



Töö nr: V 0301/22

Planeeringu tellija ja koostamise korraldaja:

Kuusalu Vallavalitsus
vallavalitsus@kuusalu.ee

Jõekalda kinnistu DETAILPLANEERING Vihasoo 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

MELOTRIX GRUPP OÜ

Töö nr V 0301/22

Kuusalu vald Vihasoo küla

Jõekalda kinnistu detailplaneering

15.jaanuar 2023

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	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	9
4.1.4	Kehtiva üldplaneeringu muutmissettepanek.....	9
4.1.5	Arhitektuuri- ja kujundusnõuded ehitistele.....	11
4.1.6	Kavandatud krundi ehitusõigus	12
4.1.7	Tingimused ehitusprojekti koostamiseks	13
4.2	LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMISE KORRALDUS	13
4.3	KESKKONNAKAITSE, HALJASTUS JA HEAKORD.....	15
4.3.1	Keskkonnakaitsealased ettepanekud.....	15
4.3.2	Haljastus	16
4.3.3	Jäätmekäitluse korraldus.....	16
4.3.4	Soojavarustuse põhimõtted	16
4.3.5	Insolatsioonitingimuste muutumine.....	16
4.3.6	Õhureostus ja müra	17
4.4	TULEOHUTUS.....	17
4.5	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	17
	TEHNOVÕRGUD	18
4.6	TEHNOVÕRGUD.....	18
4.6.1	Üldosa.....	18
4.6.2	Veevarustus	18
4.6.3	Kanaliseatsioon	18
4.7	ELEKTRIVARUSTUS.....	18
4.8	SIDEVARUSTUS.....	19
4.9	SOOJUSVARUSTUS	19
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 09. detsember 2020 otsus nr 55 „Vihasoo küla Jõekalda kinnistu detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine ning detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine“
- Vihasoo küla Jõekalda kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang. Lisa 1 Kuusalu Vallavalitsuse 09. detsember 2020 otsusele nr 55
- Jõekalda kinnistu detailplaneeringu lähteülesanne. Lisa 2 Kuusalu Vallavalitsuse 09. detsember 2020 otsusele nr 55

Käesolev detailplaneering on algatatud vastavalt Planeerimisseaduse § 125 lõikele 1, mille kohaselt on detailplaneeringu koostamine nõutav ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks kompaktse asustusega alal. Detailplaneering on koostatud vastavalt huvitatud isikuga (maaomanikuga) sõlmitud lepingule. Koostatud detailplaneering on üldplaneeringut muudev. Vastavalt piirkonnas kehtivale Loksa valla üldplaneeringule on planeeritava ala maakasutuseks määratud perspektiivne tootmismaa ja põllumajandusmaa. Vihasoo küla Jõekalda kinnistu detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta kehtivat Loksa valla üldplaneeringut Jõekalda krundil.

Varem koostatud arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid:

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

Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:

Vihasoo küla Jõekalda katastriüksuse „Maa-ala plaan tehnovõrkudega“, koostatud OÜ Topograaf poolt 12.10.2021, töö nr G432021.

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 Vihasoo külas asuvat Jõekalda katastriüksust (katastritunnus 42301:004:0409). Planeeritava ala pindala on 13984 m², maakasutuse sihtotstarve 100 % maatulundusmaa (M).

Planeeritav katastriüksus külgneb kirdes T11286 Kasispea - Ilumäe riigiteega. Maantee ühendab põhjas kulgevat 11745 Võsu- Kotka maanteed 17178 Palmse-Vatku riigiteega.

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

Planeeritaval alal ei asu planeeringu koostamise ajal ehtisregistrisse kantud hooneid ega rajatisi. Krundil asub eelmisel sajandil püstitatud kuur. Piirinaaber ja lähim hoonestatud krunt on kagupiiril, Kivitööstuse (35301:001:0600; tootmismaa) ning Karioja (42301:004:0085; elumumaa) katastriüksused. Vihasoo ahelküla keskosas, planeeritava krundi lähiümbruses paiknevad majapidamised paari- kolmesaja meetrite vahedega. Detailplaneeritava ala lähiümbrus on suhteliselt hõredalt asustatud - tihedam asustus on küla lõuna- ja põhjapoolsetel aladel. Lähiümbruses domineerivad metsatukad ja looduslikud rohumaad.



Foto 1 Vaade planeeringualale põhjast, Kasispea- Ilumäe maanteelt.

Planeeringuga kavandatud hoonestatav õueala on kavandatud kirde-edela suunalise katastriüksuse edelaossa. Kasispea – Ilumäe maantee ei ole kõrge liiklusintensiivsusega (368 autot/ööpäevas) ning ei tekita tugevaid mürahäiringud.

Eru laht asub ca 2,6 km kaugusel põhjas, Lokska linn on planeeritavast alast umbes 6 kilomeetri kaugusel loode suunas, Võsu alevik jääb 10 km kaugusele idakaarde. Kõlvikuliselt koosneb Jõekalda katastriüksus looduslikust rohumaast (9001 m²), metsamaast (3495m²) ning muust maast (1488 m²).

KATASTRIÜKSUSE PIIRANGUD.

Planeeritav ala asub Lahemaa rahvusparki territooriumil, Lahemaa piiranguvööndis, mis on rahvusparki majanduslikult kasutatav ning püramandkultuurimaastikuna säilitatav osa.

- Planeeringuala läbib 0,4kV elektri õhuliini (kaitsevöönd 2 m liini teljest)
- Planeeritava alal on riigitee nr 11286 Kasispea –Ilumäe kaitsevöönd (30 meetri ulatuses äärmise sõiduraja välimisest servast).
- Jõekalda katastriüksuse lääne- ja lõunapiiril voolab Loobu jõgi, millel on vastavalt looduskaitseaduse § 37 lõike 1 punktile 2 100 meetri laiune piiranguvöönd. Jõe kaldal asuval metsamaal metsaseaduse § 3 lõike 2 tähenduses ulatub ehituskeeluvöönd ranna või kalda piiranguvööndi piirini. Vastavalt looduskaitseaduse § 35 lõikele 5 veepiirile lähemal kui 200 meetrit oleval kaldaastangul loetakse ranna või kalda piiranguvööndi, veekaitsevööndi ja ehituskeeluvööndi ulatus alates kaldaastangult.

Veeseaduse § 118 lõike 2 punkti 1 kohaselt on veekaitsevööndi ulatus veekaitsevööndi arvestamise lähtejoonest Loobu jõel 10 meetrit. Veekaitsevööndi ulatuse arvestamise lähtejoon on ruumiammeti seaduse kohaselt Eesti topograafia andmekogu põhikaardile kantud veekogu veepiir (VeeS § 118 lg 3).

Seega on määratud Loobu jõe veekaitsevööndi ulatuseks (lähitades VeeS § 118 lõike 2 punktist 1 ja § 118 lõikest 3) 10 meetrit põhikaardile kantud veekogu veepiirist. Kaldaastangu piiri kohta ei näe veeseadus ette ühtegi erisust. Niisiis on veeseaduse järgi Loobu jõe kalda veekaitsevöönd alati 10 meetrit veepiirist.

Ajalooliselt on Loobu jõe kallasrajale juurdepääsuks kasutatud planeeringualast kagus, umbes 150 meetri kaugusel, Karioja ja Lindre katastriüksuste piiril kulgevast teerada.

Looduskaitsealuseid objekte planeeringualal ei leidu.

Planeeringuala kagunaabri- Karioja maaüksusel asub arheoloogiamälestis - kinnismälestis nr 18581 (kiviaja asulakoht) Planeeritav ala asub seega osaliselt kultuurimälestiste kaitsevööndis. Mälestise kaitsevööndi ulatus on tähistatud detailplaneeringu kaartidel.

3.2 MAAOMAND PLANEERITAV ALAL

Planeeritaval alal asub järgmine katastriüksus:

	Aadress	Pindala m ²	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omandivorm
	Jõekalda, Vihasoo küla Kuusalu vald Harju maakond	13984	42301:004:0409	Maatulundusmaa 100%	Eraomand

3.3 OLEMASOLEV HALJASTUS

Planeeritaval alal on suuremas osas looduslik rohumaa, üksikute puude ja põõsastega. Tihedam puuderinne on jõearse järsaku ääres. Metsatuk- lepiistik on krundi ida- ja kagupiiril. Planeeritaval krundil puudub kultuurhaljastus.

3.4 GEODEESIA

Reljeefilt on planeeritav ala liigendatud- ligi viie-kuue meetrine järsak (jõe ääres abs +11.00) on Loobu jõe ääres. Krundi kõrgem, idapoolne osa on suhteliselt tasane, kõrguste vahe on ca pool meetrit. Madalaimad kohad on abs. +11.00 m ning kõrgeimad abs +19.00.

4 PLANEERINGUGA KAVANDATAV

4.1 RUUM

Jõekalda katastriüksus asub Vihasoo küla lõunaosas, krunti ümbritseb läänes ja lõunas Loobu jõgi.

Eru laht asub ca 2,6 km kaugusel põhjas, Loksa linn on planeeritavast alast umbes 6 kilomeetri kaugusel loode suunas, Võsu alevik jääb 10 km kaugusele idakaarde
Planeeringuala paiknemine ruumis on näidatud situatsiooniskeemil, graafilise osa leht 1.

4.1.1 Detailplaneeringu ülesanded

Algamisel on lähteülesandega määratud alljärgnevad koostamise ülesanded:

1. Jõekalda kinnistul arheoloogilise eeluuringu läbiviimine vastavalt Muinsuskaitseameti kirjas toodule.
2. Jõekalda kinnistule ehitusõiguse ning hoonestusala määramine vastavalt kaitseala valitseja esitatud tingimustele kinnistu Kasispea-Ilumäe tee äärsele alale.
3. Elamumaa sihtotstarbe määramine.
4. Liikluskorralduse ja tehnovarustuse lahendamine.
5. Heakorralduse ja haljastuse lahendamine.
6. Kõigi vajalike piirangute ja servituutide määramine.
7. Ettepanekute tegemine notariaalsete lepingute sõlmimiseks ning vastavate detailplaneeringu elluviimiseks vajalike lepingute sõlmimine.

4.1.2 Planeeritava maa-ala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeritav kinnistu asub Kuusalu vallas, Vihasoo küla asustusüksuse alal.

Vihasoo on piki Loobu jõe ürgselt kõrgeid kaldaid kulgev ahelküla. Küla kõige vanem tsaariajast pärit osa paikneb küla põhjaosas ja piki Loobu jõe kaldaid. Asundusaegsed talukohad nagu ka hilisemad kohad paiknevad hajali vana küla sees. Paremalt pool jõge eristuvad põlistalud – kokku oma paarkümmend majapidamist.

Planeeritav ala asub küla lõunapoolses osas ning vastavalt Lahemaa rahvusparki kaitsekorralduskavale 2016-2025 on see loetud väärtuslikuks külaosaks.

Planeeringu maa-ala jääb piirkonnas kehtiva Loksa valla üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu kohustusega kompaktse hoonestusega alasse. Jõekalda kinnistu kuulub

Lahemaa rahvuspargi Lahemaa piiranguvööndisse. Lahemaa piiranguvööndi kaitse-eesmärk on pärandkultuurmaastiku, sealhulgas pärandmaastiku, asustusstruktuuri, taluarhitektuuri, miljööväärtuste, ajaloolis-kultuurilise väärtusega hoonete ning loodusdirektiivi elupaigatüüpide, kaitsealuste liikide ja nende elupaikade kaitse.

Planeeritav katastriüksus külgneb kirdes T11286 Kasispea-Ilumäe riigiteega. Maantee ühendab põhjas kulgevat 11745 Võsu- Kotka maanteed 17178 Palmse-Vatku riigiteega.

Planeeringuala paiknemine riigiteede läheduses loob head võimalused juurdepääsuks nii lõuna- kui ka põhjasuunast. Harju ja Lääne-Viru maakonna piir jääb poole kilomeetri kaugusele lõunasse.

Teisel pool maanteed, kirdes, on Aiandi (42301:004:0411; maatulundusmaa). Läänekaares, teisel pool Loobu jõge on Pauna katastriüksus (42301:004:0359; maatulundusmaa) ning Loksa metskond 94 (42301:004:0264; maatulundusmaa). Idapiiril asuvad Kivitööstuse katastriüksus (35301:001:0600; tootmismaa) ning Karioja (42301:004:0085; elamumaa). Lähimad hoonestatud krundid on Kivitööstuse ja Karioja. Kaugemal, kavandatavast hoonestusalast idasuunas, teisel pool maanteed asuvad samuti hoonestatud maaüksused. Planeeringuala kontaktvööndis ei ole algatatud ega ole ka kehtestatud detailplaneeringuid.

Tähelepanu väärivad mitmed taluansamblid kahel pool külateed koos sõdade vahelise vabariigi aegsete taluelamute ja kõrvalhoonetega. Lähikonnas vahelduvad üksikud vana hoonestuse näited nõukogude aegsete asulakeskusele iseloomulike hoonetega – kolmekorruseliste silikaattellistest elamute, betoonist lasteaedade, kivitöökodade, väetisehoidlate, angaaride, aiandi ja klubihoonega.

Vihasso on tüüpiline põhjaranniku küla- hoonestus suhteliselt hajali- vahekaugused ajalooliste õuealade vahel 100- 200 meetrit. Täpne ehitusjoon ja orientatsioon ilmakaarte suhtes ei ole välja kujunenud. Enamus eluhooneid on viilkatustega ning katuse- või mansardkorrusega.

Jõekalda kinnistu detailplaneeringuga kavandatav hoonestus peaks haakuma kontaktvööndis ja Vihasso küla vanemate hoonete arhitektuuriga. Planeeringuga kavandatav 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 kavandatavad elu- ja abihooned ja nende kasutamisest tulenevad tegevused ei tekita uusi märkimisväärseid mõjusid lähiümbrusele. Küll aga mõjutab külamiljööd positiivselt ala korrastamine, uute, lähikonna arhitektuuriga haakuvate hoonete ehitamine. Detailplaneeringu rakendamisega ei kaasne liiklusintensiivsuse olulist tõusu ümbruskonna teedel. Kavandatavale krundi hoonestusele on lahendatud juurdepääs T11286 Kasispea-Ilumäe maanteelt, millelt kavandatakse mahasõit.

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

Planeeringuga kavandatule avaldab selle paiknemine Vihasso küla asustusalas ainult positiivset 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.

Eelpooltoodud analüüsid on planeeringuga kavandatu sobiv nii planeeritavale krundile kui ka küla miljöle.



Joonis 1 Talumaade kaart aastast 1938. Kaardil on näha planeeritaval maaüksusel asunud taluõu koos hoonetega.



Joonis 2 Ajalooline kaart Maa-ameti serverist „EV Topo 50T (1935-1939). Kaardil on näha planeeritaval maaüksusel asunud kuur.



Foto 2. Vaade olemasolevale kuurile 2022. aastal.

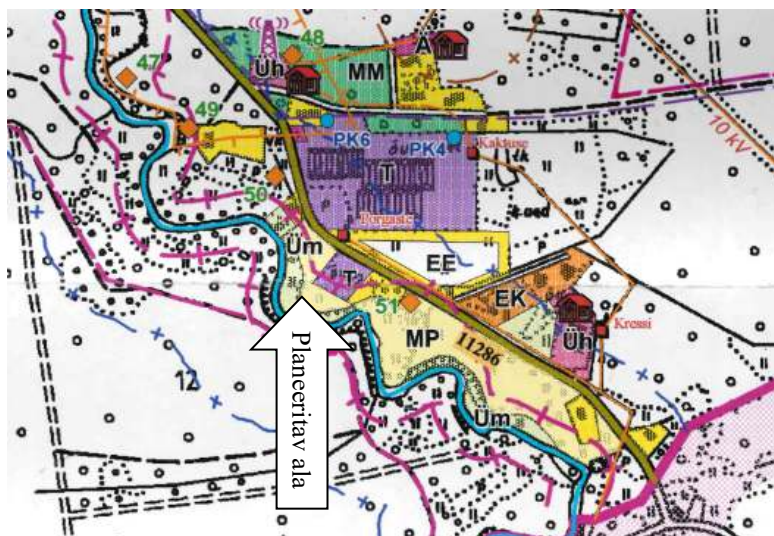
4.1.3 Krundi hoonestuse analüüs

Jõekalda kinnistul on ajalooline hoonestus suuremal määral hävinenud. Käesoleval ajal on säilinud ehituskeeluvööndis asuv kuur ehitisealuse pinnaga 18 m².

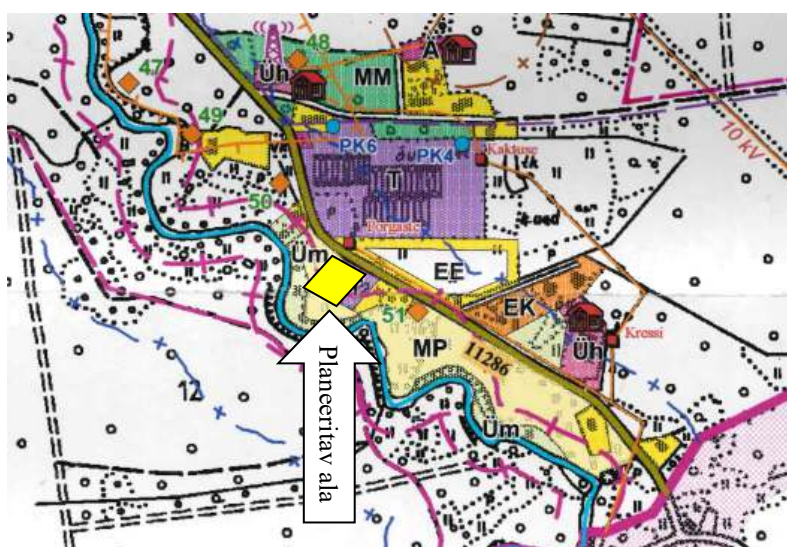
Detailplaneeringuga kavandatavad hooned ehitatakse krundi edelaossa, ajaloolise taluõue asukohta säilitades ehituskeelualadel looduslikud kooslused. Planeeringuga on kavandatud üksikelamu ja 2 abihoonet (olemasolev kuur säilitatakse, seega on kokku 3 abihoonet). Hooned projekteeritakse sobivana väärtuslikku miljöösse. Uuele krundile kavandatav hoonestus moodustab terviku- elamu koos seda teenindavate abihoonetega ning hooneid ühendavate teede ja platsidega.

Hoonete arhitektuurinõuete määramisel on arvestatud Lahemaa Kaitsekorralduskava 2016-2025 Lisa 7: Asustusstruktuur ja arhitektuur, kirjeldused ja ehitussoovitused külade kaup

4.1.4 Kehtiva üldplaneeringu muutmissettepanek



Joonis 2 Väljavõte kehtivast Loksa valla üldplaneeringust.



Joonis 3 Üldplaneeringu parandusettepanek. Kollase ruuduga on tähistatud elamumaa.

Piirkonnas kehtiv Loksa valla üldplaneering on kehtestatud 2000. aastal. Kahekümne aasta jooksul on paljud prognoosid ja plaanid muutunud nagu ka üldplaneeringuga kavandatu. Täna sees situatsioonis ei ole vajadust Vihasoo külas Jõekalda krundile tootmistegevuse laiendamist. Pigem oleks selline tegevus vastuolus meie praeguste arusaamadega küla ja looduskeskkonna tasakaalustatud arengutest. Tasakaalustatud areng loob võimaluse küla kui ühtse kogukonna ja elukeskkonna väärtustamiseks.

Üldplaneeringut muutva Jõekalda 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 ajaloolise taluõue asukohas;
- Elamuala kavandamine looks parema kvaliteediga ruumi ning taastaks ajaloolised traditsioonid;
- Naaberkrundil (Kivitööstuse) ei toimu praktilist tootmist juba aastakümneid.

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

4.1.5 Planeeritava ala kruntideks jaotamine

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

4.1.6 Arhitektuuri- ja kujundusnõuded ehitistele

Katusekalle: elamu 40-45⁰; abihooned 35-45⁰

Maksimaalne kõrgus maapinnast: elamu 7.5 m, abihooned 4,5- 5,5 m;

Käesolevad arhitektuurinõuded esitatakse kavandatavate hoonete projekteerimiseks. Olemasolev kuur säilitatakse algses mahus.

Hooneid planeeritaval krundil ehitatakse ainult hoonestusalale. Väljapoole hoonestusala võib paigaldada ajutisi ehitisi ning ehitada tehnoarajatisi kooskõlas ehitusseadustikuga. Sokli kõrgus on pinnareljeefi arvestav, ca 0,3-0,6 m ehitise maapealsest kõrgusest.

Hoonete arhitektuurinõuete määramisel on arvestatud Lahemaa Kaitsekorralduskava 2016-2025 Lisa 7: Asustusstruktuur ja arhitektuur, kirjeldused ja ehitussoovitused külade kaupa (edaspidi Lahemaa KKK).

Elamu katusekalle on lubatud vahemikus 40 – 45⁰, Abihoonete katusekalle peab jääma vahemikku 35-45⁰; lubatud on traditsioonilised viilkatused, kogu katuse ulatuses kalle samasugune. Kavandatavate hoonete katuste harjajooned on vabad.

Elamu põhiplaani pikkuse ja laiuse suhe 1:1,5 kuni 1:2 ; abihoonetel on määratud põhiplaani pikkuse ja laiuse suhe 1:2 kuni 1:5. Elamu katuseharja kõrguseks on lubatud 7,5 meetrit maapinnast, suuremal abihoonel (80m²) kuni 5,5 m, väiksemal abihoonel (60m²) kuni 4,5 m. Abihoonete arhitektuurne kontseptsioon peab eristuma elamust kuna ajalooliselt on ühes taluõues üks elamu, abihooned peavad olema erineva suurusega.

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, piirkonnas on iseloomulikud neutraalsed toonid, mitte kasutada kontrastseid värvilahendusi. Tulenevalt katusekatte toonist kujundada hoone teiste välispindade viimistlustoonid. Katusekattena on keelatud trapetsprofiili laadsed plekkmaterjalid, laineline eterniit ja teised tööstushoonete katusekattematerjalid.

Eelistatuimateks katusekattematerjalideks tuleks lugeda naturaalseid puitmaterjale – laast, kimm, sindel, lubatud on ka murukatus, kivimaterjalid ning bituumensindel.

Välisseinte avatud viimistlusmaterjalina ümarfreespalk on keelatud.

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 puitlippidest piirded (h max = 1,5 m). Oluline on piirde sobivus kavandatava hoone arhitektuuriga.

4.1.7 Kavandatud krundi ehitusõigus

Planeeritavatele kruntidele määratakse ehitusõigused hoonete ja rajatiste (sealhulgas eraldiseisvad varjualused, keldrid ja ka 20- 60 m² suuruste ehitisealuste pindadega hoonete jms) püstitamiseks, juurdepääsuteede ja tehnovõrkude paiknemine.

Hoonestuse tüüp vaba, lubatud viilkatused. Kavandataval põhihoonel- üksikelamul on soovitatav 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 kaitseala valitsejaga ning piirinaabritega kui kaugus naaberkrundi hoonetest on väiksem kui 8 meetrit.

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 pind;

Planeeritud ehitusõigus:

Krundi ehitusõigus

Tabel 1

<i>krundi aadress</i>	<i>planeeritud krundi pindala ja kasutamise 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>
---------------------------	--	---	--	--	--------------------------------

<i>krundi aadress</i>	<i>planeeritud krundi pindala ja kasutamise 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>
Jõekalda		1 üksikelamu	135 m ²	7.5 m	40 – 45 ⁰
	13984 m ²	3 abihoonet	(80 m ²	5.5 m	
	100% EP	(sh olemasolev kuur 18m ²)	+ 60 m ²)	4.5 m	35– 45 ⁰

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

EP- üksikelamu maa

MP- põllumajandusmaa

4.1.8 Tingimused ehitusprojekti koostamiseks

Projektide koostamiseks on määratud järgmised tingimused:

- Hoonete eskiislahendused koostööl lastada kohalikus omavalitsuses.

4.2 LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMISE KORRALDUS

Liikluskorralduse ettepanek on lahendatud vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 nõuetele. Planeeritav ala külgneb idapiiril riigiteega nr 11286 Kasispea-Ilumäe (keskmise ööpäevane liiklussagedus 368 autot). Lubatud sõidukiirus teel nr 11286 on 50 km/h.

Planeeritava krundi õuealale juurdepääsuks on kavandatud uus mahasõit 11286 Kasispea-Ilumäe tee 7,34 km. Mahasõit on projekteeritud Almi OÜ poolt 10.11.2021 töö nr 1021 ning ka Transpordiameti poolt eelnevalt koostööl lastatud.

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 kaalutlusotsusel 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.

Mahasõidu ehitamiseks planeeritavale alale on koostatud 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 (5x105m parempöördeks ja 5x105m vasakpöördeks Kasispea-Ilumäe teele).

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 ühendusteed 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 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 haljastus 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.

Planeeringuala asub täielikult Lahemaa rahvusparki piiranguvööndis, kus kehtib Lahemaa rahvusparki kaitse-eeskiri (RT I, 26.02.2015,33) ja teised looduskaitse seadusest tulenevad keskkonnakaitsealased tingimused ja piirangud. Samuti kuulub planeeritav kinnistu Natura 2000 Lahemaa linnu- ja loodusalaselle.

Piiranguvööndis on vastavalt Vabariigi Valitsuse 19. 02. 2015. a. määrusega nr 18 kinnitatud Lahemaa rahvusparki kaitse-eeskirja § 7 -le rahvusparki valitseja nõusolekuta rahvusparkis keelatud:

- 1) muuta katastriüksuse kõlvikute piire ja sihtotstarvet;
- 2) koostada maakorralduskava ja teha maakorraldustoiminguid;
- 3) kehtestada detailplaneeringut ja üldplaneeringut;
- 4) anda nõusolekut väikeehitise, sealhulgas lautri või paadisilla ehitamiseks;
- 5) anda projekteerimistingimusi;
- 6) anda ehitusluba;
- 7) rajada uut veekogu, mille pindala on suurem kui viis ruutmeetrit, kui selleks ei ole vaja anda vee erikasutusluba, ehitusluba või nõusolekut väikeehitise ehitamiseks;
- 8) jahiulukeid lisaõõta.

Seega kõik ehitusprojektid detailplaneeringu alal kuuluvad kooskõlastamisele Lahemaa rahvusparki valitsejaga.

Kuusalu Vallavalitsus on kaalunud 09.12.2020 keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust ning oma korraldusega nr 55 selle algatamata jätnud.

Jõekalda 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 harmoniseeruvana. Ehitise püstitamisel tuleb silmas pidada, et selle juurde rajatavad teed ja kommunikatsioonid ei kahandaks miljö väärtust.

Territooriumi teedelt ja platsidelt sadevete eemaldamine lahendatakse vastavalt reljeefi planeerimisega.

4.3.2 Haljastus

Enamus planeeritavast alast asub looduslikul rohumaal, 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 liiklusköormust. Sellest võib järeldada, et müra ega õhureostuse kasv planeeringu rakendumisel 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 standardile EVS 812-6:2012/A1:2013/AC:2016/A2:2017 Ehitiste tuleohutus Osa 6: „Tuletõrje veevarustus“ ei ole hajaasustuses paiknevale elamule tuletõrje veevõtukohta rajamine vajalik. Lähim tuletõrje veevõtu koht on Loobu jõel ülesvoolu Palmse-Vatku maanteel Porgaste silla juures olev looduslik tuletõrje veevõtukoht. Kaugus planeeritavast hoonestusalast ca 950 meetrit.

Vihasoo külas ja lähipiirkonnas puudub tulekustutuveesi ja ühisveevärk. Tuletõrje veevarustus, olenemata sellest, kas ta on tehnovõrk või -rajatis, on veevarustus KOKS-i § 6 lõike 1 tähenduses. See tähendab, et tegemist on kohaliku elu küsimusega, mille peab lahendama KOV (Kuusalu Vallavalitsus) koostöös piirkonna maaomanikega.

Perspektiivis lahendatakse Vihasoo küla tuletõrje veevarustus vastavalt Siseministri määrusele nr 10 (18.02.2021) „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teavevahetuse nõuded, tingimused ning kord“. Amortiseerunud tuletõrje veevõtu koht Lasteaed-Algooli (42301:004:0539) maaüksusel korrastatakse ning viiakse vastavusse kehtivate nõuetega.

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

Planeeritavat ala läbib 0,4 kV õhuliin (Elektilevi OÜ).

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 omale kinnistule kavandatavast puurkaevust, mille tootlikkus peaks jääma alla 10 m³/d.

4.6.3 Kanalisatsioon

Planeeritav kanalisatsioon on iseveoline, krundile paigaldatakse bioloogiline puhasti või 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 „Kanaliseerimis- ja ehitise 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 elektrivarustus lahendatakse vastavalt OÜ Elektrilevi poolt 24.01.2022 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 398883. Krundi elektrivarustuseks paigaldatakse Jõekalda kinnistule soklil liitumiskilp, mille toide on kavandatud 0,4 kV mastist nr 2 maakaabliga Liitumiskilpi paigaldatakse 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. 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 soovitav kontuuri paiknemine hoonestusala piires. Maakütte torustiku paiknemine lahendatakse ehitusloa taotlemisel esitatava ehitusprojekti mahus.

4.10 ETTEPANEKUD MAA-ALADE VÕI ÜKSIKOBJEKTIDE KAITSE ALLA VÕTMISEKS

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

4.11 MUINSUSKAITSE ERITINGIMUSED

Vastavalt kultuuriministri määrusele 01.juuli 2015.a nr 4 „Üldplaneeringu ja detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste kord“ koostatakse eritingimused, kui planeeritaval maa-alal asub muinsuskaitseala või selle kaitsevöönd. Eritingimusi ei pea Muinsuskaitseameti nõusolekul koostama juhul, kui kavandatav tegevus ei muuda oluliselt väljakujunenud ruumilist olukorda või muinsuskaitseala säilimist ja vaadeldavust. Eritingimusi kirjeldatakse käesoleva detailplaneeringu seletuskirjas

Planeeritava krundi idapoolsesse ossa ulatub arheoloogimälestiste nr 18581 „Kiviaja asulakoht“ (mälestis asub naaberkinnistutel) kaitsevöönd

Vastavalt 01.05.2019. kehtima hakanud Muinsuskaitseaduse § 14 lg 2

(2) Kinnismälestise kaitsevööndi eesmärk on tagada:

- 1) kinnismälestise säilimine sobivas ja toetavas keskkonnas ning seda ümbritsevate mälestisega seotud kultuuriväärtuslike objektide ja elementide säilimine;
- 2) kinnismälestise vaadeldavus ja mälestiselt avanevate algupäraste vaadete säilimine;
- 3) kinnismälestist ümbritseva arheoloogilise kultuurikihi säilimine.

Muinsuskaitsest tulenevad nõuded ja soovitusel:

Töödeks mälestiste kaitsevööndite alal peab tööde teostaja enne tööde algust esitama Muinsuskaitseametile tööde tegemise teatise (MuKS § 59 lg 3; <https://www.muinsuskaitseamet.ee/et/load> - Tööde tegemise teatise vorm). Teatise esitamine Muinsuskaitseametile ei ole vajalik, kui projekt on eelnevalt ametiga kooskõlastatud. Kui amet on töödeks seadnud kitsendused (arheoloogilise uuringu kohustus), ei ole töödega

lubatud alustada enne arheoloogi poolt ametile esitatud arheoloogiliste uuringute uuringukava heakskiitu ja uuringuteatise esitamist.

Kaevetöödel arvestada arheoloogiliste leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega. Muinsuskaitseadusest tulenevalt (§ 31 lg 1, § 60) on leidja sellisel juhul kohustatud tööd katkestama, jätma leiu leiukohta ning teatama sellest Muinsuskaitseametile. Kavandatav tegevus ei oma negatiivset mõju kaitsealustele objektidele.

4.12 SERVITUUDID JA NAABRUSÕIGUSED

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

- Planeeringuala läbib 0,4kV elektri õhuliin (kaitsevöönd 2 m liini teljest)
- Planeeritaval alal on riigitee nr 11286 Kasispea –Ilumäe kaitsevöönd (30 meetri ulatuses äärmise sõiduraja välimisest servast).
- Jõekalda katastriüksuse lääne- ja lõunapiiril voolab Loobu jõgi, millel on vastavalt looduskaitseaduse § 37 lõike 1 punktile 2 100 meetri laiune piiranguvöönd. Jõe kaldal asuval metsamaal metsaseaduse § 3 lõike 2 tähenduses ulatub ehituskeeluvöönd ranna või kalda piiranguvööndi piirini.

4.13 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.

4.14 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

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 arendaja kokkuleppel tehnovõrke valdava ettevõttega.

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

II KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

MELOTRIX GRUPP OÜ

Töö nr V 0301/22

Kuusalu vald Vihasoo küla

Jõekalda kinnistu detailplaneering

15.jaanuar 2023