

Sisukord

SELETUSKIRI	3
1. ÜLDOSA.....	3
1.1 Eessõna.....	3
1.2 Planeeringu koostamise eesmärk.....	3
1.3 Planeeringu koostamise alus	3
1.4. Vastavus kehtiva üldplaneeringuga	3
2.2. Kontaktvööndi analüüs.	4
2.4. Juurdepääsuteed	4
2.5. Haljastus ja keskkond.....	4
2.6. Tehnovarustus	4
2.7. Kehtivad piirangud ja seadustest tulenevad kitsendused, seatud servituudid.....	4
3. PLANEERINGU ETTEPANEK	5
3.1. Üldist	5
3.2. Krundijaotuse ettepanek.....	5
3.3. Riigiteelt mahasõit	5
3.4. Hoonestuse ettepanek, arhitektuursed nõuded ehitistele	5
3.5. Haljastus ja heakord.....	7
3.6. Keskkonnakaitse ja jäätmekäitlus.....	7
3.7. Tuleohutus	8
3.8. Kuritegevuse ennetamise põhimõtted	8
4. TEHNOVARUSTUS.....	9
4.1. Üldist	9
4.3. Kanalisatsioon	9
4.4. Soojavarustus	9
4.5. Elektrivarustus.....	9
4.6. Sidevarustus.....	9
5. PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA	10
5.1. Üldist	10

5.2. Maakatastritoimingud ja sõlmitavad notariaalsed lepingud.....	10
5.3. Projekteerimine.....	11
5.4. Ehitamine.....	10

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

1.1 Eessõna

Detailplaneering on algatatud Kuusalu valla Uuri küla Miku (35301:001:0048) katastriüksusele. Planeeringu koostamise eesmärk on ühe ehituskrundi moodustamine, selle maa sihtotstarbe muutmine elamumaaks, uuele krundile ehitusõiguse seadmine, piirangute, kommunikatsioonide ja sissesõidu lahendamine. Katastriüksus asub hajasustusalal, kehtiva Kuusalu valla üldplaneeringu kohaselt nn valgel alal. Kuusalu valla üldplaneeringu kohaselt valgel alal maakasutuse sihtotstarbe muutmist ei piirata. Ka pole nendele aladele ette nähtud suuremaid ja eraldi käsitlemist väärivaid kitsendusi ega piiranguid. Planeeringuala lähipiirkonnas paiknevad katastriüksused, millel pole kehtivad detailplaneeringud.

Miku detailplaneering ei ole üldplaneeringut muutev.

1.2 Planeeringu koostamise eesmärk

Planeeringu koostamise eesmärk on võtta moodustatav katastriüksus kasutusele elamukrundina. Praeguse katastriüksuse edela- ja loodekülgel paiknevad katastriüksused on hoonestatud – edelas Kahalaste, Rutiku, Heki, Miku (35301:001:0049) ja loodes Väike-Pulga, Kaalumaja ning Suurtalu.

Peale planeeringu kehtestamist kavatakse moodustatav uus katastriüksus kasutusele võtta elamuehituseks.

1.3 Planeeringu koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise aluseks on alljärgnevad dokumendid, kehtivad planeeringud ja seadused:

- Kuusalu Vallavalitsuse 30.09.2021 korraldus nr 636 Miku katastriüksuse (35301:001:0048) detailplaneeringu algatamiseks ja lisana kinnitatud lähteülesanne.
- Kuusalu valla üldplaneering.
- Planeerimisseadus.

1.4. Vastavus kehtiva üldplaneeringuga

Planeeritav katastriüksus asub hajasustusalal, kehtiva Kuusalu valla üldplaneeringu kohaselt nn valgel alal. Kuusalu valla üldplaneeringu kohaselt valgetel aladel maakasutuse sihtotstarbe muutmist ei piirata.

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA HINNANG

2.1. Üldist

Planeeritav katastriüksus katastritunnusega 35301:001:0048 pindalaga 4,97 ha maa sihtotstarbega maatulundusmaa paikneb Uuri külas, Uuri-Kahala T1 teest kagus ja Miku teest kirdes.

Planeeringualaga vahetult piirnevad katastriüksused on maatulundusmaad, va Miku tee, mis on transpordimaa ja Uuri-Kahala tee T1, mis on Maa-ameti andmeil sihtotstarbeta maa.

2.2. Kontaktvööndi analüüs.

Planeeritav katastriüksus paikneb Uuri küla kaguosas, naabruses on edelas ja loodes teed ja hoonestatud katastriüksused, kirdes ja kagus on hoonestamata maatulundusmaad.

Lähim tõmbekeskus on Kolga alevik, kuhu on planeeringualalt 3,4 km. Alevikus asub lasteaed, kool, korterelamud, katlamaja, töötavad eraettevõtted. Planeeritava katastriüksuse asukoht võimaldab suhteliselt kiiret juurdepääsu nii 11260 Jõelähtme-Kemba maanteele, nn Vana-Narva maantee - ca 2,3 m, kui ka Kolga alevikule, kus asuvad teenindusasutused, kauplus, kool jms.

2.3. Hooned ja rajatised

Planeeritaval katastriüksusel täna hoonestus puudub.

2.4. Juurdepääsuteed

Planeeritavale katastriüksusele juurdepääs kavandatakse Miku teelt.

2.5. Haljastus ja keskkond

Tooma kraavi ja Liisa oja vete äravoolud tuleb lahendada tulevase projekti koosseisus. Planeeritav ala on suhteliselt tasane, märkimisväärseid maapinna kõrguste vahesid pole. Planeeringualal kasvab puid ja põõsaid.

2.6. Tehnovarustus

Planeeritava katastriüksuse edelaküljel kulgeb Miku tee, loodeküljel Uuri-Kahala tee T1. Planeeritaval katastriüksusel on 10 KV õhuliin, alajaam, ja 0,4 kV õhuliinid.

2.7. Kehtivad piirangud ja seadustest tulenevad kitsendused, seatud servituudid

Miku katastriüksusel on täna piiranguiks Uuri-Kahala T1 tee, Miku tee ja elektriliinide kaitsevööndid. Muid teadaolevaid piiranguid pole.

3. PLANEERINGU ETTEPANEK

3.1. Üldist

Planeeringu lahenduste väljatöötamisel on arvestatud lisaks Kuusalu Vallavalitsuse poolt väljastatud lähteülesandele, kehtivale üldplaneeringule, Muisuskaitseameti tingimustele ka olemasolevate tehnovõrkude ja katastriüksuse asukohaga, väljakujunenud loodusliku olukorraga ja soovi kujundada uuest katastriüksust tänapäevastele nõuetele vastav elukeskkond.

3.2. Krundijaotuse ettepanek

Käesoleva planeeringuga jagatakse katastriüksus kaheks – üks ehituskrunt ja üks maatulundusmaa krunt. Moodustatavale ehituskrundile tehakse ettepanek ehitusõiguse seadmiseks ja maa sihtotstarvete muutmiseks elamumaaks.

3.3. Teelt mahasõit

Juurdepääs planeeringualale toimub olemasolevalt Miku teelt.

Planeeringuga kavandatud tegevus lisab teel mõnevõrra liikluskoormust.

Parkimiskohad on oma katastriüksusl.

Krundisisesed teed lahendatakse ehitusprojekti käigus ning rajatakse koos hoonetega.

Sadeveed katastriüksusl juhitakse pinnasesse.

Kuivõrd tegemist on elamualaga, siis tuleb arvestada liiklusmüra, vibratsiooni ja ka õhusaastega. Kuna siin liiklus on suhteliselt väike, siis liiklusest tulenevad müra, vibratsioon ja õhusaaste ohtu ei kujuta.

3.4. Hoonestuse ettepanek, arhitektuursed nõuded ehitistele

Miku katastriüksusele kavandatavale uuele ehituskrundile planeeritakse 4 hoonet. Elamu maksimaalne kõrgus on planeeritud 8,5 m.

Hooned kavandatakse maksimaalselt kahekordsed paiknemisega arhitekti valikul. Katusekalle arhitekti äranägemisel.

Hoonestatavale katastriüksusele kavandatavast 4 hoonest on 1 elamu ja 3 kõrvalhoonet. Mainitud hooned on ehituloo, või –teatise kohustuslikud, so ehitusaluse pinnaga üle 20 m². Elamu maksimaalne ehitisalune pind on 200 m².

Hooneid ehitusaluse pinnaga kuni 20 m² kõrgusega kuni 5,0 m võib ehitada uuele hoonestusalale 3 ning need peavad olema ette nähtud elamu teenindamiseks.

Elamu kavandatakse maksimaalselt kahekordne, kõrvalhooned arhitekti äranägemisel ühe-, või kahekordsed. Planeeritava elamu maksimaalne kõrgus maapinnast 8,5 m, kõrvalhoonetel 6,0 m ja kuni 20 m² kõrvalhoonetel 5,0 m.

Üksikelamu ja kõik abihooned kavandatakse põhijoonisel määratud hoonestusalasse.

Katuse harjajoon arhitekti valikul. Abihooned seotakse krundi hoonestusalale vabaplaneeringu kohaselt;

Katusekalle elamul arhitekti äranägemisel, abihoonel samuti arhitekti äranägemisel

Üksikelamu ± 0.00 I korruse põrandapind tuleb orienteeruvalt absouutkõrgusele $+37.00$. Välisviimistluse määrab hooneid projekteeriv arhitekt. Sama kehtib katusekatte kohta. Piirdeaia võib kavandada ainult planeeringuga määratud hoonestusala joonele. Piire rajada puit- või teraspostidel kas puitlipp või terasvõrkpiire max kõrgusega 1,5 m; Piirdeaed ei ole kohustuslik. Projekteeritavate hoonete arhitektuurne ilme peab kajastama 21 saj. kaasaegsele elukeskkonnale mõeldud/sobivaid arhitektuuri stiile, ning samas peab kõik see sobituma planeeritava piirkonna hoonetega. Krundile projekteeritud hooned peavad moodustama arhitektuurse terviklahenduse; Enne ehituslubade taotlemist esitada vallavalitsusele arhitektuurne kontseptsioon, kasutatavad materjalid jms. Piirdeaia rajamine ei ole kohustuslik.

Näitajad maaüksuste kohta

Pos. nr	Krundi aadress	Maaüksuse plan. pind	Maks hoonestus- alune pind m ²	Maks. täisehituse %	Maks. korruselisus	Maa sihtotstarve	Sihtotstarbe osakaal %
1	Madise	M-12430				M-12430	M-100
2	Miku	E-36599	520	4	2	E-36599	E-100

E – elamumaa maa katastriüksuse liigi järgi

M - maatulundusmaa katastriüksuse liigi järgi

Elamu maksimaalne kõrgus maapinnast katuseharjani 8,5 m.ed

3.4. 1. Muinsuskaitseameti poolt seatud tingimused

- Uuri küla Miku katastriüksusele jääb arheoloogiamälestis asulakoht reg-nr 27893 ning kivist kalmed reg-nr 18444, 18445 ning nende kaitsevööndid, samuti ulatub katastriüksusle arheoloogiamälestise asulakoht reg-nr 18432 kaitsevöönd.

- 2021. aasta suvel viis Arheoloogiakeskus MTÜ Uuri külas Miku katastriüksusl arheoloogiamälestise asulakoht alal läbi arheoloogilise eeluringu 2021. aastal (vt Vedru, Gurly. 2021. Aruanne arheoloogilistest eeluringutest Uuri küla asulakohal (27893; Miku katastriüksus, Uuri küla, Kuusalu vald/kihelkond, Harjumaa

- https://register.muinas.ee/ftp/Arheoloogiliste%20uuringu%20aruanded/L25594_Aeelu_2021_VedruG_ak-27893_Harjumaa-Kuusalu-Uuri-Miku.pdf)

Uuringute tulemusel selgitati välja tervikliku arheoloogilise kultuurikihi levik mälestise alal ning tehti ettepanek võimaliku hoonestusala kohta (eeluringute aruande joonis 9), millega käesolevas detailplaneeringus on arvestatud.

- Kaevetöödel arheoloogiamälestise asulakoht reg-nr 27893 alal, samuti katastriüksus lõunaossa jäävate arheoloogiamälestiste (kivist kalmed reg-nr 18444, 18445, asulakoht 18432)

kaitsevööndites, tuleb pinnasetöödel tagada

arheoloogilise uuringu läbiviimine (meetodiks arheoloogiline jälgimine, in situ ladestunud arheoloogilise kultuurikihi ilmnemisel arheoloogilised väljakaevamised). Kaevamisel tuleb

arvestada seisakutega, et arheoloogile oleks tagatud pinnases leiduva arheoloogilise materjali tuvastamine ja dokumenteerimine. Kaevetöödel peab olema ekskavaatori varustuses ka hammasteta kopp.

- Arheoloogilisi uuringuid võib läbi viia vastava pädevusega isik või ettevõtja (MuKS §-d 46-47, § 68 lg 2 p 3 §-d 69-70). Arheoloogilise uuringu tegijad on leitavad kultuurimälestiste registrist „Erialane pädevus“ → „Pädevustunnistused“ → „Filtreerimine - Mälestise liik: arheoloogiamälestised või Tegevusala: Uuringukava koostamine ja uuringu tegemine/ Arheoloogiline uuring“.

- Arheoloogiliste uuringute läbiviija otsimise ja sobiva aja kokkuleppimisega tuleb alustada aegsasti, kuna vastava pädevusega isikute ja ettevõtjate arv on piiratud. Samuti tuleb arvestada sellega, et seadusest tulenevalt (MuKS § 47) peab arheoloog Muinsuskaitseametile esitama uuringuteatise vähemalt 10 päeva enne uuringu toimumist ning uuringu lubamise otsuse tähtaeg on kuni 30 päeva alates uuringuteatise esitamisest.

- Muinsuskaitseameti määratud arheoloogilise jälgimise osas on eraisikul võimalik taotleda uuringukulude hüvitamist 100% ulatuses (maksimumsummas 1000 eurot), teiste uuringuliikide puhul ja juriidilisele isikule on uuringukulud hüvitatavad 50% ulatuses (1500 euro piires).

Täpsem info hüvitise taotlemisest Muinsuskaitseameti kodulehel

(<https://www.muinsuskaitseamet.ee/et/uuringute-huvitamine>).

- Enne tööde teostamise algust peab Muinsuskaitseametist taotlema tööde tegemise loa (MuKS § 52 lg 3; <https://register.muinas.ee/public.php?menuID=workpermit>). Tööde tegemise luba väljastatakse pärast arheoloogiliste uuringute uuringukava heakskiitu ja uuringuteatise esitamist.

- Kui tööd piirduvad ainult mälestise kaitsevööndi alaga, tuleb enne tööde algust esitada Muinsuskaitseametile tööde tegemise teatis (MuKS § 59 lg 3; <https://register.muinas.ee/public.php?menuID=worknotice>). Töödega ei ole lubatud alustada enne arheoloogi poolt ametile esitatud arheoloogiliste uuringute uuringukava heakskiitu ja uuringuteatise esitamist.

- Katastriüksusl toimuvatel pinnasetöödel väljapool mälestisi ja nende kaitsevööndeid tuleb arvestada arheoloogiliste leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega ka väljaspool arheoloogiamälestiste alasid ja kaitsevööndeid. Muinsuskaitseadusest tulenevalt (§ 31 lg 1, § 60) on leidja sellisel juhul kohustatud tööd katkestama, jätma leiu leiukohta ning teatama sellest Muinsuskaitseametile.

3.5. Haljastus ja heakord

Planeeritav ehituskrunt haljastatakse erinevat liiki puude ja põõsastega.

Haljastus kavandatakse koos hoonestusega, õueala kujundamisel (haljastusprojekti koostamisel).

3.6. Keskkonnakaitse ja jäätmekäitlus

Planeeritava tegevusega ei kaasne piirkonnas olulisi keskkonda mõjutavaid tagajärgi. Uue krundi moodustamise ja hoonete rajamise tulemusena võib lisanduda maksimaalselt kuni 3 väikeauto liiklus kruntile. Samuti võib ehitustegevusega suurenev liiklussagedus ja sellest tekkiv müra olla häiriv, aga naabrid on kaugel ja müra nendeni ei kandu.

Planeeringuala elamukruntidelt olmejäätmete kogumisel, sorteerimisel ja käitlemisel tuleb lähtuda kehtivast jäätmeseadusest ning Kuusalu valla jäätmehoolduseeskirjast. Krundi omanikul tuleb sõlmida vedajaga prügivedamise leping. Planeeringuga on pakutud välja olmejäätmete kogumismahuti soovituslik asukoht, mis võimaldab jäätmevedajal segamatut juurdepääsu avalikult teelt. Segajäätmete mahuti asukoht on pakutud planeeritava kruntide sissepääsu lähedale.

3.7. Tuleohutus

Planeeritaval krundil kavandatud hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP3. Detailplaneeringu koostamisel on lähtutud järgmistest normdokumentidest:

- Tuleohutuse seadus
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 Ehitisel esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele
- Standard EVS 812-3:2018 – Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded.

Hoonetele tuleb ehitiste projekteerimise käigus tagada päästeautode juurdepääs igast neljast küljest, kusjuures juurdesõidutee minimaalne laius peab hoonetele olema 3,5 m.

Tuleb silmas pidada, et naaberkruntide hooned jääksid vähalt 8 m kaugusele.

Hoonete täpsed asukohad selguvad projekteerimise käigus.

Tuletõrje veevõtuks on olemas veehoidla endise suurfarmi, tänase Suurtalu juures, mis jääb planeeringualast 150 m kirde suunas – vt asukoha skeem. Veevooluhulk peab olema tagatud 10 l/s 3 tunni jooksul.

3.8. Kuritegevuse ennetamise põhimõtted

Kuritegevuse ja vandalismi riskide vähendamiseks on mitmeid võimalusi.

Planeeringu koostamisel tuleb planeerimisvõtete ja –lahenduste kaudu viia miinimumini ebaturvaliste paikade teke. Nii vähendab kuritegevuse riski asjaolu, et territooriumilt ei ole kavandatud autodega läbisõitu.

Kuritegevuse ennetamisel tuleb tagada:

- krundi juurdepääsu asukoht varustatakse suletavate väravatega.

Krundi hoonestamisel on soovitatav arvestada kuritegevust vähendavate meetmetega:

- tänava ja hoovialgustuse rajamine ja korrashoid, mis vähendab elanike kuriteohirmu ja pidurdab kurjategijaid;
- piirkonna hea jälgitavus,
- elanikes omanikutunde tekitamine, tihe koostöö naabrite vahel nõnda, et elanikud eristaksid omasid võõrastest;
- võimalike varjumiskohtade rajamise vältimine;
- sissepääsude arvu piiramine;
- korralikud piirded;
- hästivalgustatud krundisisesed teed

4. TEHNOVARUSTUS

4.1. Üldist

Tehnovõrkude kavandamisel arvestatakse väljakujunenud olukorraga ja keskkonna- ning tuleohutusnõuetega.

4.2. Veevarustus

Planeeritaval alal on salvkaev, veevarustus kavandatakse selle kaudu.

4.3. Kanalisatsioon

Uuri küla selles osas on OÜ Kuusalu Soojus ühiskanaliseerimine.

4.4. Soojavarustus

Hoonete kütmine lahendatakse vastavalt hoonestajapoolsele valikule. Elamute kütmiseks kasutatakse kohtseid küttesüsteeme (ahjud-kaminad) kombineerituna soojuspumpadega. Samas on otstarbekas kasutada ka tänapäevaseid ja ökoloogilisi küttesüsteeme sh päikeseküttesüsteemid jms. Hoonete projekteerimisel lähtuda lisaks küttesüsteemide rajamisele ka hoonete nõuetekohasele soojapidavuse tagamisele. Pärast 31. detsembrit 2020 peavad kõik uusehitised olema ligi-nullenergia majad. Nullenergia majal on puhas energiakulu null ning süsiniku emissioon aastas on samuti null. Need majad võivad olla sõltumatud energiavõrgustikust.

4.5. Elektrivarustus

Katastriüksus pole elektrimüüjaga liitunud, kuid Elektrilevi OÜ on väljastanud 04.01.2022 tehnilised tingimused nr 397561 ning neile vastavalt on kavandatud katastriüksust läbiva 0,4 kV õhuliini mastile nr 4 liitumiskilp, hoonete peakilbi juurde veetakse maakaabel.

4.6. Sidevarustus

Side on lahendatud mobiilside baasil, operaatori valib omanik. Andmesideks kasutatakse, kas nutitelefon, tahvli, arvuti, või neid kõiki. Telefonside tagamiseks kasutatakse mobiiltelefone. Sdeteenuste kasutamine on võimalik ainult teenusepakujaga liitudes.

5. PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA

5.1. Üldist

Käesolev peatükk määrab üldise kava, mille alusel hakatakse kehtestatud detailplaneeringuga ette nähtud tegevusi ellu viima, määratakse osapoolte kohustused tegevuste elluviimisel ning omandisuhted tegevuste elluviimise järgselt. Käesoleva detailplaneeringu kohase taristu väljaehitamine kuni maaüksuseni on katastriüksus omaniku/arendaja kohustus.

Detailplaneeringuga kavandatud lisab piirkonda ühe üksikelamu ja nende abihooned ning selle kava elluviimine ei too kaasa märkimisväärsed muudatusi ega negatiivseid mõjusid.

5.2. Maakatastritoimingud ja sõlmitavad notariaalsed lepingud.

Huvitatud isik (katastriüksuse omanik, omaniku esindaja) tellib oma kulul vastavat litsentsi omavalt geodeedilt katastritoimingud, mille sisuks on vastavalt detailplaneeringule uue maa sihtotstarbe (elamumaa) katastriüksuse maakatastrisse kandmine. Geodeedi poolt koostatud katastritoimikute alusel võtab kohalik omavalitsus vastu korralduse, millega määratakse uue katastriüksuse maa sihtotstarve.

Käesoleva planeeringu alusel moodustatakse üks uus ehituskrunt.

Ehituskrundile rajatakse sissesõit Miku teelt.

5.3. Projekteerimine

Tehnovõrkude ja -rajatiste projekteerimine toimub võrguhaldajate poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel katastriüksuse omaniku/arendaja finantseerimisel. Korrektselt koostatud ja kooskõlastatud projektid on aluseks ehitusloa, või -teatise väljastamiseks. Hoonete ehitusprojekti tellijaks ja finantseerijaks on katastriüksuse omanik/arendaja või võõrandatud katastriüksuse omanik.

Riigilõivud tasub katastriüksuse omanik/arendaja, muu huvitatud isik või võõrandatud katastriüksus omanik. Ehitise projekteerimine toimub vastavalt detailplaneeringus krundile seatud ehitusõigusele. Vajadusel väljastab kohalik omavalitsus arhitektuur-ehituslikud lisatingimused.

5.4. Ehitamine

Käesoleva detailplaneeringu kohase juurdepääsu tee krundi ulatuses väljaehitamine jääb arendaja ülesandeks. Omaniku ülesanne on ka Madise krundisistest tehnovõrkude väljaehitamine.

Ehitistele ehitusloa või -teatise väljastamise eelduseks on vallavalitsuse poolt heakskiidetud ehitusprojekti olemasolu. Valminud ehitistele saab taotleda kasutusluba, või -teatist vastava taotluse ja dokumentatsiooni esitamisel läbi ehtisregistri kohalikule omavalitsusele.

Seletuskirja koostas Villu Uett