

ALAHAKI KINNISTU DETAILPLANEERING

KAHALA KÜLA, KUUSALU VALD, HARJUMAA

TÖÖ NR: 23KAH

Alahaki kinnistul asub arheoloogiamälestis asulakoht (reg nr 18099) ja kaitsevöönd

HUVITATUD ISIK:

Anton Kuznetsov

PROJEKTEERIJA:

RAAM Arhitektid AI OÜ

reg nr: 11470542

Telliskivi 60/1, 10412 Tallinn

KONTAKTISIK: ALICE LAANEMÄGI

Tel: +372 53402476

e-mail: info@raamarhitektid.eu

SISUKORD

1.	ÜLDOSA	4
1.1	DETAILPLANEERINGU TELLIJA	4
1.2	DETAILPLANEERINGU KOOSTAJA	4
1.3	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	4
1.4	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	5
1.5	VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE	5
2.	OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	6
2.1	OLEMASOLEV OLUKORD PLANEERITAVAL ALAL	6
3.	PLANEERIMISLAHENDUS	8
3.1	KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS	8
3.2	KRUNTIDE EHITUSÕIGUS JA KITSENDUSED	11
3.3	ARHITEKTUURINÕUDED	13
4	TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS	15
4.1	JUURDEPÄÄS PLANEERITAVALE ALALE	15
4.2	TEED JA VÄLJAKUD, KATTED JA VERTIKAALPLANEERIMINE	15
4.3	PARKIMINE	15
5	KESKKONNAKAITSE, HALJASTUS JA HEAKORD	17
5.1	HALJASTUS	17
5.2	HEAKORD	17
5.3	JÄÄTMEKÄITLUS	17
5.4	MÜRA, VIBRATSIOON JA ÕHUSAASTE	18
5.5	RADOON	19
5.6	KESKKONNAKAITSE	19
6	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	21
7	TULEOHUTUS	22
8	TEHNOVÕRGUD	23
8.1	VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON	23
8.1.1	VEEVARUSTUS	23
8.1.2	KANALISATSIOON	23
8.2	SOOJUSVARUSTUS	25
8.3	ELEKTRI- JA SIDEVARUSTUS NING TÄNAVAVALGUSTUS	25
8.3.1	SIDEVARUSTUS	25
8.3.2	ELEKTRIVARUSTUS	25

9	NÕUDED EHITUSPROJEKTIDE KOOSTAMISEKS	3
	9.1.1 NÕUDED EHITUSPROJEKTIDE KOOSTAMISEKS TEHNOVÕRKUDE OSAS 28	27
10	DETAILPLANEERINGU REALISEERIMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA.....	29
11	DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA.....	29

JOONISED

TUGIPLAAN	M 1:500
PÕHIJOONIS	M 1:500

1. ÜLDOSA

Asukoht: Alahaki, Kahala küla, Kuusalu vald, Harjumaa.

1.1 DETAILPLANEERINGU TELLIJA

Anton Kuznetsov

1.2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAJA

RAAM Arhitektid AI OÜ

Reg nr 11470542

Telliskivi 60, Tallinn 10412

Kontaktisik: Alice Laanemägi

Tel +372 53402476

E-mail: alice@raamarhitektid.eu

1.3 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Detailplaneeringu koostamise alused:

- Kuusalu Vallavalitsuse 30. novembri 2023 korraldus nr 480;
- Planeerimisseadus;
- Kohaliku omavalitsuse korralduse seadus;
- Kuusalu Vallavolikogu 19.12.2001 otsusega nr 68 kehtestatud Kuusalu valla üldplaneering;
- Kuusalu Vallavolikogu 25.05.2022 määrus nr 11 „Planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku rakendamine“.

Detailplaneeringu lähtedokumendid:

- Kuusalu valla üldplaneering;
- muud kehtivad õigusaktid, projekteerimismid ja Eesti standardid (Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“; Eesti standard EVS 812-1:2017 „Ehitiste tuleohutus. Osa 1: Sõnavara“; Eesti Standard EVS 812-6:2011/A1:2013 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“; Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“, Eesti Standard

EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“).

- võrguvaldajate tehnilised tingimused.

Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud:

Geodeetilise alusplaanina on kasutatud litsentseeritud maamöödubüroo Radiaan OÜ poolt 2023. aastal mõõdistatud maa-ala plaani (töö nr 1901G23). Kõrgusmärkide süsteem – EH2000.

Arheoloogiline eeluuring Harjumaal Kuusalu vallas Kahala külas Alahaki kinnistul asulakohal ja selle kaitsevööndis reg nr 18099. Teostaja: OÜ Tentel Disain (+372 53901614, tenteldisain@gmail.com) arheoloog: Katrin Treuman PT 471/2010. Toimumisaeg: 29. mai 2024.

1.4 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Alahaki kinnistu detailplaneeringu eesmärk on kinnistu jagamine kolmeks maaüksuseks, et püstitada moodustatavatele kruntidele elamud koos abihoonetega.

1.5 VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

Planeeritav ala asub hajaasustusalal, kehtiva Kuusalu valla üldplaneeringu kohasel 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. Samuti asub kinnistu alvarite alal, mis on üldplaneeringus määratud detailplaneeringu kohustusega aladeks, et kontrollida ja välistada tegevused, mis võiksid muuta põhjavee kvaliteeti. Kinnistu põhjaosa piirneb Kahala järvega. Vastavalt üldplaneeringu seletuskirjas toodule, tuleb detailplaneering koostada veekogude kallastest 250 m ulatusse jäävate kruntide hoonestamiseks. Ehituskeeluvööndi vähendamist planeeringuga ei kavandata. Juurdepääs kinnistule on tagatud avaliku kasutusega riigiteelt (Jõelähtme-Kemba maanteelt).

Koostatud detailplaneering on üldplaneeringule vastav.

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

2.1 OLEMASOLEV OLUKORD PLANEERITAVAL ALAL

Planeeritud ala (Alahaki kinnistu, katastritunnus 35203:003:0051) asub Kuusalu vallas, Kahala külas, Jõelähtme-Kemba tee ja Kahala järve vahel. Maatulundusmaa sihtotstarbega Alahaki kinnistu suurus on 156766 m².

Planeeritav ala piirneb põhjast Kahala järvega, läänest Vainu kinnistuga (katastritunnus 35203:003:0065), lõunast Jõelähtme-Kemba teega, idast Farmi kinnistuga (katastritunnus 35203:003:0326) ja Hiie kinnistuga (katastritunnus 35203:003:0320). Planeeringuala suurus on ca 15,68 ha.

Kinnistul asuvad karja- ja heinamaad. Maanteeäärne ala, kus asub ka olemasolev hoonestus, on osaliselt haljastatud, valdav osa puid kasvab krundi õuealal. Planeeritav ala reljeef on tasane, langeva reljeefiga (ca 3 m) järve suunas. Ehitusgeoloogilised tingimused on rahuldavad, arvestades ehitatavate hoonete rajamistingimusi.

Alahaki katastriüksus (35203:003:0051) Kuusalu vallas Kahala külas asub Roobu-Liakse II maaparandusehitisel (4108240020010/001).

Alahaki katastriüksus kattub 91% ulatuses Tsitre fosforiidimaardla (registrikaart nr 194) fosforiidi passiivse reservvaru 2. plokiga ja põhjaosas 16% ulatuses Kahala turbamaardla (registrikaart nr 635) hästilagunenud turba aktiivse reservvaru 1. plokiga ning passiivse reservvaru 2. plokiga.

Alahaki kinnistule jääb arheoloogiamälestis, asulakoht (reg nr 18099).

Alahaki kinnistul asuvad ehtisregistri andmetel järgmised hooned ja rajatised:

1. Laut (EHR kood 116038294)
2. Elamu (EHR kood 116038292)
3. Vaatetorn (kavandatud) (EHR kood 220585488)

Ehitise üldinfo

Näitaja	EHR andmed
Ehitise aadress	Harju maakond, Kuusalu vald, Kahala küla, Alahaki
Ehtisregistri kood	116038294
Ehitise liik	Hoone
Ehitise seisund	Olemas
Ehitise nimetus	Laut
Omandi liik	kinnisasi
Esmase kasutusaasta	1923
Esmase kasutuselevõtu aasta	ei
on oletuslik	

Ehitise kasutamise otstarbed

Näitaja	EHR andmed
Kasutamise otstarve,	Elamu, kooli vms abihoone (12744)
mitteeluruumi pind (m ²)	82,9
Eluruumide pind kokku	0,0
Mitteeluruumide pind kokku	82,9

Ehitise üldinfo

Näitaja	EHR andmed
Ehitise aadress	Harju maakond, Kuusalu vald, Kahala küla, Alahaki
Ehitisregistri kood	116038292
Ehitise liik	Hoone
Ehitise seisund	Olemas
Ehitise nimetus	Elamu
Omandi liik	kinnisasi
Esmase kasutusaasta	1923
Esmase kasutuselevõtu aasta on oletuslik	ei

Ehitise kasutamise otstarbed

Näitaja	EHR andmed
Kasutamise otstarve, eluruumi pind (m2)	Üksikelamu (11101) 110,0
Eluruumide pind kokku	110,0
Mitteeluruumide pind kokku	0,0

Ehitise üldinfo

Näitaja	EHR andmed
Ehitise aadress	Harju maakond, Kuusalu vald, Kahala küla, Alahaki
Ehitisregistri kood	220585488
Ehitise liik	Rajatis
Ehitise seisund	Kavandatav
Ehitise nimetus	Vaatetorn
Omandi liik	kinnisasi
Esmase kasutusaasta	
Esmase kasutuselevõtu aasta on oletuslik	

Ehitise kasutamise otstarbed

Näitaja	EHR andmed
Kasutamise otstarve, mitteiluruumi pind (m2)	Muu nimetamata spordi- või puhkerajatis (24129)
Eluruumide pind kokku	0,0
Mitteeluruumide pind kokku	0,0

3. PLANEERIMISLAHENDUS

3.1 KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

Kahala küla asub Harju maakonnas, Kuusalu vallas, mis paikneb umbes 40 kilomeetri kaugusel Tallinna kesklinnast. Küla on osa Harju maakonna loodeosas paiknevast Kuusalu vallast, mis on valdavalt maapiirkond. Kahala küla on ajalooliselt ja kultuuriliselt osa sellest piirkonnast ning moodustab osa laiemast maastikulisest ja geograafilisest struktuurist.

Kahala küla asub mitme väikese jõe ja oja ääres, millel on oluline mõju piirkonna maastikule ja loodusele. Küla on osa madalamast, peamiselt tasandikul asuvast maastikust, millele lisanduvad väiksemad kõrgendikud ja nõod.

Planeeritav maa-ala asub Kahala järve ja Jõelähtme-Kemba tee vahelisel alal looduskaunis ja privaatses kohas.

Kahala küla ümbritseb mitmekesine loodus, sealhulgas metsad, põllumajandusmaa, jõe- ja järveäärne loodus. Läheduses on rohkest metsi, mis pakuvad head keskkonda loodushuvilistele ja puhkajatele. Küla territooriumil on ka mõned veekogud, mis muudavad maastiku mitmekesisemaks. Piirkonnas on palju loodusmälestisi ja kaitsealuseid alasid, kus on haruldasi taimi. Lisaks sellele on keskkonnal oluline roll veekogude ja maastike tasakaalu säilitamisel.

Kahala küla asub suhteliselt hästi ligipääsetavas piirkonnas, kuna see on ühendatud Tallinnaga läbi Kuusalu valla kohalike teedevõrgu. Peamine maantee, mis viib läbi piirkonna, on Kuusalu–Tallinna maantee, mis tagab kiire ühenduse Tallinna ja teiste Harju maakonna linnadega. Lisaks on piirkonnas olemas head kohalikud teeühendused, mis võimaldavad ligipääsu naaberküladele ja -valdadele. Juurdepääs planeeringualale on tagatud Jõelähtme-Kemba maanteelt.

Kahala küla on tüüpiline hajaasustusalala. Küla elamud on enamasti madala tihedusega, paiknedes hajali mööda küla maastikku. Enamik elamispindu on üksikelamud, mis asuvad suurel territooriumil, pakkudes rahulikku ja looduslähedast elukeskkonda. Samuti on külas mõningaid talusid, mille maad on kasutusel põllumajanduses või metsamajanduses. Planeeritav ala paikneb ajaloolises külakeskkonnas. Naabermaaüksused on suures osas hoonestatud.

Kontaktvööndi krundistruktuur on külamiljööle omane. Lähialal asuvate hoonestatud kruntide suurus on vahemikus ca 1,4 ha kuni 15,8 m². Enamus hoonetest on taluelamud koos abihoonetega, aga on ka loomakasvatushooneid ning muid põllumajandushooneid. Hoonete kõrgus on valdavalt 1,5 kuni 2 korrust. Planeeritud elamu kõrgus on kaks maapealset korrust ja maa-alune keldrikorrus. Korruselisuse määramisel on lähtutud naaberelamutest, mille korruselisus on samuti kaks maapealset korrust.

Piirkonna hoonestus on arhitektuuriselt eriilmeline ning pärineb erinevatest ajastutest. Kuna hoonete krundid on suured ning kõrghaljastatud, ei ole arhitektuurne mitmekesisus häiriv ning ei mõju eklektiliselt.

Taluhoonestuse puhul ongi iseloomulik hoonete varieeruvus. Hooned asuvad valdavalt maantee läheduses ja hoonete suurus ning maht on krunditi erinevad, kui samas ei ole erinevused suured. Iga kinnistu puhul on lähtutud konkreetsest looduslikust situatsioonist.

Planeeritud ala kõrval asuv talli- ja laudakompleks on tüüpiline Eesti maapiirkonnas asuv talumajapidamine, kus on ühendatud loomakasvatus ja põllumajandus. Tegemist on nõukogudeaegse kolhoosikompleksiga, mis on tänaseks ümberkujundatud suurtaluks. Sellised kompleksid on sageli tihedalt seotud kohaliku elu ja majandusega, pakkudes mitmekesist elatusallikat ning toetades küla kogukonna elu. Nõukogudeaegsed kolhoosihooned, sealhulgas Kahala küla talukompleks, on ehitatud praktiliselt ja tihti tööstuslikus stiilis, kus visuaalne esteetika ei olnud peamine. Kasutatud materjalid olid enamasti kohalikke loodusressursse arvestavad ja odavad – betoon, tellised ja lihtsad puidust konstruktsioonid.

Pärast Eesti iseseisvumist ja kolhooside lagunemist on Kahala külas asuva talukompleksi hooned ja rajatisi hakanud kasutama uued omanikud, kelle peamiseks tegevusalaks on veise- ja hobusekasvatus. Paljusi on kompleks säilitanud oma endise ülesehituse, kuid hoonete ja maa kasutus on muutunud. Mitmed hooned on ümber ehitatud, et kohandada uute tegevusvaldkondade jaoks – hobuste kasvatamiseks.

Samuti on mitmetes hoonetes muutunud siselahendus ja tehnilised süsteemid. Kolhooside ajal kasutati suurt kesket süsteemi, mis on tänaseks oma tähenduse minetanud. Mitmed hooned on ka kasutuseta või kohandatud muuks, näiteks talude hoidlateks, garaažideks või laoks.





Alahaki kinnistu hoonestus koosneb tüüpilisest lihtsast maamaja tüüpi elamust ja sellele lisanduvast abihoonete kogumist. Elamu on arhitektuurselt ülesehituselt lihtne, kõrge viilkatusega ühe täiskorrusega riskülikukujulise plaanilahendusega hoone. Alahaki kinnistu on tüüpiline näide Eesti maapiirkonna talumajapidamisest, kus elamu ja abihooned asuvad kompaktelt krundi keskmes ning tee läheduses. Elamut ümbritseb vahetult õunapuuaed ja majandushoov ning kaugemal põllumassiivid ning heinamaa. Ka uue hoonestuse puhul tuleb lähtuda põhimõttest, et elamu ja abihooned asuvad kompaktelt üksteise läheduses, võimaldades suurel osal krundist säilida kas looduslike alade või põllumajandusaladena.

Alahaki kinnistul asub ehitisregistri alusel kaks hoonet – elamu ja laut. Tegelikult on laut ümber ehitatud hoovimajaks. Ühe täiskorruse ja katusekorrusega elamu on kõrge kelpkatusega sajandivanune hoone, mis on säilitanud oma ajaloolise välisilme. Hoone ehitisealune pindala on 108 m² ning maht 419 m³. Ühe täiskorruse ja katusekorrusega abihoonet on viilkatusega ning hoone ehitisealune pindala on 107 m² ning maht 269 m³. Hoonele on täiendavalt juurde ehitatud rõdu.



Kahala küla majanduskeskkond põhineb peamiselt põllumajandusel, metsandusel ja väikeste kohalike teenuste osutamisel. Kuna küla asub Tallinna lähedal, mõjutab see piirkonna arengut. Paljud kohalikud elanikud töötavad Tallinnas, kuid elavad Kahala külas, kuna see pakub rahulikumat ja looduslähedasemat elukeskkonda.

Kahala küla on rahulik ja looduslähedane asula, kus on tasakaalustatud suhe maapiirkonna elukeskkonna ja Tallinna linna läheduses paiknemise vahel. Küla ruumiline ülesehitus on hajus, kuid korraldatud looduslähedaste elupiirkondadega. Samuti pakub piirkond mitmekesist maastikku ja rohkelt võimalusi looduses liikumiseks. Eraklik eluviis ja rahulik elukeskkond on küla suurimaks eeliseks, samas kui ligipääs Tallinna võimaldab küla elanikel hoida tihedat ühendust linnaga.

Käesolevas detailplaneeringus on Alahaki kinnistu planeeritud jagada kolmeks maaüksuseks, mille suurus ja konfiguratsioon vastavad piirkonnas väljakujunenud krundijaotusele. Hoonestusalad on tulenevalt väljakujunenud külamiljööst planeeritud maateepoolsele krundiosale. Järvepoolsed alad on kavandatud säilitada karja- ja heinamaadena, mis võimaldab jätkata piirkonnale iseloomulikku kariloomakasvatust (veised ja hobused).

3.2 KRUNTIDE EHTUSÕIGUS JA KITSENDUSED

Detailplaneeringu eesmärk on 15,68 ha suuruse hoonestatud kinnistu jagamine kolmeks maaüksuseks (suurustega 5,1 kuni 5,5 ha) ning nendele ehitusõiguse määramine elamute ja abihoonete rajamiseks. Samuti piirkonnale sobilike hoonestustingimuste (kõrgus, suurus, konfiguratsioon, arhitektuurne lahendus) väljatöötamine, võimaldamaks püstitada keskkonda sobiv hoonestus.

Moodustatavatele kruntidele on planeeritud lisaks kuni 2-korruselisele elamule ka abihooned. Hoonete ehitisealune pind on kokku kuni 600 m² krundil.

Elamu ja abihooned on kavandatud maaüksuste maateepoolsele osale, säilitades järveäärsed alad haina- ja karjamaadena. Ka naaberkinnistute elamud ja abihooned asuvad teepoolsel krundialal ning järveäärsed alad on säilitatud hoonestusvabana.

Elamute ja abihoonete asetuse ning kuju puhul lähtutud eelkõige põhimõttest, et sarnaselt külas väljakujunenud ruumilistele põhimõtetele peavad hooned asuma maanteelt hästi juurdepääsetaval alal, mis võimaldab rajada ka läbimõeldud ning keskkonnasäästliku tehnilise infrastruktuuri. Samuti on oluline, et krundi hooned asuksid kompaktses kogumises üksteise lähedal, võimaldades enamiku krundist säilitada hoonestusvaba roheala või põllumajandusmaana.

Kavandatav tegevus ei sea kitsendusi kõrvalasuval Farmi kinnistul asuva tootmisala (veise- ja hobusekasvatuse) kasutamiseks. Säilitamiseks olemasoleval Alahaki kinnistul toimuvat põllumajandustegevust (hobuste karjamaad) on otstarbekas ka edaspidi jätkata koostööd kõrvalasuva põllumajandusettevõttega.

Loomakasvatusekompleksi, kus peetakse veiseid ja hobuseid, asukohast ja tegevusest tulenevad mõjud kohaliku keskkonna ja inimeste elukvaliteedi suhtes võivad olla mitmekesised. Potentsiaalsete tulevaste elanike jaoks on oluline arvestada erinevate teguritega, mis võivad mõjutada nende igapäevaelu ja elukeskkonda.

Loomakasvatusekomplekside puhul on üks olulisemaid keskkonnamõjusid lõhnahäiringud, mis tulenevad loomakasvatusest ja sõnniku ladustamisest ning töötlemisest. Samuti võib tekkida ka müra (põllumajandusmasinad, aga ka loomade liikumine ja häälsused), mis võib mõjutada lähiümbruse elanikke. Loomade piiramiseks ja nende turvalisuse tagamiseks rajatakse sageli piirdeid või aedu, mis võivad visuaalselt muuta maastiku.

Loomakasvatustekompleksi asukohast tulenevad mõjud, nagu lõhnahäiringud, müra, tolm ja õhusaaste, on tegurid, millega lähiala elanikud peavad kindlasti arvestama. Erakordselt tähtis on, et tulevased elanikud, kes elavad sellises piirkonnas, oleksid valmis taluma neid mõjusid, mis võivad muutuda igapäevaelu osaks.

Samas on loomakasvatushooned külamiljööd täiendavad ning väärtustavad. Maailisena mõjuvad hobuste karjamaad pakuvad mitmeid positiivseid mõjusid nii hobustele endile kui ka keskkonnale. Need karjamaad mängivad olulist rolli hobuste heaolu tagamisel ning võivad pakkuda mitmeid eeliseid ka kohalikele maastikele ja inimestele. See toob esile looduse ilu, loob harmoonilise ja rahustava keskkonna, kus hobuste kohalolek lisab visuaalset liikumist ja elegantsi. Samuti aitab see säilitada ökoloogilist tasakaalu ja suurendada bioloogilist mitmekesisust.

Kruntide ehitusõigus ja kitsendused tabelina:

pos nr	krundi planeeritud suurus m ²	hoone ehitisealune pind m ² (+ hoone maa-alune ehitisealune pind m ²)	max. korruselise max kõrgus maapinnast ja abs. kõrgus (m)	max hoone arvu krundil (põhihoone + abihooned)	maa sihtotstarve ja osakaalu % (detailplaneeringu liikide kaupa)	maa sihtotstarve ja osakaalu % (katastriüksuse liikide kaupa)	suletud maa-alune brutopind m ² (suletud maa-alune brutopind m ²)	parkimiskohtade arv normatiivne ja kavandatud	Kitsendused / piirangud
1 Hobukopli	50 821	600 (600)	-1/2 9,0 m abs 46,0 m	1+3	M100%	M100%	1000 (600)	3/3*	KT* W1* W2* MP1* MP2* MP3* KJ1* KJ2* RT* ARH1* ARH2* RV* JK* Δ35-50*
2 Vanakõrtsi	52 526	600 (600)	-1/2 9,0 m abs 46,0 m	1+3	M100%	M100%	1000 (600)	3/3*	KT* W1* W2* PRK* PR* MP1* MP2* MP3* KJ1* KJ2* RT* ARH1* ARH2* RV* JK* Δ35-50*
3 Alahaki	53 419	600 (600)	-1/2 9,0 m abs 46,0 m	1+3	M100%	M100%	1000 (600)	3/3*	KT* JK* W1* W2* PRK1* PRK2* MP1* MP2* MP3* KJ1* KJ2* RT* ARH1* ARH2* TV* ÜP* RV* Δ35-50*

MÄRKUSED:

* – parkimise kavandamisel lähtuda ehitusprojekti koostamise ajal parkimisele kehtivatest nõuetest

KT* – olemasoleva karjatee (laiusega 5 m) servituudi vajadus naabermaauksuste kasuks

JK* – servituudivajadus planeeritud 0,4 kV liitumis- ja jaotuskilbile, ala 1 m, võrguvaldaja kasuks

W1* – servituudivajadus planeeritud elektrikaablile, 1+1 m, võrguvaldaja kasuks

W2* – servituudivajadus olemasolevale elektriliinile, 10+10 m, võrguvaldaja kasuks

PRK1* – puurkaevu PRK0001054 sanitaarkaitsevöönd R50 m

PRK2* – puurkaevu PRK0001060 sanitaarkaitsevöönd R50 m

PRK* – planeeritud puurkaevu hoiuala R10 m

TV* – tuletõrje veevõtumahuti kuja 2 m mahuti seinast mõõdetuna

ÜP* – tuletõrje veevõtumahuti teenindav ümberpööramisala 12*12 m

RV* – reoveemahuti kuja 10 m mahuti seinast mõõdetuna

PR* – pinnasereeper 8348 ja kaitsevöönd R3 m

MP1* – maaparandussüsteemi ehituskeeluvöönd 25 m

MP2* – maaparandussüsteemi piiranguvöönd 50 m

MP3* – maaparandussüsteemi veekaitsevöönd 10 m

KJ1* – Kahala järve kalda ehituskeeluvöönd 50 m

KJ2* – Kahala järve kalda piiranguvöönd 100 m

RT* – riigitee nr 11260 kaitsevöönd 30 m äärmise sõiduraja välimisest servast

ARH1* – arheoloogiamälestis asulakoht 18099

ARH2* – arheoloogiamälestise kaitsevöönd

Δ35-50* – Lubatud katusekalle 35° – 50°

Teede ja terrasside jm rajatiste ehitisealune pind ei kajastu hoonete ehitisealuses pinnas. Kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga hooned on lubatud täiendavalt kavandada krundi hoonekompleksi lähedusse ning nende arhitektuur peab moodustama põhihoonega arhitektuurse terviku.

Peamine autode juurdepääsutee planeeritavale alale toimub Jõelähtme-Kemba teelt. Parkimine on lahendatud oma krundil.

3.3 ARHITEKTUURINÕUDED

Peamised arhitektuurinõuded:

- Lahtine hoonestusviis;

- Elu ja abihooned peavad moodustama ühtse terviku;
- Katusekalle 35° – 50°, ühetooniline katusekattematerjal - plekk, kivi, erinevad rullmaterjalid. Ajaloolisel elamul säilitada olemasolevad katusekalded;
- Fassaadikatematerjalid: krohv, fassaadikivi, puitvooderdus või muud looduslikud materjalid, jm piirkonda sobivad materjalid;
- Piirdeaed: uue piirdeaia kavandamisel tuleb lähtuda piirkonnas väljakujunenud piirdeaia tüüpidest ning -kõrgustest. Hoonet ümbritseva õuema piiritlemiseks on lubatud hõre puitaed või võrkaed (mitte keevispaneelidest). Piirdeaia kõrgus võib olla kuni 1,5 m. Täiendavalt on lubatud ka (elektri)piirded karjamaadele, kus need peavad vastama loomade turvalisuse tagamise nõuetele.



Lahemaale ajalooliselt iseloomuliku hõre puitpiirdeaia näide

Piirkonnas tuleb kindlasti vältida esmajoones plastikkatteid. Hoone peab olema viimistletud põhiliselt ühe materjaliga. 20% välisseinast (arvestamata klaasitud avasid) on lubatud viimistleda mõne teise materjaliga. Kasutada eelkõige looduslikke ja kvaliteetseid materjale – kivi, puit, betoon jms. Välisviimistluses ei ole lubatud kasutada kirkaid värvitoone, maalitud ega ruumilisi dekoratiivelemente. Kasutatavad materjalid peavad olema piirkonnale omaselt sobivad ning väärivad.

4 TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS

4.1 JUURDEPÄÄS PLANEERITAVALE ALALE

Planeeritav ala asub riigitee nr 11260 Jõelähtme-Kemba tee (edaspidi *riigitee*) km 29,298-29,581 kaitsevööndis. Riigitee aastane keskmine ööpäevane liiklussagedus on 582 sõidukit ja kiirusrežiim 90 km/h. Planeeritud lahendusega suureneb ööpäevane liiklussagedus ca 10 auto võrra.

Juurdepääs Alahaki kinnistule on hetkel tagatud olemasoleva ristumiskoha kaudu riigiteelt – km 29,381. Tulenevalt planeeringu eesmärgist jagada Alahaki kinnistu kolmeks, jääb olemasolev ristumiskoht teenindama krunti pos 2. Kruuntidele pos 1 ja pos 3 on juurdepääsud kavandatud riigiteelt orienteeruvalt – km 29,305 ja km 29,552. Täpne juurdepääsude asukoht ja lahendus selgub ehitusprojektis. Vastavalt normidele tuleb antud asukohas riigitee ristumiskohadel tagada nähtavus 3x190 m mõlemas suunas, millest tulenevalt on põhijoonisele kantud ka vastavad nähtavuskolmnurgad.

Planeeritud alale kavandatud krunte läbib keskelt ajalooline tugevdatud pinnaskatttega karjaajamise tee, mis on ette nähtud säilitada. Antud karjalasketee on vajalik olemasoleva Farmi loomakasvatuskinnistu teenindamiseks, mis kasutab lähialal asuvaid kinnistuid loomade karjatamiseks.

4.2 TEED JA VÄLJAKUD, KATTED JA VERTIKAALPLANEERIMINE

Krundisisesed juurdepääsuteed ja platsid on lubatud katta asfaltkatttega, kruusakatttega või sillutisega. Soovitav on kasutada sademeveett läbilaskvat katendit. Sissesõiduteest ja parkimisalast vabaks jäävale krundiosale on rajatud muru ja kõrghaljastus. Muru ala on planeeritud selliselt, et sademevesi ei valguks naaberkinnistutele, vaid imbuks pinnasesse omal krundil.

4.3 PARKIMINE

Parkimiskohtade arvutuse aluseks on võetud Eesti Standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“.

Nimetatud standardi alusel tuleb väikeelamualale projekteeritavate eramute juurde vajalike parkimiskohtade normatiivne arv määrata standardi tabeli 9.2 alusel. Eramute parkimisvajadus on 3 parkimiskohta.

Kinnistu aadress	Ehituse otstarve/liik	Normatiivsete parkimiskohtade arv kokku	Planeeringuga ette nähtud parkimiskohtade arv krundil
Pos 1	EE100	3	3
Pos 2	EE100	3	3
Pos 3	EE100	3	3
Planeeritaval alal kokku:		9	9

Parkimine on lahendatud oma krundil. Parkimiskohtade asukoht määratakse ehitusprojektis, kui on selgunud hoonete täpsed asukohad. Riigiteel parkimine ja tagurdamine ei ole lubatud.

Parkimine on lahendatud igal planeeritud elamumaa krundil. Parkimisala ning sissesõidud tuleb kavandada võimalikult ökonoomselt, eesmärgiga maksimaalselt haljastust säilitades. Parkimis-ja krundisisesed teede alad katta soovitavalt laotud või sidumata kulumiskihiga katenditega. Samuti võib kasutada murukivi. Murukivi on muruga kombineeritav kivi, mis ei takista looduslikku veeringlust, parandab mikrokliimat, täidab filtri ülesandeid, aitab säilitada pinnfunktsioone. Võimalikud värvid on hall, pruun, must, roheline. Murukivide haljasala eest hoolitsetakse nii nagu muru eest, s.t võib kasutada samasuguseid muruniitjaid. Seega murukivi haljas-sillutus on elav murupind ja tarbepind samaselt. Kuid arvestama peab sellega, et murukivi vajab pidevat kastmist, kuna päikesega kuumenev betoon kuumutab ka muru.

5 KESKKONNAKAITSE, HALJASTUS JA HEAKORD

5.1 HALJASTUS

Detailplaneeringus on kavandatud kõrghaljastus säilitada. Uued kavandatavad hooned paigutatakse krundile nii, et väärtuslik kõrghaljastus säiliks ja ei ole vajalik puude eemaldamine.

Olemasolevate säilitatavate puude kasvutingimused tuleb säilitada ehitustööde ja hoonete ekspluatatsiooni ajal ning mitte muuta puu kasvualas maapinna kõrgust. Säilitatavate puude läheduses mullatöid teostades tuleb võimalikult vältida suuremate juurte ja tüve vigastamist.

Täiendavate tehnovõrkude planeerimisel ja projekteerimisel tuleb lähtuda kõrghaljastuse säilitamise printsiibist. Võrkude kaugus puutüvedest peab olema minimaalselt 2 m.

Kinnistute täpne haljastus antakse eelprojekti mahus. Puid ja kõrgeid põõsaid ei tohi istutada kraavi kaldakaitsevööndisse ja tee nähtavuskolmnurkade alale. Istutatavad põõsad ja puud peavad olema liigiehtsad, istikute kõrgus, laius ja võrsekasv liigitüüpilised. Istikud peavad olema nii terved ja tugevad, et nende edasine normaalne kasvamine oleks tagatud. Samuti peavad nad olema liigiomaselt kujundatud. Kõrghaljastus tuleb rajada hoonetest vähemalt 6 m kaugusele (oleneb puu liigist). Tuleb järgida ka kehtivaid normatiivakte seoses tehnovõrkudest tulenevate piirangutega. Olemasolevat kõrghaljastust tuleb võimaluse korral säilitada. Ehitustööde käigus paigaldada puudele tüvekaitsmed ja jälgida, et ei kahjustataks puude võrasid.

5.2 HEAKORD

Krunt on kavandatud peale planeeritud ehitustööde teostamist heakorrastada ja haljastada. Hoonete ümber, teedest vabadele õuealadele on kavandatud rajada lillemuuru.

Suur osa planeeritud alast on kasutusel ka karja- ja heinamaadena. Antud kasutusotstarvet on kavandatud jätkata.

Parkimine on lahendatud oma krundil. Krundi piirile on turvalisuse kaalutlustel lubatud ehitada piirdeaedu ja karjaaedu. Piirdeaiaid on lubatud rajada õuemaade ümber, ülejäänud krundiosadele on lubatud karjaaiad, kiviaiad ja hekid.

Ehitusprojekti koostamisel tuleb järgida järgmisi nõudeid:

- teede ja õuealade valgustamisel vältida valgussaaste tekitamist;
- valgustada ainult vajalikku ning ühtlase allapoole suunatud valgusega.

5.3 JÄÄTMEKÄITLUS

Jäätmete käitlemine nähakse ette vastavalt Kuusalu valla jäätmehoolduseeskirjale.

Olmejäätmete kogumine toimub oma krundil.

Olmeprügi kogutakse kinnistu sissesõidu juures olevatesse sorteeritavate jäätmete mahutitesse. Konteinerite tühjendamine toimub jäätmekäitluslepingu alusel jäätmeluba omava ettevõtte poolt. Jäätmete kogumise päeval viiakse ratastel jäätmekonteinerid sissesõidu juurde tee äärde. Majapidamises tekkivad biolagunevad jäätmed kogutakse eraldi konteinerisse.

Juhul, kui elamu ehitustööde käigus tekivad jäätmed, tuleb lähtuda järgmistest põhimõtetest:

- Ehitusjäätmete teisaldamisel kasutada mittetolmavaid meetodeid (koormate katmine, tolmu sidumine veega jne).
- Jäätmed anda üle vastavat jäätmekäitlusaluba omavale jäätmekäitlejale.
- Ehitusplatsil jäätmete kogumiseks kasutatakse tähistatud mahuteid vastavalt kogutavatele jäätmeliikidele 0,6 m³ kuni 10 m³ mahutit, paigaldatud jäätmevedaja poolt.
- Mahukad ehitusjäätmed, mida kaalu või mahu tõttu pole võimalik paigutada mahutisse ja mida ei anta kohe üle jäätmekäitlejale, paigutatakse krundi piires selleks eraldatud territooriumile nende hilisemaks transportimiseks jäätmekäitluskohta. Kuni üleandmiseni ladustada jäätmed krundi piires.
- Kuusalu valla jäätmehoolduseeskirja kohaselt raudbetoon- ja betoondetaile, asfalti, eelsorditud ehituskive ja telliseid ning puitu ei ole lubatud ladestada prügilas ega kasutada pinnasetäiteks väljaspool prügilat.
- Ehitusjäätmete käitlemise dokumendid tuleb säilitada vähemalt 2 aastat.
- Ehitustöödel tekkivate jäätmete kogumisel ja käitlemisel peab juhinduma järgmistest dokumentidest:
 - Jäätmeseadus
 - Kuusalu valla jäätmehoolduseeskiri

Ehitusprojektis täpsustatakse jäätmekonteinerite asukohta. Prügi regulaarseks äraveoks sõlmitakse vastavat litsentsi omava firmaga leping.

Pinnasele avaldatakse kohati olulist negatiivset mõju seoses uute hoonete ja neid teenindavate rajatiste jms rajamisega – ehitiste ja rajatiste alla jääv pinnakate kooritakse. Nimetatud tegevused on reeglina lokaalsed, lühiajalised ja pöördumatud. Tehnovõrkude rajamisel võivad mõjud olla ka pöörduvad, kui pinnakate (ja haljastus) taastatakse. Ehitustegevuse alguses tuleb huumusmuld ehitusterritooriumilt kindlasti koorida ja ladustada see lähikonnas, et seda saaks kasutada haljastuse rajamisel, taastamisel ja ehitustegevuse käigus tekkinud tallamiskahjustuste likvideerimisel. Kasvupinnas tuleb koorida eraldi ja kasutada samal ehitusel haljastamiseks. Ülejääva kasvupinnase kasutamine tuleb kooskõlastada kohaliku omavalitsusega või anda üle käitlemiseks vastavale jäätmeluba omavale jäätmekäitlusettevõttele.

5.4 MÜRA, VIBRATSIOON JA ÕHUSAASTE

Alahaki kinnistu piirneb riigiteega nr 11260 (Jõelähtme-Kemba tee), millega kaasnevad liiklusest põhjustatud häiringud (müra, vibratsioon, õhusaaste).

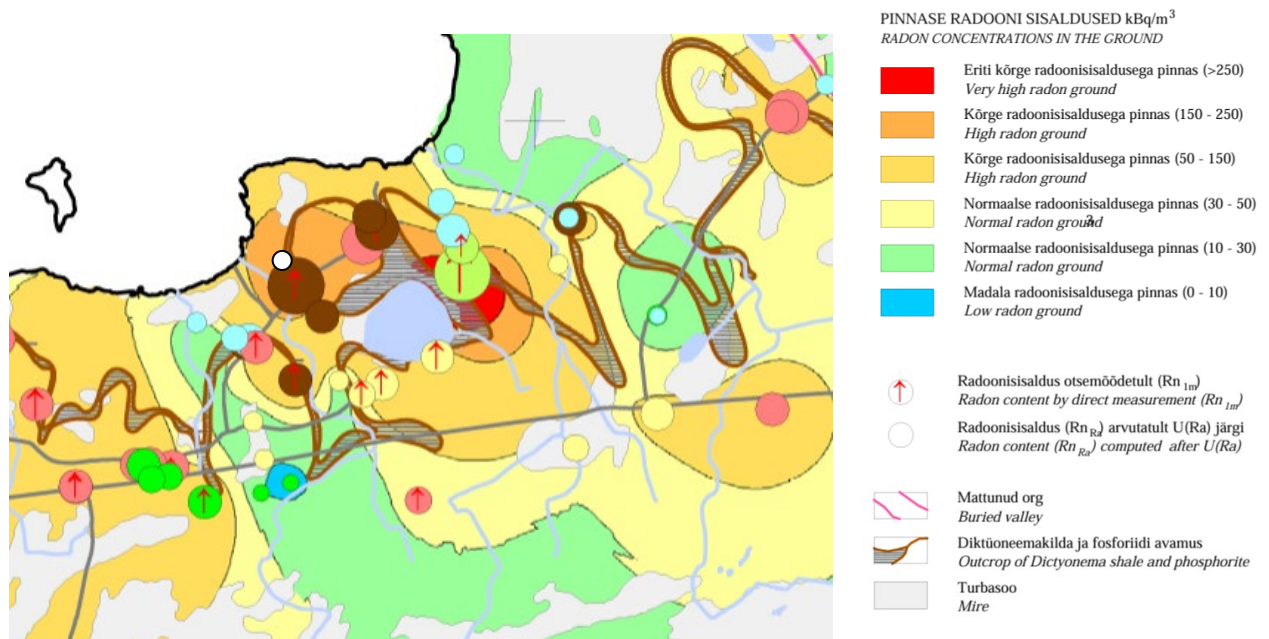
Elamute asukoha valikul tuleb arvestada võimalike häiringutega. Ehitusprojektide koostamisel tuleb hinnata riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016 määrusele nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“.

Ehitusprojektis kavandada meetmed häiringute leevendamiseks, sh keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 toodud müra normtasemete tagamiseks. Ühe meetmena on võimalik abihooned kavandada elamute ning riigitee vahele, mis mõjuvad seeläbi mürabarjäärina.

Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

5.5 RADOON

Tegu on kõrge radoonitasemega pinnasel asuva alaga (vt väljavõte Harjumaa radoonikaardist).



Projekteerimisel ja ehitamisel tuleb rakendada radooniohu vältimise meetmed, mis on määratud Eesti Standardiga EVS 840:2017.

5.6 KESKKONNAKAITSE

Planeeringuga kavandatav tegevus ei too kaasa olulisi keskkonnamõjusid. Detailplaneeringuga ei soovita kavandada tegevust, mis põhjustaks keskkonnas pöördumatuid muutusi või seaks ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ning vara. Kavandatava tegevusega ei kaasne kumulatiivset ega piiriülest mõju. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu Vee, pinnase või

õhusaastatus, jäätmeteke, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn ja ei põhjustata olulisi negatiivseid tagajärgi. Detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei too kaasa olulist negatiivset mõju planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustele.

6 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti Standard EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine".

Turvalisuse olemasolu on tänapäeva inimese üks põhinõudmisi elu- ja töökeskkonna valikul, mistõttu on planeerimise üheks probleemiks saanud kuritegude ennetamine läbi keskkonna kujundamise ehk kuritegevuse väljatõrjumine planeerimisvõtete abil.

Käesoleva planeeringu puhul on rakendatud järgmisi kuritegevuse riske vähendavaid meetodeid:

- ala elav kasutus;
- atraktiivne maastikukujundus;
- parkla lähedus hoonetele;
- hoonete ja nende sissepääsude lähedus tänavatele;
- krundi piirile kavandatud piirdeaed.

Hilisemal projekteerimisel rakendada järgmisi kuritegevuse riske vähendavaid meetodeid:

- atraktiivne arhitektuur;
- hea vaade ühiskasutatavatele aladele akendest ja selge hästivalgustatud teede võrgustik;
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate materjalide kasutamine trepi, käsipuude, valgustite ja kogu jalgteede elementide osas;
- piirkonna hea nähtavus, valgustus ja jälgitavus (videovalve);
- parkla sissesõitude nähtavus, korrashoid;
- tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid;
- süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine.

7 TULEOHUTUS

Kasutatud normdokumentide loetelu:

- Tuleohutuse seadus
- Eesti Standard EVS 812-1:2017 „Ehitiste tuleohutus. Osa 1: Sõnavara“
- Eesti Standard EVS 812-6:2012/A1:2013 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“
- Siseministri määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.

Täpsemad tulekaitsenõuded tagatakse konkreetsete hoonete projekteerimise käigus, lähtudes kehtivatest normidest.

Projekteerimisel tagada tulekustutus- ja päästetööde teostamise võimalus (juurdepääs hoonete sisenemiskohtadele ja hädaväljapääsude juurde). Planeeringulahendus võimaldab juurdepääsu kõigi hoonete neljale küljele. Planeeritud hoonete kaugus kõrvalkruntidel asuvatest hoonestest on ≥ 8 m ning kuja on täidetud.

Tuletõrje veevarustus

Vastavalt Eesti Standardi EVS 812-6:2012/A1:2013 „Tuletõrje veevarustus“ tab.1 nõuetele on vajalik normvooluhulk väliseks tulekustutamiseks 10 l/sek.

Tee kõrvale, krundile pos 3 on kavandatud 55 m³ tuletõrjeveemahuti, mis teenindab krunte pos 1, pos 2 ja pos 3. Antud mahuti teenindusraadiuseks on planeeritud kuni 400 m.

8 TEHNOVÕRGUD

8.1 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Alahaki kinnistu asub osaliselt olemasolevate puurkaevude (registrikood PRK0001054 ja registrikood PRK0001060) sanitaarkaitsevööndis.

Alahaki katastriüksus (35203:003:0051) Kuusalu vallas Kahala külas asub Roobu-Liikse II maaparandusehitisel (4108240020010/001).

8.1.1 VEEVARUSTUS

Moodustatavatele kruntide teenindamiseks on planeeritud rajada puurkaev. Antud puurkaev on kavandatud kruntide keskel kulgeva karjatee vahetusse lähedusse, mis võimaldab nimetatud puurkaevu teenindada. Puurkaevu hooldusalaks on määratud 10 m.

Hoonetele on kavandatud de32 PN10 PE veeühendused planeeritud puurkaevust.

Arvutuslik majandus-joogivee vajadus ühele elamule:

- Vooluhulk ööpäevas $Q=0,6 \text{ m}^3/\text{ööp}$
- Vooluhulk tunnis $Q=0,5 \text{ m}^3/\text{h}$
- Vooluhulk sekundis $q=0,35 \text{ l/s}$

Veevarustuse lahendus ning vooluhulgad täpsustakse ehitusprojektide koostamise staadiumis.

Tuletõrje veevarustus

Vastavalt Eesti Standardi EVS 812-6:2012/A1:2013 „Tuletõrje veevarustus“ tab.1 nõuetele on vajalik normvooluhulk väliseks tulekustutamiseks 10 l/sek.

Krundile pos 3, vahetult maantee äärde, on kavandatud 55 m^3 tuletõrjeveemahuti kuiva hüdrandiga (nt Eccua), mis rajatakse maa-alusena. Mahuti on planeeritud hoonetest vähemalt 30 m kaugusel. Veevõtukohale on planeeritud tagada juurdepääs maanteelt koos vajaliku ümberpööramise platsiga $12 \times 12 \text{ m}$. Ümberpööramise plats on kavandatud tugevdatud pinnasega alana.

8.1.2 KANALISATSIOON

Igale elamule on projekteeritud de110 kanalisatsiooni äravoolutoru koos reoveekogumismahutiga 10 m^3 (klaasplastmahuti Fertil). Kogumiskaev varustatakse ületäitumise alarmseadmega, mis annab heli- ja valgussignaaliga märku mahuti tühjendamise vajadusest. Alarmseadme paigaldamisel saab nivooanduri asetada erinevatele kõrgustele. Mahuti paigaldamine toimub vastavalt tootja paigaldusjuhendile.

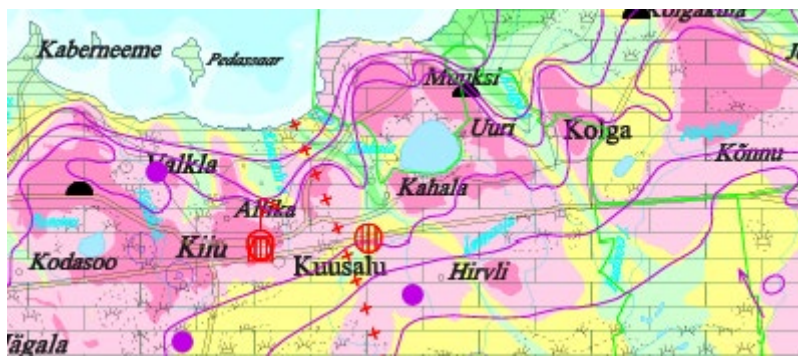
Kanalisatsioonitrassile nähakse ette kanalisatsioonikaevud de400/315, kuhu saab liituda perspektiivne sauna vms ühendus. Kruntidelt kanaliseeritava reovee reostusnäitajad peavad vastama ühiskanalisatsiooni juhitavale reoveele kehtestatud nõuetele.

Kinnistusesise kanalisatsioonitorustiku kalle peab vastama kehtivatele normidele.

Arvutuslik kanalisatsiooni vooluhulk ühele elamule:

- Vooluhulk ööpäevas $Q=0,6 \text{ m}^3/\text{ööp}$
- Vooluhulk sekundis $q=1,80 \text{ l/s}$

Kuna tegemist on kaitsmata (väga kõrge reostusohhtlikkus) põhjavee asukohaga, siis seetõttu on soovitatav just kasutada reoveemahuteid ning mitte kasutada omapuhasteid, kus peale reovee mehaanilist puhastamist puhastub reovesi bioloogiliselt osaliselt tõstetud imbsüsteemis ja immutatakse pinnasesse (nt nt ühepere aktiivmuda kompaktpuhastid SBR QuickOne+).



kaitsmuse kaardist

Väljavõte Eesti põhjavee

Reovee kanaliseerimise lahendus ning vooluhulgad täpsustakse ehitusprojektide koostamise staadiumis.

Reovee kanalisatsiooni kavandamisel tuleb vältida kanalisatsiooniehitiste kujade sattumist riigitee teemaale, kuna kuja on kanalisatsiooniehitistest lähtuva keskkonnaohu võimalik ulatus (VeeS § 133, 134, 136, 137). Seejuures tuleb välistada ka reovee võimalik sattumine riigitee kraavidesse (sh kraavidesse, millele on riigitee kraav eelvooluks).

Planeeritud alal asub olemasolev põllumajandusmaa otstarbeks rajatud maaparandussüsteem, mille eesmärk on tagada maa kuivendamine ja viljakuse säilitamine. Antud maaparandussüsteemi on kavandatud võimalikult suures osas säilitada, et tagada maa optimaalne veerežiim.

Tagamaks maaparandussüsteemi nõuetekohase toimimise, tuleb krundil positsioonil 2 asuv kollektor pinnastee põhjapoolsel küljel sulgeda pinnasetihedalt, vältimaks setete sattumist drenaažtorustikku, mis võib põhjustada süsteemi ummistumise.

Hoonestusalade ulatuses projekteeritakse kuivendusvõrgu uus lahendus, kuna ehitustegevus ei tohi halvendada maaüksuste kuivendusseisundit. Sademevee ja uue kuivendusvõrgu lahendus koostatakse maaparanduse või veemajanduse spetsialisti poolt, arvestades kehtivaid sademevee korralduse nõudeid.

Uute hoonete rajamiseks koostatakse ehitusprojekti staadiumis vertikaalplaneerimise lahendus. Sademeveed on planeeritud hajutada planeeringuala haljasaladele. Sademevee juhtimine naaberkinnistutele või teemaa-alale ei ole lubatud, et vältida võimalikke negatiivseid mõjusid naabruses asuvatele aladele.

Heit- ja sademevee immutussügavus peab olema aasta ringi vähemalt 1,2 m ülalpool kõrgeimat põhjavee taset ning jääma 1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest.

Sademevee puhul on võimalik kasutada ka imbsüsteemi, mis võimaldab sademevett paralleelselt nii pinnasesse imutada, koguda ja ärajuhtida kui ka taaskasutada. Kogutud sademevett saab kasutada autopesuks, aia kastmiseks vms.

Vastavalt EhS § 72 lg 1 punktile 5 ja § 70 lg 2 punktile 1 on riigitee kaitsevööndis keelatud teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd ning ohustada ehitist ja selle korrakohast kasutamist. Vältimaks tee muldkeha uhtumist ja üleniiskumist ei tohi sademevett juhtida riigitee alusele maaüksusele.

8.2 SOOJUSVARUSTUS

Kruntidele kavandatud hoonete täpne kütelahendus selgub hilisemal projekteerimisel. Sobivaks hoonete kütmise viisiks on mitme kütelliigi kombineerimine (näiteks tahke küte + õhksoojuspump või maaküte).

Hoonete kütelahenduse projekteerimisel arvestatakse, et antud lahendus vastab kehtivatele õigusaktidele, planeeringutele ning tagab normatiivsed müra-, vibratsiooni-, insolatsiooni- jm tervisekaitsenõuded.

8.3 ELEKTRI- JA SIDEVARUSTUS NING TÄNAVAVALGUSTUS

8.3.1 SIDEVARUSTUS

Sidevarustus lahendatakse juhtmevabalt.

8.3.2 ELEKTRIVARUSTUS

Käesolevas planeeringus on aluseks võetud Elektrilevi OÜ 26.07.2024 tehnilised tingimused nr 476072.

Detailplaneeringu ala toide on ette nähtud olemasoleva alajaama Karja:(Kotka) baasil. Nimetatud olemasoleva alajaama madalpinge õhuliini mastist 8 (Alahaki kinnistu piiril) on planeeritud kruntide pos 1 ja pos 3 jaoks eraldi 0,4 kV maakaabelliinid. Objektide elektrivarustuseks on planeeritud kruntide piiridele 0,4 kV liitumiskilbid. Liitumiskilbid on planeeritud tarbijate kruntide piiridele teealasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Elektritoide liitumiskilbist objektini on ette nähtud maakaabliga. Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus on tagatud servituudialana.

Jõelähtme-Kemba maantee kõrvale on ette nähtud perspektiivsete 10 ja 0,4 kV maakaablite koridor planeeringuala ulatuses. Elektrikaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektrikaablite kaitsetsoonidesse.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta esitatakse Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus. Peale detailplaneeringu kehtestamist esitatakse Elektrilevi OÜ-le elektrienergia saamiseks liitumistaotlus, sõlmitakse liitumisleping ja tasutakse liitumistasu.

Ehitusprojekti koostamiseks detailplaneeringu alal taotletakse Elektrilevi OÜ-lt täiendavad konkreetsed tehnilised tingimused. Ehitusprojekt kooskõlastatakse täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga.

9 NÕUDED EHITUSPROJEKTIDE KOOSTAMISEKS

Olemasoleva elamu rekonstrueerimiseks ning uute elamute ehitamiseks koostada ehitusprojektid. Enne uue põhihoone (elamu) ehitusprojekti koostamist esitada eskiis kohalikule omavalitsusele kooskõlastamiseks. Uue elamu ehitusprojekti lahendada ka kinnistu heakord ja haljastus.

Uute elamu projekteerimisel ja ehitamisel rakendada Eesti Standardi EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ nõudeid.

Arheoloogiliste eeluuringute alusel on pinnases on säilinud jälgi muinas- ja keskaegsest asustusest juhuleidude näol, seetõttu tuleks hoonestusaladel 1 ja 2 teostada kaevetööd arheoloogilise jälgimise all, hoonestusalal 3 pole edasised arheoloogilised uuringud, sh jälgimine vajalikud, välja arvatud läänepiiri läheduses.

Muinsuskaitseseadusest (edaspidi MuKS) tulenevalt peab enne tööde teostamise algust Muinsuskaitseametist taotlema tööde tegemise loa (MuKS § 52 lg 3; <https://register.muinas.ee/citizen.php?menuID=workpermitapplication>). Loataotlus tuleb esitada ka siis, kui tööd toimuvad samaaegselt nii mälestisel kui kaitsevööndis. Tööde tegemise luba väljastatakse pärast arheoloogiliste uuringute uuringukava heakskiitu ja uuringuteatise esitamist.

Kui tööd piirduvad ainult mälestise kaitsevööndi alaga, tuleb enne tööde algust esitada Muinsuskaitseametile tööde tegemise teatis (MuKS § 59 lg 3; <https://register.muinas.ee/citizen.php?menuID=worknotice>). Teatise esitamine Muinsuskaitseametile ei ole vajalik, kui projekt on eelnevalt ametiga kooskõlastatud.

Ülejäänud alal tuleb kaevetöödel arvestada arheoloogiliste leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega. Muinsuskaitseseadusest tulenevalt (MuKS § 31 lg 1, § 60) on leidja sellisel juhul kohustatud tööd katkestama, jätma leiu leiukohta ning teatama sellest Muinsuskaitseametile.

Märge selle kohta, et Alahaki kinnistul asub arheoloogiamälestis ja kaitsevöönd tuleb kanda ehitusprojektide tiitellehele.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

Riigitee kaitsevööndis on keelatud EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1 nimetatud tegevused, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3. Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

Arvestades eeltoodut tuleb kruntide pos 1 ja pos 3 ristumiskohtade rajamisel ja krundi pos 2 ristumiskoha seadustamisel või algse ristumiskoha taastamisel taotleda EhS § 99 lg 3 alusel Transpordiametilt nõuded ristumiskohtade projektide koostamiseks.

Kuna planeeritavatel kruntidel ei ole juurdepääsu riigiteelt, siis peavad ristumiskohtade ehitamise lepingud olema sõlmitud Transpordiametiga enne kavandatavate hoonete või rajatiste ehitusloa eelnõu kooskõlastamist.

Projekteerimisel ja ehitamisel tuleb rakendada radooniohu vältimise meetmed, mis on määratud Eesti Standardiga EVS 840:2017.

Arvestades planeeringuala kuulumist kõrge radooniriskiga piirkonda tuleb kavandatavas elamus läbi viia ehitusjärgseid radooni kontrollmõõtmisi järgnevalt:

- pärast hoone eksploatatsiooni andmist tuleb esimestel talvekuudel teha radooni kontrollmõõtmised, veendumaks projektlahenduses antud radoonitõrje meetmete tõhususes ja sellekohaste ehitustööde kvaliteedis;
- kontrollmõõtmisi on soovitatav korrata kahe aasta möödudes ja ka hilisematel aastatel veendumaks, et hoones ei ole eksploatatsiooni käigus tekkinud pragusid, mille kaudu radoon võib pääseda hoonesse;

juhul kui ruumides, kus inimesed viibivad pikemat aega, tuvastatakse normikohasest suuremat radoonisaldust, tuleb välja selgitada radooni ruumidesse pääsemise põhjused ja koostada projekt olukorra lahendamiseks.

9.1.1 NÕUDED EHITUSPROJEKTIDE KOOSTAMISEKS TEHNOVÕRKUDE OSAS

Veevarustus ja kanalisatsioon:

- Ehitusprojekt kooskõlastada täiendavalt Kuusalu Soojus OÜ-ga.
- Kinnistute vee- ja kanalisatsioonilahendused projekteeritakse hoonete ehitusprojektide koosseisus vastavat litsentsi omava vee- ja kanalisatsiooniinseneri poolt ning vormistatakse põhiprojektina.
- Vee- ja kanalisatsiooni põhiprojektide koostamiseks tellitakse Kuusalu Soojus OÜ-lt projekteerimistingimused ja sõlmitakse leping.

Elektrivarustus:

- Ehitusprojekti koostamiseks detailplaneeringu alal taotleda Elektrilevi OÜ-lt täiendavad konkreetsed tehnilised tingimused.
- Ehitusprojekt kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga.

10 DETAILPLANEERINGU REALISEERIMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Detailplaneeringu realiseerimisest tulenevad võimalikud kahjud hüvitab kahjude tekkimise ajal Alahaki kinnistut omanud isik.

11 DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA

Enne detailplaneeringu kehtestamist on vajalik sõlmida servituudilepingud olemasoleva karjatee kasutamiseks.

Kohalik omavalitsus ei raja antud planeeringu elluviimiseks vajalikke teid ega tehnovörke ning nende rajamine jääb huvitatud isikute ülesandeks.

Detailplaneeringu alusel moodustatakse kolm krunti, sõlmitakse notariaalsed servituudilepingud ning kantakse kinnistusraamatusse detailplaneeringus määratud isiklikud kasutusõigused.

Teede ristumiskohtade rajamisel kruntidele Pos 1 ja Pos 3 ja ristumiskoha seadustamisel krundile Pos 2 tuleb taotleda Transpordiametilt nõuded ristumiskohtade projektide koostamiseks (alus EhS § 99 lg 3). Arvestada, et kuna planeeritavatele kinnistutel ei ole planeeringu koostamise ajal juurdepääsu riigiteelt, siis peavad ristumiskohtade ehitamise lepingud olema sõlmitud Transpordiametiga enne kavandatavate hoonete või rajatiste ehitusloa eelnõu kooskõlastamist.

Vastavalt Transpordiameti nõudele tuleb rajada arendusega seotud teed ning kõrvaldada nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

Rajatakse ühiselt kasutatav puurkaev koos vastava taristuga ning tuletõrje veemahuti. Samuti rajatakse elektritaristu.

Seejärel on võimalik väljastada hoonetele ehitusload.