



Töö nr: K 1109/23

Huvitatud isik: Hans-Kristjan Karu

Planeeringu algataja: Kuusalu Vallavalitsus
vallavalitsus@kuusalu.ee

Kalda kinnistu

DETAILPLANEERING

Sõitme 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

1

I	SELETUSKIRI	3
1	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	3
2	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK.....	3
3	OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	3
3.1	SITUATSIOONI KIRJELDUS	3
3.2	MAAOMAND PLANEERITAVAL ALAL	5
3.3	OLEMASOLEV HALJASTUS.....	5
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	6
4.1.3	Krundi hoonestuse analüüs	8
4.1.4	Kooskõla Otepää valla üldplaneeringuga	8
4.1.5	Arhitektuuri- ja kujundusnõuded ehitistele.....	9
4.1.6	Planeeritava ala kruntideks jaotamine	10
4.1.7	Kavandatud krundi ehitusõigus	10
4.1.8	Tingimused ehitusprojekti koostamiseks	11
4.2	LIKLUSKORRALDUS JA PARKIMISE KORRALDUS	11
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
4.4	TULEOHUTUS.....	15
4.5	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	16
TEHNOVÕRGUD		16
4.6	TEHNOVÕRGUD.....	16
4.6.1	Üldosa.....	16
4.6.2	Veevarustus ja reoveekanalisatsioon	Error! Bookmark not defined.
4.7	ELEKTRIVARUSTUS.....	17
4.8	SIDEVARUSTUS.....	17
4.9	SOOJUSVARUSTUS	17
4.10	ETTEPANEKUD MAA-ALADE VÕI ÜKSIOBJEKTIDE KAITSE ALLA VÕTMISEKS	18
4.11	SERVITUUDID JA NAABRUSÕIGUSED.....	18
4.12	PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA	18
4.13	PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED.....	18
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 29. juuni 2023 korraldus nr 299 „Sõitme küla Kalda kinnistu detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine“
- Sõitme küla Kalda kinnistu detailplaneeringu lähteülesanne. Kuusalu Vallavalitsuse 29. 06. 2023 korralduse nr 299 lisa;

Planeerimisseaduse alusel on detailplaneeringu koostamine nõutav üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohutusega alal või juhul.

Kuusalu valla üldplaneeringu kohaselt asub Kalda kinnistu hajaasustuses, alvarite alal, mis on üldplaneeringus määratud detailplaneeringu kohustusega aladeks, et kontrollida ja välistada tegevused, mis võiksid muuta põhjavee kvaliteeti.

Vastavalt Harju maakonnaplaneeringule asub kinnistu valdavas osas maakondliku rohelise võrgustiku alal. Hoonestusala kavandamine väljapoole rohevõrgustiku ala on võimalik.

Detailplaneeringu koostamisel ning ehitusõiguse seadmisel tuleb tagada rohevööndi toimimiseks vajalikud tingimused.

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatud on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga.

Varem koostatud ja koostatavad arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid:

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

Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:

- „Kalda topo-geodeetiline alusplaan tehnovõrkudega“. Koostatud Geoalus OÜ poolt 26. 07. 2023, töö nr 23-G311

2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu eesmärgiks on kinnistule ehitusõiguste määramine elamu ja abihoonete rajamiseks. Kinnistu jagamist ei kavandata.

3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1 SITUATSIOONI KIRJELDUS

Planeeritav ala hõlmab Sõitme külas asuvat Kalda katastriüksust (katastritunnus 35301:001:0729, pindala 76 000 m², sihtotstarve 100% maatulundusmaa). Katastriüksus on hoonestamata.

Planeeringu maa-ala asub Kuusalu alevikust umbes 3 kilomeetri kaugusel põhjasuunas. Salmistu laht jääb linnulennult kahe kilomeetri kaugusele. Planeeritavale krundile pääseb

mööda T11270 Kuusalu-Leesi maanteed, mis paikneb Kalda kinnistu kagupiiril. Reljeefilt on planeeritav ala suhteliselt tasane, kerge langus on kirde-põhja suunal. Planeeritava ala kõrgeim punkt on ca 36,6 meetrit, madalaimad kohad planeeringuala kirdeosas ca 36,0 meetrit (kõrgused toodud EH2000 kõrguste süsteemis). Kõlvikuliselt koosneb planeeritav Kalda katastriüksus looduslikust rohumaast 8300 m² ulatuses, metsamaast 66 600 m² ulatuses ning muust maast (1100m²).

Planeeritaval alal ega ka ala kontaktvööndis ei asu planeeringu koostamise ajal ehitisregistrisse kantud hooneid ega rajatisi. Lähimad hoonestatud krundid on Kalda maaüksuse loodepiirist ca 150 m kaugusel asuvad Laugu ja Mäekalda kinnistud. Detailplaneeritava ala lähiümbrus on suhteliselt hõredalt asustatud - vastavalt kehtestatud detailplaneeringutele on lähiümbruses katastriüksused jagatud elamukruntideks, kuid intensiivset ehitustegevust ei ole alustatud. Hoonestatud krunte ja intensiivsemat arendustegevust leiame alates poole kilomeetri kaugusest kirde ja põhjasuunast. Kalda katastriüksuse lähiümbruses domineerivad põllumaad ja looduslikud rohumaad väiksemate metsamassiividega.

Planeeringuala piirneb põhjas Mäekallaku (35301:001:0730, 100% maatulundusmaa; 18101 m²) ning Laugu kinnistuga (35301:001:0730, 100% maatulundusmaa; 273500 m²), idas Männikalda (35201:002:1005, 100% elumumaa; 10909 m²), läänes Suurekuuse (35301:001:1071, 100% maatulundusmaa; 29600 m²) kinnistuga. Planeeritava Kalda kinnistu piirneb kagus T 11270 Kuusalu-Leesi riigiteega (35203:001:0230; Transpordimaa 100%)

Planeeritav ala on kirde- edela suunaga ning ebakorrapärase trapetsi kujuline, umbes 500 meetri pikkune. Ala laius on 100- 180 meetrit.

Planeeritavat ala ei läbi insenerivõrgud.



Foto 1. Vaade planeeritavale alale idanurgast, Kuusalu-Leesi maanteelt.



Foto 2. Vaade kavandatavale hoonestusalale loodest, Mäekallaku maaüksuselt.

Looduskaitsealuseid objekte ja riiklikult kaitstavaid kinnismälestisi planeeringualal ei leidu.

KATASTRIÜKSUSTE PIIRANGUD.

- Planeeritaval alal on riigitee nr 11270 Kuusalu –Leesi kaitsevöönd (30 meetri ulatuses äärmise sõiduraja välimisest servast).

3.2 MAAOMAND PLANEERITAVAL ALAL

Planeeritaval alal asub järgmine katastriüksus:

	Aadress	Pindala m ²	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
1.	Kalda Sõitme küla Kuusalu vald Harju maakond	76 000	35301:001:0729	Maatulundus- maa 100%	Eraomand

3.3 OLEMASOLEV HALJASTUS

Planeeritavat ala katab valdavalt elujõuline mets. Idapoolses osas on looduslik rohumaa üksikute puudega. Krundil puudub kultuurhaljastus

3.4 GEODEESIA

Kalda kinnistu detailplaneeringu kaardid on koostatud Geoalus OÜ poolt 26. juulil 2023 aastal koostatud topo-geodeetilisele alusplaanile.

Reljeefilt on planeeritav ala suhteliselt tasane, kerge ühtlane kalle on kirde- põhja suunas. Kavandatava õueala lähiümbruse kõrgeim punkt on ca 36,6 meetrit, madalaimad kohad planeeringuala kirdeosas ca 36,0 meetrit (kõrgused toodud EH2000 kõrguste süsteemis).

4 PLANEERINGUGA KAVANDATAV

4.1 RUUM

Planeeritav ala asub Kuusalu valla Sõitme küla asustusüksuse läänepiiril. Katastriüksusest poole kilomeetri kaugusel on Kuusalu küla asustusüksus. Salmistu laht asub ca kahe kilomeetri kaugusel põhjas, Kuusalu alevik ja Tallinn-Narva maantee asuvad 3 kilomeetri kaugusel lõunas. Planeeringuala paiknemine ruumis on näidatud situatsiooniskeemil, graafilise osa leht 1.

4.1.1 Detailplaneeringu ülesanded

Detailplaneeringu ülesanneteks (Kuusalu Vallavalitsuse 29.06.2023 korralduse nr 299 lisa) on määratud:

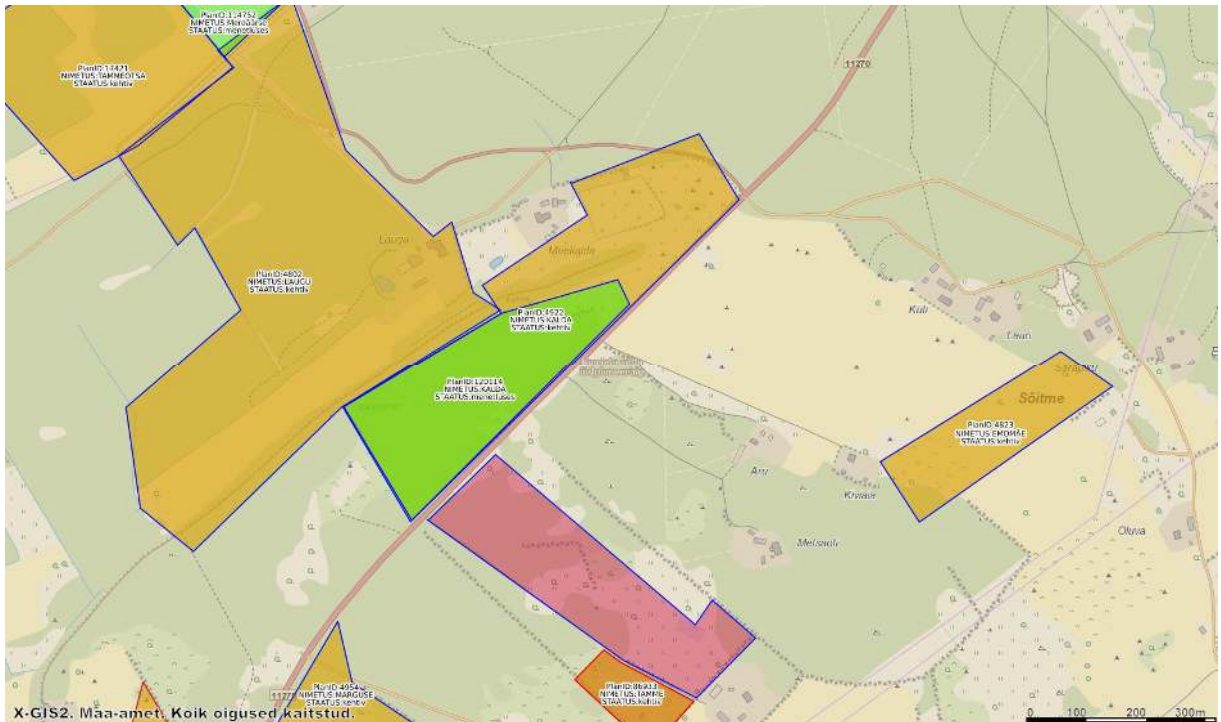
1. Kinnistule ehitusõiguse määramine üksikelamu ja abihoonete rajamiseks väljapoole maakonnaplaneeringu kohast rohevõrgustiku ala.
2. Transpordiametist detailplaneeringu koostamiseks vajalike seisukohtade ning tingimuste küsimine, liikluskorralduse ja tehovarustuse lahendamine.
3. Antud keskkonda sobiva vee- ja kanalisatsioonilahenduse väljatöötamine.
4. Heakorrastuse ja haljastuse lahendamine.
5. Kõigi vajalike piirangute ja servituutide määramine.
6. Vajadusel ettepanekute tegemine notariaalsete lepingute sõlmimiseks.

4.1.2 Planeeritava maa-ala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeritav ala asub Kuusalu vallas, Sõitme küla lääneosas, Kuusalu- Leesi maantee põhjapiiril. Salmistu lahe mererannani on ca 2 kilomeetrit.

Kontaktvööndit iseloomustab avarus ja suhteliselt tasased põllu- ja looduslikud rohumaad.

Planeeringuala kontaktvööndis asub hoonestus ca 150 kaugusel põhjakaares Laugu ja Mäekalda katastriüksustel. hoonestus. Ka poole kilomeetri kaugusel on hoonestus suhteliselt hõre.



Joonis 1. Väljavõte Maa-ameti kaardiserveri planeeringute kaardilt. Eri värvidega on tähistatud algatatud, kehtestamata jäetud ja kehtestatud detailplaneeringud.

Piirkonda kodu rajamisel on esmane eluks vajalik taristu olemas vaid kolme kilomeetri kaugusel Kuusalu alevikus. Kuusalu alevikus on olemas kõik vajalikud ühiskondlikud- ja teenindusasutused - mitu kauplust, lasteaed, kool, raamatukogu, sportimisvõimalused. Planeeringualast linnulennult 2 km kaugusel asub Kolga laht koos rekreatsioonivõimalusi pakkuva rannaribaga. Samas asub planeeritav katastriüksus piisavalt lähedal Tallinna linnale. Piirkonna atraktiivsusest annab tunnistust kontaktvööndis algatatud ja kehtestatud detailplaneeringud. Planeeritav ala on osa 17.06.2009 kehtestatud Kalda Kinnistu detailplaneeringust. Planeeritavast alast ida ja kirdesuunas jääb kehtima Kalda kinnistu detailplaneering. Põhjapiirile jääb 20.12.2011. aastal kehtestatud Laugu kinnistu detailplaneering, mis on määranud kruntimise ning ehitusõigused üksikelanute ja nende abihoonete püstitamiseks.

Kuusalu-Leesi maantee lõunapoolsele piirile on algatatud 09.08.2007. aastal Aadi kinnistu detailplaneering, kuid see on tühistatud ning jäetud kehtestamata.

Kontaktvööndis olevad kehtivad detailplaneeringud on rakendunud osaliselt, osaliselt on krundid välja mõõdetud, kuid ehitustegevusega realselt ei ole alustatud.

Kalda kinnistu detailplaneeringuga püütakse jätkata väljakujunenud tava ning et planeeritavad hooned ei eristuks piirkonna üldpildist. Kehtestatud planeeringutega ei ole ehitusjoon selgelt välja kujunenud. Eelpooltoodud analüüsid on planeeringuga kavandatu sobiv nii planeeritavatele kruntidele kui ka ümbritsevale ruumile.

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatud hoonestus haakub piirkonna planeeringutega kavandatud elamute arhitektuuriga. Kõik kontaktvööndis asuvad maaüksused on planeeringuala mõjuvööndis. Planeeringuga kavandavad elu- ja abihooned ja nende

kasutamisest tulenevad tegevused ei tekita uusi märkimisväärseid mõjusid lähiümbrusele. Küll aga mõjutab miljööd positiivselt ala korrastamine, uute, sobivate hoonete ehitamine. Detailplaneeringu rakendumisega ei kaasne liiklusintensiivsuse olulist tõusu piirnevatel teedel, millelt on lahendatud juurdepääs. Kavandatu mõju kontaktvööndile võib pidada positiivseks ning elavdab väljakujunemata asustusega küla miljööd. Detailplaneeringuga kavandatavad hoonemahud on proportsioonis ning ei muutu dominandiks juba kavandatud hoonestuse ega looduse suhtes.

Planeeringuga kavandatule ei avalda selle paiknemine asumis olulist mõju. Analüüsides ruumi mõjusid planeeritud keskkonnale, 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.

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

4.1.3 Krundi hoonestuse analüüs

Kruntide hoonestamisel ei pea jäigalt lähtuma kontaktvööndis juba kehtivate planeeringutega kavandatavate hoonete arhitektuurist. Tänu suurele territooriumile (kehtestatud planeeringualad) ei ole erinevad hoonestusalad üheaegselt vaadeldavad. Kavandatavate hoonete arhitektuuri ja mahulise vormi määrab eelkõige ümbritsev looduskeskkond ja maastikumuster. Planeeringuga on kavandatud krundile määratud hoonestusaladele üksikelamu ja 4 abihoonet. Hooned projekteeritakse sobivana looduskeskkonda. Planeeritavatele kruntidele kavandatav hoonestus moodustab terviku- elamu koos seda teenindavate abihoonetega ning hooneid ühendavate teede ja platsidega.

4.1.4 Kooskõla Kuusalu valla üldplaneeringuga

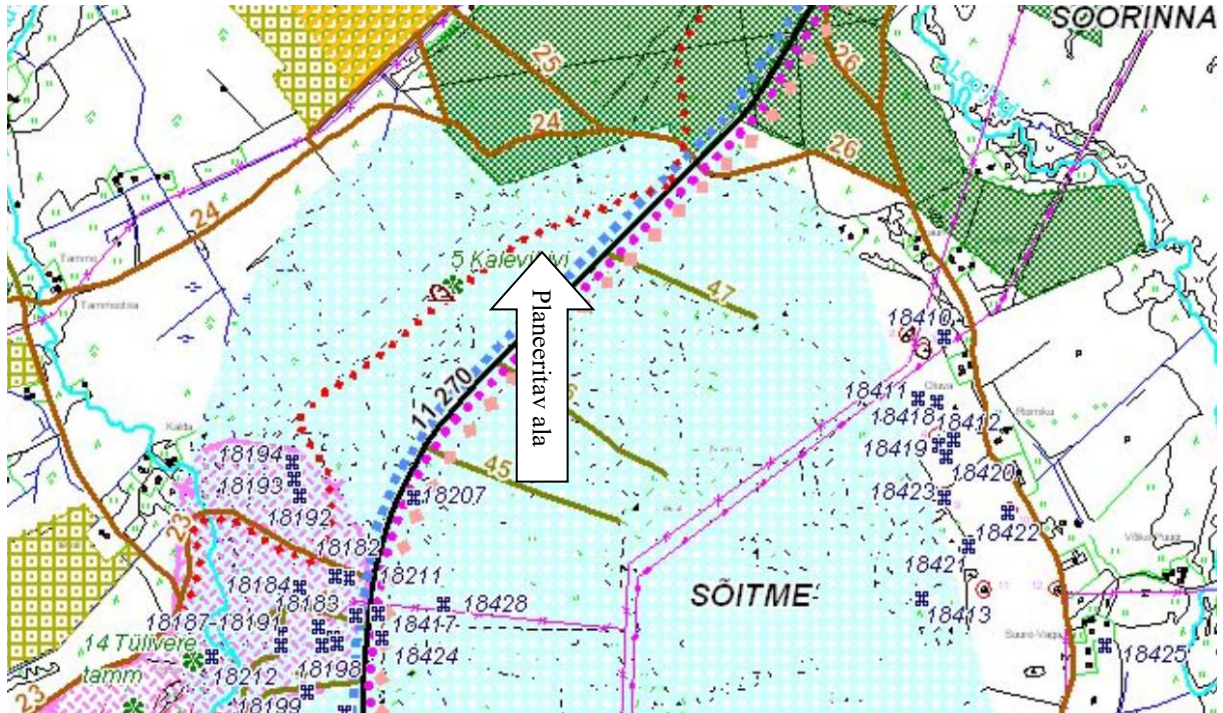
Koostatav Kalda kinnistu detailplaneering on kooskõlas kehtiva Kuusalu valla üldplaneeringuga seatud ruumilise arengu eesmärkidega. Kuusalu valla üldplaneeringus on määratud ehitamise printsiibid hajaasustuses, mida antud planeering järgib. Väljavõtte üldplaneeringu seletuskirjast:

6.5 Ehitamise printsiibid hajaasustuses

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

Kalda kinnistu detailplaneeringus on arvestatud üldplaneeringuga määratud nõudeid:

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



Joonis 2. Väljavõte Kuusalu valla üldplaneeringust

Üldplaneeringu leppemärgid:

	ALVARID
	PARANDATUD MAAD
	RIIGIMETS

VASTAVUS HARJU MAAKONNAPLANEERINGULE

Harju maakonna teemaplaneeringu järgi läbib planeeritava krundi läänepoolset osa maakondlik väike rohekoridor K9. Rohekoridori alale ei ole hoonestusalasid kavandatud. Detailplaneeringu lahendus on vastav Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringule.

4.1.5 Arhitektuuri- ja kujundusnõuded ehitistele

Katusekalle: 20-45°;

Maksimaalne kõrgus maapinnast: üksiklamu 8,5 m, abihooned 7 m;

Välisviimistlus: vaba (soovitav puit, krohv, tellis);

Katusekattematerjal: vaba (kivi, profiilplekk, rullmaterjal);

Hooneid planeeritaval krundil ehitatakse ainult hoonestusalale. Väljapoole hoonestusala võib paigaldada ajutisi ehitisi ning ehitada tehnorajatisi kooskõlas ehitusseadustikuga. Sokli kõrgus on pinnareljeefi arvestav, ca 0,2-0,6 m ehitise maapealsest kõrgusest. Katusekalded kruntidel peavad olema vahemikus $20 - 45^{\circ}$, lubatud on kelp- ja poolkelp ning kahepoolsed viilkatused, kogu katuse ulatuses kalle samasugune. Kavandatavate hoonete katuste harjajoonte suund vaba, hoonete paiknemine samal õuealal üksteise suhtes vaba.

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 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 puitlippiidest piirded (h max = 1,5 m). Oluline on piirde sobivus kavandatavate hoonete arhitektuuriga. Piirdeaedaid ei tohi rajada hoonestusalast läänepoolsele krundi osale, et tagada rohevõrgustiku toimimine.

Piirded peavad olema rajatud nii, et oleks tagatud juurdepääsud kruntidel asuvate kommunikatsioonide teenindamiseks ning päästetehnika liikumiseks.

4.1.6 Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Maakatastris registreeritud Kalda kinnistu välimisi piire käesoleva planeerimisprotsessiga ei muudeta. Samuti ei teha ettepanekuid uute katastriüksuste ega kruntide moodustamiseks.

4.1.7 Kavandatud krundi ehitusõigus

Planeeritavale krundile määratakse ehitusõigused hoonete ja rajatiste (sealhulgas eraldiseisvad varjualused, keldrid jms) püstitamiseks, juurdepääsuteede ja tehnovõrkude paiknemine.

Hoonestuse tüüp vaba, lubatud viil-, kelp kui ka poolkelp katused. Katusekalded planeeritavatel kruntidel vabad, kuid mitte väiksema kaldega kui 20° ning mitte üle 45° . Absoluutkõrgusi kruntidel muudetakse vastavalt vajadusele, et tagada sajuvee äravool. Reljeefimuudatused peavad jääma vahemikku ± 0.7 m olemasolevast maapinnast kuna hoonestatavad alad on küllaltki tasase reljeefiga

Krundile on lubatud põhiotstarbe teenindamiseks teede, platside ja tehnovõrkude rajamine ning kuni 20m^2 ehitisealuse pinnaga väikeehitiste püstitamine vastavalt kehtivatele tuleohutusnõuetele ja ehitusseadustikule. Väikeehitiste kavandamisel väljapoole detailplaneeringuga määratud hoonestusala, tuleb need kirjalikult kooskõlastada piirinaabritega. Krundi ehitusõigustes sisaldub kõikide üle 20m^2 ehitisealuse pinnaga ehitiste kogupind.

Krundi ehitusõigusega (tabel 1) on määratud:

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

Krundi ehitusõigus

Tabel 1

<i>krundi aadress</i>	<i>planeeritud krundi pindala, sihtotstarve</i>	<i>hoonete suurim lubatud arv krundil</i>	<i>Krundi kavandatud max ehitisealune pind</i>	<i>hoonete suurim lubatud kõrgus</i>	<i>katusekalde vahemik</i>
Kalda	76 000 m ² 100% MP	1 üksikelamu 4 abihoonet	400 m ²	8.5 m 7 m	20 – 45 ⁰

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

4.1.8 Tingimused ehitusprojekti koostamiseks

Projektide koostamiseks on määratud järgmised tingimused:

- Hoonete eskiiskavandid kooskõlastada kohalikus omavalitsuses.

4.2 LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMISE KORRALDUS

Liikluskorralduse ettepanek on lahendatud vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 nõuetele. Planeeritav ala külgneb kagupiiril riigiteega nr 11270 Kuusalu-Leesi (keskmise ööpäevane liiklussagedus 1072 autot). Lubatud sõidukiirus teel nr 11270 on 90 km/h. Planeeritava krundi õuealale juurdepääsuks on kavandatud uus mahasõit Kuusalu-Leesi teelt.

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

Ehitusseadustiku § 71 lg 2 kohaselt on riigitee kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 30 meetrit.

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

muutust põhjustavat maaparandustööd. Detailplaneeringu koostamisel on neid nõudeid arvestatud.

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 lumetõkkeid, rajada lumevalle ja kraave tuisklume tõkestamiseks ning paisata lund väljapoole teed, kui nimetatud tegevus ei takista juurdepääsu kinnisasjale.

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

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

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatud elamu projekteerimisel võib rakendada järgmisi müra leevendavaid meetmeid:

1. Eestis kehtiva standardi EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest" tabeli 6.3 "Välispiiretele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välismüra tasemest" kohaselt tuleks projekteeritava hoone välispiirded projekteerida minimaalselt selliselt, et mitmest erineva heliisolatsiooniga elemendist välispiirde ühisisolatsioon oleks vähemalt $R'w+C_{tr} \geq 30$ dB. Hoone lõunapoolne välispiire oleks soovitatav projekteerida ühisisolatsiooniga $R'w+C_{tr} \geq 35$ dB. $R'w$ (dB) on õhumüra isolatsiooni indeks - arv, mille abil hinnatakse õhumüra isolatsiooni ehitise ruumide vahel (iseloomustab heli ülekannet läbi vaadeldava piirdekonstruktsiooni ja sellega külgnevate konstruktsioonide). C_{tr} on transpordimüra spektri lähendustegur vastavalt standardile EVS-EN ISO 717, mida kasutatakse ehitiste välispiirete heliisolatsiooni hindamisel ja üksikelementide valikul.

2. Akende valikul eeskätt hoone lõunapoolsetel külgedel tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile maanteelt tuleneva müra suhtes. Kui aken moodustab $\geq 50\%$ välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks. Kui akna pind on väiksem kui 50 %, siis võib akna heliisolatsiooni väärtust vähendada

suuruse $10lgS/Sa$ võrra, kus S on ruumi välispiirdepind ja Sa on ruumi akende pind. Kasutada tuleb tõhusa heliisolatsiooniga klaaspakettaknaid.

3. Välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb jälgida, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (näiteks akende tuulutussavad) ei vähendaks oluliselt heliisolatsiooni taset.

Mahasõidu ehitamiseks planeeritavale alale koostatakse ehitusprojekt. Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Transpordiamet. Käesoleva planeeringuga on tagatud nähtavuskolmnurga nõue (5×190 m parempöördeks ja 5×190 m vasakpöördeks Kuusalu-Leesi tee).

Kinnistu perspektiivsel haljastamisel arvestada, et haljastus jm nähtavust piiravad takistused ei jääks nähtavuskolmnurka. Planeeritavale juurdepääsuteele näha ette riigimaanteega samaväärne kate vähemalt mahasõidu pöörderaadiuse lõpuni. Sajuvee juhtimine riigitee teemaale on keelatud.

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

Kõik teed planeeringualal on erateed, mille väljaehitamine ning hooldamine ei ole kohaliku omavalitsuse ülesanne.

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 - riigiteede laiendamist, uute ristmike kavandamist, jalgratta- ja jalgte kavandamist

4.3 KESKKONNAKAITSE, HALJASTUS JA HEAKORD

4.3.1 Keskkonnakaitsealased ettepanekud

Krundi sihtotstarbeline kasutamine ei kujuta otsest ohtu keskkonnale. Projekteeritavate üksikobjektide keskkonnale avaldatav mõju kuulub hindamisele vastavalt kehtivatele seadustele. Territooriumi teedelt ja platsidelt sadevete eemaldamine on lahendatud reljeefi planeerimisega.

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. Käesoleva detailplaneeringu kehtestamiseks ei ole vajalik keskkonnamõju strateegiline hindamine, kuna kavandatav tegevus ei ole olulise keskkonnamõjuga.

Juhul, kui detailplaneeringu menetlemise kestel ilmnevad täiendavad asjaolud, on vallavalitsusel õigus nõuda detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikult keskkonnamõju strateegilise hindamise koostamist.

Planeeringu arendamisel on tehtud järgmised ettepanekud:

- Võimalusel tuleks säilitada kõrghaljastus planeeringuala perimeetril, millel on suveperioodil ekraniseeriv toime müra leevendamisel ja privaatsuse tagamisel. Võimalusel suurendada haljastuse osakaalu. Säilitatav ja likvideeritav kõrghaljastus täpsustatakse ehitusloa taotlemisel esitatavate ehitusprojektidega.

- Korraldada moodustatavatel kruntidel jäätmete sorteeritult kogumise süsteem

4.3.2 Haljastus

Planeeritava ala hoonestusala asub valdavas osas endisel põllumaal, haljastus puudub. Detailplaneeringuga on kavandatud krundile haljastuse rajamine.

Istutatavad pöösad 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 pöösaid suhtarvuga vähemalt 3:1;
- haljastamisel kasutada nii kõrg- kui madalhaljastust;
- lubamatu on kõrghaljastuse rajamine hoonete lähemale kui 3 m (oleneb puu liigist);
- järgida kehtivaid normatiivakte seoses tehnovõrkudest tulenevate piirangutega.

4.3.3 Jäätmekäitluse korraldus

Tekkivad jäätmed kogutakse ja käideldakse vastavalt kehtivatele normidele, jäätmed sorteeritakse ja kogutakse kinnistesse konteineritesse. Jäätmete äraveoks sõlmitakse leping vastavat litsentsi omava ettevõttega.

4.3.4 Soojavarustuse põhimõtted

Hoonete soojavarustus tagatakse lokaalsete kütteseadmetega.

4.3.5 Insolatsioonitingimuste muutumine

Planeeritava krundi naabruses ei ole elamuid, mis jääksid planeeritavate hoonete varju. Sellest tulenevalt ei ole vajadust insolatsiooni-analüüsi tegemiseks.

4.3.6 Õhureostus ja müra

Käesoleva detailplaneeringuga ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke rajatise ja tegevusi. Rajatavad hooned ei suurenda oluliselt lokaalset liikluskõormust. Sellest võib järeldada, et müra ega õhureostuse kasv planeeringu rakendamisel ei suurene.

4.3.7 Radooniriske vähendavad abinõud

Planeeritav ala asub kõrge radooniohuga piirkonnas.

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 esimesel korrusel või aktiivses kasutuses olevates keldriruumides. Mõõtmisi on soovitatav korrata ka järgmistel aastatel veendumaks, et hoone konstruktsioonidesse pole tekkinud pragusid. Kontrollmõõtmisi on soovitatav korrata kahe aasta möödudes ja ka hiljem. Juhul kui ruumides, kus inimesed viibivad pikemat aega, tuvastatakse normikohasest suurem radoonisisaldus, tuleb välja selgitada radooni ruumidesse pääsemise põhjused ja koostada projekt olukorra lahendamiseks.

4.3.8 Põhjavee kaitstus

Kalda detailplaneeringu ala ulatuses on põhjavesi looduslikult keskmiselt kaitstud maapinnalt lähtuva punkt- või hajureostuse suhtes.

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 ehitisest võib suurendada kuni 400 meetrini, kui voolikuliini veevõtukohast hooneni saab vedada sirgjooneliselt.

Vastavalt Siseministri määrusele nr 10 (18.02.2021) „Veevõtukoha 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. Kalda kinnistu hoonestusele asuvad naaberkinnistute hooned kaugemal kui 40 meetrit.

Tuletõrje vesi saadakse Veekulli kinnistul asuvast veevõtukohast nr 7711, mis asub lõunasuunas Vana-Narva ja Kuusalu- Leesi maantee ristmiku lähedal. Kaugus ehituskruundist ca 2,5 kilomeetrit. Kalda maaüksuse õues ja lähiümbruses on tagatud manööverdamise võimalused päästeautodele.

4.5 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti Standard EVS 809-1:2002. Järgnevalt on tehtud kokkuvõtte kuritegevuse riske vähendavatest tingimustest.

Kuritegevuse riskide minimeerimiseks on planeeringu koostamisel arvestatud järgmiste strateegiatega:

- Hoonete vaheline hea nähtavus ja valgustatus;
- selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;
- territoriaalsus;

Projekteerimisel ja hilisemal väljaehitamisel tuleks arvestada veel täiendavalt järgnevaga:

- jälgitavus (video- ja naabrivalve);
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- kvaliteetsete ja vastupidavate materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud jne);

KORRASHOID.

Halvasti korrashoitud alad ja hoonestus võivad luua mulje peremehe puudumisest ja kinnisvara hooletusse jätmisest, mis võib kaasa tuua vandalismi. Korrashoid on oluline tegur tõstmaks ümbruses turvalisuse tunnet.

VÄLISVALGUSTUS.

Hoonete sissekäigud ja lähiümbus peaksid olema pimedal ajal valgustatud. See tagab parema nähtavuse naabritele ja möödakäijatele.

MUUD MEETMED.

Lukustatavad aiad ja tõkkepuud ei anna reeglina tulemusi ning samas tekitab see probleeme kiire juurdepääsu tagamisel õnnetuse korral Päästeteenistuse autodele. Hoonetele paigaldatud turvasüsteemid (mitmesugused valvesüsteemid) tagavad parema tulemuse. Viimasel ajal on meil levinud naabrivalve põhimõtete rakendamine.

TEHNOVÕRGUD

4.6 TEHNOVÕRGUD

4.6.1 Üldosa

Planeeritaval alal ei asu kommunikatsiooniliine. Olemasolevatele ja kavandatavatele tehnovõrkudele 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 omale kinnistule kavandatavast puurkaevust, mille tootlikkus peaks jääma alla 10 m³/d.

4.6.3 Kanalisatsioon

Planeeritav kanalisatsioon on isevooline, krundile paigaldatakse bioloogiline puhasti või kogumismahuti (põhijoonisel näidatud asukoht on tinglik). Reovee kogumissüsteem ja selle paiknemine lahendatakse hoonete tööprojektide koosseisus eraldi, arvestades krundi looduslike 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 „Kanaliseerimisprojekti planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus“.

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

4.7 ELEKTRIVARUSTUS

Moodustatavate kruntide elektrivarustus lahendatakse vastavalt OÜ Elektrilevi 27.09.2023.a tehnilistele tingimustele nr 459826.

Planeeritava ala toiteks ehitatakse 0,4 kV kaabelliin Nurga kinnistul asuvast olemasolevast Malguse:(Kotka) alajaamast.

0.4 kV maakaabelliin on planeeritud paigaldada Kuusalu-Leesi tee maale. Krundi elektriühenduseks paigaldatakse katastriüksuse piirile sokliga liitumiskilp. Liitumiskilbile tagatakse juurdepääs teemaalt. Liitumiskilpi paigaldatakse mõõtesüsteem ja peakaitse vastavalt liitumislepingule. Uued toitekaablid liitumispunktist tarbija peakilbini paigaldatakse maa-alusena ja ehitatakse välja tarbija kulul.

Kruntide õue ala välisvalgustus paigaldatakse hoonete fassaadidele või eraldi õuevalgustitena. Vajadusel projekteeritakse kinnistusesed madalpingeliinid, mis lahendatakse täpsemalt uute ehitusprojektide koosseisus. Antud lahendused ja tingimused on kokkulepitud ja kooskõlastatud OÜ-ga Elektrilevi.

4.8 SIDEVARUSTUS

Sidevarustus planeeritavatel kruntidel on kavandatud mobiilside kaudu. Planeeringualale ei ole täiendavaid side õhu- ega maakaabelliine ette nähtud.

4.9 SOOJUSVARUSTUS

Käesoleva tööga on lahendatud planeeritava ala soojavarustus detailplaneeringu mahus. Hoonete soojavarustus tagatakse lokaalsete kütteseadmetega. Soovitav on kasutada loodust säästvaid tehnoloogiaid. Kasutatavatele kütteseadmetele piiranguid ei seata. Keelatud on kivisöe kasutamine kütteenähtena. 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

Käesolev planeerimislahendus ei näe ette kitsendusi ega servituutide seadmist.

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 kahte ossa:

- projekteerimine
- ehitamine

Planeeringu elluviimise järjekord.

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.

Esimeses etapis projekteeritakse ning ehitatakse välja mahasõit Kuusalu- Leesi riigiteelt vastavalt Transpordiameti nõuetele.

Hoonete projekteerimine toimub vastavalt detailplaneeringus 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 ehitusload.

Tehnovõrgud ehitatakse välja tehnilisi tingimusi arvestades liitumislepingute alusel, kus näidatakse tehnovõrkude väljaehitamise ulatus. Ühendused tehnovõrkudega (elektriliinid) projekteerib ja rajab arendaja kokkuleppel tehnovõrke valdava ettevõttega.

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

II KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL