

SELTSIMAJA JA TEESERVA KINNISTUTE DETAILPLANEERING

Asukoht: Harjumaa, Kuusalu vald, Kodasoo küla, Seltsimaja

Töö liik: Detailplaneering

Töö nr. 296_DP

24.11.2025

Tellijahuvitatud isik: Kuusalu Vallavalitsus /allkirjastatud
E-post: vallavalitsus@kuusalu.ee digitaalselt/
Kontakt tel: +372 5267897

Projekteerija: **Koppe OÜ**
Registrikood: 12092591
Kontakt tel: +372 5147540
E-post: veiko.arhitekt@gmail.com
MTR: EEP005138

Vastutav spetsialist: Veiko Koppe
Volitatud arhitekt, tase 7
Kutsetunnistuse nr: 110887

Harjumaa 2025

SISUKORD

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	4
1.1 Normdokumendid ja lähtematerjalid	4
1.2 Teostatud uuringud	4
1.3 Planeeringu koostaja andmed	4
2. PLANEERINGU EESMÄRK JA LÄHIÜMBRUSE ANALÜÜS	5
2.1 Planeeringu eesmärk	5
2.2 Ehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs	5
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	6
3.1 Planeeringuala asukoht ja iseloomustus	6
3.2 Planeeringuala maakasutus ja hoonestus	6
3.3 Planeeringualaga külgnevad kinnistud	6
3.4 Olemasolevad teed ja juurdepääsud	6
3.5 Olemasolev tehnovarustus	6
3.6 Olemasolev haljastus ja keskkond	7
3.7. Kehtivad piirangud, kitsendused ja servituudid	7
4. PLANEERINGU ETTEPANEK	8
4.1 Krundijaotus	8
4.2 Kruntide ehitusõigus	9
4.3 Ehitiste arhitektuurinõuded	10
4.4 Piirded	10
4.5 Teed, liiklus ja parkimine	11
4.6 Haljastus ja heakord	11
4.6.1 Haljastus	11
4.6.2 Jäätmekäitlus	11
4.6.3 Keskkonnakaitse	11
4.7 Vertikaalplaneerimine	12
4.8 Tuleohutusnõuded	12
5. TEHNOVÕRGUD	12
5.1 Vesi ja kanalisatsioon	13
5.2 Elektri- ja sidevarustus	13
5.3 Küte ja ventilatsioon	13
5.4 Tuletõrje veevarustus	13
5.5 Sademevee ja pinnasevee ärajuhtimine	13
5.6 Energiatõhusus	13
6. KESKKONNATINGIMUSED	14
6.1 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded	14
6.2 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine.	14
7. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	15

PROJEKTI JOONISED

Asukohaskeem	M 1:10 000	AS-4-01
Kontaktvööndiskeem	M 1:10 000	AS-4-02
Põhijoonis	M 1:1 500	AS-4-03
Tugiplaan	M 1:2 000	AS-4-04

SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

1.1 Normdokumendid ja lähtematerjalid

- Kuusalu valla üldplaneering, Kuusalu Vallavolikogu otsus nr 68, 29. 12.2001;
- Kuusalu valla ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2016-2027;
- Kuusalu Vallavalitsuse otsus nr 8 “Kodasoo küla Seltsimaja ja Teeserva kinnistute detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine”, 30.04.2025;
- Planeerimisseadus;
- Teised kehtivad õigusaktid: Muinsuskaitseadus, Looduskaitseadus, Asjaõigusseadus, Teeseadus, Vabariigi Valitsuse määrus „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”.

1.2 Teostatud uuringud

Detailplaneeringu põhijoonis on projekteeritud OÜ Topograaf poolt koostatud joonisele „Maa-ala plaan tehnovõrkudega“ (töö nr G152025). Koordinaadid riiklikus L-EST’97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis. Katastripiirid saadud Maa-ametistseisuga 09.10.2025.

1.3 Planeeringu koostaja andmed

Planeeringut projekteeriv ettevõtte - **Koppe OÜ**.

Antud detailplaneering võtta aluseks edaspidisele projekteerimisele.

Koostaja ja vastutav spetsialist:

Veiko Koppe

Volitatud arhitekt, tase 7

Kutsetunnistuse nr: 110887

e-post: veiko.arhitekt@gmail.com

tel: +372 5147540

2. PLANEERINGU EESMÄRK JA LÄHIÜMBRUSE ANALÜÜS

Käesolev detailplaneering on üldplaneeringut muutev.

2.1 Planeeringu eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on vastavalt Kuusalu valla üldplaneeringule kehtestada Seltsimaja, Kudasoo küla, Kuusalu vald, Harjumaa (35201:003:0212) kinnistu edaspidistele ehitustegevusele aluseks olev detailplaneering. Antud detailplaneeringuga on plaanis jagada maa-ala kruntideks, määrata loodud kinnistule ehitusõigused koos uute ametlike aadressidega, määrata kinnistutele sihtotstarbed, eraldada ligipääsuks uus teemaakinnistu ning lahendada tehnovõrgud.

Antud detailplaneerigu kohaselt jagatakse Seltsimaja ja Teeserva kinnistud 14-ks kinnistuks. Kinnistu jagatakse 12ks elamumaa 100% sihtotstarbega kinnistuks, üheks teemaa 100% kinnistuks ja üheks üldkasutatava maa 100% kinnistuks. Seltsimaja ja Teeserva kinnistute jagamisel eraldatakse uutele kinnistutele ka uued aadressid.

Lisaks on detailplaneeringu eesmärgiks hoonestusala piiritlemine, üldiste maakasutuse ja arhitektuursete tingimuste määramine, heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, krundisisese liikluskorralduse ja parkimise põhimõtteline lahendamine.

2.2 Ehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs

Planeeritav maa-ala asub Kudasoo külas, Kuusalu vallas ja on ümbritsetud enamjaolt sihtotstarbe poolest 100% maatulundusmaade või 100% elamumaadega. Läänepoole u 300 meetri kaugusele linnulennult jääb Kudasoo mõis. Ala lähiümbruses paiknevad peamiselt talud ja ka üksikud elamud. Kinnistu piirneb kirdeküljelt Kudasoo ojaga ning edelapoolt 11104 Kudasoo-Kaberla teega.

Lähim külasisene bussipeatus „Kudasoo küla“ asub olemasolevatest kinnistutest ca 100 m kaugusel ning lähim maantee ääres asuv bussipeatus „Kudasoo“ asub u 700 m kaugusel. Tehnovõrgud on antud planeeringualas lahendamata.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

3.1 Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeringuala suurus on kokku 58 669 m².

Detailplaneeringu raames käsitletavate kinnistute aadressid on:

- Seltsimaja, Kudasoo küla, Kuusalu alevik, Harjumaa. Katastritunnus 35201:003:0212. Sihtotstarve: Üldkasutatav maa 100%. Kinnistu pindala: 54 995 m².
- Teeserva, Kudasoo küla, Kuusalu alevik, Harjumaa. Katastritunnus 35201:003:0204. Sihtotstarve: Maatulundusmaa 100%. Kinnistu pindala: 3 674 m².

Planeeringuala on vahelduva reljeefiga. Kõrgusmärgid jäävad vahemikku 34,00 ja 43,59 m. Kinnistu kirdeosas paikneb tihedam kõrghaljastusega kaetud ala. Ülejäänud kinnistu ulatuses paikneb kõrghaljastust hõredamalt.

3.2 Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Seltsimaja kinnistu on hoonestatud küla seltsimajaga. Teeserva kinnistu on hoonestamata. Peamiselt on tegu hõreda kõrghaljastusega rohumaaga.

3.3 Planeeringualaga külgnevad kinnistud

Planeeringuala piirneb edelaküljelt 11104 Kudasoo-Kaberla teega (35201:001:0042), loodeküljelt Ojaserva (35301:001:2005) ja Ojametsa (35301:001:2004) kinnistutega, kirdest Pärna (35201:003:0143) kinnistuga ja kagust Kasteheina (35201:003:0195) kinnistuga.

3.4 Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Kinnistule ligipääs on tagatud 11104 Kudasoo-Kaberla teelt (35201:001:0042), mille sihtotstarve on 100% transpordimaa.

3.5 Olemasolev tehnovarustus

Seltsimaja kinnistul (35201:003:0212) asub välja ehitatud salvkaev, mis on reostunud ja plaanis likvideerida. Elektrivarustuse tarbeks on Seltsimaja kinnistul 20A keskpinge mast, millest on piki kinnistu piiri veetud maakaabel Seltsimaja kinnistul parkla nurka rajatud liitumispunktini ja sealt edasi hooneni. Seltsimaja kinnistul on kanalisatsioon lahendatud lokaalse kogumismahuti näol. Teeserva kinnistul kanalisatsioonisüsteem puudub.

Eluhoonete rajamisel planeeringualasse saab olema elektrivarustus tagatud uuest alajaamast, mis on plaanis rajada POS12 kinnistule koos vastava servituudialaga. Veevarustus saab olema tagatud uuest puurkaevust, mis rajatakse Seltsimaja kinnistule. Kanalisatsiooni tarbeks on planeeritud Seltsimaja kinnistule ühine omapuhasti koos imbväljakuga.

3.6 Olemasolev haljastus ja keskkond

Kinnistu kirdeosas paikneb tihedam kõrghaljastusega kaetud ala. Ülejäänud kinnistu ulatuses paikneb kõrghaljastust hõredamalt.

2.7. Kehtivad piirangud, kitsendused ja servituudid

Teeserva ja Seltsimaja katastriüksusele planeerides ja projekteerides tuleb arvestada järgmiste olemasolevate kaitsevöönditega:

- Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd (11104 Kodasoo-Kaberla tee);
- Elektripaigaldiste kaitsevööndid;
- Ranna või kalda piiranguvööndid;
- Ranna või kalda veekaitsevööndid;
- Ranna või kalda ehituskeeluvööndid;
- Eesvoolu kaitsevööndid.

Muid teadaolevaid piiranguid pole.

4. PLANEERINGUETTEPANEK

4.1 Krundijaotus

Antud detailplaneerigu kohaselt jagatakse Seltsimaja ja Teeserva kinnistud 14-ks kinnistuks. 12 kinnistu sihtotstarbeks saab 100% elamumaa, 1 kinnistu (kus asub Kudasoo küla seltsimaja) sihtotstarbeks saab üldkasutatav maa 100% ja lisaks eraldatakse ka 1 teemaa 100% kinnistu. Kruntideks jagamise järel määratakse kruntidele vastav ehitusõigus koos uute ametlike aadressidega.

Tabel 1. Kruntide moodustamine

KRUNTIDE MOODUSTAMISE TABEL

pos. nr.	krundi aadress või aadressi ettepanek	krundi planeeritud sihtotstarve (vastavalt katastrirühmuse liigile)	krundi planeeritud suurus (m ²)	moodustatakse kinnistustest	liidetavate/lahutatavate osade suurus m ²	senine sihtotstarve (vastavalt katastrirühmuse liigile)
1	Seltsimaja tee 1	E 100%	3 650	Teeserva (35201:003:0204) Seltsimaja (35201:003:0212)	Teeserva (404,2 m ²) Seltsimaja (3245,8 m ²)	M 100% Üm 100%
2	Seltsimaja tee 3	E 100%	3 650	Seltsimaja (35201:003:0212)	Seltsimaja (3650,0 m ²)	Üm 100%
3	Seltsimaja tee 5	E 100%	3 650	Seltsimaja (35201:003:0212)	Seltsimaja (3650,0 m ²)	Üm 100%
4	Seltsimaja tee 7	E 100%	3 750	Seltsimaja (35201:003:0212)	Seltsimaja (3750,0 m ²)	Üm 100%
5	Seltsimaja tee 9	E 100%	3 750	Seltsimaja (35201:003:0212)	Seltsimaja (3750,0 m ²)	Üm 100%
6	Seltsimaja tee 11	E 100%	3 650	Seltsimaja (35201:003:0212)	Seltsimaja (3650,0 m ²)	Üm 100%
7	Seltsimaja tee 12	E 100%	3 700	Teeserva (35201:003:0204) Seltsimaja (35201:003:0212)	Teeserva (1179,2 m ²) Seltsimaja (2470,8 m ²)	M 100% Üm 100%
8	Seltsimaja tee 10	E 100%	3 650	Seltsimaja (35201:003:0212)	Seltsimaja (3650,0 m ²)	Üm 100%
9	Seltsimaja tee 8	E 100%	3 650	Seltsimaja (35201:003:0212)	Seltsimaja (3650,0 m ²)	Üm 100%
10	Seltsimaja tee 6	E 100%	3 650	Seltsimaja (35201:003:0212)	Seltsimaja (3650,0 m ²)	Üm 100%
11	Seltsimaja tee 4	E 100%	3 650	Seltsimaja (35201:003:0212)	Seltsimaja (3650,0 m ²)	Üm 100%
12	Seltsimaja tee 2	E 100%	3 650	Seltsimaja (35201:003:0212)	Seltsimaja (3650,0 m ²)	Üm 100%
13	Seltsimaja	Üm 100%	7 784	Teeserva (35201:003:0204) Seltsimaja (35201:003:0212)	Teeserva (1504,3 m ²) Seltsimaja (6279,7 m ²)	M 100% Üm 100%
14	Seltsimaja tee L2	L 100%	6 835	Teeserva (35201:003:0204) Seltsimaja (35201:003:0212)	Teeserva (587,0 m ²) Seltsimaja (6248,0 m ²)	M 100% Üm 100%

4.2 Kruntide ehitusõigus

Elamukrundid on ette nähtud hoonestada ühe eluhoonega ja kuni kahe abihoonega. Elamumaa kinnistute maksimaalne täisehituseprotsent on 10% ja maksimaalseks ehitisealuseks pinnaks on 365-375 m². Üldkasutatava maa (Seltsimaja) kinnistu maksimaalne täisehituseprotsent on 10% ja lubatud ehitisealuseks pinnaks kuni 779 m². Üldkasutatava maa (Seltsimaja) kinnistu on lubatud hoonestada ühe põhihoone ja kuni nelja abihoonega.

Detailplaneeringu joonisel on näidatud planeeritavate hoonete soovitatav paiknemine krundil, juurdepääsud hoonetele ja parkimisvõimalused. Hoonete täpsed funktsioonid, asukohad, juurdepääsud ja parkimine lahendatakse antud detailplaneeringu alusel koostatava ehitusprojekti käigus.

Tabel 2. Kruntide ehitusõigus

EHITUSÕIGUSE TABEL

pos. nr.	krundi aadress või aadressi ettepanek	krundi planeeritud suurus (m ²)	täisehitusprotsent	hoonete ehitisealune pind kokku (m ²)	hoonete suurim korruselisus (põhi/abi)	põhihoone kõrgus (m) maapinnast *Tähtsust olema olevalle kõrgusele, milleks on 10m.	abihoone kõrgus (m) maapinnast	hoonete arv krundil (põhi / abi)	maa sihtotstarve ja osakaalu % (detailplaneeringu liikide kaupa)	maa sihtotstarve ja osakaalu % (katastrirüksuse liikide kaupa)	min. tulepüsvusklass	parkimiskohtade arv normatiivne / kavandatud
1	Seltsimaja tee 1	3 650	10%	365	2 / 1	8m	5m	1 / 2	EE 100%	E 100%	TP 3	2 / 2
2	Seltsimaja tee 3	3 650	10%	365	2 / 1	8m	5m	1 / 2	EE 100%	E 100%	TP 3	2 / 2
3	Seltsimaja tee 5	3 650	10%	365	2 / 1	8m	5m	1 / 2	EE 100%	E 100%	TP 3	2 / 2
4	Seltsimaja tee 7	3 750	10%	375	2 / 1	8m	5m	1 / 2	EE 100%	E 100%	TP 3	2 / 2
5	Seltsimaja tee 9	3 750	10%	375	2 / 1	8m	5m	1 / 2	EE 100%	E 100%	TP 3	2 / 2
6	Seltsimaja tee 11	3 650	10%	365	2 / 1	8m	5m	1 / 2	EE 100%	E 100%	TP 3	2 / 2
7	Seltsimaja tee 12	3 700	10%	370	2 / 1	8m	5m	1 / 2	EE 100%	E 100%	TP 3	2 / 2
8	Seltsimaja tee 10	3 650	10%	365	2 / 1	8m	5m	1 / 2	EE 100%	E 100%	TP 3	2 / 2
9	Seltsimaja tee 8	3 650	10%	365	2 / 1	8m	5m	1 / 2	EE 100%	E 100%	TP 3	2 / 2
10	Seltsimaja tee 6	3 650	10%	365	2 / 1	8m	5m	1 / 2	EE 100%	E 100%	TP 3	2 / 2
11	Seltsimaja tee 4	3 650	10%	365	2 / 1	8m	5m	1 / 2	EE 100%	E 100%	TP 3	2 / 2
12	Seltsimaja tee 2	3 650	10%	365	2 / 1	8m	5m	1 / 2	EE 100%	E 100%	TP 3	2 / 2
13	Seltsimaja	7 784	10%	778	2 / 1	9m	5m	1 / 4	Üh 100%	Üh 100%	TP 3	2 / 15
14	Seltsimaja tee L2	6 835	-	-	-	-	-	-	L 100%	L 100%	-	-

Planeeritavatele 100% elamumaa sihtotstarbega kinnistutele ehitatavate hoonete võimalikud ehitise kasutamise otstarbed on:

- Üksikelamu - (11101)
- Elamu, kooli vms abihoone - (12744)

4.3 Ehitiste arhitektuurinõuded

Kavandatavad hooned peavad olema traditsioonilise arhitektuurse ilmega ja suhestuma antud asukoha, olemasolevate hoonete ning ümbritseva keskkonnaga. Ühtse ja tervikliku keskkonna loomise eesmärgil seatakse arhitektuursetele lahendustele detailplaneeringu raames nõuded ja piirangud, mida tuleb ehitusprojektide koostamisel järgida.

Detailplaneering näeb ette, et viimistlusmaterjalidena tuleb kasutada 70% osast fassaadis puitlaudist. Põhjendatud juhul on lubatud kasutada ka krohv- ja plaatpindasid kohtades, kus see on otstarbekas ega domineeri hoone fassaadil. Eluhoone lubatud projekteerida kahe maapealse korrusega, millest üks on katusekorrus. Katusekalle võib olla, ühekordsel majal 20-30° ja kahekordsel majal 40-45°. Soovitatava katusekate on kivi või plekk. Katusekattematerjalidena ei ole lubatud kasutada bituumensindlit.

Keelatud on imiteerivate materjalide kasutamine (nt. plastikust voodrilaua kasutamine). Ühe kinnistu piirides peavad hooned olema sarnase arhitektuurse väljanägemisega.

Detailplaneeringu põhijoonisel esitatud hoonete paigutus täpsustatakse planeeringus ettenähtud hoonestusala ja ehitusõiguse piirides hoonete ehitusprojektidega.

Hoonete ehitusprojektid tuleb eskiisi staadiumis kooskõlastada detailplaneeringu koostajaga ning seejärel valla arhitektiga.

4.4 Piirded

Piirdeaed projekteerida tänavapoolses osas vertikaalsetest puitlaudadest, mis rajatakse teraspostidele. Kõrguseks võib olla kuni 1,5 m. Tänavaga kõigi aedade ülemised kõrgused maapinnast peavad ühtima! Maapinna kaldest tulenevad kõrguse muutused lahendada 10 cm astmetena. Puitprofiilide vahe peab olema ca 5 cm. Väravad ei tohi avaneda tänavaga poole. Kruntide vaheline piire võib olla ka terasvõrgust piire kõrgusega kuni 1.5 meetrit. Võrkaia puhul on soovituslik istutada võrgu perimeetrile hekk.

Piirdeaia fragmentjoonis kooskõlastada koos hoone projektiga eskiisi staadiumis detailplaneeringu koostajaga ning seejärel valla arhitektiga.

4.5 Teed, liiklus ja parkimine

Kruntide sissesõitude täpsed asukohad määratakse elamute ehitusprojektide asendiplaaniliste lahendustega. Sissesõitude katteks on soovituslik kasutada betoonkivisillutist või killustikku. Parkimine tuleb kavandada planeeritavatel elamukruntidel. Ühepereelamu kohta tuleb tagada vähemalt 2 parkimiskohta kinnistu piires.

4.6 Haljastus ja heakord

4.6.1 Haljastus

Kruntidele ei ole kohustuslikku uut kõrghaljastuse istutust ette nähtud. On arvestatud, et kinnistutele istutatakse vilja- ja ilupuid. Puude paigutus kruntidel on vabaplaneeringuline ning seotud hoonete ehitusprojektidega. Rajatava haljastuse paigutus põhijoonisel on illustreeriv ja täpsustatakse ehitusprojektis.

Kudasoo oja kaldal kasvavat võsastunud ala võib harvendada, aga mitte täielikult eemaldada. Eesmärk on säilitada loodusliku mitmekesisuse eesmärgil mõtteline haljastusvöönd oja kaldale.

4.6.2 Jäätmekäitlus

Omanik sõlmib prügiveo lepingu piirkonda teenindava prügiveo ettevõttega. Olmejäätmete kogumise ja sorteerimise kohad on ette nähtud krundi piires. Jäätmete käitlemine toimub vastavalt kohaliku omavalitsuse poolt kehtestatud jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmete kogumisvahendiks on jäätmekonteinerid, mis võivad paikneda min. 3m kaugusel naaberkrundi piirist, kui naabrid ei ole kokku leppinud teisiti. Taaskasutatavad jäätmed tuleb koguda eraldi liikide kaupa.

Ehitusjäätmed tuleb koguda liigiti ja ohtlikud jäätmed tuleb anda üle jäätmejaama.

Elamu ehitusprojekti koostamisel seada tingimused ehitusjäätmete käitlemiseks.

4.6.3 Keskkonnakaitse

Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad tegevused keskkonnatingimusi eeldatavalt oluliselt ei mõjuta ja planeeritud tegevusega säilitatakse võimalikult palju olemasolevat kõrghaljastust. Rajatavaid hooneid hakatakse kütma õhksoojuspumba või maaküttega, mida vajadusel kombineeritakse kaminatega ja pliitidega. Soovitav on kasutada päikeseenergiat ja energiatõhusaid ehituslike konstruktsioone.

Keskkonnakaitse abinõud planeeritaval maa-alal on:

- kinnipidamine seadusjärgsetest kaitsevöönditest;
- energiatõhusate kütelahenduste kasutamine;
- tehnosüsteemide väljaehitamine ja nende laitmatu funktsioneerimise tagamine;
- Vajadusel ehituslike meetmete rakendamine radooni siseruumidesse lekkimise takistamiseks;
- kinniste konteinerite paigaldamine krundile olme- ja biolagunevate jäätmete kogumiseks ning väljaveolepingu sõlmimine vastavalt Kuusalu valla jäätmehoolduseeskirjale;

4.7 Vertikaalplaneerimine

Vertikaalplaneerimisel arvestatakse ajaloolise pinnareljeefiga. Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale naaberkinnistute maapinnast. Käiguteed ja platsid kaetakse killustiku või sillutiskiviga. Täitmisel ei tohi takistada kõrgemalt madalamale voolavat sademeveet. Sademevesi immutatakse kruntide piires haljasalale. Sademevee juhtimine naaberkinnistule ei ole lubatud. Vertikaalplaneering täpsustatakse ehitusprojektiga.

4.8 Tuleohutusnõuded

Detailplaneeringu alale planeeritavate hoonete ehitusprojekti koostamisel tuleb tuleohutusabinõude kavandamisel lähtuda eelkõige järgmistest normdokumentidest:

- Tuleohutuse seadusele;
- Siseministri määrusele nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele", vastu võetud 30.03.2017;
- Eesti standardile EVS 812-7:2008 "Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutuse tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus".

Planeeringualale planeeritakse I kasutusviisiga (elamud) tulepüsivusklassi TP3 kuuluvad hooned.

Hoonete tulepüsivuskujade ja kõrguste projekteerimisel on aluseks Vabariigi Valitsuse määrus nr. 315, 2004.a. Hoonete minimaalne nõutav tulepüsivusklass on TP-3. Kujad hoonete vahel projekteeritakse vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele nr. 315, 2004.a. (8m). Kujade vähendamisel tuleb tagada tule leviku tõkestamine ehituslike lahendustega. Kavandatud juurdesõiduteed hoonele tagavad juurdepääsu päästeametile. Detailplaneeringuga planeeritakse Seltsimaja kinnistu idanurka tuletõrje kustutusvee tarbeks veemahuti. Veemahuti tagab 200m raadiusesse jäävate kinnistute kustutusveega varustamise.

5. TEHNOVÕRGUD

5.1 Vesi ja kanalisatsioon

Veevarustuse tarbeks rajatakse Seltsimaja kinnistule puurkaev, mis tagab veevarustuse nii Seltsimajale kui ka kõigile elamumaa kinnistutele. Kanalisatsiooni tarbeks on planeeritud Seltsimaja kinnistule ühine omapuhasti koos imbväljakuga. Täpsem lahendus projekteeritakse antud detailplaneeringu alusel tehtavate ehitusprojektide raames.

5.2 Elektri- ja sidevarustus

Elektrivarustus tagatakse eluhoonetele uue rajatava elektrilajaama ja liitumispunktide baasil. Võrguga liitumine toimub vastavalt võrguvaldaja poolt väljastatud tehnilistele tingimustele – Elektrilevi OÜ (TT nr. **506242**). Elektrilevi projekteerib ja ehitab peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu maksmist elektrivõrgu tarbimiskohtade liitumispunktideni (sh paigaldab liitumiskilbid) ja asub selle võrgu kaudu võrguteenust osutama. Elektrikaablite kaitsevööndisse ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone. Kruntide sidevarustus lahendatakse mobiil- või raadioside abil. Täpsem lahendus projekteeritakse eraldi eriosade projektiga.

5.3 Küte ja ventilatsioon

Küttesüsteemi võimsus ja tüüp valitakse vastavalt omaniku soovile, käesolevale detailplaneeringule ja projektlahendusele. Kütteliikidena on võimalik kasutada maa-, päikese- ja õhkkütet (soojusvaheti). Ventilatsioonisüsteem valitakse omaniku eelistusest lähtuvalt. Küte ja ventilatsioon lahendatakse eraldi eriosade projektiga.

5.4 Tuletõrje veevarustus

Detailplaneeringuga planeeritakse Seltsimaja kinnistu idanurka tuletõrje kustutusvee tarbeks veemahuti. Veemahuti tagab 200m raadiusesse jäävate kinnistute kustutusveega varustamise.

5.5 Sademevee ja pinnasevee ärajuhtimine

Sademevee ja pinnasevee juhtimine kõrvalkinnistutele on keelatud. Sademevesi tuleb juhtida projekteeritavatest hoonetest eemale, et vesi ei kahjustaks planeeritavaid hooneid. Sademeveed immutatakse kruntide piires haljasalale.

5.6 Energiatõhusus

Hooned tuleb projekteerida ja ehitada energiatõhusalt järgides ajakohaseid määruseid.

6. KESKKONNATINGIMUSED

6.1 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded

Turvalise keskkonna tagamiseks on sätestatud kuriteo riske vähendavad nõuded ja tingimused vastavalt EVS 809-1:2002.

Kuritegevuse ennetamine ja kuriteohirmu vähendamine peab toimuma koos politsei ja turvateenistusega ning läbi planeerimise ja arhitektuursete lahenduste. See tähendab, et planeeringu koostamisel tuleb planeerimisvõtete ja -lahenduste abil viia miinimumini ebaturvaliste paikade teke.

Planeeringut koostades on kinnistud kavandatud selliselt, et arvestatud on kuritegevust vähendavate meetmetega. Oluliseks on seatud:

- teede ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustus
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Kuritegevuse ennetamise meetmete valikul on lähtutud Eesti Standardist EVS 809-1:2002 („Kuritegevuse ennetamine, linnaplaneerimine ja arhitektuur, osa 1: linnaplaneerimine”).

Turvalisuse tagamiseks on hoonetesse soovitatav paigaldada signalisatsioon ning sõlmida vastavad lepingud turvafirmadega.

6.2 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine.

Planeeringuga ei ole lubatud põhjustada kahjusid kolmandatele osapooltele. Selleks tuleb tagada, et ehituse käigus ei kahjustataks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust). Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik, kelle krundilt kahju põhjustav tegevus lähtub.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt, kui ei ole kokku lepitud teisiti.

7. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Peale käesoleva planeeringu kehtestamist teostatakse planeering vastavalt järgmisele kavale:

- 1) planeeringuala jagamine kruntideks ja uute aadresside määramine
- 2) vajalike tehnovõrkude tehniliste tingimuste tellimine, määramine ja kavandamine kinnistutele
- 3) Ligipääsutee rajamiseks vajalike lubade taotlemine kruntidele ligipääsu tarbeks
- 4) elamute, abihoonete projekteerimine ja ehituslubade taotlemine vastavalt detailplaneeringule
- 5) hoonete ja juurdepääsuteede välja ehitamine vastavalt detailplaneeringu alusel koostatud ehitusprojektidele

Krundi ehitusõiguse realiseerib krundi igakordne omanik või volitatud esindaja. Lisaks realiseerib krundi omanik või volitatud esindaja vajalikud tehnovõrkude ühendused koostöös tehnovõrkude valdajatega. Planeeritud kruntidega seotud infrastruktuuri (haljastuse, tehnovõrgud krundi piires) realiseerib krundi omanik.