

OÜ Pilveprojekt
reg. nr. 11510253
Raja tee 2, Kulna küla
Lääne-Harju vald, Harjumaa 76613
info@pilveprojekt.ee
Tel. +372 53314067
reg. nr. EEP001395 11.07.2008

Töö number: **DP0425**

Asukoht: **Soo-Sarapiku, Salmistu küla, Kuusalu vald, Harju maakond**

SALMISTU KÜLA SOO-SARAPIKU KINNISTU DETAILPLANEERING

Planeeringu koostajad:

Ramul Saarniit (juhataja/arhitekt),
tel. +372 5331 4067

Stina Metsis (volitatud arhitekt, tase 7)
tel: +372 5666 9729

SISUKORD

I Detailplaneeringu menetlusedokumentide loetelu

1. Kuusalu Vallavalitsuse kirjad detailplaneeringu algatamise kohta puudutatud isikutele;
2. Ajalehe väljavõtted detailplaneeringu algatamise kohta;
3. Kuusalu Vallavolikogu 17.08.2022 otsus nr 25 „ Salmistu küla, Soo-Sarapiku kinnistu detailplaneeringu algatamine, keskkonnamõjude strateegilise hindamise algatamata jätmine ning lähteülesande kinnitamine“;
4. Detailplaneeringu koostamise, koostamise rahastamise ja elluviimise leping

II Lisad

1. Kuusalu Soojus AS tehnilised tingimused detailplaneeringule
2. Elektrilevi OÜ Elektrivarustuse tehnilised tingimused

III Seletuskiri

1.	Sissejuhatus ja eesmärk.....	4
1.1.	Detailplaneeringu koostamise alused.....	4
1.2.	Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud	5
2.	Planeeritava maa-ala lähiümbruse ja ehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs	5
2.1.	Planeeringuala ja selle mõjuala väärtuste analüüs	5
2.2.	Vastavus liigilt üldisematele planeeringutele	7
2.3.	Planeeringulahenduse kirjeldus ruumilise arengu eesmärkide saavutamiseks, valitud planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused	8
3.	Olemasoleva olukorra kirjeldus.....	9
3.1.	Asend	9
3.2.	Tehnovarustus	9
3.3.	Kehtivad kitsendused.....	9
3.4.	Haljastus	9
4.	Planeeringuga kavandatav	9
4.1.	Maakasutus ja planeeritav krundistruktuur	9
4.2.	Hoonestustingimused ja kitsendused	10
4.3.	Arhitektuurinõuded	11
4.4.	Tänavavõrk, liikluskorraldus, parkimine	11
4.5.	Keskkonnatingimused	12
4.6.	Vertikaalplaneerimine	13
4.7.	Meetmed tuleohutuse tagamiseks	13
4.8.	Energiaotõhusus ja –tarbimise nõuded	14
5.	Tehnovõrkude lahendus	14
5.1.	Vee-, kanalisatsiooni- ja sademeveelahendus.....	14
5.2.	Elektrivarustus	14
5.3.	Sidevarustus.....	14
5.4.	Soojavarustus	14

6.	Keskkonnatingimused	15
6.1.	Avariolukorrad	15
6.2.	Võimalik keskkonnamõju hindamine	16
7.	Planeeringulahenduse elluviimisega kaasnevad asjakohased mõjud	17
7.1.	Mõju majanduslikule keskkonnale	17
7.2.	Mõju sotsiaalsele keskkonnale	17
7.3.	Mõju kultuurilisele keskkonnale.....	18
7.4.	Mõju looduskeskkonnale.....	18
8.	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	18
9.	Planeeringu elluviimise tegevuskava.....	19

IV Joonised

DP-03 Põhijoonise eskiis

M 1:1000

III Seletuskiri

1. Sissejuhatus ja eesmärk

Detailplaneeringu eesmärgiks on Salmistu küla Soo-Sarapiku kinnistu (katastriüksus 35201:002:0024) sihtotstarbe muutmine, jagamine viieks elamumaa ja neljaks transpordimaa kinnistuks ning elamumaa kinnistutele ehitusõiguse andmine.

Planeeringuala hõlmab Salmistu küla Soo-Sarapiku maaüksust (katastriüksus 35201:002:0024; sihtotstarve maatulundusmaa 100%; pindala 3,56 ha), mis asub Salmistu küla keskosas. Juurdepääs kinnistule on kavandatud olemasolevalt avaliku kasutusega Kuusalu-Valkla teelt, mis kulgeb planeeringualast põhja poolt. Kinnistusesine transport hakkab toimuma uutelt rajatavatelt teedelt. Soo-Sarapiku maaüksusest moodustab kõlvikuliselt 4 200 m² looduslik rohumaa, 29 300 m² metsamaa ja 2 100 m² muu maa.

Planeeritav ala asub vastavalt üldplaneeringule osaliselt detailplaneeringu koostamise kohustusega alal ja ühtlasi tiheasustusalal. Detailplaneeringu koostamine on kohustuslik vastavalt Planeerimisseaduse §125 lg 2: detailplaneeringu koostamine on nõutav üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alal või juhul.

1.1. Detailplaneeringu koostamise alused

- Planeerimisseadus;
- Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus;
- Rahvatervise seadus;
- Looduskaitse seadus;
- Maakatastriseadus;
- Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus;
- Tuleohutus seadus;
- Harju maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud riigihalduse ministri 9.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78);
- Kuusalu valla üldplaneering;
- Kuusalu valla jäätmehoolduseeskiri (Kuusalu Vallavolikogu 14.12.2022 määrus nr 26);

Muud õigusaktid ja projekteerimisnormid (näiteks):

- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus 1.1-1/50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.
- Eesti Standard EVS 809:1:2002 Kuritegevuse ennetamine, linnaplaneerimine ja arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine;
- Katastriüksuste sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord;
- EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooni nõuded. Kaitse müra eest;
- Sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“
- Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.03.2007 määrus nr 19 „Elektripaigaldiste kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord“;
- Majandus- ja taristuministri 03.06.2015 määrus nr 55 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“;
- Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrus nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“;
- EVS 843:2016 Linnatänavad;

- Sotsiaalministri 17.05.2002 määrus nr. 78 "Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid";
- Siseministri 30.03.2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Siseministri 18.02.2021. a määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“;
- EVS 835:2022 Hoone Veevärk;
- EVS 921:2022 Veevarustuse välisvõrk;
- EVS 848:2021 Väliskanaliseerimisvõrk;
- EVS 846:2021 Hoone kanalisatsioon;
- EVS 44:2022 Hoone kütte projekteerimine;
- EVS 840:2017 Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes
- Hea ehitustava nõuded (ET-1 0207-0068).

1.2. Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud

1. Geodeetiline alusplaan Geoalus OÜ töö nr 25-G125 (09.04.2025)

2. Planeeritava maa-ala lähiümbruse ja ehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs

2.1. Planeeringuala ja selle mõjuala väärtuste analüüs

Planeeringuala paikneb Salmistu külas peamise juurdepääsutee Kuusalu-Valkla tee lõunaküljel. Salmistu küla asub Harjumaal Kuusalu vallas, Soome lahe lõunarannikul, Lahemaa rahvusparki lääneosas. Küla on tuntud eelkõige oma looduskauni ranna ja suvitraditsioonide poolest.

Küla iseloomustab eelkõige **lineaarne asustus**, mis kulgeb paralleelselt rannajoonega ja Kuusalu-Valkla teega. Selline ajaloolise hoonestuse paigutus on tüüpiline vanadele rannaküladele. Ajalooliselt on tegemist tüüpilise **rannakülaga**, kus hooned paiknevad kruntidel hajusalt, kuid siiski suhteliselt lähedal teele ja merele. Krundid on sageli pikliku kujuga, ulatudes teest mereni.

Salmistus leidub nii **ajaloolisi talukohti**, mis pärinevad 19.–20. sajandi vahetusest, kui ka **nõukogudeaegseid suvilakrunte ja kaasaegseid eramuid**. Paljud majad on **suvilad või hooajaliselt kasutatavad**, kuid viimasel aastakümnel on sagenenud **püsihoonestus** – inimesed elavad aastaringelt. Enamus krunte on suhteliselt suured, hooned paiknevad laialt – tegemist on **madala tihedusega hajaasustusega**. Salmistu rand ja sadam on küla olulised keskpunktid, mille ümbruses on rohkem tegevusi ning osaliselt tihedam hoonestus. Vanemad hooned on reeglina puidust, tihti **paekivivundamendil**, viilkatustega ja maalähedases stiilis. Nõukogude perioodi suvilad on sageli **standardprojektide järgi** ehitatud, lihtsakoelised ja funktsionaalsed. Viimaste aastakümnete eramud on mitmekesise arhitektuuriga, valdavalt **kahekoruselised**, moodsa arhitektuurikeelega ja sageli looduslikke materjale kasutavad (nt puitfassaadid, klaaspinnad).

Soo-Sarapiku kinnistu asub Sadama alast jalgsi 1,6km kaugusel, ranna-alast 300m kaugusel. Planeeritav ala asub Salmistu küla keskmise peamise juurdepääsutee ääres. Kaberneeme ja Kuusalu alevik asuvad ca 10km kaugusel.

Kuusalu-Valkla tee ääres on olemasolevad bussipeatused planeeritavast alast ca 500m kaugusel, Elanikel on sellelt alalt hea (4xpäevas) ühistranspordi ühendus Kuusalu, Kaberneemega ja Tallinnaga, kus asuvad elanike töökohad. Kuusalu alevik on kogu piirkonna keskus, seega on seal olemas kõik teenused elamuehituse toetamiseks – kool, lasteaiad, poed, postipaki automaadid, vallavalitsus,

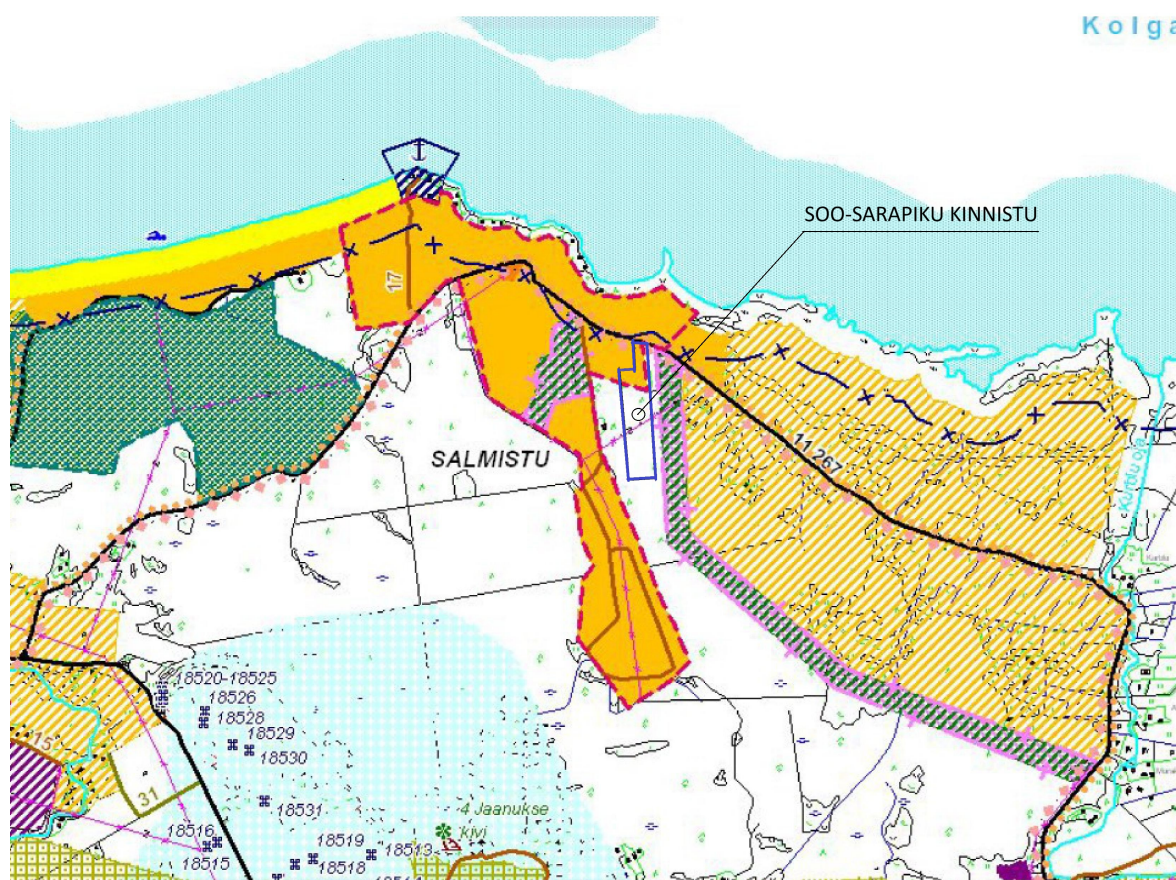
spordirajad, staadion jne. Kõik vajalik asub ca 10km raadiuses. Aleviku teenuskeskuses on piisav võimekus elamualade laiendamiseks ja uute tarbijate lisamiseks.

Planeeringuala moodustab ühtse ja koos vaadeldava tihedamalt asustatud ala Pedassaare tee ja Uuetoa tee äärde planeeritud elamupiirkondadega. Soo-Sarapiku kinnistu on nende vahel säilinud looduslikuna. Samas on nimetatud teede ääres juba olemasolev hoonestus või detailplaneeringutega planeeritud. Seega on sobilik nende vaheline ala samuti osaliselt hoonestada, kui järgida väljakujunenud hoonestuse sobivust olemasolevaga.

Tabel 1. Planeeritava maaüksuse piirinaabrid (Allikas: Maa-amet)

Aadress	Pindala m ²	Katastritunnus	Sihtotstarve
Sarapiku	4686.0 m ²	35201:002:1920	Elamumaa
Soo	28835.0 m ²	35201:002:1460	Maatulundusmaa
Ilo	59201.0 m ²	35201:002:0203	Maatulundusmaa
11267 Kuusalu-Valkla tee	98446.0 m ²	35201:002:0244	Transpordimaa

2.2. Vastavus liigilt üldisematele planeeringutele



Joonis 1. Väljavõte Kuusalu valla üldplaneeringust

Kuusalu valla üldplaneeringu kohaselt asub Soo-Sarapiku kinnistu valdavas osas nn valgel alal. Valge ala üldplaneeringu kaardil tähendab, et antud aladel maakasutuse sihtotstarve ei muutu ja selle muutmist tulevikus ei piirata. Ka pole nendele aladele ette nähtud suuremaid ja eraldi käsitlemist väärivaid kitsendusi ega piiranguid. Osaliselt asub Soo-Sarapiku kinnistu üldplaneeringu kohasel tiheasustusalal, perspektiivsel elamualal. Esitatud ettepanek on üldplaneeringut muutev väljaspoole tiheasustusalala kavandatava elamuala osas.

Üldplaneeringu muutmine on põhjendatav asjaoluga, et planeeritav ala piirneb ning osaliselt kattub olemasoleva väljakujunenud hoonestusega tiheasustusalaga. Antud alale ei ole kehtiva üldplaneeringu ega ka maakonnaplaneeringuga kavandatud otseseid kitsendusi. Detailplaneeringu algatamise taotluses esitatud kavandatavad krundisuurused ületavad tunduvalt üldplaneeringus haja-asustusega aladele lubatud suurust (minimaalseks lubatud suuruseks 3600 m²). Planeeritav ala asub teede ning olemasoleva infrastruktuuri läheduses ning elamukrundid kavandatakse koos kõrghaljastuse maksimaalse säilitamise nõudega.

Soo-Sarapiku kinnistu kõrval on Kuusalu Vallavolikogu 07.10.2020 otsusega nr 46 algatatud Külaseru, Segametsa ja Ilo kinnistute detailplaneering. Antud detailplaneeringu eesmärgiks on kinnistute jagamine elamukruntideks.

Uus hoonestus kahe olemasoleva ja hoonestatava ala vahel seob killustatud struktuuri tervikuks, vältides asustuse laialivalgumist küla äärealadel. See loob **kompaktsema asustuse mustri**, mis on paremini teenindatav (transport, kommunaalteenused, infrastruktuur). Ala jääb juba väljakujunenud teedevõrgu, elektri ja veevarustuse lähedusse, **uued hooned olemasoleva taristuga liita**, mis on

säästlik ja väldib pikalt uute trasside rajamist läbi loodusmaastike. Selline arendus **võldib survet seni hoonestamata ja ökoloogiliselt tundlikumatele piirkondadele**, sest kasutusele võetakse ala, mis on juba osaliselt mõjutatud piirnevast.

Kuna tegemist ei ole väärtusliku või kaitstava looduskooslusega (nt rohevõrgustiku tuumala või liikide koridoriga), siis selline arendus on pigem **keskkonnamõjult väiksem** kui uue asukoha valimine puutumatus looduses. Planeeringuga nähakse ette maksimaalselt olemasoleva **kõrghaljastuse säilitamine, puhverribad, madala tihedusega ja maastikku sulanduv hoonestus**, et vähendada looduskeskkonna koormust.

Uue hoonestuse lubamine kahe olemasoleva hoonestusalaga külgnevale alale on **mõistlik, kui see aitab luua sidusat, keskkonnasäästlikku ja toimivat ruumistruktuuri**, vältides väga laiali kanduvat hajaarendust, kasutades olemasolevat taristut ja säilitades loodusväärtused võimalikult terviklikult.

2.3. Planeeringulahenduse kirjeldus ruumilise arengu eesmärkide saavutamiseks, valitud planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused

Planeeringuga on ette nähtud uute elamukruntide rajamine, tegemist on nõ olemasoleva valdavalt asustatud ala tihendamisega.

Krundistruktuuri moodustamisel on lähtutud piirkonnas varem kehtestatud detailplaneeringutega moodustatud krundistruktuurist ja krundi suurustest ning üldplaneeringuga määratud kruntide miinimumsuurusest. Krundid on planeeritud suurustega 4240...8800 m² ja ehitisealune pind on määratud kuni 6...10 % krundi pinnast. See tähendab, et valdav osa krundist säilib looduslikuna.

Planeeritav ehitusõigus arvestab piirkonna valdava hoonestustiheduse ja hoonete tüübiga ja ei lähtu otseselt üldplaneeringuga määratud miinimum nõuetest. Planeering vastab piirkonna ruumilise keskkonna kriteeriumitele ja arvestab piirkonnas väljakujunenud keskkonnavalasid ja funktsionaalseid tegureid. Hooned on väikesemahulised väikeelamud – üksikelamud. Hoonestus on planeeritud kuni 2-korruseliseks ja kuni 9m kõrge.

Planeeritud ehitusõigus arvestab piirkonnas valdavalt väljakujunenud hoonestuspõhimõtetega, st lähtutakse lähipiirkonna ehitusmahtudest, arhitektuurist ja looduse säästmise põhimõttest. Visuaalselt on mõju positiivne, sest senise pigem kaootiliselt jaotunud maakasutuse asemele rajatakse uus kaasaegne elukeskkond ja ühendatakse omavahel olemasolev ja juba planeeritud teedevõrk.

Arvestades, et juurdepääs tagatakse olemasoleva Kuusalu-Valkla riigitee (kõrvalmaantee) nr 11267 kaudu, ei kaasne vajadust täiesti uue teekoridori planeerimiseks (va planeeringuala sisetee). Planeeringualale pääsuks on planeeritud uus mahaõit, mille kaudu pääseb planeeritud avalikku parklasse ja elumumaa kruntideni.

Planeeringu realiseerimine toob piirkonda uued elanikud, mis on positiivne mõju majandusele. Maksujõulise elanikkonna kasvuga suureneb nõudlus mitmete teenuste osas ja seega luuakse eeldused uute teenuste pakkumiseks.

Planeeringu lahenduse eesmärk on laiendada elukeskkonda seal, kus on seda toetav teenuskeskkond juba olemas piisavalt lähedal. Hea elukeskkonna loomise aluseks on tasakaalu saavutamine erinevate aspektide vahel, mis aitavad inimesel täisväärtuslikku elu elada.

3. Olemasoleva olukorra kirjeldus

3.1. Asend

Planeeritava ala moodustab valdavalt:

Aadress	Pindala m ²	Katastritunnus	Sihtotstarve
Soo-Sarapiku	35587.0 m ²	35201:002:0024	Maatulundusmaa

Soo-Sarapiku kinnistul ei asu ehitisi.

3.2. Tehnovarustus

Kinnistu paikneb tsentraalse veetrassiga varustatavas piirkonnas.

Planeeringualal või selle vahetus lähenduses paiknevad järgmised tehnovõrgud:

- Elektriõhuliin alla 1kV;
- Elektriõhuliin 1-20 kV (Keskringeliin);
- Veetorustik – kinnistu põhjapoolsele piirile paigaldatud maakraan;
- Sidetrass (valguskaabel);

3.3. Kehtivad kitsendused

Planeeringualal kehtivad kitsendused:

- Elektriõhuliin 1-20 kV (Keskringeliin) kaitsevöönd 10m;
- Veetorustik kaitsevöönd 2m;
- Ranna või kalda piiranguvöönd 200m;
- Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd 30m;
- Harjumaa maavarade teemaplaneeringu uuringuruum.

3.4. Haljastus

Kinnistu on suures osas olemasolev metsamaa, 29234.0 m² ulatuses.

4. Planeeringuga kavandatav

4.1. Maakasutus ja planeeritav krundistruktuur

Detailplaneeringuga on ette nähtud jagada kruntideks olemasolev Soo-Sarapiku 100% maatulundusmaa maaüksus ja muuta sihtotstarvet nii, et tekib:

- 5 üksikelamumaa krunti;
- 4 transpordimaa krunti

4.2. Hoonestustingimused ja kitsendused

Hoonestustingimuste väljatöötamisel on arvestatud piirkonnas valdavalt väljakujunenud ja üldplaneeringuga määratud hoonestustiheduse ja -tingimustega.

Kruntide ehitusõigus:

Krunt positsioon 1: 4 240 m²

- Kinnistu sihtotstarve – 100% üksikelamu maa
- Hoonete arv krundil – 1 põhihoone + 2 abihoonet
- Lubatud maksimaalne maapealne ehitisealune pindala – 400 m²
- Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus – põhihoonel 9 m, abihoonel 5 m

Krunt positsioon 2: 4 970 m²

- Kinnistu sihtotstarve – 100% üksikelamu maa
- Hoonete arv krundil – 1 põhihoone + 2 abihoonet
- Lubatud maksimaalne maapealne ehitisealune pindala – 450 m²
- Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus – põhihoonel 9 m, abihoonel 5 m

Krunt positsioon 3: 6 051 m²

- Kinnistu sihtotstarve – 100% üksikelamu maa
- Hoonete arv krundil – 1 põhihoone + 2 abihoonet
- Lubatud maksimaalne maapealne ehitisealune pindala – 450 m²
- Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus – põhihoonel 9 m, abihoonel 5 m

Krunt positsioon 4: 8 800 m²

- Kinnistu sihtotstarve – 100% üksikelamu maa
- Hoonete arv krundil – 1 põhihoone + 2 abihoonet
- Lubatud maksimaalne maapealne ehitisealune pindala – 500 m²
- Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus – põhihoonel 9 m, abihoonel 5 m

Krunt positsioon 5: 7 443 m²

- Kinnistu sihtotstarve – 100% üksikelamu maa
- Hoonete arv krundil – 1 põhihoone + 2 abihoonet
- Lubatud maksimaalne maapealne ehitisealune pindala – 500 m²
- Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus – põhihoonel 9 m, abihoonel 5 m

Krunt positsioon 6:

- Kinnistu sihtotstarve – 100% transpordimaa
- Hoonete arv krundil – -

Krunt positsioon 7:

- Kinnistu sihtotstarve – 100% transpordimaa
- Hoonete arv krundil – -

Krunt positsioon 8:

- Kinnistu sihtotstarve – 100% transpordimaa
- Hoonete arv krundil – -

Krunt positsioon 9:

- Kinnistu sihtotstarve – 100% transpordimaa
- Hoonete arv krundil – -

4.3. Arhitektuurinõuded

- Katusekalle 10-45°, ühepoolse või kahepoolse kaldega katus, kelpkatus, viilkatus. Abihoone katus või põhihoone 1k osa väiksemas mahus võib olla madalama kaldega või lamekatus.
- Põhihoone suurim lubatud korruste arv on 2, abihoonel 1;
- Hoone kõrguse projekteerimisel tuleb kinni pidada detailplaneeringus ette antud kõrgusmärgist; Põhihoone lubatud suurim kõrgus ümbritsevast maapinnast on 9 m, abihoonel 5 m.
- Põhihoone ± 0.00 vahemikus +14.00....+15.50.
- Põhihoone maksimaalne absoluutne kõrgus +24,2;
- Hooned peavad asuma hoonestusalas. Eraldiseisvad rajatised (nt pergola, laste mängumaja, prügimaja, vms) võib asuda hoonestusalast väljas, kuid igal juhul min 8m kaugusel naaberhoonestusest.
- Planeeritavate kruntide ehitusõiguse hulka on arvestatud kõik ehitised, kaasa arvatud kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga väikeehitised ja rajatised. Ehitisealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete ja ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa.
- Projekteeritavad hooned peavad planeeritava tee ääres moodustama visuaalselt ühtse arhitektuurse ansambli, sobitudes ümbritsevasse keskkonda. Ehitismaterjalina kasutada naturaalseid ja looduslikke materjale: betoon, laudis (puit), krohv, kivi plaat, valtsplekk.
- Mitte projekteerida ümarfreespalgist hooneid.
- Piirded: Kruntide piirded lubatud rajada 1,4 m kõrgusena piirdeaed, min. läbipaistvus 25%. Eelistatud on krundi mitte piiramine või hoonestusala ulatuses krundi piirde rajamine. Sissesõidutee poolisel küljel peab piire materjalikäsituselt haakuma hoonete arhitektuuriga/materjalikäsitlusega. Autovärvateks võib kasutada sissepoole avanevaid tiibväravaid või külgsuunas kulgevaid lükandväravaid. Täpne piirdeaedade lahendus anda hoone eelprojekti staadiumis.
- Abihooned/rajatised ja piire peavad sobima materjalikasutuselt ja värvivalikult põhihoone arhitektuuriga.

4.4. Tänavavõrk, liikluskorraldus, parkimine

4.4.1. Tänavavõrk

Juurdepäas planeeritavale alale on ette nähtud Kuusalu-Valkla avalikult riigiteelt. Alumistele kruntidele POS 4 ja POS5 on planeeritud juurdepäas lõunapoole jäävalt perspektiivselt juurdepäasuteelt, mis on sinna planeeritud Külaserua, Segametsa ja Ilo kinnistute detailplaneeringuga. Kuusalu-Valkla teelt planeeringualale pääsuks on planeeritud uus mahasõit, mille kaudu pääseb ka planeeritud avalikku parklasse. Teede ja parkla alune maa on detailplaneeringuga ette nähtud eraldi transpordimaa kruntidena ning nende kasutus või omandamistingimused lepatakse kokku planeeringu menetluse jooksul.

Krunte teenindavad sõiduteed rajada 4,5 m laiusena. Teele määrata hooviala, kus jalakäijad kasutavad liiklemiseks sõiduteed. Juurdepäasuteede lõppu planeerida minimaalselt 12x12m tagasipöördekoht

(arvestada juurdepääsutee lõpus aladega, kuhu oleks võimalik lund lükata). Juurdepääsuteede ja tagasipöördekohta täpne lahendus ning tee kattekonstruktsioon antakse projekteerimise järgmises staadiumis, teeprojekti mahus, millega viiakse planeeritav tee loogiliselt kokku piirkonnas varem planeeritud tänavavõrguga.

Alates avaliku kasutusega juurdepääsuteedest planeerida krundisisesed mahasõidud, mille soovituslikke asukohti on lubatud ehitusprojektide käigus muuta.

Planeeritud mahasõidu, parkla ja tee rajamiseks koostatakse ehitusprojekt.

4.4.2. Parkimine

Kuusalu-Valkla tee äärde on planeeritud avalik parkla-ala 5-le sõiduautole.

Elamute parkimine on ette nähtud ainult oma krundi siseselt. Parkimise planeerimisel on arvestatud Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad nõudeid.

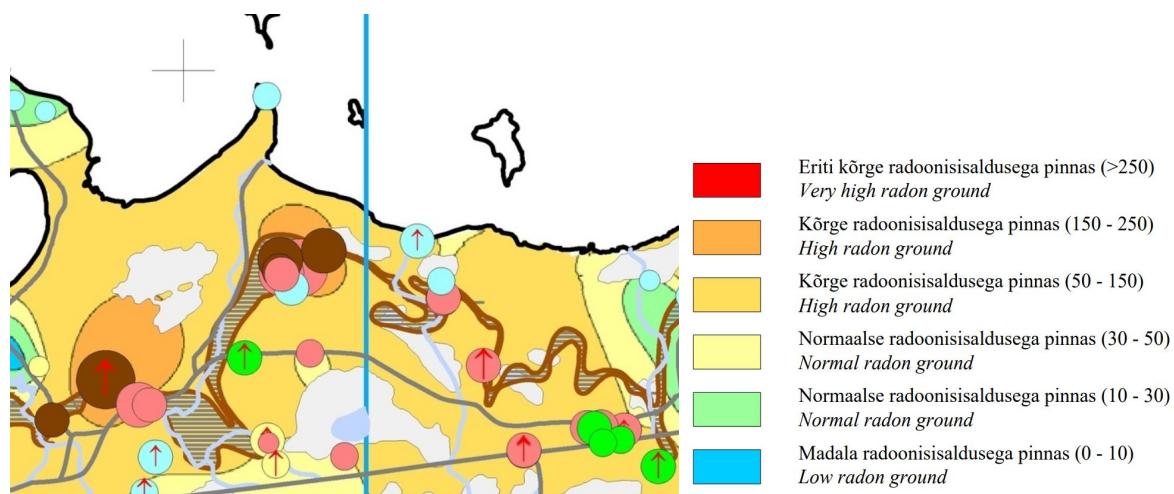
Igale üksikelamule on planeeritud minimaalselt 3 parkimiskohta.

Parkimine lahendatakse koos hoonete ehitusprojektiga.

4.5. Keskkonnatingimused

4.5.1. Radoon

Lähtuvalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardist, on planeeritaval alal kõrge radoonisisaldusega pinnas (50-150 kBq/m³). Uute hoonete projekteerimisel arvestada Eesti Standardi EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine“ esitatud nõuete ja soovitustega. Ehitusprojektide koostamisel on kohustuslik radooniuuringu koostamine.



4.5.2. Haljastus ja heakord

Planeeringuga on lubatud kõrghaljastus eemaldada vaid hoonestusalal.

Nõuded olemasoleva haljastuse säilitamiseks, hoolduseks ja täiendamiseks:

- Detailplaneeringualal kasvavad terved ja elujõulised puud kuuluvad säilitamisele ka hoonestusalal, kui need ei jää otseselt hoonete ehituse alla.
- Mahavõetavat / säilitatavat/ juurdeistutatavat kõrghaljastust täpsustada hoone ehitusprojekti käigus. Hoone eelprojekt peab sisaldama krundile rajatavat madal- ja kõrghaljastuse lahendust.
- Likvideeritava kasvupinnase käitlemine peab toimuma vastavalt jäätmehoolduseeskirjadele.

- Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tuleb tagada säilitatavate ja istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt EVS 843:2016 Linnatänavad nõuetele.

4.5.3. Jäätmekäitlus

Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Kuusalu valla jäätmehoolduseeskirjale, Jäätmeseadusele ja Pakendiseadusele. Hoone projekti käigus esitada jäätmekava.

Olmejäätmete kogumine toimub kinnistesse tühjendatavatesse kontaineritesse, mille tühjendamise ja prügi äravedu valida selliselt, et prügiautodel oleks tagatud hea ligipääs. Prügikonteineri(te) täpne asukoht määratakse hoone ehitusprojekti asendiplaanil. Prügikonteiner paigutada sõidutee lähedusse, hästi liigipääsetavasse kohta. Prügikonteinerid peavad olema vettpidaval alusel ja asuma hoonestatavast naaberkrundist vähemalt 2 meetri kaugusel.

Jäätmete mahuteid tuleb tühjendada sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse. Jäätmete kogumist tuleb läbi viia sorteeritult, et võimaldada jäätmete taaskasutamist ja kõrvaldamist (viimist keskkonda) ning luua võimalus ohtlike jäätmete kogumiseks ja äraveoks spetsiaalsetesse ladustamiskohtadesse. Prügi äravedu peab toimuma vastavat kvalifikatsiooni omava ettevõtte poolt.

4.6. Vertikaalplaneerimine

Detailplaneeringuga haaratud hoonestusalal maapinna absoluutkõrgused jäävad keskmiselt vahemikku abs $\sim +7,5 - 14,5$ m. Valdav osa krundist on abs $+13.00...+13.5$ vahemikus. Peale teedevõrgu ehitamist krundi maapind tasandada ja krundisisene vertikaalplaneerimine lahendada hoone ehitusprojekti koosseisus. Hoonete suhtelise kõrguse ± 0.00 määramisel lähtuda juurdesõidutee projekteerimisel valitud kõrgusmärkidest. Põhihoone ± 0.00 vahemikus $+14.00...+15.50$.

Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada sademevee mittevalgumine naaberkinnistutele.

4.7. Meetmed tuleohutuse tagamiseks

Planeeringulahenduses on aluseks võetud ja ehitusprojekti koostamisel peab järgima Siseministri 30.03.2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ ja Siseministri 18.02.2021. a määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ ning Majandus- ja taristuministri määrus nr 97 "Nõuded ehitusprojektile".

Planeeritavate hoonete minimaalseks tuleohutuse tasemeks on määratud TP 3.

Detailplaneeringu lahenduses on kruntidele määratud võimalik hoonestusala arvestades tulekaitsenorme.

Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega. Juurdepääsuteede lõppu tuleb ette näha ümberpööramiseks koht minimaalsete mõõtudega 12x12m.

Kruntide tuletõrjevõrvarustus: Vajalik väline tulekustutusvesi 10 l/s saadakse tuletõrje hüdrantidest. Olemasolev hüdrant asub Kuusalu-Valkla tee ääres ja teine on planeeritud planeeringuala lõunapoolsele teemaa krundile POS-6. Veevõtukoht peab paiknema ehitise sissepääsust ja tuleohutuspaiagaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 meetri kaugusel. Planeeritud hüdrant teenindab kõiki planeeritavaid elamumaa krunte. Hüdrant projekteerida vastavalt EVS 812-6:2012+A1:2013 – Ehitiste tuleohutus: Tuletõrje veevarustus.

4.8. Energiatõhusus ja –tarbimise nõuded

Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määrus nr 63 "Hoone energiatõhususe miinimumnõuded" järgi ehitise soojustus ning kütte-, jahutus- ja ventilatsioonisüsteemid peavad tagama ehitises tarbitava energiahulga vastavuse ehitise asukoha kliimatilistele tingimustele ning ehitise kasutamise otstarbele. Sisekliima tagamisega hoone konstruktsioonid ja tehnosüsteemid peavad olema projekteeritud ja ehitatud hoonete energiakasutuse tõhustamise miinimumnõuete kohaselt. Energiatõhususe miinimumnõuded on olemasolevate ja ehitatavate hoonete summaarse energiatarbimise piirmäärad, lähtudes hoonete kasutamise otstarbest ja arvestades nende tehnilisi näitajaid, või tehnosüsteemidele esitatavad nõuded, et mõõta nende efektiivsuse ja toimimisega seotud näitajaid.

5. Tehnovõrkude lahendus

5.1. Vee-, kanalisatsiooni- ja sademeveelahendus

Vee- ja kanalisatsiooni-, sademeveelahenduse koostamise aluseks on Kuusalu Soojus AS tehnilised tingimused

5.1.1. Veevarustus

Lahendatakse detailplaneeringu järgmises staadiumis.

5.1.2. Tulekustutusvesi

Lahendatakse detailplaneeringu järgmises staadiumis.

5.1.3. Kanalisatsioon

Lahendatakse detailplaneeringu järgmises staadiumis.

5.1.4. Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine

Lahendatakse detailplaneeringu järgmises staadiumis.

5.2. Elektrivarustus

Lahendatakse detailplaneeringu järgmises staadiumis.

5.3. Sidevarustus

Lahendatakse detailplaneeringu järgmises staadiumis.

5.4. Soojavarustus

Soojavarustus on võimalik lahendada individuaalküttena, kõik kütelahendused on lubatud. Soovituslik on taastuvenergia kasutamine. Hoonete soojavarustuse süsteemi valik teha ehitusprojekti staadiumis.

Kavandatavate hoonete soojusvarustus on võimalik lahendada näiteks:

1. Maasoojussüsteemide (horisontaalse või vertikaalse) baasil:
 - Horisontaalsete maasoojussüsteemide puhul tuleb arvestada, et vajaliku energiakoguse ammutamiseks on vajalik piisavalt suure vaba krundipinna olemasolu. Rusikareegel ütleb, et 1 m² eramu köetavat pinda vajab vähemalt 3,6 m² vaba maapinda (nõue võib muutuda olenevalt seadmest).

- Horisontaalne maasoojussüsteem peab asuma vähemalt 2 m kaugusel kinnistu piirist, 2 m kaugusel puu vertikaalprojektsioonist ning ei või asuda kõvakattega ala, tee, parkla või hoone all.
 - Kuna vertikaalse maasoojussüsteemi puuraugust veevõttu ei toimu st tegemist on kinnise soojussüsteemi puurauguga, siis ei kohaldu sellisele puurkaevule ka veeseaduse § 151 ja § 154 kohased sanitaarkaitseala või hooldusala nõuded.
 - Soojuspuuraukude rajamisel tuleb samuti lähtuda keskkonnaministri 09.07.2015 määruse nr 43 nõuetest. Kinnise soojussüsteemi puuraugu soojuskontuuris võib kasutada üksnes keskkonnale ohutut soojuskandevedelikku ning kasutatava soojuskandevedeliku kohta peab olema ohutuskaart. Soojuskontuuris ei ole lubatud kasutada etüleenglükooli.
 - Puuraukude rajamisel on väga oluline tagada korralik tamponaaž, et hoida ära manteltoru taha jäänud tühemike või vett juhtiva pinnase kaudu maapinnalt pärinevate saateainete sattumine sügavamatesse põhjaveekihtidesse.
2. Õhksoojuspumpade (eelistatult õhk-vesi soojuspumpade) baasil:
- Hoonetele paigaldatavate tehnoseadmete (sh soojuspumpade) müra ei tohi ületada Keskkonnaministri 16.12.2016 määrmuses nr 71 sätestatud müratasemeid. Mürahäiringute ennetamiseks tuleb põhjalikult planeerida seadmete paigutust teiste hoonete suhtes. Seadmete tehnoloogiline lahendus peab teostuma selliselt, et häiriv müra ei leviks hoone konstruktsioonide kaudu või muul viisil hoone siseruumidesse või ümberkaudsete hooneteni/kinnistuteni.
 - Õhksoojuspumpade välisagregaate ei ole soovitatav paigutada hoone tee poolsele esifassaadile ja selle äärde, vastasel juhul tuleb tagada nende varjestamine.
3. Päikesepaneelide baasil:
- Säästmaks ümbritsevat kõrghaljastust ei ole päikesepaneelide paigaldamine lubatud, kui lisavalguse saamiseks oleks vajalik puude kõrguse piiramine ja/või maha raiumine. Maapinnale päikesepaneelide paigaldamine ei ole lubatud.

Kavandatavate hoonete lõplik soojusvarustuse lahendus selgub ehitusprojekti koostamisel. Lubatud on kasutada erinevate kütteviiside kombinatsioone, ka neid mida siin nimetatud ei ole.

6. Keskkonnatingimused

Lähtudes detailplaneeringu ala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta ehitiste rajamine ning sihtotstarbeline kasutamine antud asukohas olulist negatiivset keskkonnamõju, kui planeeringu elluviimisel rakendatakse võimalike negatiivsete mõjude vähendamiseks piisavaid leevendusmeetmeid.

6.1. Avariilukorrad

Planeeringu lahendus näeb ette eluhooned (ühepereelamud). Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne. Kavandatava tegevusega kaasnev tõenäosus avariilukordade esinemiseks ei erine tavapärasest.

1. Oht inimese tervisele avaldub hoonete rajamise ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojekti ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Samuti on oluline, et ehitustöid ja nende järelevalvet teostatakse kõiki õiguseid omavate ettevõtete poolt.

2. Reostusohu pinnasele, pinna- ja põhjaveele võib põhjustada suurem avarii reoveetrassidega. Sel juhul on oluline, et avarii likvideeritakse võimalikult kiiresti.

3. Tulekahjude ennetamiseks projekteerida ja ehitada hooned vastavalt kehtivatele tuleohutusnõuetele. Planeeritud tuletõrje veevärgi nõuetekohane olemasolu ja päästekomando suhteline lähedus (Kuusalus ja Kaberneemes) tagab võimaliku tulekahju kiire likvideerimise.

4. Müra: Planeeringu koostamisel on arvestatud olemasolevast liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Planeeritavad hooned asuvad suurimast müratekitajast 1 Tallinn-Narva tee piisavalt kaugel, et selle müra planeeringualani ei jõua. Lisaks on elumupiirkond piiratud metsase alaga. Haljastusel ei ole olulist reaalset mürasummutavat efekti, kuid sellel on teatav psühholoogiline müratunnetust vähendav toime.

5. Radoon: Lähtuvalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardist, on planeeritaval alal kõrge radoonisisaldusega pinnas (50-150 kBq/m³). Uute hoonete projekteerimisel saab arvestada Eesti Standardi EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine“ esitatud nõuete ja soovitustega. Ehitusprojektide koostamisel on vajalik koostada radooniuuring.

7. Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Kuusalu Vallavolikogu 14.12.2022 määrus nr 26 „Kuusalu valla jäätmehoolduseeskiri“, Jäätmeseadusele ja Pakendiseadusele.

Olmejäätmete kogumine toimub sorteeritult kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse. Prügikonteiner paigutatakse soovituslikult sõidutee lähedusse. Prügikonteinerid peavad olema vettpidaval alusel ja asuma hoonestatavast naaberkrundist vähemalt 2 meetri kaugusel. Jäätmete mahuteid tuleb tühjendada sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse. Jäätmete kogumist tuleb läbi viia sorteeritult, et võimaldada jäätmete taaskasutamist ja kõrvaldamist (viimist keskkonda) ning luua võimalus ohtlike jäätmete kogumiseks ja äraveoks spetsiaalsetesse ladustamiskohtadesse. Prügi äravedu peab toimuma vastavat kvalifikatsiooni omava ettevõtte poolt.

6.2. Võimalik keskkonnamõju hindamine

Kavandatav tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea eeldatavalt ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub. Võttes aluseks, et detailplaneeringuga kavandatakse elamute rajamist osaliselt juba olemasoleva inimtegevusega õuealal, võib planeeringuga kaasnevaid keskkonnamõjusid lugeda väheoluliseks, mistõttu puudub vajadus keskkonnamõju strateegilise hindamise menetluse algatamiseks detailplaneeringu alal.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik:

- Detailplaneeringu kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid.
- Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmeteke, müra, vibratsioon või valgus-, soojus- ja lõhnareostus.
- Ehitusperioodil esinevad ajutiselt müra, vibratsioon ja jäätmeteke, kuid need on ajutise iseloomuga.
- Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

Vastavalt detailplaneeringu algatamise otsuse 17. august 2022 nr 25 Lisa 1 „Salmistu küla Soo-Sarapiku kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang“,

.... Arvestades planeeringuala lähiümbrust ja keskkonnatingimusi ning asjaolu, et planeeringuga kaasnevad mõjud on eeldatavalt väikesed ning jäävad planeeringuala ning selle lähinaabrite ulatusse, ei kahjusta inimeste tervist, vara, ei põhjusta keskkonnas olulisi pöördumatuid muutusi ega ületa

eeldatavalt piirkonna keskkonnataluvust, võib keskkonnamõju strateegilise hindamise jätta algatamata. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punkti 12 kohaselt detailplaneeringu menetluse käigus.

7. Planeeringulahenduse elluviimisega kaasnevad asjakohased mõjud

7.1. Mõju majanduslikule keskkonnale

Igasugune oluline majanduslik mõju viie uue elamukoha planeerimisel piirkonda on väga väike. Läbi keskkonna heakorrastamise, kus olemasolevate elamumaade kõrval asuv võsastuv ala kasutusele võetakse tõstab pigem teiste olemasolevate elamukohtade väärtust. Samuti avaldub mõningane positiivne majanduslik mõju viie uue pere asumisel siia, kelle tulumaksu osa hakkab laekuma valda. Samas võib kaasneda elanike lisandumisel mõningane mõju piirkonna sotsiaalsele taristule (lasteaiad, koolid), mis avaldab omakorda negatiivset majanduslikku mõju valla eelarvele.

Detailplaneeringuga on planeeritud avalik parkla-ala piirkonda kasutatavale suvitajale ja turistile. Piirkonda lisanduv turism elavdab piirkonda majanduslikult, kuna kulutatakse raha majutusele, toidule, transpordile, meelelahutusele ja suveniiridele. See laiendab kohalike võimalusi majandustegevuseks.

Oluline negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub

7.2. Mõju sotsiaalsele keskkonnale

Koostatava detailplaneeringuga kavandatud peab silmas kõiki olulisi aspekte meeldiva ja turvalise keskkonna loomiseks. Detailplaneeringu mõju sotsiaalsele keskkonnale on pigem positiivne, sest heakorrastatakse olemasolev ala olemasolevate või planeeritud tiheasustusalade vahel.

Kuusalu-Valkla tee ääres on olemasolev bussipeatus planeeritavast alast 500m kaugusel. Seega on elanikel sellelt alalt hea ühistranspordi ühendus nii Kuusalu alevikuga kui ka Tallinnaga, kus asuvad elanike töökohad.

Kuusalu alevik on kogu piirkonna keskus, seega on seal olemas kõik teenused elamuehituse toetamiseks – kool, lasteaiad, poed, postipaki automaadid, vallavalitsus, spordirajad, staadion jne. Kõik vajalik asub ca 2-3km raadiuses.

Kui piirkonda lisandub elanikke, võib eeldada, et ühistranspordi ühendused muutuvad ajas järjest paremaks ja perspektiivselt võib eeldada selle teenusase tõusu.

Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele. Mõningaid ebamugavusi (müra, ehitusmaterjalide vedu jne) on ajutiselt lähialal oodata eelkõige uue hoonestuse ja kommunikatsioonide rajamise ajal. Ehitamine toimub aga konkreetse projekti alusel ning tööde käigus tuleb kinni pidada kehtivatest tööohutuse-, tuletõrje-, keskkonnakaitse- ja tervisekaitsemeetmetest. Sealhulgas tuleb jälgida, ehitusaegsed müratasemed ei ületaks läheduses asuvatel elamualadel ajavahemikul 21.00-07.00 keskkonnaministri määruse nr 71 lisas 1 toodud II kategooria tööstusmüra normtaseme. Täiendavalt tuleb tähelepanu pöörata sellele, et ehitusaegsed vibratsioonitasemed ei ületaks sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtuseid.

Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

7.3. Mõju kultuurilisele keskkonnale

Planeeringualal puuduvad muinsuskaitsealused mälestised või nende kaitsevööndid, mistõttu ei ole alust eeldada, et hoonete rajamisel oleks otsene negatiivne kultuuriline mõju. Detailplaneeringuga on määratud antud piirkonda sobilikud arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

7.4. Mõju looduskeskonnale

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad mõjud ei ole ulatuslikud, kuna lähipiirkonnast on juba kujunenud osaliselt hoonestatud ja inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond. Planeeringuala asub perspektiivses elumupiirkonnas, mis on osaliselt hoonestatud ühe- või kahekorruseliste eramutega ning kehtivate või menetletavate planeeringutega on ette nähtud ka uue hoonestuse rajamine. Detailplaneeringu elluviimine on seega kooskõlas piirkonna arengusuundadega.

Planeeringulahendus näeb alale viie uue elamu ehitamist, kuid hoonestamiseks kasutatakse planeeringu ala vahelist hoonestamata ala, mis ei ole rohevõrgustiku osa ega väärtuslik põllumajandusmaa. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee, pinnase või õhu saastatus, jäätmete, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit, looduskaitsealuseid objekte ega vara.

Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub. Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne. Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariolukordade tekkimist ette ei ole näha. Oht inimese tervisele avaldub hoonete rajamise ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojekti ning tööohutust määravates õigusaktides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Nii on võimalik vältida ka ohtu keskkonnale, mis võib tekkida, kui töötajad ei ole kompetentsed.

8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“. Planeeritaval alal on planeerimise ja strateegiate rakendamine võimalik teatud piires, rakendatavad võimalused on vastavalt heale tavale ja soovitatavalt järgmised:

- hea valgustus tänavale, hoonetele ja sissepääsudele;
- territooriumi korrashoid;
- vastupidavate ukse- ja aknaraamide, lukkude, uste, akende ja klaaside kasutamine;
- tulekindlate materjalide kasutamine;
- paigaldada tuletõrje- ning valvesignalisatsioon;
- soovitatav on kasutada naabrivalve süsteemi ja sõlmida leping turvafirmaga.

9. Planeeringu elluviimise tegevuskava

Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal maakorralduslike toimingute tegemisel ja teostatavatele ehitus- ja rajatiste projektidele. Ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele.

Detailplaneeringuga kavandatud ehitusõiguse realiseerimise eelduseks on elamuõigusega krundi teenindava, transpordimaale planeeritud juurdepääsutee ja tehnovõrkude (edaspidi Rajatised) rajamine. Detailplaneeringu alusel moodustatud transpordimaa kruntide võõrandamisel kanduvad arendaja kohustused transpordimaale planeeritud Rajatiste rajamiseks ja hoolduseks edasi kruntide uutele omanikele. Transpordimaa kruntide kasutustingimused, sh servituutide seadmine, lepatakse täiendavalt kokku planeeringu menetluse jooksul. Elamuõigusega kruntide ehitusõiguse koos krundisisese haljastuse, sissesõidutee ja parkimisalaga realiseerib krundi omanik ja/või valdaja. Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahju. Võimalik ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahju tuleb krundi igakordsel omanikul hüvitada koheselt ja õiglaselt.

Planeeringu elluviimise võimalused täpsustatakse edasise planeerimise käigus.