kavandatud hoonetele tagatakse veevarustus oma kinnistule rajatavast puurkaevust (ehitusluba nr 2212271/18839), mille tootlikkus jääb alla 10 m³/d.

4.6.3 Kanalisatsioon

Planeeringu koostamisel on kaalutud liitumist Kuusalu valla ühiskanalisatsiooniga. Reovee trasside rajamine üle mitme erineva kinnistu ja liiga suure vahekauguse tõttu ei ole majanduslikult otstarbekas.

Planeeritav kanalisatsioon on iseveolne, 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.

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 „Kanalisatsiooniehitise 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 on eelnevalt liitunud Eesti Energia elektrisüsteemiga.

Krundi elektrivarustuseks on krundi piirile paigaldatud soklil liitumiskilp. Liitumiskilpi on paigaldatud mõõtesüsteem ja peakaitse vastavalt 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.

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.

- Aiamaa katastriüksuse kagunurgas asub Elektrilevi OÜ 0,4 kV kaabelliin, millel on ühe meetri laiune kaitsevöönd mõlemale poole liini telge.
- Teeservituut seatakse:
Lepiku, Lipsu, Kopli ja Hinna kinnistutele juurdepääsuks Aiamaa kinnistule.

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 ELLUVIIMISE KAVA

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 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.

Tehnovõrgud ehitatakse välja tehnilisi tingimusi arvestades liitumislepingute alusel, kus näidatakse tehnovõrkude väljaehitamise ulatus. Ühendused tehnovõrkudega (sh sideliini, reoveekanaliseerimise ja elektriliinid) projekteerib ja rajab vajadusel 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.

Planeeringuga seatud servituut (juurdepääsutee) peab olema omanike vahel kokku lepitud ning tõestatud notariaalselt enne detailplaneeringu kehtestamist.

II KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

MELOTRIX GRUPP OÜ

Töö nr K 0310/22

Kuusalu vald Valkla küla

Aiamaa kinnistu detailplaneering

Mai 2023