

Planeeringu algataja / korraldaja: Kuusalu Vallavalitsus

Huvitatud isikud: Andres Vaarpuu, Annika Vaarpuu

Töö nr: DP0504-23

Koostaja:

Homescape OÜ

Iirise 12-7, Tartu

merlin.homescape@gmail.com

Tel 53471629

Planeeringu vastutav isik:

Merlin Kark

Maastikuarhitekt/planeerija, diplom MD 002914

Kaberla külas Lehe maaüksuse detailplaneering

Staadium: eskiislahendus

Tartu

05.04.2023

A- SELETUSKIRI

Sisukord

1.	Sissejuhatus.....	4
2.	Planeeringu koostamise lähtedokumendid.....	4
2.1	Planeeringu koostamise alused.....	4
2.2	Õigusaktid.....	4
2.3	Liigilt üldisemad planeeringud.....	5
2.4	Planeeringu koostamisel tehtud uuringud.....	5
3.	Olemasoleva olukorra kirjeldus ning planeeringuala mõjuala funktsionaalsed ja ehituslikud seosed ja vastavus kõrgema taseme strateegilistele dokumentidele.....	5
3.1	Olemasoleva olukorra kirjeldus.....	5
3.2	Planeeringuga kaasnevad mõjud.....	6
3.3	Planeeringulahenduse vastavus üldplaneeringule ja maakonnaplaneeringule.....	8
4.	Detailplaneeringu planeerimisettepanek.....	9
4.1	Kehtiva üldplaneeringu muutmissetpanek.....	9
4.2	Planeeritava ala kruntideks jaotamine.....	10
4.1	Kavandatud krundi ehitusõigus.....	11
4.2	Ehitistevahelised kujad.....	12
4.3	Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele ja piirded.....	12
4.4	Liikluskorraldus ja parkimise korraldus.....	13
4.5	Haljastus, vertikaalplaneering.....	13
5.	Tehnovõrgud.....	14
5.1	Veevarustus.....	14
5.2	Reoveekanaliseerimine.....	14
5.3	Sademeveekanaliseerimine.....	15
5.4	Soojusvarustus.....	15
5.5	Elektrivarustus.....	15
5.6	Sidevarustus.....	15
5.7	Õhureostus ja müra.....	15
6.	Tuleohutus ja tuletõrje veevarustus.....	16
6.1	Tuleohutuse tagamise põhimõtted.....	16

6.2	Hoonete tuleohutusklass, kasutusviis, korruste arv ja pindala	16
6.3	Tulekustutusvesi	16
7.	Keskkonnakaitse abinõud	17
8.	Servituudid, kitsendused	18
9.	Kuritegevuse riskide vähendamine	19
10.	Planeeringu rakendumine	19
11.	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	21

LISAD

OSA B – JOONISED

Osa B Joonis 1. Situatsiooniskeem

Osa B Joonis 2. Olemasolev olukord

Osa B Joonis 3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Osa B Joonis 4. Põhijoonis tehnovõrkudega (sh maakasutus ja kitsendused)

Osa B Joonis 5. Põhijoonis tehnovõrkudega 2 (sh maakasutus ja kitsendused)

Osa B Joonis 6. Detailplaneeringu lahenduse illustratsioon

C – KOOSTÖÖ JA KAASAMINE PLANEERIMISEL NING KOOSKÕLASTUSED

1. Sissejuhatus

Käesoleva detailplaneeringu algatamise taotlejaks on Annika Vaarpuu. Planeeringualaks on Kuusalu vallas Kaberla külas Lehe (35201:001:0297) maaüksus, pindalaga 2,01 ha. Planeeringu eesmärk on Lehe kinnistust kaasomandis oleva hoonestatud ala eraldamine ning ehitusõiguse määramine olemasoleva elamu rekonstrueerimiseks. Ülejäänud maaüksusel on eesmärk elumaja ja abihoonete rajamiseks. Käesoleva detailplaneeringuga määratakse kinnistu hoonestusala paiknemine ja ehitusõigused, ehitiste arhitektuurilised ja ehituslikud tingimused, juurdepääsude ja parkimise, haljastuse (sh kõrghaljastuse säilitamine) ja heakorrastus põhimõtted, tehnovõrkudega varustamise põhimõttelise lahendus ning vajalike servituutide vajaduse ja ulatuse seadmise vajadus. Lehe kinnistu on 100% maatulundusmaa. Juurdepääs kinnistule on tagatud osaliselt avaliku kasutusega Haavakannu-Umlauka teelt (tee nr 3530002) või Merimetsa teelt (tee nr 3530327) ja üle eraomandis olevate kinnistute.

2. Planeeringu koostamise lähtedokumendid

2.1 Planeeringu koostamise alused

- Planeerimisseadus.
- Kinnistu omaniku Annika Vaarpuu taotlus detailplaneeringu algatamise kohta.
- Kuusalu Vallavalitsuse 08. veebruar 2023 korraldus nr 9 „Kaberla küla Lehe kinnistu detailplaneeringu algatamine, keskkonnamõtjude strateegilise hindamise algatamata jätmise ning lähteülesande kinnitamine.
- Kaberla küla Lehe kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõtju strateegilise hindamise eelhindang – lisa 1 Kuusalu Vallavalitsuse 08.02.2023 korraldusele nr 9.
- Kaberla küla Lehe kinnistu detailplaneeringu lähteülesanne – lisa 2 Kuusalu Vallavalitsuse 08.02.2023 korraldusele nr 9.

2.2 Õigusaktid

- Riigihalduse ministri 31.10.2022 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- Siseministri 30.03.2017.a. määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Kuusalu valla jäätmehoolduseeskiri;
- Kuusalu valla heakorraeeskiri;

- EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine;
- Ehitusseadustik;
- Jt kehtivad õigusaktid ja normid.

2.3 Lühilt üldisemad planeeringud

- Kuusalu valla üldplaneering kehtestatud Kuusalu Vallavolikogu 19.12.2001.a otsusega nr 68;
- Harju maakonnaplaneering 2030+ (Riigihalduse ministri 09.04.2018 käskkiri nr 1.1-4/78);

2.4 Planeeringu koostamisel tehtud uuringud

Geodeetilised tööd on teostatud OÜ Topograaf poolt, töö nr. G142023. Kuupäev 25.05.2023. a. Koordinaadid riiklikus L-Est' 97, kõrgused EH2000 süsteemis.

3. Olemasoleva olukorra kirjeldus ning planeeringuala mõjuala funktsionaalsed ja ehituslikud seosed ja vastavus kõrgema taseme strateegilistele dokumentidele

3.1 Olemasoleva olukorra kirjeldus

Maakasutus: Maa-ameti infosüsteemi kaardirakenduse kohaselt on Lehe kinnistu 100% maatulundusmaa (vt joonis 1). Kinnistu kogu suurus on 2,01 ha, millest 1,24 ha on metsamaa, 0,57 ha looduslik rohumaa, 0,17 ha õuemaad ning 0,03 ha muu maa. Kinnistul paikneb ehitisregistri järgi hoone (ehitisregistri kood 120686696) ja maa-ameti kaardirakenduse järgi 3 abihoonet. Planeeritav ala paikneb alvarite alal, mis on Kuusalu valla üldplaneeringus määratud detailplaneeringu kohustusega alaks, et kontrollida ja välistada tegevused, mis võiksid muuta põhjavee kvaliteeti. Kiiu alevik ning Kuusalu Vallavalitsus asuvad ca 8 km kaugusel planeeringualast kagu suunas.

Planeeritav maa-ala jääb osaliselt looduskaitse üsikobjekti Ubari tamme piiranguvööndisse. Planeeringutegevusega ei kavandata tegevusi Ubari tamme ega selle piiranguvööndi läheduses.

Vastavalt Eesti pinnase radooniriski kaardile on planeeritaval alal kõrge radoonisisaldusega pinnas (150-250 kBq/m³)



Joonis 1. Planeeringuala aerofoto, planeeringuala märgitud sinise joonega (Allikas: Maa-Amet XGIS, 05.04.2023)

Planeeritav ala piirneb igast küljest Merimetsa kinnistuga (35201:001:0569) 100% maatulundusmaa (pindala 19,83 ha). Kinnistul paikneb ehitisregistri järgi elamu (ehitisregistri kood 116009634), ait (ehitisregistri kood 116009637), kuur (ehitisregistri kood 116009638), saun (ehitisregistri kood 116009635) ja laut-küün (ehitisregistri kood 116009636).

Maaüksuse reljeef on suhteliselt tasane, kerge langusega lääne suunas. Planeeritava krundi keskmine Olemasoleva elamu rekonstreerimiseks ning uue elamu ja abihoonete ehitamiseks pole vaja muuta kinnistu üldist reljeefi.

3.2 Planeeringuga kaasnevad mõjud

Majanduslikud mõjud

Detailplaneeringu realiseerumine avaldab positiivset majanduslikku mõju eelkõige läbi uute elanike piirkonda kolimise näol. Lisaks tõstab planeeringu elluviimine Kaberla küla väärtust. Positiivne majanduslik mõju avaldub ka piirkonna heakorrastamise näol. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

Kultuurilised mõjud

Planeeringualal ja selle vahetus läheduses puuduvad muinsuskaitsealused mälestised või nende kaitsevööndid, mistõttu ei ole planeeringulahenduse realiseerimisel negatiivset kultuurilist mõju. Planeeringulahendus on koosõlas piirkonnas välja kujunenud asustusstruktuuriga. Detailplaneeringuga kavandatav hoonestus sobib jätkama ümbruskonnas välja kujunenud hajaasustuse hoonestust, planeeritava ala lähiümbruses on asustus hõre ja kaootiline. Vastavalt planeeritud ehitusõigusele projekteeritavad hooned või nende osad hakkavad säilitama antud piirkonnas väljakujunenud hoonestuse üldmuljet ja rütmi. Kohustuslike ehitusjoonte asukohad planeeringus ei ole määratud piirkonna asustuse iseloomu arvestades. Detailplaneeringuga on määratud antud piirkonda sobivad arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

Sotsiaalsed mõjud

Sotsiaalse infrastruktuuri alla lähevad esmatarbeteenused, mis pakuvad kohalikele elanikele kvaliteetset keskkonda. Kuna igapäevased tegevused ja tööpaigad on koondunud Kuusalu alevikku, mis on Kuusalu valla keskuseks, on ka sotsiaalse infrastruktuuri osad sealpool. Uue elamualaga tekib piirkonda juurde uusi elanikke. Ümbruskonna teeninduskeskusteks on Kuusalu, kus asub Kuusalu Tervisekeskus. Samuti on Loksal perearstide vastuvõtt Loksa Ravikeskuses. Lähim kool asub Kuusalus ning lähim lasteaed Kiius. Samas piirkonnas on ka erinevad poed, rahvamaja, mänguväljakud, palliplats, tenniseklubi, terviserajad ja tankla. Lähim bussipeatus "Haavakannu" asub 1,9 km kaugusel, 11260 Jõelähtme-Kemba teel.

Looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Planeeringuala põhjaosa asub osaliselt looduskaitse üsikiobjekti Ubari tamme piiranguvööndis. Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata tegevusi, mis võiksid põhjustada negatiivset keskkonnamõju looduskaitse üsikiobjektile ega ümbritsevale looduskeskkonnale. Planeeringulahenduse realiseerimine ei põhjusta eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks pikaajaline keskkonnaseisundi kahjustumine, sealhulgas vee, pinnase, õhusaastatuse, olulise jäätmetekke või mürataseme suurenemine.



Joonis 2. Väljavõte Maa-ameti fotolao lehelt. (allikas: Maa-amet, 05.04.2023)

3.3 Planeeringulahenduse vastavus üldplaneeringule ja maakonnaplaneeringule

Planeeringualal kehtib Riigihalduse ministri 09.04.2018 käskkirja nr 1.1-4/78 kehtestatud Harju maakonnaplaneering 2030+. Harju Maakonnaplaneeringu 2030+ visioonis on toodud välja linnalise ja maapiikonnale omase ruumi selge eristumine Tallinna väliselt. Tähtis on taristute arendamine ning loodusliku ja atraktiivse elukeskkonna säilimine. Igapäevaelu toimimisel on suur roll ühendustel oluliste keskustega. Kinnistu paikneb tähtsamate taristute läheduses ning omab head ühendust valla suuremate teede läbi ka valla ja maakonna keskustega. Kavandatav tegevus on kooskõlas Harju maakonnaplaneeringuga.

Kuusalu vallavolikogu 28. detsember 2001. a määrusega nr 68 kehtestatud Kuusalu valla üldplaneeringu kohaselt kuulub kinnistu hajaasustuse piirkonda. Uusehitised peavad kandma endas piirkonda sobiva hoonestuse põhimõtteid ja arhitektuurseid suundumusi. Planeeringuga kavandatavad elu- ja abihooned ja nende kasutamisest tulenevad tegevused ei tekita uusi märkimisväärseid mõjusid lähiümbrusele. Küll aga mõjutab külamiljööd positiivselt ala korrastamine ning uute, sobivate hoonete ehitamine. Planeeringualal on tegemist alvarite alaga, mis on detailplaneeringu kohustusega.

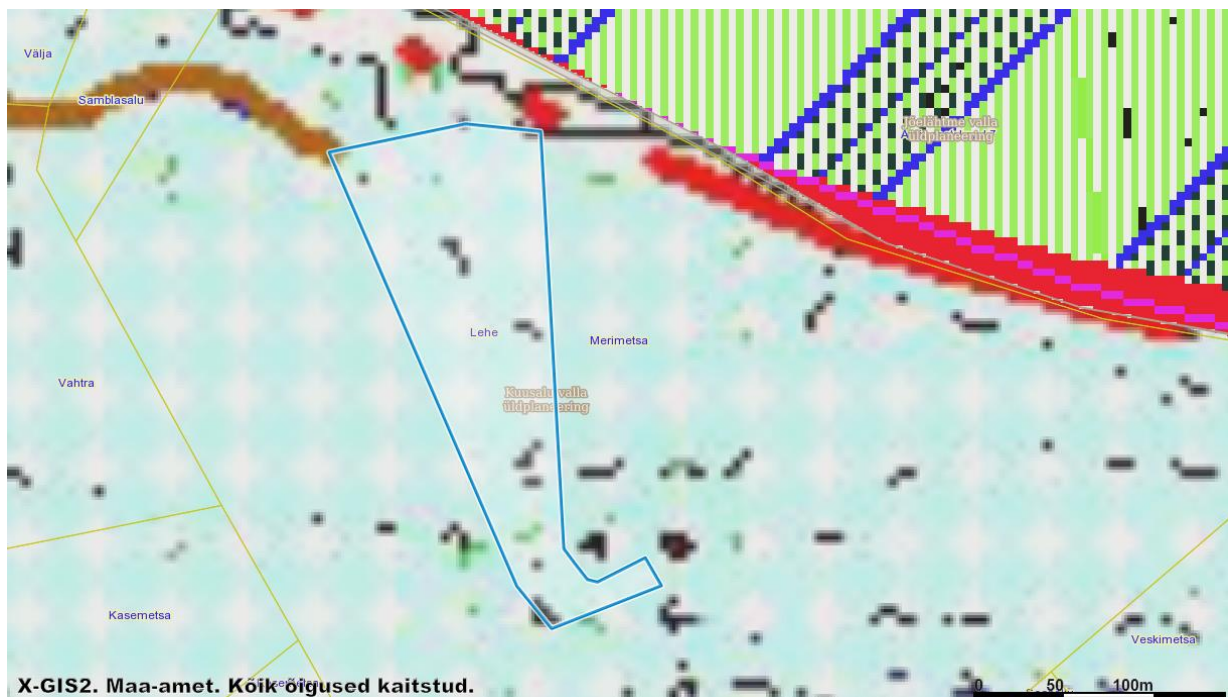
Kaberla külas asuva Lehe maaüksuse detailplaneering. Staadium: eskiislahendus

Hajaasustuses on minimaalne lubatud krundi suurus 3600 m². Loodav kinnistu on planeeritud 1695 m². Detailplaneering on üldplaneeringut muudev detailplaneering.

Detailplaneeringuga kavandatavad hoonemahud on proportsioonis ning ei muutu dominandiks olemasoleva hoonestuse ega looduse suhtes.

4. Detailplaneeringu planeerimisettepanek

4.1 Kehtiva üldplaneeringu muutmissetpanek



Joonis 3. Väljavõte kehtivast Kuusalu valla üldplaneeringust.

Piirkonnas kehtiv Kuusalu valla üldplaneering on kehtestatud 2001. aastal. Kehtiva üldplaneeringu kohaselt on väikseimaks elamukrundi suuruseks hajaasustusalal 3600 m². Loodava kinnistu suuruseks on 1695 m², mistõttu on käesolev planeering üldplaneeringut muudev.

Lehe kinnistu asub üldplaneeringu kohasel alvarite alal ning üldplaneeringuga määratud „valge ala“ tsoonis. Selles tsoonis ei ole valla üldplaneeringuga maa kasutamise sihtotstarvet määratud, kuid muutmisele piiranguid ei ole seatud.

Arvestades tänaseks väljakujunenud olukorda antud külas, planeeritava maa-ala suurust, kontaktvööndis olevaid kinnistuid, on krunt sobiv elamiskeskonna rajamiseks. Loodav kinnistu on planeeritud 1695 m². Planeeringualal on tegemist hoonestatud alaga, visuaalsel hinnangul moodustub ühine õueala Merimetsa ja Lehe kinnistute vahel, mille eraldamine ei põhjusta väljakujunenud keskkonnas olulist ruumilist muudatust. Uue elamuala kavandamine ülejäänud maaüksusele ei ole üldplaneeringuga vastuolus. Planeeritud ehitusõigusega juurde projekteeritavad hooned hakkavad säilitama antud piirkonnas väljakujunenud hoonestuse üldmuljet ja mahtu. Tegemist on väikese majapidamisega, mis keskkonnakaitsest seisukohast ei mõjuta lähiala ja ümbruses asuvaid looduslikke ning kaitstavaid alasid negatiivselt. Elanikkonna kasv vallakeskusest kaugematel aladel tagab valla proportsionaalse arengu, aga vähendab ka koormust valla tõmbekeskuste aladel.

Üldplaneeringu muudatuse põhjendused:

- Planeeringuala paikneb olemasoleva küla elamute piirkonnas;
- Elamuala kavandamine olemasolevate elamutega hoonestatud kruntide vahele looks parema kvaliteediga ruumi ning väärtustaks külamiljööd.

Arvestades eeltoodut ning Lehe kinnistu paiknemist tehakse käesolevas detailplaneeringus ettepanek kehtiva üldplaneeringu muutmiseks. Lehe kinnistust eraldatakse hoonestatud ala (suurusega 1695 m²) koos ehitusõigusega olemasoleva elamu rekonstrueerimiseks. Ülejäänud maaüksusele (suurusega 18420 m²) soovitakse kavandada uus hoonestusala ning ehitusõigus uuele alale elamu ja abihoonete rajamiseks.

4.2 Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Detailplaneering näeb ette planeeringuala kruntideks jaotamise - üheks 100% elamumaa sihtotstarbega krundiks (suurusega 1695m²) ja üheks 100% elamumaa sihtotstarbega krundiks (suurusega 18420 m²).

Tabel 1. Detailplaneeringuga kavandatav tegevus

Pos nr	Krundi pindala	Sihtotstarve
---------------	-----------------------	---------------------

Planeeringu eelne		
Lehe	20115	Maatulundusmaa
Planeeringu järgne		
Pos 1	18420	100% elamumaa
Pos 2	1695	100% elamumaa

Kruntide pindalad on planeeringus määratud ligikaudsena ja pindalaid võib täpsustada maamöödutööde teostamisel.

4.1 Kavandatud krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigustega (vt Tabel 2) on määratud: 1) krundi kasutamise sihtotstarve; 2) hoonete suurim lubatud arv krundil; 3) hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala; 4) hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast; 5) lubatud suurim katuseharja absoluutkõrgus

Tabel 2. Krundi ehitusõigus (vt Osa B Joonis 4. Põhijoonis tehnoorkudega (sh maakasutus ja kitsendused))

Nr	Nimetus	POS 1	POS 2
1	Krundi suurus	18420 m ²	1695 m ²
2	Krundi kasutamise sihtotstarve	Üksikelamu maa (EP) 100%	Üksikelamu maa (EP) 100%
3	Hoonete suurim lubatav arv krundil	Põhihoone 1 Abihooned 3	Põhihoone 1 Abihooned 3
4	Hoonete suurim lubatav ehitisealune pindala	500 m ²	350 m ²
5	Hoonete suurim lubatav kõrgus	Põhihoone 7,5 m Abihooned 6,0 m	Põhihoone 7,5 m Abihooned 6,0 m

6	Hoonete korruselisus maapealne/maa-alune	2/-1	2/-1
---	--	------	------

Abihooned projekteerida eluhoonega samas stiilis. Lisaks elamule ja abihoonetele on lubatud püstitada üks kuni 20 m² suurune hoone. Kõik ehitised, vaatamata ehitusloa olemasolu kohustuslikkusest, peavad jääma ehitusala sisse, arvestades tuleohutuskujasid. Väljaspoole hoonestusala on ehitiste (sealhulgas kuni 20 m² ehitisealuse pindalaga ehitised) püstitamine keelatud.

4.2 Ehitistevahelised kujad

Ehitistevahelised kujad on lahendatud vastavalt Eesti Projekteerimisnormidele, kus on kehtestatud tuldkaartvate hoonete kauguseks krundi piirist vähemalt 4 m ning hoonete omavaheliseks kauguseks vähemalt 8 m. Ka abihoonete asukohtade valiku puhul peab ka järgima tuleohutusnõudeid. Ehitusõigusest tulenevalt on lubatud ehitada kuni 2-korruselisi, I kasutusviisiga hooneid tulepüsivusklassiga TP3.

4.3 Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele ja piirded

Uue hoonestuse kavandamisel tuleb silmas pidada piirkonnale omast väljakujunenud hoonestusmiljööd, iseloomulike joonte säilimist hoonestusmahtude ja olemasolevate katusekallete osas. Detailplaneeringuga on määratud kruntide planeeritud hoonestusala.

Hooned peavad kandma endas piirkonda sobiva hoonestuse põhimõtteid ja arhitekturseid suundumusi, arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline.

Arhitektuurinõuded (vt Osa B Joonis 4. Põhijoonis tehnoõrkudega (sh maakasutus ja kitsendused):

- Välisviimistluse materjal: puit, krohv, tellis. Imiteerivad viimistlusmaterjalid (nt plastvooder) on keelatud.
- Katusekatte materjal: katusekivi, plekk, eterniit, rullmaterjal vm alaga ühtiv materjal.
- Katuseharja kulgemise suunda ei määrata.
- Katusekalle 20°-45°.
- Üksikelamu lubatud korruselisus on kuni 2 maapealset korrust ja 1 maa-alune korrus, abihoonetel 1 maapealne ja 1 maa-alune korrus.
- Maksimum elamu harja kõrgus on 7,5 m maapinnast, abihoonel 6,0 m maapinnast.
- Hoonete tulepüsivusklass TP3
- Hoone ±0.00 sidumine 0,3-0,5 maapinnast

Piirded

- Piirdeaiaks võib olla võrkaed, puitaed vm kombineeritud hekiga. Keelatud plank- või plekkaiad (keelatud on läbipaistmatud piirded (aia pinnast min 25% peab olema läbipaistev).
- Piirde lubatud maksimaalne kõrgus 1,5m.
- Hekkide lubatud kasvukõrgust ei määrata.
- Oluline on piirde sobivus kavandatava hoone arhitektuuriga.

4.4 Liikluskorraldus ja parkimise korraldus

Juurdepääs kinnistule on tagatud osaliselt avaliku kasutusega Haavakannu-Umlauka teelt (3530002) või Merimetsa teelt (nr 3530327) ja üle eraomandis olevate kinnistute. Juurdepääsuks läbi eraomandis olevate kinnistute on vaja seada teeservituudid kinnistute omanikega. Täpne sissesõidu asukoht määratakse koos elamu ehitusprojektiga, kui on teada hoonestuse paiknemine. Sõidusuunad ja planeeritud juurdepääs kinnistule on näidatud põhijoonisel.

Liikluskorralduse ettepanek on lahendatud vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 nõuetele. Krundisisesed läbipääsud ja ühendused peavad laiuselt vastama tuleohutusnõuetele. Krundisisesed liiklusskeemid lahendatakse ehitusprojektidega. Teede täpsem lahendus ja profiilid lahendatakse eraldi tööprojektiga. Planeeritavate teede ja platside katteks on kavandatud kruuskillustikkate, kuid keelatud pole ka teised katted. Planeeritavatele kruntidele on ette nähtud kolm parkimiskohta, mis vastab EVS 843:2016 „Linnatänavad” nõuetele. Planeeringuga ei kaasne arendustegevust väljaspool planeeritavat ala – kohalike või vallateede laiendamist, uute ristmike kavandamist, jalgratta- ja jalgtee kavandamist.

4.5 Haljastus, vertikaalplaneering

Enamus planeeritavast alast asub metsamaa kõlvikul. Võimalikult palju kõrghaljastust tuleb säilitada, võimalusel 50% krundi suurusest. Ehitustööde käigus kaitsta puid võimalike vigastuste eest, paigaldada tüvekaitsmed ja jälgida, et ei kahjustataks puude võrasid. Kuna hoonestusala asub osaliselt metsamaa kõlvikul, siis viiakse enne vajalike ehituslubade taotlemist õuemaal läbi raadamine. Kinnistul kasvav puistu ei oma metsamajandamise seisukohalt tähtsust.

Planeeringualal ei ole ette nähtud maapinna kõrguse olulist muutmist. Kuna maapinna keskmine absoluutkõrgus on ca 37,0 m, on lubatud hoonealust maapinda tõsta vastavalt vajadusele kuni 0,5 m. Samuti on lubatud maapinna tasandamine. Krundi maapinna planeering peab olema selline, et vihmavesi ei oleks juhitud naaberkruntidele.

5. Tehnovõrgud

Planeeritaval alal ei ole kommunikatsiooniliine. Kavandatavatele tehnorajatistele kohaldatakse kaitsekujasid ulatuses, mida näeb ette Majandus- ja Taristuministri 25.06.2015 määrusega nr 73 kinnitatud „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“.

5.1 Veevarustus

Kavandatud hoonetele tagatakse veevarustus POS 2 krundil olemasolevast puurkaevust ning POS 1 krundile planeeritavast puurkaevust, mille tootlikkus jääb alla 10 m³/d. Puurkaevu ümber hooldusala 10 m ja hooldusala piirist lähemal kui 50 m kehtib reovee immutamise keeluala.

5.2 Reoveekanaliseerimine

Planeeringualal on reovee käitlemiseks kaks varianti:

1. Planeeritav kanalisatsioon on isevooline, krundile paigaldatakse bioloogiline puhasti või kogumismahuti ning imbväljak (põhijoonisel näidatud asukohad on illustreerivad). 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. Planeeritavad septikud, imbväljak ja isevoolsed reoveetorustikud märgitud Joonisele 4. *Põhijoonis tehnovõrkudega (sh maakasutus ja kitsendused).*

2. Elamu kanalisatsioon kogutakse ja suunatakse krundil asuvasse biopuhastisse, seejärel suunatakse isevoelse reoveetorustikuga planeeringuala lääneosas olevasse kraavi. Planeeritavad biopuhastid ja isevoolsed reoveetorustikud märgitud Joonisele 5. *Põhijoonis tehnovõrkudega 2 (sh maakasutus ja kitsendused).*

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 ehitamis- ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuju täpsustatud ulatus“.

5.3 Sademeveekanaliseerimine

Looduslikult langevad sademeveed kogutakse hoonelt vihmaveesüsteemiga ja suunatakse pinnasesse. Keelatud on sademevee juhtimine naaberkinnistutele. Drenaaži süsteemide rajamist ei ole planeeringuga ette nähtud

5.4 Soojusvarustus

Hoonete soojavarustus tagatakse lokaalsete kütteseadmetega. Soovitav on kasutada loodust säästvaid tehnoloogiaid. Kasutatavatele kütteseadmetele piiranguid ei seata. Keelatud on kivisöe kasutamine kütteinena. Maakütte kavandamisel on soovitatav kontuuri paiknemine hoonestusala piires. Kütтелиigi täpne valik täpsustatakse hoone(te) projektiga.

5.5 Elektrivarustus

Elektrivarustus lahendatakse uue kavandatava liitumise baasil, Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel. Toide võetakse Lehe kinnistul olevalt 0,4 kV õhuliini mastilt maakaabliga. Elektrivarustuseks planeeritakse 0,4 kV liitumis- ja jaotuskilp. Elektritoide liitumiskilbist hooneteni kavandatakse maakaabliga ja ehitatakse välja tarbija kulul. Täpsemad lahendused antakse ehitusprojektide koosseisus.

5.6 Sidevarustus

Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata side õhu- ega maakaabelliinide rajamist. Telekommunikatsioonivõrk on planeeritud mobiilside kaudu.

5.7 Õhureostus ja müra

Planeeritavad hooned ei suurenda oluliselt lokaalset liikluskoormust. Sellest võib järeldada, et müra ega õhureostuse kasv planeeringu rakendumisel ei suurene. Projekteeritavates hoonetes tuleks järgida Eestis kehtivat standardit EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest"

6. Tuleohutus ja tuletõrje veevarustus

Tuleohutuse käsitlemisel on lähtutud järgmistest normdokumentidest:

- Siseministri määrus 30.03.2017 nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- EVS 812-3:2018 „Ehitise tuleohutus. Osa 3: Küttesüsteemid“
- EVS 812-7:2018 „Ehitise tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“

6.1 Tuleohutuse tagamise põhimõtted

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei või ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Selle täitmiseks peab hoonete vaheline kuja olema 8 meetrit. Ka abihoonete asukohtade valikul tuleb järgida tuleohutusnõudeid. Kui kuja on väiksem, tuleb tule levikut piirata ehituslike või muude abinõudega. Ettenähtud ehitiste vähimaks tuleohutusklassiks on TP-3. Täpsed tuleohutuskujud ning ehitiste tulepüsivusklassid määrata ehitusprojekti käigus igale konkreetsele hoonele eraldi. Planeeringualale on tagatud päästetehnika vaba juurdepääs.

6.2 Hoonete tuleohutusklass, kasutusviis, korruste arv ja pindala

Ehitise tuleohutusklass: TP-3

Ehitise kasutusviisi klass: I (elamud ja eluruumid, majapidamise abihooned).

Hoonete kõrgus elamul kuni 7,5 m. Krundil lubatud täisehitus 350-500 m².

Hoonete korruselisus: elamul kuni 2 korrust ja abihoonel kuni 1 korrus.

6.3 Tulekustutusvesi

Planeeringuala asub hajaasustusega alal. Lähim tuletõrje veevõtukoht on 2 km kaugusel, Valkla külas asuv hüdrant ID 6657.



Joonis 4. Lähim tuletõrje veevõtukoht, Lehe kinnistu märgitud sinisega, hüdrant tähistatud punasega. (Allikas: Maa-Ameti Geoportaal)

7. Keskkonnakaitse abinõud

Planeeringuala põhjaosa asub osaliselt looduskaitse üksikobjekti Ubari tamme piiranguvööndis. 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.

Planeeritav ala asub Kuusalu valla üldplaneeringu kohaselt alvarite alal. Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata tegevusi, mis võiksid põhjustada negatiivset keskkonnamõju ega objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Hoonestuse arhitektuurne lahendus ja välisviimistlus on planeeritud piirkonna arhitektuurstiili arvestavana ning loodusesse harmoneeruvana. Ehitise püstitamisel tuleb silmas pidada, et selle juurde rajatavad teed ja kommunikatsioonid ei kahandaks keskkonna üldise miljöö väärtust. Planeeringualal tehtava ehitustegevuse perioodil ja selle järgselt planeeringuala keskkonnatingimused eeldatavalt ei halvene. Käesolev detailplaneering tuleb ellu viia võimalikult keskkonnasõbralikult ja kehtivatele normidele vastavalt. Võimaluse korral tuleb kahjustatud haljastus taastada. Ehitustegevuse ajal on võimalik ajutiselt suuremas koguses jäätmete teke. Planeeringualal tekkivate jäätmete sorteerimine ja kogumine toimub vastavalt Kuusalu valla jäätmehoolduseeskirjale.

8. Servituudid, kitsendused

Seoses uute tehnovõrkude rajamisega tehakse detailplaneeringuga ettepanek realservituutide seadmiseks vastavalt planeeringu põhijoonisele (Osa B Joonis 4. Põhijoonis tehnovõrkudega (sh maakasutus ja kitsendused)) elektri maakaabelliinile. Põhijoonisel on võrkude näitlik asukoht, lõplik asukoht selgub projekteerimisel.

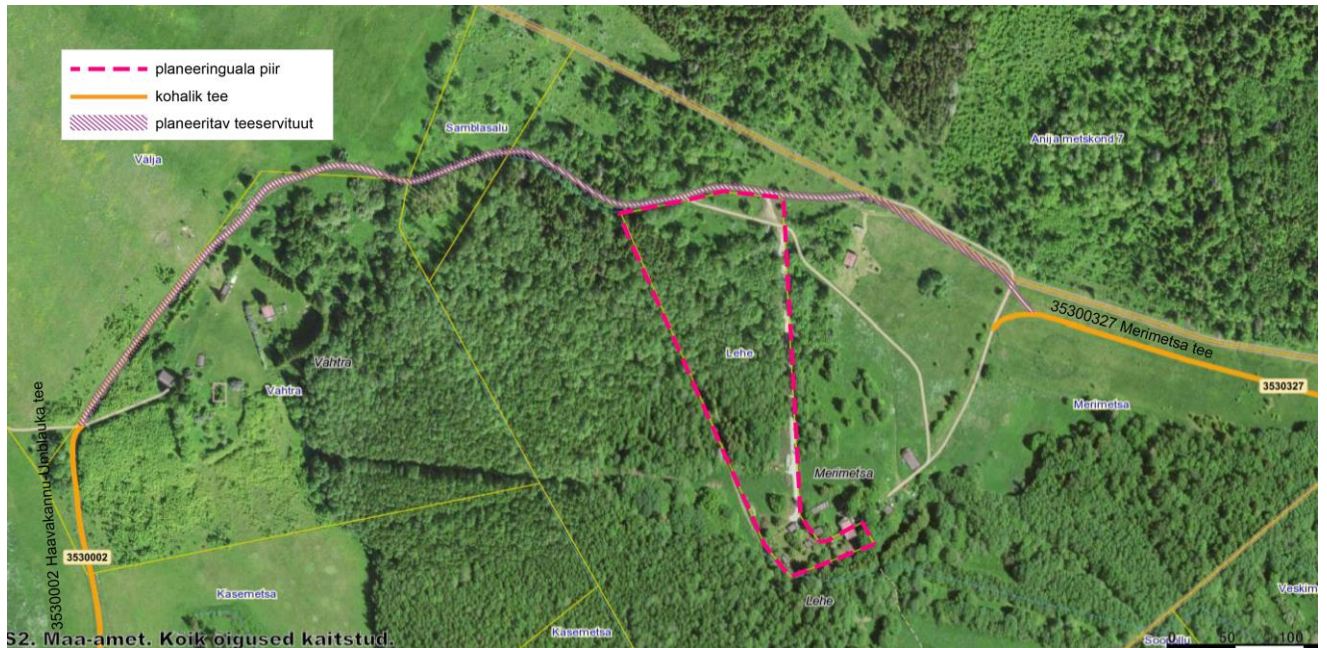
Planeeringualale ulatuvad kitsendused ja piirangud:

- Ala läbib alla 1 kV madalpinge õhuliin, millel on 2 meetri laiune kaitsevöönd kummalegi poole liini telge.
- Planeeringuala asub osaliselt looduskaitse ükshoobi Ubari tamme piiranguvööndis. (piiranguvöönd 10 meetrit).

Juurdepääs planeeringualale on osaliselt avaliku kasutusega Haavakannu-Umlauka teelt (tee nr 3530002) või Merimetsa teelt (tee nr 3530327) ja üle eraomandis olevate kinnistute (vt. Joonis 5) Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek seada servituudid juurdepääsuks läbi Vahtra (35201:001:0910), Välja (35201:001:0320), Samblasalu (35201:001:0544) ja Merimetsa (35201:001:0569) eraomandis olevate kinnistute. Planeeringu elluviimisel tekkivad naabusõigused lahendatakse omanike vaheliste lepete alusel, mis kinnitatakse kannetega kinnisturaamatusse.

Tabel 3. Seatavad servituudid.

Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnistu	Servituut
Vahtra 35201:001:0910	Lehe 35201:001:0297	Teeservituut (juurdepääsutee)
Välja 35201:001:0320	Lehe 35201:001:0297	Teeservituut (juurdepääsutee)
Samblasalu 35201:001:0544	Lehe 35201:001:0297	Teeservituut (juurdepääsutee)
Merimetsa 35201:001:0569	Lehe 35201:001:0297	Teeservituut (juurdepääsutee)



Joonis 5. Juurdepääs planeeringualale, seatavad teeservituudid. (Aluskaart: Maa-Amet XGIS).

9. Kuritegevuse riskide vähendamine

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti Standard EVS 809-1:2002. Järgnevalt on tehtud kokkuvõtte kuritegevuse riske vähendavatest tingimustest. Planeeringut koostades on erinevad välisruumid kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- teede ja hoonete vaheline hea nähtavus ja valgustus;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine;
- jälgitavus (videovalve, naabrivalve);
- valdusele sissepääsu piiramine;
- kvaliteetsete ja vastupidavate materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud jne).

10. Planeeringu rakendumine

Käesolev peatükk määrab üldise kava, mille alusel hakatakse kehtestatud detailplaneeringuga ettenähtud tegevusi ellu viima, määratakse huvitatud isikute kohustused tegevuste elluviimisel ning

omandisuhted tegevuste elluviimise järgselt. Huvitatud osapoolena mõeldakse planeeringualal paikneva kinnisasja omanikku.

Kavandatavad tegevused ning nendele eelnevad ja järgnevad tegevused jagatakse omakorda kolme ossa:

- planeeringuala kruntideks jagamine
- katastriüksuse sihtotstarbe muutmine
- projekteerimine
- ehitamine

Enne detailplaneeringu kehtestamist on vajalik sõlmida juurdepääsutee servituudid.

Projekteerimine

Ehitusprojekti tellijaks ja finantseerijaks on huvitatud isik. Korrekselt 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 täiendatavatele tingimustele. Vajadusel väljastab kohalik omavalitsus täiendavad arhitektuur-ehituslikud lisatingimused, mis võivad täpsustada katusekaldeid, katusetüüpe või kasutatavaid materjale.

Ehitamine

Kuna hoonetusala asub osaliselt metsamaa kõlvikul, siis viiakse enne vajalike ehituslubade taotlemist õuemaal läbi raadamine. Kinnistul kasvav puistu ei oma metsamajandamise seisukohalt tähtsust. Ehitusprojektide alusel taotleb huvitatud isik ehitusload.

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

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

11. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Käesoleva planeeringu kehtestamisega ei kaasne kohalikule omavalitsusele ega eraomanikele hüvitamisele kuuluvaid kahjusid. Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (k.a haljastus) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahju hüvitama krundi igakordne omanik. Tehnovõrgud ehitatakse välja vastavalt tehnilistele tingimustele liitumislepingute alusel, kus näidatakse tehnovõrkude väljaehitamise ulatus. Planeeringualal oleva haljastuse rajamine ja likvideerimine toimub igakordse krundiomaniku kulul. Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks maakorraldustöödele ja edaspidi teostatavatele ehitusprojektidele.

OSA B – JOONISED

Osa B Joonis 1. Situatsiooniskeem

Osa B Joonis 2. Olemasolev olukord

Osa B Joonis 3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Osa B Joonis 4. Põhijoonis tehnovõrkudega (sh maakasutus ja kitsendused)

Osa B Joonis 5. Põhijoonis tehnovõrkudega 2 (sh maakasutus ja kitsendused)

Osa B Joonis 6. Detailplaneeringu lahenduse illustratsioon

C – KOOSTÖÖ JA KAASAMINE PLANEERIMISEL NING KOOSKÕLASTUSED