



Sõitme küla Aasa kinnistu detailplaneering

Töö nr 3/2023

Detailplaneeringu koostaja:

ThinkTerra OÜ
Registrikood: 16734833

Planeerija/ projektijuht:

Evely Ehrpas
E-mail: info@thinkterra.ee

Vastutav isik:

Liina Ollema

Detailplaneeringu koostamise korraldaja:

Kuusalu Vallavalitsus
Mõisa tee 17, Kiiu alevik
74604 Kuusalu vald

Huvitatud isik:

Rando Lepik

Tallinn, 2023

SISUKORD

SISUKORD	1
A- MENETLUSDOKUMENDID	1
B- SELETUSKIRI	1
1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	1
2. PLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANNE	1
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	2
3.1. PLANEERITAVA ALA ASUKOHT	2
3.2. PLANEERITAVA ALA JA SELLE LÄHIPIIRKONNA ÜLDINE ISELOOMUSTUS	3
4. KUUSALU VALLA ÜLDPLANEERINGU KOHANE PIIRKONNA ARENG	4
5. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV	5
5.1. PLANEERINGUALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE JA KAVANDATAV EHTUSÕIGUS	5
5.2. HALJASTUS JA HEAKORD	6
5.3. LIIKLUS- JA PARKIMISLAHENDUS	7
5.4. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	7
5.4.1. Vertikaalplaneerimine	7
5.4.2. Vee- ja kanalisatsioonilahendus	7
5.4.3. Elektrivarustus	8
5.4.4. Välisvalgustus	8
5.4.5. Kütelahendus	8
5.4.6. Sidevarustus	8
5.4.7. Tuletõrje veevarustus ja tuleohutuse tagamine	9
5.5. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	10
5.6. KESKKONNATINGIMUSED	10
5.6.1. Jäätmed	10
5.6.2. Põhjavesi	11
6. PLANEERINGU RAKENDAMISE NÕUDED	11
C- LISAD	12
D- JOONISED	13
E- KOOSKÖLASTUSTE TABEL	14

A- MENETLUSDOKUMENDID

1. Kuusalu Vallavalitsuse 15.06.2023 korraldus nr 236 *Sõitme küla, Aasa kinnistu detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine*;
2. Detailplaneeringu koostamise rahastamise ja elluviimise leping.

B- SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Käesoleva planeeringu koostamise aluseks on Kuusalu Vallavalitsuse 15.06.2023 korraldus nr 236 *Sõitme küla, Aasa kinnistu detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine*.

Alusdokumentatsioonina on kasutatud:

- ◆ *Kuusalu valla üldplaneering* (kehtestatud Kuusalu Vallavolikogu 19.11.2001 otsusega nr 68);
- ◆ Kuusalu Vallavolikogu 08.04.2021 määrus nr 5 *Kuusalu valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava 2020-2032 kinnitamine*;
- ◆ Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 *Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded*;
- ◆ *Kuusalu valla jäätmehoolduseeskiri* (vastu võetud Kuusalu Vallavolikogu 14.12.2022 määrusega nr 26);
- ◆ *Jäätmeseadus* (vastu võetud 28.01.2004);
- ◆ *Tuleohutuse seadus* (vastu võetud 05.05.2010);
- ◆ siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded*;
- ◆ siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 *Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord*;
- ◆ Eesti standard EVS 812-6:2012+A1:2013 *Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus*;
- ◆ Eesti standard EVS 809-1:2002 *Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine*;
- ◆ *Planeerimisseadus* (jõustumine 01.07.2015);
- ◆ Geodeetiline alusplaan täpsusastmega M 1:500 (koostas 18.08.2020.aastal OÜ Emerlin Grupp, töö nr EK-020). Alusplaani koordinaadid on esitatud L-EST'97 ja kõrgused EH2000 süsteemis;
- ◆ teised Eesti Vabariigis kehtivad käesolevale detailplaneeringule kohalduvad õigusaktid.

2. PLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANNE

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Aasa kinnistu jagamine 2ks elamukrundiks ning elamukruntidele ehitusõiguse andmine üksikelamu ja seda teenindavate abihoonete rajamiseks. Täiendavalt on planeeringu koostamise ülesanne planeeringuala heakorrastuse, tehnovõrkudega varustatuse ning liikluslahenduse andmine.

Tabel 1. Planeeringuala moodustab:

Kinnistu nimi	Katastriüksuse tunnus	Maakasutuse sihtotstarve	Pindala
Aasa	35201:002:0793	Elamumaa 100%	17 344 m ²

Planeeringuala suurus on ca 1,7 ha.

Sõitme küla Aasa kinnistu on moodustatud vastavalt Kuusalu Vallavolikogu 18.10.2006 otsusega nr 62 kehtestatud *Sõitme küla Taga-Puugi kinnistu detailplaneeringule*. Detailplaneeringuga oli kavandatud viis elamukrunti suurustega 7500 m² - 1,7 ha. Vastavalt *Harju maakonnaplaneeringule* asub kogu varasemalt kehtestatud *Taga-Puugi kinnistu detailplaneeringu* ala väärtusliku traditsioonilise maastiku alal. Valdav osa moodustatud kruntidest on hoonestatud. *Kuusalu valla üldplaneeringu* kohaselt asub planeeritav ala

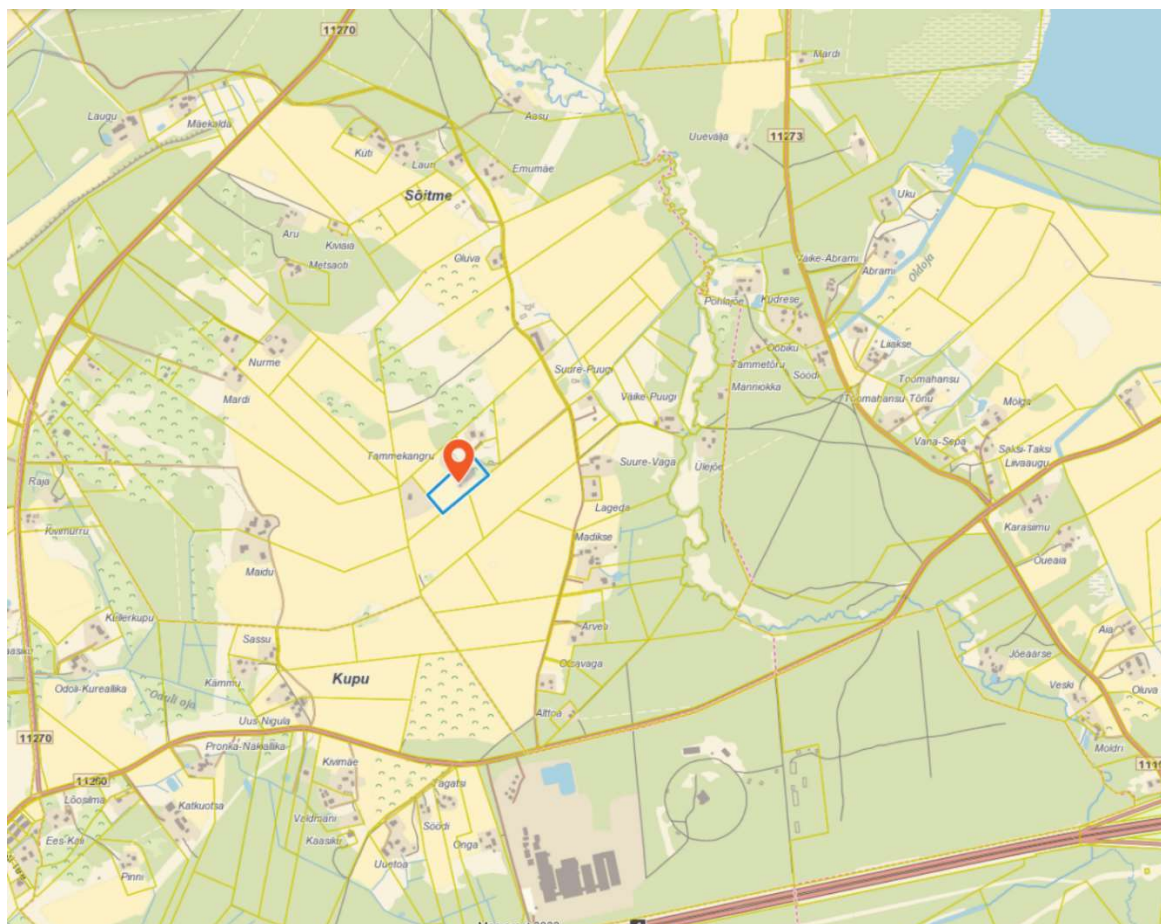
hajaasustusalal. Juurdepääs Aasa kinnistule on rajatud vastavalt kehtestatud detailplaneeringule, erateena.

Käesolev detailplaneering on kooskõlas kehtiva Kuusalu valla üldplaneeringuga.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1. PLANEERITAVA ALA ASUKOHT

Planeeringuala asub Harju maakonnas Kuusalu vallas Sõitme külas ning jääb avaliku kasutusega teest 3550026 *Kalda-Sõitme* ca 360 m kaugusele läände, Salmistu lahest ca 3,5 km kaugusele lõunasse ning Kahala järvest ca 2,5 km kaugusele läände (vt Skeem 1).



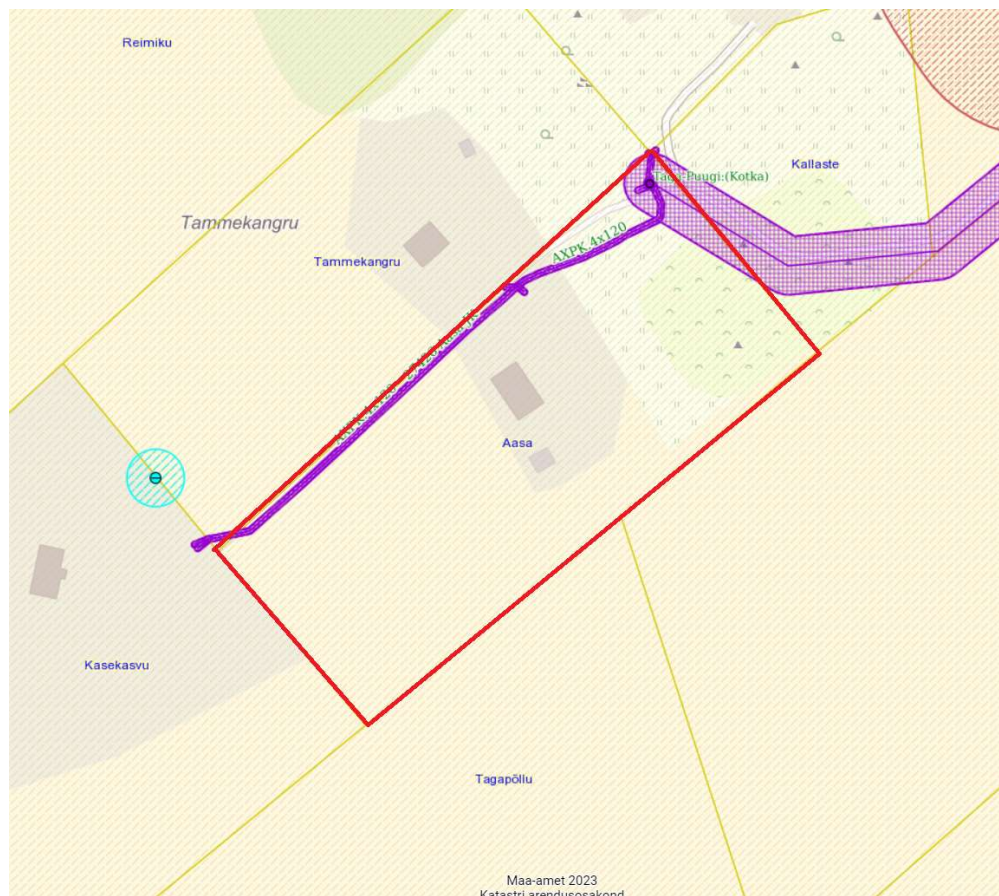
Skeem 1. Väljavõte Maa-ameti kaardirakendusest. Planeeringuala on tähistatud sinise kontuuriga.

Aasa kinnistul asub ehitisregistri andmete alusel üks 2020ndal aastal rajatud 1-korruseline üksikelamu (ehr.kood: 120866051, ehitisealune pind: 156,5 m²) ning samal aastal püstitatud 1-korruseline abihoone (ehr.kood: 120866471, ehitisealune pind: 35 m²).

Aasa kinnistut koormavad järgmised seadustest tulenevad kitsendused (allikas: Maa-ameti kitsenduste kaardirakendus), vt Skeem 2:

Sõitme küla Aasa kinnistu detailplaneering

- ◆ Elektri maakaabelliini kaitsevöönd koridoris laius 2 m;
- ◆ Kanalisatsioonitoru kaitsevöönd koridoris laius 4 m;
- ◆ Veetoru kaitsevöönd koridoris laius 4 m;
- ◆ Elektri keskpinge õhuliini kaitsevöönd koridoris laius 20 m;
- ◆ 6792510 Maardla (nimi: Tsitre).



Skeem 2. Väljavõte Maa-ameti kitsenduste kaardirakendusest. Planeeringuala on tähistatud punase kontuuriga.

Planeeringuala olemasolev olukord on graafiliselt kajastatud joonisel 2- *Tugiplaan*.

3.2. PLANEERITAVA ALA JA SELLE LÄHIPIIRKONNA ÜLDINE ISELOOMUSTUS

Planeeringuala on valdavas osas haritav maa, ala kirdenurgas kasvab vähesel määral võsa, ala lääneosas noored kuused, kadakad ja männid.

Planeeringuala maapind on tasane, absoluutkõrgused jäävad vahemikku 40,43 m kuni 42,76 m.

ThinkTerra OÜ

Registrikood: 16734833
info@thinkterra.ee

<https://thinkterra.ee>



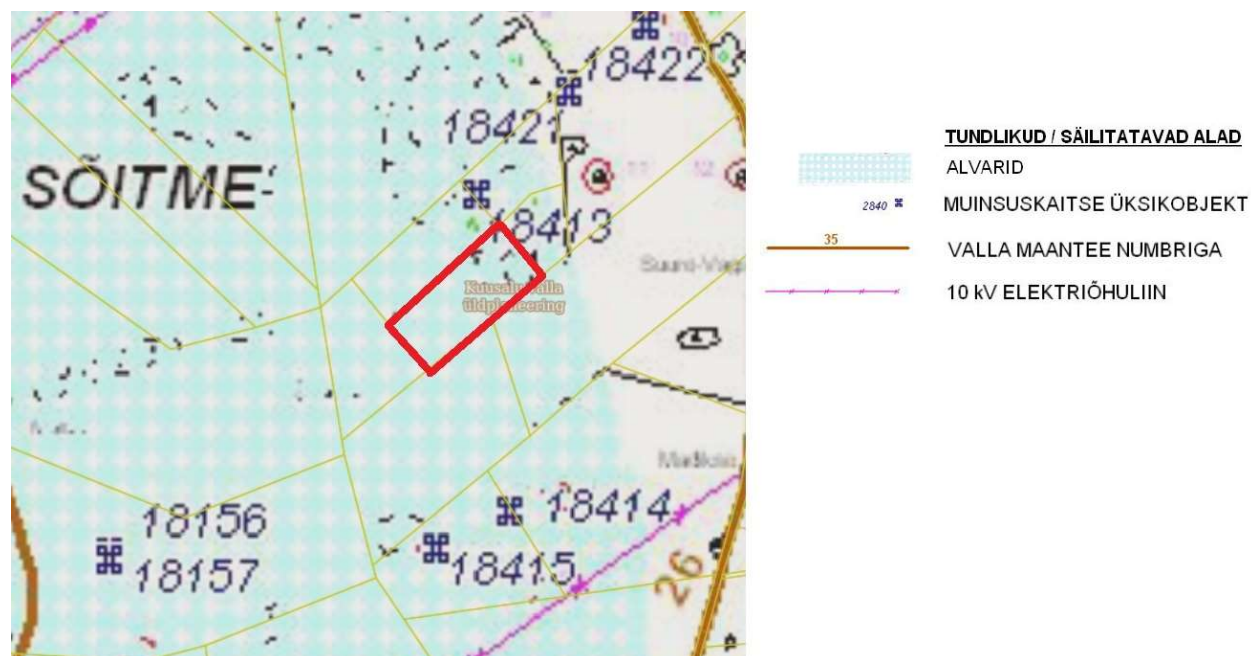
Aasa kinnistul asub üks 2020ndal aastal püstitatud 1-korruseline eramu ja 1 abihoone, naaberkinnistutel järgib väljakujunenud hoonestus sama mustrit- naaberhooned on rajatud samuti 21. sajandil, hooned on kuni 2-korruselised, abihooneid on krundil 1.

Planeeringuga soovitakse Aasa kinnistu jagada 2ks elamumaa krundiks ning ühele uuele elamukrundile anda ehitusõigus üksikelamu ja seda teenindavate abihoonete rajamiseks, lisaks suurendada teisel krundil abihoonete arvu.

Eeltoodust tulenevalt on planeeringuga kavandatu lähipiirkonda sobilik.

4. KUUSALU VALLA ÜLDPLANEERINGU KOHANE PIIRKONNA ARENG

Planeeringuala paikneb kehtiva *Kuusalu valla üldplaneeringu* (kehtestatud Kuusalu Vallavolikogu 19.11.2001 otsusega nr 68) kohaselt *hajaasustusalal tundlikul/säilitataval alal- alvarid* (vt Skeem 2).



Skeem 2. Väljavõte *Kuusalu valla üldplaneeringust*, kus planeeringuala on tähistatud punase kontuuriga.

Valla põhjaosa on rikas alvarite ehk loopealsete poolest, mis oma õhukese pinnakatte tõttu ei paku kaitset põhjaveele. Seetõttu on eriti oluline välistada tegevused, mis võiksid muuta põhjavee kvaliteeti.

Kehtiva üldplaneeringu seletuskirja ptk 6.5 *Ehitamise printsiibid hajaasustuses* määrab:

- ♦ Elamuehituses peab jääma põhiliseks ühepereelamute ehitamine.
- ♦ Ehitamisel tuleb arvestada loodusliku ümbrusega. Vältida tuleb suuremaid pinnavormide muutmisi juurdepääsu teede rajamisel või hoonete paigutamisel nõlvadele. Maastiku struktuur peab olema hoonete ja rajatiste paigutuse aluseks.

- ◆ Ehitiste paigutamisel tuleb lisaks lähiümbrusele arvestada kogu vaateväljaga.
- ◆ Ehitise püstitamisel tuleb samuti silmas pidada, et selle juurde rajatavad kommunikatsioonid (teed, elektriliinid jt) oleksid võimalikult lühemad ja ei muudaks puhkemaastiku väärtust.
- ◆ Olemasolevate puithoonete rekonstrueerimise puhul Kuusalu vallas ei ole soovitatav kasutada plastikaknaid, plastikuksi ja plastikvoodreid. Samuti pole soovitatav neid kasutada (pae)kivist hoonete puhul. Hoonetel, mis on ehitatud enne 1945. a, ei soovitata muuta aknaraamide laiust ja impostide jaotust.
- ◆ Soovitatav on ehitustegevuseks mitte kasutada häid põllu- ning metsamaid, liigrikaste biotoopidega alasid ja kasutusväärtusega maavarade või maa-ainesega alasid.

Kuusalu vallas hajaasustusega aladel tuleb koostada detailplaneering, kui soovitakse ehituskrunti, mis on väiksem kui 1,5 ha. Hajaasustusega aladel, kus koostatakse detailplaneering, on elamute ehituskruntide minimaalne suurus 0,36 ha ja hoonete minimaalne kaugus naaberkruntide hoonestusest 30,0 m. Detailplaneeringute koostamisel arvestada, et planeeritaval alal tuleb kaitsta olemasolevat looduskeskkonda (kadastikke jt, väärtuslikke taimede kooslusi, kõrghaljastust jne), säilitada olemasolevad vanad kiviaiad ja soovitatav oleks arvestada vanade kinnistu piiridega.

Käesoleva planeeringuga soovitakse Aasa kinnistu jagada 2ks elamumaa krundiks (krunt pos 1- 5000 m², krunt pos 2- 12 344 m²) ning plan. krundile pos 1 anda ehitusõigus 1 üksiklamu ja kuni kolme abihoone, plan. krundile pos 2 lisaks olemasolevale kuni 2 täiendava abihoone rajamiseks.

Käesolev detailplaneering on kooskõlas kehtiva Kuusalu valla üldplaneeringuga.

5. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV

5.1. PLANEERINGUALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE JA KAVANDATAV EHITUSÕIGUS

Planeeringulahendusega on ette nähtud Aasa kinnistu piiri ja suuruse muutmine. Planeeringuga on kinnistu ette nähtud jagada 2ks elamumaa krundiks. Plan. krundile 1 teeb käesolev planeering nime ettepanekuks „Suuretamme“, plan. krundil pos 2 säilib nimi „Aasa“.

Tabel 2. Planeeritud kruntide andmed

Plan. krundi pos nr ja aadress	Plan. krundi suurus, m ²	Plan. krundi maakasutuse sihtotstarve
Krunt pos 1- Suuretamme	5000	EP 100%
Krunt pos 2- Aasa	12 344	EP 100%

Selgitus:

EP- üksiklamu maa.

Plan. krundile pos 1 soovitakse anda ehitusõigus ühe kuni 1,5-korruselise eramu (kõrgus kuni 8 m) ja kuni kolme 1-korruselise abihoone (kõrgus kuni 4 m) rajamiseks. Plan. krundile pos 2 antakse lisaks olemasolevale täiendav ehitusõigus kuni 2 abihoone rajamiseks (krundile on lubatud rajada kokku kuni 3 abihoonet). Ühe abihoone ehitisealune pind ei või olla suurem kui 60 m².

Planeeringuala hoonestusala kavandamisel on lähtutud määrusest *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded* (vastu võetud 30.03.2017 siseministri määrusega nr 17) § 22: (2) *Hoonetevaheline kuja peab olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tulelevikut.*

Tabel 3. Planeeritud ehitusõigus

Plan. krundi pos nr ja krundi aadress	Suurim lubatud ehitisealune pind, m ²	Suurim lubatud hoonete arv krundil (eramu+ abihoone)	Hoone suurim lubatud kõrgus plan. maapinnast (põhihoone/abihoone), m	Hoone suurim lubatud korruselisus (põhihoone/abihoone)
Krunt pos 1- <i>Suuretamme</i>	300	1+3	8/ 4	1,5/ 1
Krunt pos 2- <i>Aasa</i>	300	1+3	8/ 4	1,5/ 1

Planeeringus määratud suurim lubatud ehitisealune pind 300 m² kehtib kõikidele ühele plan. krundile rajatavatele ehitusloa kohustuslikele hoonetele ja ehitusõigusega ehitistele. Muid alla 20 m² pindalaga hooned ei ole lubatud krundile ehitada.

Plan. hoonestusala kavandamisel on aluseks võetud kehtiva *Taga-Puugi detailplaneeringuga* määratud nõue, et naaberkruntidele planeeritavad hooned peavad jääma teineteisest min 30 m (15+15 m) kaugusele.

Olulisemad arhitektuurinõuded planeeritavatele hoonetele:

- ◆ Hoonete korruselisus: eramu kuni 1,5, üksikelamu 1;
- ◆ Hoone suurim lubatud kõrgus plan. maapinnast: eramu kuni 8 m, abihoone kuni 4 m;
- ◆ Viimistlusmaterjalidest on eelistatud naturaalsed, piirkonnale ja hoonete tüübile iseloomulikud materjalid (laudis, krohv, klaas, kivi jne);
- ◆ Hoonete välisviimistluses on keelatud imiteerivate materjalide kasutamine;
- ◆ Katusekalle vastavalt piirkondlikule tavale: katusekalle 20° - 45°. Katusekattematerjal: plekk, kivi, rullmaterjal;
- ◆ Kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema piirkonda sobiv, kõrgetasemeline ja keskkonda väärtustav. Krundile kavandatavate hoonete välisilme peab olema omavahel kooskõlas;
- ◆ Krunt on lubatud piirata piirdeaiaga. Piirde tüüp: hõre traat-võrkaed, hekk, kiviae, roigasaed vms piirkonda sobiv. Piirde kõrgus kuni 1,5 m. Keelatud on plankaedade rajamine.

5.2. HALJASTUS JA HEAKORD

Planeeringuala asub väärtuslikul alvarite alal, kus planeeritava tegevusega ei tohi rikkuda ajaloolist maastikumustrit ja piirkonnale omast miljööd. Planeeritaval alal kasvavad noored kuused, männid ja kadakad. Olemasolevad puud on ette nähtud säilitada võimalikult suures mahus, likvideerida lubatakse puud, mis jäävad plan. hoonete ja tee alale või nende ehitustsooni. Täpne likvideeritava haljastuse hulk selgub ehitusprojekti koostamise käigus.

Haljastuses kasutada piirkonnale omaseid puuliike, võõrliike on lubatud kasutada hoonete läheduses. Sagedamini niidetavad muruplatsid kavandada hoonete lähedusse, mujal niitmisel pidada silmas, et säiliks alvaritele omane maastikuilme ja taimekooslus (niita 1-2 korda aastas).

Jäätmete kogumine toimub igal plan. elamukrundil individuaalselt vastavalt *Kuusalu valla jäätmehoolduseeskirjale*. Prügikonteiner on lubatud paigutada hoovi või hoone mahtu. Prügikonteinerite tühendamiseks on tagatud teenindussõiduki juurdepääs. Täpne konteinerite paiknemine antakse ehitusprojekti koostamise käigus.

Peale ehitustööd peab planeeringuala korrastama ning ehituse käigus tekkinud jäätmed käitlema vastavalt *jäätmeseadusele* ja *Kuusalu valla jäätmehoolduseeskirjale*.

Planeeringuga on antud võimalus piirdeaia rajamiseks krundi piirile. Täpne aiakujundus ja liik pannakse paika ehitusprojekti käigus. Piirdeaia rajamisel peab arvestama olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude kulgemisega ning piirdeaia rajama neist väljapoole tehnovõrke kahjustamata.

Täpsem heakorrastuse lahendus ja haljastuskava antakse projekteerimise staadiumis.

5.3. LIIKLUS- JA PARKIMISLAHENDUS

Juurdepääs planeeritud elamukruntidele on kehtiva *Taga-Puugi detailplaneeringuga* kavandatud ja tänaseks väljaehitatud erateed mööda. Eratee kasutamiseks on sõlmitud notariaalne, tasuta ja tähtjatu teeservituut kinnistute igakordsete omanike kasuks.

Plan. krundile pos 1 on kavandatud 3 parkimiskohta, mis asuvad plan. krundi koosseisus. Plan. krundi pos 2 lahendust ei muudeta.

5.4. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

Tehnovõrkude ja servituudi vajadusega alade lahendus on põhimõtteline ning täpsustub ehitusprojekti koostamise käigus.

5.4.1. Vertikaalplaneerimine

Planeeringuga ei ole ette nähtud maapinna kõrguste olulist muutmist. Maapinda muudetakse ainult vajaduse tekkimisel planeeritavate hoonete ja teede all. Välistatud peab olema sademevee valgumine naaberkinnistutele.

5.4.2. Vee- ja kanalisatsioonilahendus

Planeeringuala ja ka naaberkruntide veevarustus on lahendatud kehtestatud *Taga-Puugi detailplaneeringuga* kavandatud ja 2007ndal aastal rajatud puurkaev-pumpla PRK0022386 baasil. Olemasolev puurkaev-pumpla PRK0022386 asub *Kasekasvu* (35201:002:0792) kinnistul ning puurkaev-pumpla hooldusalaks on määratud R= 10 m.

Olemasolevast puurkaev-pumplast suunduvad olemasolevad veetorud naaberkruntidele.

Plan. krundil pos 2 säilivate hoonete tarbeks on juba rajatud veetoru ning olemasolevat lahendust ei ole ette nähtud muuta. Plan. krundi pos 1 tarbeks on ette nähtud uue veetoru rajamine algusega olemasolevast veetorust plan. krundil pos 2 krundil.

Plan. krundi pos 1 reoveekanaliseerimine on ette nähtud lahendada lokaalselt (n: biopuhasti, kogumiskaevud). Plan. krundil pos 2 on olemasolev septik, mis on ette nähtud säilitada.

Täpne vee- ja kanalisatsioonilahendus antakse ehitusprojekti koostamise käigus.

5.4.3. Elektrivarustus

Detailplaneeringu elektrilahenduse koostamisel on aluseks Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilised tingimused nr 456861, väljastatud 11.08.2023.

Detailplaneeringu ala toide nähakse ette olemasoleva alajaama Taga-Puugi:(Kotka) baasil. Nimetatud olemasoleva alajaama fiidri F2 0,4 kV maakaablist Aasa kinnistul tehakse sisselõige planeeritava liitumiskilbi toiteks. Objektide elektrivarustuseks planeeritakse pos 1 kinnistu piirile 0,4 kV liitumiskilp. Pos 2 kinnistule jääb olemasolev liitumiskilp. Liitumiskilp on planeeritud olemasoleva juurdepääsutee serva. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Plan. hoonete elektritoide liitumiskilbist näha ehitusprojekti ette maakaabliga.

Elektrilevi OÜ tingimused ehitusprojekti koostamiseks:
Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

5.4.4. Välisvalgustus

Territooriumi valgustuse rajamiseks otsene vajadus puudub.

Vajaduse tekkimisel paigaldada võimalik valgustus arvestusega, et see katab vaid planeeringuala teed ja hooned ega häiri ülejäänud looduskeskkonda. Valgustid peavad olema optimaalse võimsusega, suunatud vaid valgustust vajavatele objektidele/aladele ja vältima ümbritsevate alade valgustamist. Soovitav on kaaluda ka liikumisandurite kasutamist ja valgustuse automaatset sisse- ja väljalülitust. Valgustuse kavandamisel lähtuda Eesti Standardist EVS-EN 17037:2019+A1:2021 *Päevavalgus hoonetes*

5.4.5. Kütelahendus

Plan. krundi pos 1 kütte lahendatakse lokaalse(-te) kütteallika(-te) baasil (nt õhk-vesi soojuspump, elekter, maaküte vms) ning selle täpne liik ja lahendus selgub projekteerimise staadiumis. Kütelliigi valimisel on soovituslik juhinduda keskkonnasäästlikkuse põhimõttest.

Plan. krundi pos 2 olemasolevate hoonete kütmiseks on juba rajatud lokaalne lahendus- õhk-vesi-soojuspump. Olemasolevat lahendust ei ole ette nähtud muuta.

5.4.6. Sidevarustus

Planeeringu sidevarustuse koostamisel on aluseks Telia Eesti AS poolt 13.09.2023 väljastatud tehnilised tingimused nr 38243990.

Vastavalt väljastatud tingimustele puudub piirkonnas Telia kaablivõrk, lairiba teenuste kasutamiseks on võimalus kasutada Telia 4G mobiilivõrku.

Planeeringuala telekommunikatsioonivarustus lahendatakse üle õhu levivate lahenduste baasil.

5.4.7. Tuletõrje veevarustus ja tuleohutuse tagamine

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud siseministri 30.03.2017 a määrusega nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded*, siseministri 18.02.2021 määrusega nr 10 *Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord* ja Eesti standardiga EVS 812-6:2012+A1:2013 *Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus*.

Alale planeeritud tegevus liigitub I (*eluhooned*) kasutusviisi alla.

Määruse nr 10 *Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord* § 6 kohaselt peab veevõtukoht üldjuhul paiknema ehitisest vähemalt 30 m kaugusel, et tagada päästetehnika ohutus ja paiknema ehitise sissepääsust ning tuleohutuspäigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 m kaugusel. Veevõtukoha kaugus ehitisest mõõdetakse mööda päästetehnikaga sõidetavaid teid.

Minimaalseks elamute tuleohutusklassiks on planeeritud TP3, mis ei keela kõrgema tuleohutusklassiga hoonete rajamist. Tuleohutuse täpsem lahendus määratakse hoone projektiga. Planeeritud elamute arvestuslik tulekahju kestvus EVS 812-6:2012+A1:2013 tabel 1 kohaselt on 3 tundi ja tulekustutusvee arvestuslik vooluhulk on 10 l/s.

Planeeringuala naaberkinnistul on olemasoleva puurkaev-pumpla lähedale rajatud olemasolevad tuletõrje veemahutid.

Täpne tulepüsisivusklass, arvestuslik tulekahju kestvus ja vajalik tulekustutusvee vooluhulk selgub ehitusprojekti koostamise staadiumis.

Vastavalt määrusele *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded* peab vältima tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Selle täitmiseks peab hoonetevaheline kuja olema vähemalt 8 m. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui 8 m, tuleb piirata tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tule levikut. Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvaid põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast.

Projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada kehtivate normide ja nõuetega, sh tuleb arvestada nõuetega EVS 812-7:2018 *Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded* ja siseministri määrusega nr 10 *Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord*. Hooned tuleb projekteerida vastavalt standardile EVS 812-6:2012+A1:2013 *Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus*.

5.5. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Kuritegevuse riskide vähendamist reguleerib standard EVS 809-1:2002 *Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine*.

Kuritegevuse riske vähendab kõrvaliste isikute alale juurdepääsu piiramine. Planeeringuga on antud võimalus piirdeaia rajamiseks krundi perimeetrile. Tagada piirete korrashoid.

Projekteerimisel tuleb ette näha sissepääsude (krundile, hoonesse) valgustatus, hoone lahenduses mitte kavandada nõ pimedaid nurki. Ehituses kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud). Hoone kasutamise ajal hoida oma territoorium alati korras ja teostada kiired parandustööd.

5.6. KESKKONNATINGIMUSED

- ◆ Planeeringuala sademevee immutamiseks tuleb projekteerimise staadiumis lahendada immutamine igal elamukrundil individuaalselt;
- ◆ Planeeringuala asub nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkonnas. Kõikide tegevuste kavandamisel ja läbiviimisel tuleb vältida põhjavee reostuse tekitamist;
- ◆ Ehitusaegse müra mõju leevendamiseks tuleks mürarikkaid ehitustöid teostada päevasel ajal ning kasutatav tehnika peab olema heas tehnilises seisukorras;
- ◆ Planeeritavalt hoonelt ja kõvakattega pindadelt kogutav vihmavesi ei tohi valguda naaberaladele;
- ◆ Planeeringualal peab ära koristama ja jäätmed käitlema vastavalt *jäätmeseadusele* ja *Kuusalu valla jäätmehoolduseeskirjale*;
- ◆ Valgustuse projekteerimisel võtta tarvitusele meetmed valgusreostuse ärahoidmiseks ja tähistaeva vaadeldavuse säilitamiseks. Tänavavalgustus lahendada pigem madalate postidega, kasutada valgusvihke suunavaid lambivarje, mis on pealt kaetud. Kasutada ökonoomseid LED lampe, mis on valgustemperatuuriga 3000-4000 K. Vältida sinist tooni valgusallikaid. Kasutada võimalusel valguse reguleerimiseks näiteks liikumis- ja valgustugevuse andureid.
- ◆ Ehitusaegselt tuleb tagada, et müra- ja vibratsioonitasemed ei ületaks ümbruskonnas keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 *Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise ja hindamise meetodid*, sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 *Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid* ning sotsiaalministri 04.03.2002 määrusega nr 42 *Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid* määratud norme.

5.6.1. Jäätmed

Jäätmete kogumine toimub igal elamukrundil individuaalselt vastavalt *Kuusalu valla jäätmehoolduseeskirjale* (vastu võetud Kuusalu Vallavolikogu 14.12.2022 määrusega nr 26). Prügikonteinerite tühendamiseks on tagatud teenindussõiduki juurdepääs. Täpne konteinerite paiknemine antakse ehitusprojekti koostamise staadiumis.

Ehitustegevuse käigus tekkivad jäätmed kogutakse kokku, sorteeritakse ja antakse üle nõuetekohasele jäätmekäitlejale. Olmejäätmed tuleb käidelda vastavalt kehtivale seadusandlusele. Jäätmete kogumise, veo, hoidmise, taaskasutamise ja kõrvaldamise korraldus, nende tegevustega seotud tehnilised nõuded ning jäätmetest tervisele ja keskkonnale põhjustatava ohu vältimise või vähendamise meetmed on

sätestatud jäätmeseaduses ning *Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskirjas*, kus on välja toodud ka konkreetsed tegevused.

5.6.2. Põhjavesi

Kuna planeeringuala paikneb *nõrgalt kaitstud põhjaveega* piirkonnas, tuleb eriti suurt tähelepanu pöörata potentsiaalsete põhjavee reostuskollete ohutuks muutmisele.

Ehitustegevuse käigus tuleb järjepidevalt kontrollida seadmete korrasolekut ning ehitustegevuse planeerimisel valida keskkonda vähimal võimalikul viisil mõjutavad lahendused. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb kohaselt hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust (nt lekete tekkimist). Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega.

6. PLANEERINGU RAKENDAMISE NÕUDED

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojekti koostamisele. Ehitusõigus realiseeritakse kinnistuomaniku/arendaja poolt tema tahte kohaselt. Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et ehitised ei kahjustaks olemasolevate tehnovõrkude nõuetekohast tööd ja naaberkinnistute kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab kinnistu igakordne omanik, kelle poolt kahju põhjustanud tegevus lähtus.

Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne Kuusalu Vallavalitsusele kohustust detailplaneeringukohaste teede ja sellega seonduvate rajatiste väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.

Projekteerimise käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus või likvideerimine toimub huvitatud isiku kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

Detailplaneeringu kehtestamise järgselt on vajalik teostada järgmised tegevused allpool toodud järjekorras planeeringuga kavandatu elluviimiseks:

- ◆ krundijaotuse maakorraldustoimingute tegemine;
- ◆ vajalike servituutide ja isiklike kasutusõiguste seadmine;
- ◆ rajatiste tehniliste tingimuste väljastamine ja nende projekteerimise alustamine koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega;
- ◆ ehituslubade väljastamine Kuusalu Vallavalitsuse poolt rajatiste ehitamiseks;
- ◆ krunte teenindav taristu ja teed peavad olema välja ehitatud enne hoonete ehitamist;
- ◆ hoonete ehituslubade väljastamine.

C- LISAD

1. Elektrilevi OÜ poolt 11.08.2023 väljastatud tehnilised tingimused nr 456861;
2. Telia Eesti AS poolt 13.09.2023 väljastatud tehnilised tingimused nr 38243990.

D- JOONISED

1. Joonis 1- Asukohaskeem
2. Joonis 2- Tugiplaan M 1:500
3. Joonis 3- Põhijoonis tehnovõrkudega M 1:500

E- KOOSKÕLASTUSTE TABEL

Jrk nr	Kooskõlastatav/ koostööd tegev organisatsioon, krundi omanik, piirinaaber vms	Kooskõlastuse nr ja kuupäev	Kooskõlastuse ära kiri	Kooskõlastuse originaali asukoht	Planeerija tagasiside kooskõlastaja märkuste/ tingimuste kohta
1.	Elektrilevi OÜ (Marge Kasenurm)	Nr 8910175377 18.09.2023	Kooskõlastatud tingimustel: Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.	Digitaalne kooskõlastus.	Tingimused lisatud seletuskirja ptk 5.4.3.
2.	Ants Palgi (Kasekasvu kinnistul asuva puurkaev-pumpla valdaja)	20.09.2023	Kasekasvu poolt OK. Soovitaks biopuhasti natuke selgemalt kirjutada seletuskirja. Vastasel juhul võib paigaldada ainult kogumismahuti. Varasemalt biopuhasteid ja imbväljakuid ei lubatud.	e-kiri.	Seletuskirjas ptk 5.4.2 on kirjas: Plan. krundi pos 1 reoveekanaliseerimine on ette nähtud lahendada lokaalselt (n: biopuhasti, kogumiskaevud). Plan. krundil pos 2 on olemasolev septik, mis on ette nähtud säilitada.
3.	Liis Liström, Rando Lepik (Aasa kinnistu omanikud)	23.09.2023	Kooskõlastatud	Digitaalne kooskõlastus.	Tingimused puuduvad.
4.	Päästeamet (Aleksandr Levinski)	7.2-3.1/6735-2 30.10.2023	Käesolevaga kooskõlastab Päästeameti Põhja päästkeskuse inspektor Aleksandr Levinski Sõitme küla Aasa kinnistu detailplaneering	Digitaalne kooskõlastus.	Tingimused puuduvad.