

KAUSTA SISUKORD

DP-00 Seletuskiri.

1. Üldosa

- 1.1. Sissejuhatus
- 1.2. Detailplaneeringu koostamise alused

2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

3. Olemasoleva olukorra kirjeldus

- 3.1. Maaomand planeeritaval alal
- 3.2. Katastriüksuse piirangud
- 3.3. Olemasolev haljastus
- 3.4. Haljastus

4. Detailplaneeringuga kavandatav

- 4.1. Detailplaneeringu ülesanded
- 4.2. Planeeritava maa-ala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed
- 4.3. Krundi hoonestuse analüüs
- 4.4. Kooskõla Kuusalu valla üldplaneeringuga
- 4.5. Planeeritava ala kruntideks jaotamine
- 4.6. Arhitektuuri- ja kujundusnõuded ehitisele
- 4.7. Krundi ehitusõigus
- 4.8. Tingimused ehitusprojekti koostamiseks

5. Liikluskorraldus ja parkimise korraldus

6. Leevendusmeetmed müra vähendamisel

7. Keskkonkaltse. Haljastus ja heakord

- 7.1. Keskkonkaltsealased ettepanekud
- 7.2. Uushaljastus
- 7.3. Vertikaalplaneerimine
- 7.4. Jäätmekäitluse korraldus
- 7.5. Tehnoseadmetest tingitud müra
- 7.6. Soojavarustuse põhimõtted
- 7.7. Insolatsioonitingimuste muutumine
- 7.8. Õhureostus ja müra
- 7.9. Radooniriske vähendavad abinõud

8. Tuleohutus

9. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

10. Tehnovõrgud

- 10.1. Üldosa
- 10.2. Veevarustus
- 10.3. Kanalisatsioon
- 10.4. Olemasolev drenaažisüsteem
- 10.5. Elektrivarustus

Harju maakond, Kuusalu vald, Allika küla, Mikkuri kinnistu ja lähiala detailplaneeringu eskiis DP
Töö nr 2608, 21.04.2026 a.

10.6. Sidevarustus

10.7. Soojusvarustus

11. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks

12. Servituudid ja naabrusõigused

13. Detailplaneeringu realiseerimisest tulenevate kahjude hüvitamine

14. Detailplaneeringu realiseerimise ehk elluviimise kavandada

JOONISED

DP-01 Situatsiooniskeem

DP-04 Põhijoonis tehnoõrkudega

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA.

1.1. Sissejuhatus.

Käesolev detailplaneering on koostatud Kuusalu vallas Allika külas asuvale Mikkuri kinnistule (katastritunnus 35201:002:0934) hoonetusala ja ehitusõiguse määramiseks elamu ning abihoonete ehitamiseks. Samuti ehitiste ehituslike ja arhitektuuriliste, kujunduslike tingimuste ning tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramiseks. Detailplaneeringuga lahendatakse juurdepääs kinnistule.

Mikkuri kinnistu detailplaneering ei muuda kehtivat Kuusalu valla üldplaneeringut.

Detailplaneering ei ole vastuolus maakonnaplaneeringuga.

Planeeringuala on tähistatud joonisel sinisega.

1.2. Detailplaneeringu koostamise alused.

Detailplaneeringu koostamisel on aluseks võetud:

- Kuusalu vallavalitsuse korraldus 27. märts 2025 nr 96 „Allika küla Mikkuri kinnistu detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine“ .
- Transpordiameti seisukohtade väljastamine Mikkuri kinnistu detailplaneeringu koostamiseks; 16.04.2025, nr 7.2-2/25/4698-2.
- Detailplaneeringu koostamisel on kasutatud Priit Kirsiste FIE 20.05.25. poolt koostatud alusplaani täpsusastmega 1:500 töö nr GD-25-21. Maa- ala on mõõdistatud riigi koordinaatide süsteemis LEST97 ja kõrgused EH2000 kõrguste süsteemis.
- Ehitusseadustik (EhS), vastu võetud 11.02.2015
- Planeerimisseadus (PlanS) vastu võetud 28.01.2015.
- Kuusalu valla üldplaneering (kehtestatud Kuusalu vallavolikogu 19.12.2001 otsusega nr.68);
- Majandus- ja taristuministri 05.07.2015 määrus nr.57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“.
- Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded. Vastu võetud 30.03.2017 määrus nr 17. Redaktsiooni jõustumise kuupäev 01.03.2021.
- Siseministri 18. veebruari 2021. aasta määruse nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ muutmise Vastu võetud 12.12.2022 nr 46.
- Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määrus nr.63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“*. *Redaktsiooni jõustumise kuupäev 01.06.2025.
- Majandus- ja taristuministri 02.07.2015 määrus nr.85 „Eluruumile esitatavad nõuded“
- Rahvatervishoiu seadus. Vastu võetud 11.12.2024. Redaktsiooni jõustumise kp: 01.09.2025. Väljaandja: Riigikogu.
- Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr.17 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“
- Kuusalu valla jäätmehoolduseeskiri, vastu võetud 14.12.2024 Kuusalu Vallavolikogu määrusega nr.26.
- Kuusalu valla heakorra eeskiri, vastu võetud 27.03.2013 Kuusalu Vallavolikogu määrusega nr.8.
- EVS 843:2016 „Linnatänavad“
- Muud õigusaktid ja projekteerimisnormid.

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Mikkuri kinnistule ehitusõiguse ning

hoonestusala määramine, juurdepääsu, liikluskorralduse lahendamine, tehnovõrkudega varustamine ning haljastuse kavandamine, arvestades Kuusalu valla üldplaneeringus toodud tingimuste ja piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadiga. Detailplaneering on koostatud vastavalt huvitatud isiku ja Kuusalu Vallavalitsuse vahel sõlmitud lepingule. Detailplaneering vastab Kuusalu valla üldplaneeringule.

3. OLEMASOLEVA OUKORRA ISELOOMUSTUS.

3.1. Maaomand planeeritaval alal.

- Planeeringuala moodustab:

jrk	MÜ nimetus	KÜ nr	Pindala	Sihtotstarve
1	Mikkuri	35201:002:0934	13626 m ²	Maatulundusmaa 100%

- Planeeringuala naabrid:

jrk	MÜ nimetus	Katastritunnus	Pindala	Sihtotstarve
1	Saare	35201:002:0313	77279 m ²	Maatulundusmaa 100%
2	Kaldapõllu	35201:002:0925	8866 m ²	Maatulundusmaa 100%
3	Mikkuri	35201:002.1053	57389 m ²	Maatulundusmaa 100%
4	11267 Kuusalu-Valkla tee	35301:001:1492	98350 m ²	Transpordimaa 100%

Planeeritav katastriüksus piirneb põhja ja lääne poolt Saare (35201:002:0213, 100% maatulundusmaa) ja lõuna poolt Kaldapõllu (35201:002:0925) kinnistutega. Ida pool paikneb 11267 Kuusalu -Valkla tee (35301:001:1492) millelt on kavandatud juurdepääs Mikkuri kinnistule. Teisel pool riigiteed paikneb teine osa (Mikkuri 2) (35201:002:1053) kinnistu ning selle kõrval Rootsu (35201:002:0922) kinnistu.

Planeeringuala paiknemine riigitee ääres loob head võimalused juurdepääsuks nii Salmistu külakeskusest, kui ka Kuusalu alevikust.

Planeeritaval alal ei asu planeeringu koostamise ajal ehitisregistrisse kantud hooneid. Detailplaneeritava ala lähiümbrus on suhteliselt hõredalt asustatud. Tihedam asustus paikneb põhja pool ajaloolises Mäepea külas, ca 1.8 km kaugusel Mikkuri kinnistust. Kuusalu alevik paikneb planeeritavast alast kagus, umbes 3,8 km kaugusel. Lähiumbruses paiknevad peamiselt metsamaad ja looduslikud rohumaad.

Kõlvikuliselt koosneb Mikkuri katastriüksus haritavast maast (12303 m²) ja metsamaast (1323m²).

Planeeringu maa-ala jääb üldplaneeringu kohaselt nn valgele alale. Planeeritav ala asub ka alal, mis on määratud detailplaneeringu kohustusega aladeks, et kontrollida ja välistada tegevused, mis võiksid muuta põhjavee kvaliteeti.

Looduskaitsealuseid objekte ja riiklikult kaitstavaid kinnismälestisi planeeringualal ei leidu.

3.2. Katastriüksuse piirangud.

Planeeritaval alal asuvad:

11267 Kuusalu -Valkla tee kaitsevöönd 30 m äärmise sõiduraja teljest.

Planeeritava ala vahetus läheduses paikneb:

Valguskaabli kaitsevöönd 4 m+4 m.

3.3. Olemasolev haljastus.

Planeeritav ala on endine väärtuslik põllumaa osaliselt metsamaa, kus kasvavad üksikud põõsad ja võsa.

3.4. Geodeesia.

Reljeefilt on planeeritav ala suhteliselt tasane, ühtlane kalle on edela- kirde suunas langev, kõrguste vahe on ca üks meeter sajaneljakümne meetri kohta. Madalaimad kohad on abs. +28.00 m ning kõrgeimad abs +34.00.

4. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV.

4.1. Detailplaneeringu ülesanded.

Määratud on alljärgnevad detailplaneeringu ülesanded:

- krundi hoonestusala määramine;
- krundi ehitusõiguse määramine;
- detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, tehnoorkude ning juurdepääsutee võimaliku asukoha määramine;
- ehitise ehituslike tingimuste määramine.
- heakorrastuse ja haljastuse lahendamine.

4.2. Planeeritava maa-ala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.

Planeeritav Mikkuri kinnistu paikneb Kuusalu vallas Allika külas. Planeeritud hoonestusele on lahendatud juurdepääs 11267 Kuusalu-Valkla riigitee kinnistult (35301:001:1492). Kontaktvööndis olevate katastriüksuste sihtotstarbeks on maatulundusmaad.

Planeeringuala kontaktvööndis on kehtestatud Numenuku kinnistu ja Kadaka kinnistu detailplaneeringud.

Ehitusjoont antud piirkonnas välja kujunenud ei ole, ühtne arhitektuurilaad puudub. Kontaktvööndi hoonestuse moodustavad valdavalt viilkatusega üksikelamud, korruselisus on enamuses kaks, kohati üks. Kinnistutel paikneb keskmiselt üks üksikelamu ja mitu abihoonet, lisaks kasvuhooned, varjualused jms.

Planeeringuga kavandatavad eluhoone ja abihooned ning nende kasutamisest tulenevad tegevused ei tekita uusi märkimisväärseid mõjusid lähiümbrusele. Hoonestamine ei vähenda piirkonnas oluliselt väärtuslikke ja kasutatavaid põllumaid, negatiivsed tegurid puuduvad.

Majanduslikust ja ehituslikust aspektist on planeeringuga kavandatav sobiv nii planeeritavale krundile, kui ka ümbritsevale ruumile.

4.3. Krundi hoonestuse analüüs.

Mikkuri kinnistul puudub olemasolev hoonestus.

Detailplaneeringuga kavandatavad hooned ehitatakse krundi keskossa, säilitades ülejäänud maaüksusel põllumaa. Planeeringuga on kavandatud üksikelamu ja 3 abihoonet.

Kavandatav hoonestus moodustab terviku- elamu koos seda teenindavate abihoonetega ning hooneid ühendavate teede ja platsidega.

4.4. Kooskõla Kuusalu valla üldplaneeringuga.

Mikkuri kinnistu detailplaneeringus on arvestatud Kuusalu valla üldplaneeringus määratud nõudeid.

Kavandatud hooned on sobitatud miljöösse, arvestatud on lähikruntide hoonete mahtude ning maastiku struktuuriga. Ehitiste välisviimistluses kasutatakse piirkonnale omaseid viimistlusmaterjale.

Planeeringulahendus on kooskõlas Kuusalu valla üldplaneeringuga.

Väljavõtte Kuusalu valla üldplaneeringu seletuskirjast: „6.5 Ehitamise printsiibid hajaasustuses. ..Ehitamisel tuleb arvestada loodusliku ümbrusega. Vältida tuleb suuremaid pinnavormide muutmisi juurdepääsu teede rajamisel või hoonete paigutamisel nõlvadele. Maastiku struktuur peab olema hoonete ja rajatiste paigutuse aluseks. Ehitiste paigutamisel tuleb lisaks lähiümbrusele arvestada kogu vaateväljaga kruntide hoonestamiseks”.

4.5. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.

Detailplaneeringuga ei ole ette nähtud planeeringuala kruntideks jaotamine. Olemasoleva katastriüksuse piire ei muudeta.

4.6. Arhitektuuri- ja kujundusnõuded ehitistele.

Uusehituste püstitamisel tuleb järgida ajalooliselt väljakujunenud arhitektuuritraditsioone (ehitusmaterjalid, katusekatted, fassaadide viimistlus, arhitektuursed detailid ja elemendid jms).

Elamu ja abihooned planeeritaval krundil peaksid olema kaasaegse arhitektuuriga. Hoonete maht peab sobituma piirkonda.

Ehitusprojekti mahus esitada koos põhihoone projektiga ka abihoonete projekt. Abihoone peab olema kooskõlas põhihoone välisilmega.

Hoonete tulepüsivusklass minimaalne TP3.

Detailplaneering määrab maksimaalse ehitisealuse pinna. Planeerimisjoonisel on märgitud hoonestatavale krundile hoonete ehitamise asukoht hoonestusalana. Hoonestusala piirid on planeeritud paralleelsetena kinnistu piiridega. Kohustuslikke ehitusjooni riigitee äärde hoone paigutamiseks etteantud ei ole.

Üksikelamu korruselisus ja kõrgus.

Korrused: 2 maapealset korrust ja 1 maa-alune korrus. Kõrgus: max 8,5 meetrit maapinnast.

Abihoonete korruselisus ja kõrgus.

Korrused: üks maapealne korrus. Kõrgus: 6,5 meetrit maapinnast.

Hoonete konstruktsioon: väikeplokk, betoon, teras ja kivi, puitsõrestik.

Seinte välisviimistlus: kasutada üldlevinud fassaadimaterjale nagu puit, kivi või krohv ja klaas. Loodusmaterjale imiteerivate plastikmaterjalide ja ümarpalk välisviimistluses ei ole lubatud.

Hoonete välisviimistluses kasutada looduslähedasi värvitoone.

Katus: kaldkatus 20...45 kraadi. Väiksemad hooneosad võivad olla madalama kaldega, samuti abihoone katus. Katuse värvitoonid: hall, naturaalne tsink, pruun, must.

Aknad: võivad olla erikujulised.

Sokkel: kõrgus 0,2-0,4 meetrit. Maksimaalselt võib maapinda tõsta ca 50 cm.

Materjalideks betoonkivi, maakivi, murtud paas ja välisviimistlus krohv või tsementkiudplaat.

Piirdeaiad. Piirdeaed on kavandatud 12667 Kuusalu-Valkla tee poole puitlippaiana, kõrgus max 1,5 meetrit. Ülejäänud kinnistu piiridel on lubatud piirata need kuni 1,5 m kõrguse vähemalt 50% ulatuses läbipaistva aiaga. Piirdeaiad peavad moodustama visuaalselt terviku.

Piirdeaedade rajamine ei ole kohustuslik. Hekk võrdub läbipaistmatu aiaga.

4.7. Krundi ehitusõigus.

Ehitusõigusega määratakse lisaks planeeritud krundi kasutamise otstarbele ka hoonete suurim lubatud arv krundil, hoonete suurim lubatud kõrgus ja ehitisealune pind.

Krundi suurim lubatud ehitisealune pind on maapealne 400 m² ja maa-alune 200 m². Üksikelamu maksimaalne ehitisealuse pind on ca 200 m², lisaks võib püstitada kuni 3 abihoonet. Elamu lubatud maksimaalne katuseharja kõrgus on kuni 8,5 m, abihoonete kõrgus 6,5 m.

Viikatusena hoonete katusekalle projekteerida vastavalt piirkonna tavadele 20-45°.

Maapinna kõrguste vahe Mikkuri kinnistul on vahemikus 28.00 kuni 34.00 kirde suunalise langusega. Arvestades sademevete äravoolu, tuleb hoonete rajamiskõrguse valikul aluseks võtta hoonestusala kõrgeim punkt.

Planeeritava elamu põhikorruse pöranda abs kõrgusmärk oleneb hoone asukohast langeval reljeefil, mis täpsustatakse järgnevates projekteerimise etappides. Sellest lähtuvalt on maapinna vähese ümberplaneerimisega võimalik projekteerida hoonete sokkel kõrgusega 20-40 cm.

Üksikelamul võib olla kuni kaks maapealset korrust ja 1 maa-alune.

Üksikelamu ja abihoonete maksimaalne abs kõrgus sõltub hoone asukohast kaldega reljeefil. Hoonete lubatud minimaalne tulepüsvivusklass on TP3 (tuldkartev hoone)

Krundi ehitusõigus, piirangud ja arhitektuurinõuded on esitatud joonisel DP-4_Põhijoonis tehnoorkudega.

Krundile on lubatud hoonete teenindamiseks vajalike teede, platside ja tehnoorkude rajamine ning kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga väikeehitiste püstitamine vastavalt ehitusseadustikule.

Ehitusloakohustusega hoonete püstitamisel väljaspoole määratud hoonestusala on vajalik naaberkinnistu omaniku nõusolek.

Krundi ehitusõiguse näitajad on toodud detailplaneeringu põhijoonisel.

- krunt suurusega 13 626 m²
- kasutamise sihtotstarve: 100% üksikelamu maa
- hoonete suurim lubatud arv: 4
- hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 400 m² /maaalune 200 m²
- hoonete suurim lubatud suletud brutopind: 800 m² /maaalune 200 m²
- hoonete suurim lubatud kõrgus: 8,5 m/ abihoonete 6,5 m
- hoonete suurim lubatud korruselisus: 2/-1, abihoonete korruselisus 1.
- parkimiskohtade arv 3

4.8. Tingimused ehitusprojekti koostamiseks.

Hoonete eskiisprojekt esitada kohalikule omavalitsusele kooskõlastamiseks. Ehitusprojektis anda täpsed hoonete fassaadide lahendused.

Hoonete ehitusprojektide koostamiseks on soovitatav koostada ehitus-geoloogiline uuring.

Tehnoorkude, piirdeaedade ja võimalike väikevormide lahendused esitada hoonete ehitusprojektis.

Planeeritud hoonete tehnoseadmete müra ei tohi hakata häirima naabruskonna elanikke, millest lähtuvalt valida tehnoseadmetele (nt õhksoojuspumbale) parim asukoht.

Hoonete ehitusprojektid tuleb kooskõlastada Põhja Päästkeskusega.

Tulenevalt maaparandusseaduse § 50 lg 1 esitada maaparandusehitiste ja projekteeritava ala ühisosa ehitusprojektid Transpordiametile kooskõlastamiseks.

5. LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMISE KORRALDUS.

Juurdepäas Mikkuri kinnistule tagatakse 11267 Kuusalu-Valkla teelt (kat.tunnus 35301:001:1492). Ruumivajaduse hindamiseks esitatakse planeeringuala kõrvale põhimõtteline ristmiku asukoht. Ristumiskoha projekt esitatakse hoone projekteerimise koosseisus. Kavandatava ristumiskoha puhul tuleb enne projekti koostamist taotleda nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks Transpordiametilt.

Käesoleva DP koosseisus nähakse ette mahasõidu kavandamine:

Mahasõidukatend riigiteelt on eelpuistega kahekordne pindamine.

Juurdepäasutee katend Mikkuri kinnistul on kavandatud kruuskattena.

Parkimine krundil on planeeritud krundisiseselt, sissepääsutee kõrvale rajataval parkimisplatsil. Krundisisesed teed ja platsid kaetakse killustiku või kivisillutisega.

Krundisisesed läbipääsud ja ühendusteel peavad laiuselt vastama tuleohutusnõuetele.

Planeeringuga ei kaasne arendustegevust väljaspool planeeritavat ala.

Tee kaitsevööndi maa kinnisasja omanik on kohustatud lubama kõrvaldada nähtavust piirava istandiku, puu, põõsa või liiklusele ohtliku rajatise. Kinnisasja omanik peab võimaldama paigaldada tee kaitsevööndisse tee korrashoiuks ajutisi lumetökkeid, rajada lumevalle ja kraave tuisklume tõkestamiseks ning paisata lund väljapoole teed, kui nimetatud tegevus eitakista juurdepääsu kinnisasjale.

Tee kaitsevööndis ümbersõite rajada ja ehitada ning nende korrashoiuks teist kinnisasja kasutada saab ainult lepingulisel alusel. Lepingut ei pea sõlmima avarii või loodusõnnetuse korral. Kinnisasja omanikule tuleb hüvitada kinnisasja ajutise kasutamise kaaskahju. Teekaitsevöönd on kantud detailplaneeringu põhijoonisele. Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, mille keskmine ööpäevane liiklussagedus on 443 autot ja kiirusrežiim 60 km/h, tuleb hoonete projekteerimisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste).

Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust on planeeringu koostamisel hinnatud vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016. a. määrusele nr 32 ning planeeringu kehtestaja kaalutusotsusel tuleb kavandada vajadusel leevendavad meetmed häiringute, sealhulgas keskkonnaministri 16.12.2016. a. määruses nr 71 lisas 1 toodud müra normtasemetega tagamiseks.

Transpordiamet ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal.

Kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab kinnistu igakordne omanik.

6. LEEVENDUSMEETMED MÜRA VÄHENDAMISEL.

Müra intensiivsus oleneb eelkõige liiklussagedusest ning raskeveokite osakaalust ja liiklusvahendite koosseisust. Samuti mõjutab maastiku iseloom. Mõju hoonetele sõltub müraallika kaugusest ning hoonete asendist tee suhtes.

Edasise projekteerimise käigus arvestada järgnevaga:

- Liiklusemüra maksimaalne helirõhutase ei tohi KeM määruse nr.71 §6 lg3 järgi ületada müratundlike hoonetega aladel päeval 85dB(A) ja öösel 75dB(A).
- Hoonestuse rajamisel tagatav müratase siseruumides ei tohi ületada sotsiaalministri 04.03.2002 määruse nr.42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” normtasemeid.
- Vajadusel rakendades vastavaid müravastaseid meetmeid (sh EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”).
- Hoonete välispiirete konstruktsioonid tuleb projekteerida vähemalt selliselt, et mitmest erineva heliisolatsiooniga elemendist välispiirde ühisisolatsioon oleks $R_w + C_{tr} \geq 35$

45dB. Tähelepanu tuleb pöörata akende heliisolatsioonile transpordimüra suhtes. Akende pind peab olema $\leq 50\%$ välisseina pinnast.

7. KESKKONNAKAITSE. HALJASTUS JA HEAKORD.

7.1. Keskkonnakaitsealased ettepanekud.

Planeeringuala jääb täies ulatuses loopealsete ehk alvarite alale, mis asuvad Kuusalu valla põhjaosas. Alvarid on õhukese lubjarikka mullaga poollooduslikud rohumaad.

Kuna mullakihi paksus on õhukene (üldjuhul 20-30 cm), siis ei paku need alad kaitset põhjaveele. Sellest tulenevalt tuleb vältida põhjavett reostavaid tegevusi.

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.

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

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

Krundi sihtotstarbeline kasutamine ei kujuta ohtu keskkonnale ning sellel puudub oluline keskkonnamõju.

7.2. Uushaljastus.

Kinnistu paikneb endisel põllumaal, kohati kõrghaljastatud. Uushaljastust võib planeerida ala liigirikkamaks muutmiseks ning teeäärsele alale, et vähendada liikluse müra ja saastet, takistamata seejuures teede ristumiskohas nähtavust. Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tuleb tagada istutatavate puude ja ehitiste vahelised kujud vastavalt Eesti Standard EVS 843:2016 esitatud nõuetele. Istutamisel on soovitatav kasutada Eesti päritolu istutusmaterjali (Standard EVS 939:2020_Puittaimed haljastuses Osa 2: Ilupuude ja - põõsaste istikute kvaliteedinõuded). Kõrghaljastust mitte planeerida hoonele lähemale kui 5 m.

Krundi haljastuse täpsemal planeerimisel on soovituslik koostada eraldi haljastusprojekt. Krundi piiridele on lubatud rajada piirdeaed, h=1,5 m. Nõuded piirdeaedadele on kirjeldatud p.4.6. Piirded peavad olema rajatud nii, et oleks tagatud vajadusel juurdepääs päästetehnikale.

7.3. Vertikaalplaneerimine.

Planeeritava krundi sademevee käitlemine lahendatakse vertikaalplaneerimisega ja planeeringuala piires. Planeering ei näe ette alal olulisi maastiku struktuuri ja reljeefi muutusi.

Vertikaalplaneerimine täpsustatakse hoonete ehitusprojekti koostamise käigus. Sademevee juhtimine naaberkruntidele on keelatud.

Ehitusaegne ja eksploatatsiooniaegne jäätmekäitlus toimub vastavalt kehtivatele normidele.

7.4. Jäätmekäitluse korraldus.

Planeeritaval alal tuleb kogu jäätmekäitlus ja jäätmete äravedu lahendada vastavalt kehtivale jäätmeseadusele ja Kuusalu valla jäätmehoolduseeskirjale. Vastu võetud 14.12.2022 nr 26.

Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse ning rakendama peab jäätmete sorteerimist vastavalt keskkonnaministri 03.06.2022 määrusele nr 28 „Olmejäätmete liigiti kogumise ja sortimise nõuded ja kord ning sorditud jäätmete liigitamise alused“.

Prügikonteinerite võimalik asukoht on kavandatud parkimisala lähedusse betoonplaatidega kaetud platsil.

Prügiveo masinatele on tagatud juurdepääs 11267 Kuusalu-Valkla teelt.

heakorranõuded, kohustused ja piirangud Kuusalu valla territooriumil viibivatele ja tegutsevatele isikutele ning valla territooriumil asuva kinnis- või vallasvara omanikele reguleerib Kuusalu valla heakorra eeskiri. Krundi valdaja peab järgima Kuusalu valla jäätmehoolduseeskirja ja sõlmima lepingu jäätmekäitlus-ettevõttega.

7.5. Tehnoseadmetest tingitud müra.

Tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel arvestada teiste elamute paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr.71

„Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ Lisa 1 normtasemeid. Siseruumide mürataseme teemat vt p.4.4.

7.6. Soojavarustuse põhimõtted.

Hoonete soojavarustus tagatakse lokaalsete kütteseadmetega.

7.7. Insolatsioonitingimuste muutumine.

Planeeritava krundi naabruses ei ole elamuid, mis jääksid planeeritava hoone varju. Sellest tulenevalt ei ole vajadust insolatsioonianalüüsi tegemiseks.

7.8. Õhureostus ja müra.

Planeeritav hoonestusala ja sellele kavandatavad hooned asuvad maanteest 30m kaugusel. Rajatavatele hoonetele juurdepääs ei suurenda oluliselt lokaalset liikluskoormust, müra ega õhureostuse kasv planeeringu rakendumisel ei suurene.

7.9. Radooniriske vähendavad abinõud.

Planeeritaval maa-alal tuleks ka enne eluhoonete ehitamist kindlaks teha pinnase radooniriski suurus ning tagada radooniohutu keskkond siseruumides, rakendades vajadusel hoonete projekteerimisel EVS 840:2017

„Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ meetmeid. Hoonete elu-, puhke- ja tööruumides peab aasta keskmine radoonisisaldus ruumiõhus olema väiksem kui 200 Bq/m³.

Soovitav on teha pinnase mõõtmine enne hoone projekteerimist ja pärast ehitamist mõne aasta pärast uuesti.

Madala radoonitaseme tagamiseks hoones tuleks kasutusele võtta järgmisi meetmed: tagada tarindite radoonikindlad lahendused (õhutihedad esimese korruse tarindid ja/või alt ventileeritav betoonplaatpõrand või maapinnast kõrgemal asuva põrandaaluse sundventilatsioon);

tagada hoones nõuetekohane ventilatsioon ja regulaarne tuulutamine;

esimese korruse põrandaaluse tuulutamine ja isoleerimise vastava kilega;

hea ehituskvaliteet ja kvaliteetsete materjalide kasutamise.

8. TULEOHUTUS.

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks Siseministri 16. veebruari 2021. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”.

Põhijoonisele on märgitud hoonete võimalik ehitusala.

Planeeritud hoonestus paikneb krundil lahtise hoonestusviisiga ja projekteerimisel tuleb tagada hoonetele vaba juurdepääs.

Planeeritud on I kasutusviisiga hooned, mille põlemiskoormus on alla 600 MJ/m² ja pindala kuni 800 m². Detailplaneeringuga lubatav maksimaalne ehitatav brutopind planeeringualal on 800 m².

Planeeritavate hoonete tuleohutusklass on TP3 (minimaalne lubatav).

Planeeritav hoonestus koosneb ühest kuni kahekorruselisest elamust ja maksimaalselt kolmest abihoonest.

Detailplaneeringuga kavandatav hoonestusala on esitatud joonisel DP-04_Põhijoonis tehnoorkudega.

Vastavalt Siseministri määrusele nr 10 (18.02.2021) „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“. § 6 lg (51) punkt 2 võib ehitise veevõtukohtana käsitada lähimat nõuetele vastavat veevõtukohta juhul, kui erinevatel kinnistutel olevad esimese kasutusviisiga või nendega võrdsustatud hooned asuvad üksteisest kaugemal kui 40 meetrit.

Lähimad hooned paiknevad kinnistutel kaugemal, kui 40 m.

Jäätma kinnistule kavandatud hoonete ja naaberkinnistute hoonestuse vahelised tuleohutuskujad on piisavad ning tuletõrjeautode juurdepääs hoonele on tagatud.

Vastavalt Maa-amet geoportaali kaardirakendusele „Ohtlikud käitised, veevarustus ja veeohutus” paikneb lähim hüdrant

Tuletõrje- ja päästetöid teostab ja korraldab antud piirkonnas Päästeameti Põhja-Eesti päästkeskus.

9. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD NÕUDED JA TINGIMUSED.

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmisel on lähtutud Eesti Standardist EVS 809-1:2002.

Piirkonna keskkonna turvalisuse tõstmiseks tuleks rakendada järgmisi meetmeid:

- rajada kinnistule selgelt eristatav juurdepääs;
- tagada hoonete vahel ja ümbruses hea nähtavus ning valgustatus;
- üksikelamu hoonestusala eraldada piirdeaiaga;
- autode parkimine vahetult elamu ees vähendab autodega seotud kuritegude riski;
- vastupidavate ehitusmaterjalide, ukse- ja aknaraamide, lukkude jms kasutamine vähendab sissemurdmiste riski;
- tagada territooriumi jälgitavus (video- ja naabrivalve).
- territooriumi korrashoid annab eelduse turvalisuse tagamiseks ja on krundi igakordse omaniku kohustus.

10. TEHNOVÕRGUD.

10.1. Üldosa.

Detailplaneeringuga esitatakse tehnoorkude põhimõtteline lahendus, mida täpsustatakse edasise projekteerimise käigus, kui on selgunud hoonete täpne asukoht.

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”.

* Eesti põhjavee kaitstuse kaardi (Eesti Geoloogiakeskus OÜ, 2001) järgi asub planeeringuala nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkonnas. Hoonete, rajatiste

projekteerimisel tuleks jälgida, et need ei mõjutataks negatiivselt põhjavee omadusi ja sellest tulenevalt elanikeni jõudva joogivee kvaliteeti.

10.2. Veevarustus.

Kavandatud hoonetele tagatakse veevarustus omale kinnistule kavandatavast puurkaevust, mille tootlikkus peab jääma alla 10 m³/d. Puurkaevu rajamiseks tuleb hoonete projekteerimise etapis taotleda ehitusluba.

10.3. Kanalisatsioon.

Kinnistu asub nõrgalt kaitstud põhjaveega alal.

Reoveesüsteemi projekteerimisel järgida:

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 „Kanaliseerimise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus“.

Krundile rajatakse bioloogiline puhasti imbsüsteemiga või kogumismahuti (põhijoonisel näidatud asukoht on tinglik). Kaaluda võib ka teiste seadustega lubatud reovee käitlemise lahendusi.

Reovee kogumissüsteem ja selle paiknemine lahendatakse hoonete ehitusprojekti koosseisus eraldi, arvestades krundi looduslikke võimalusi ning pinnareljeefi.

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

10.5. Elektrivarustus.

Planeeritava krundi elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele.

10.6. Sidevarustus.

Sidevarustus lahendatakse traadita side (nt. mobiilside) vahenditega või sidekaabli abil.

10.7. Soojavarustus.

Krundi soojavarustus on planeeritud lahendada lokaalküttena. Lubatud on taastuvenergia kasutamine ning kõik lokaalse kütmise viisid ja kütused (maaküte, õhk-vesi küttesüsteem, segapuit jne), mille kasutamine on keskkonnanormidega kooskõlas. Keelatud on keskkonda saastavate raskeõlide ja kivisöe kasutamine. Detailplaneeringu lahenduses maakütte projekteerimist ja rajamist ette ei nähta, kuid see pole keelatud.

Maakütte kavandamisel on soovitatav kontuuri paiknemine hoonestusala piires, mitte kahjustada olemasolevat dreenaazisüsteemi.

Maasoojuspuuraukude rajamisel tuleb puuraugu asukoha kooskõlastamiseks esitada kohalikule omavalitsusele puuraugu asukoha kooskõlastamise taotlus. Puurauk tuleb rajada puuraugu ehitusprojekti alusel, mis tuleb tellida puurkaevude projekteerimise alal hüdroteoloogiliste tööde tegevusluba omavalt isikult. Puuraukude rajamiseks on vajalik esitada eraldi ehitusloa taotlus. Täpsem lahendus antakse vastava ehitusprojekti koosseisus.

Jahutusseadmete vajadus täpsustatakse projekteerimisel.

Päikesepaneelid peab paigutama katusega võimalikult samasse tasapinda hoone arhitektuurse lahendusega sobivalt, et need ei eristuks palju katusepinnast välisilmelt ning on katusega sama kaldenurga all või katusekattematerjali integreeritud.

Päikesepaneelide kasutamisel peab olema tagatud, et need ei häiriks liiklust ega naabreid.

11. NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS

Elamu ja abihooned planeeritaval krundil peaksid olema kaasaegse arhitektuuriga. Hoonete maht peab sobituma piirkonda.

Ehitusprojekti mahus esitada koos põhihoone projektiga ka abihoonete projekt. Abihoone peab olema kooskõlas põhihoone välisilmega.

12. SERVITUUDID JA NAABRUSÕIGUSED.

Käesoleva detailplaneeringuga ei ole ette nähtud servituutide seadmist. Naabrusõiguse küsimused lahendatakse vastavalt Asjaõigusseaduse 2. jaotisele.

13. DETAILPLANEERINGU REALISEERIMISEST TULENEVATE KAHJUDE HÜVITAMINE.

Planeeringu elluviimisel ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi ei ehitamise ega ekspluatatsiooni käigus. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahjusid kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama krundi igakordne omanik.

14. DETAILPLANEERINGU REALISEERIMISE EHK ELLUVIIMISE KAVA.

Kehtestatud detailplaneering määrab planeeringuala edaspidise maakasutuse ja on aluseks ehitusprojektide koostamiseks. Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.

Krundisiseste tehovõrkude, teede, sisse- ja väljasõidu kuni Kuusalu-Valkla riigiteeni ning haljastuse ja piirete väljaehitamine hoone ehitusloa mahus on omaniku kohustus.

Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitajaks on kinnistu igakordne omanik.

Planeeringu rakendamise tulenevad võimalikud kahjud kuuluvad hüvitamisele vastavalt asjaõigusseadusele.

Toimingud viiakse täide alljärgnevas järjekorras:

- projekteeritakse planeeringuga ette nähtud hooned, rajatised, teed ja tehniline taristu: elekter, vesi, kanalisatsioon, jms;
- hoonete eskiisprojekt esitada kohalikul omavalitsusele kooskõlastamiseks.
- esitatakse ehtisregistrisse hoonete ja teede ehitusloa taotlused ning tehovõrkude, jt rajatiste ehitusteatised;
- püstitatakse hooned ja rajatised;
- rajatakse piirded, murupinnad, lisahaljastus.
- taotletakse hoonetele, rajatistele vajalikud kasutusload/kasutusteatised.

Kui planeeringulahendust ei ole 5 aasta jooksul ellu viima asunud, on kohalikul omavalitsusel õigus planeering kehtetuks tunnistada.

Seletuskirja koostas arhitekt Reet Valk