

## KÖITE KOOSSEIS:

### I MENETLUSDOKUMENDID

### II SELETUSKIRI

|                                                                                |    |
|--------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID .....                      | 3  |
| 2. PLANEERINGU EESMÄRK .....                                                   | 3  |
| 3. PLANEERITAVA ALA OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS JA SELLE LÄHIÜMBRUSES ..... | 3  |
| 3.1. Planeeringuala asukoht ja suurus .....                                    | 3  |
| 3.2. Krundijaotus .....                                                        | 3  |
| 3.3. Olemasolevad hooned .....                                                 | 3  |
| 3.4. Kasutusotstarbed ja koormusnäitajad .....                                 | 4  |
| 3.5. Reljeef .....                                                             | 4  |
| 3.6. Haljastus ja keskkond .....                                               | 4  |
| 3.7. Olemasolevad teed ja juurdepääsud .....                                   | 4  |
| 3.8. Tehnovõrkudega varustatus .....                                           | 4  |
| 3.9. Kehtivad piirangud .....                                                  | 5  |
| 3.10. Ruumilise keskkonna analüüs .....                                        | 5  |
| 4. VASTAVUS KUUSALU VALLA ÜLDPLANEERINGULE .....                               | 5  |
| 5. VÕRDLUS PLANEERITAVAL MAA-ALAL KEHTIVA DETAILPLANEERINGUGA .....            | 6  |
| 6. PLANEERINGU ETTEPANEK .....                                                 | 7  |
| 6.1. Krundijaotus .....                                                        | 7  |
| 6.2. Krundi ehitusõigus .....                                                  | 7  |
| 6.3. Ehitiste arhitektuurinõuded .....                                         | 8  |
| 6.4. Piirded .....                                                             | 9  |
| 6.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus .....                    | 9  |
| 6.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted .....                                   | 9  |
| 6.7. Vertikaalplaneerimine .....                                               | 9  |
| 6.8. Tuleohutusnõuded .....                                                    | 10 |
| 6.9. Servituutide vajaduse määramine .....                                     | 10 |
| 6.10. Tehnovõrkude lahendus .....                                              | 10 |
| 6.10.1. Veevarustus ja reovee- ja sademevee kanalisatsioon .....               | 11 |
| 6.10.2. Elektrivarustus ja tänavavalgustus .....                               | 11 |
| 6.10.3. Sidevarustus .....                                                     | 11 |
| 6.10.4. Soojavarustus .....                                                    | 11 |
| 6.10.5. Energiatõhusus ja -tarbimise nõuded .....                              | 12 |
| 7. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD .....                       | 12 |
| 8. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE .....              | 13 |
| 9. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED .....                    | 14 |
| 10. PLANEERINGUALA NÄITAJAD .....                                              | 14 |

### III LISAD

Teostatud uuringud:

- geodeetiline alusplaan mõõdistatud Geoalus OÜ poolt 18.10.2022, töö nr 22-G085.

### IV JOONISED

|       |                                            |         |
|-------|--------------------------------------------|---------|
| AS-01 | Asukohaskeem                               | M 1:~   |
| AS-02 | Kontaktvööndi analüüs                      | M 1:~   |
| AS-03 | Tugiplaan                                  | M 1:500 |
| AS-04 | Põhijoonis                                 | M 1:500 |
| AS-05 | Tehnovõrkude koondplaan                    | M 1:500 |
| AS-06 | Juurdepääsu servituudivajadusega ala skeem | M 1:~   |

### V KOOSKÖLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

## II SELETUSKIRI

### 1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID

#### Koostamise alused

- Planeerimisseadus;
- Kuusalu Vallavolikogu 14. september 2022 korraldus nr 29 „Põhja küla Uuekadaka kinnistu detailplaneeringu algatamine, keskkonnamõtjude strateegilise hindamise mittealgatamine ning lähteülesande kinnitamine”.

#### Koostamise lähtedokumendid

- Kuusalu valla üldplaneering, kehtestatud Kuusalu Vallavolikogu 19.12.2001 otsusega nr 68;
- Kuusalu valla arengukava 2012 – 2032;
- Harju maakonnaplaneering 2030+, kehtestatud riigihalduse ministri 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78;
- Kuusalu valla jäätmehoolduseeskiri, vastu võetud Kuusalu Vallavolikogu 14. detsembri 2022 määrusega nr 26;
- siseministri 30.03.2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”;
- siseministri 18. veebruari 2021. a määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”;
- Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad”;
- Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”;
- Eesti standard EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes”;
- Eesti standard EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”;
- naaberaladel kehtestatud ja koostamisel olevad detailplaneeringud.

### 2. PLANEERINGU EESMÄRK

1. Uuekadaka kinnistu jagamine kuni kolmeks väikeelamu krundiks.
2. Kavandatavatele kruntidele sihtotstarvete, hoonestusala ja ehitusõiguste määramine.
3. Kavandatavatele kruntidele aadresside ettepaneku esitamine.
4. Liikluskorralduse ja tehnovarustuse lahendamine.
5. Heakorrastuse ja haljastuse lahendamine.
6. Kõigi vajalike piirangute ja servituutide määramine.

### 3. PLANEERITAVA ALA OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS JA SELLE LÄHIÜMBRUSES

#### 3.1. Planeeringuala asukoht ja suurus

Planeeringuala asub Kuusalu vallas Põhja külas, jäädes 500 m kaugusele Salmistu lahest lõunasse. Planeeringuala suurus on 1,05 ha.

#### 3.2. Krundijaotus

Planeeritav ala koosneb kinnistust:

- kinnistu Uuekadaka (katastritunnus 35201:002:0215), suurus 10432 m<sup>2</sup>.

#### 3.3. Olemasolevad hooned

Planeeritav maa-ala on ehitusregistri andmetel hoonestatud: kinnistu Uuekadaka (35201:002:0215)

- üksikelamu (olemasolev), ehitisregistri kood 120252310, ehitisealune pind 148,2 m<sup>2</sup>, 2-korruseline;
- puhke- ja elumaja (olemasolev), ehitisregistri kood 120573138, ehitisealune pind 97,8 m<sup>2</sup>, 2-korruseline;
- puhke- ja elumaja (ehitamata), ehitisregistri kood 120573123, ehitisealune pind 89,0 m<sup>2</sup>, 2-korruseline;
- suvila (olemasolev), ehitisregistri kood 120573104, ehitisealune pind 114,0 m<sup>2</sup>, 2-korruseline;
- saun-väliköök (ehitamata), ehitisregistri kood 120573105, ehitisealune pind 122,0 m<sup>2</sup>, 1-korruseline;
- saun-abihoone-kuur (olemasolev), ehitisregistri kood 120573102, ehitisealune pind 136,0 m<sup>2</sup>, 1-korruseline;

- pumbamaja ja puurkaev (olemasolev), ehitisregistri kood 120550345, ehitisealune pind 26,2 m<sup>2</sup>, 1-korruseline.

Lisaks on planeeringualal:

- katusega varjualaune, ehitisealune pind 38 m<sup>2</sup>, 1-korruseline;
- katusega varjualune, ehitisealune pind 11 m<sup>2</sup>, 1-korruseline;
- saun, ehitisealune pind 9 m<sup>2</sup>, 1-korruseline.

### **3.4. Kasutusotstarbed ja koormusnäitajad**

Kinnistu Uuekadaka sihtotstarve on elamumaa 100%;

Kinnistu Kadaka tee sihtotstarve on maatulundusmaa 100%.

Ehitiste kasutusotstarbed:

- 11101 Üksikelamu (üksikelamu);
- 12122 Puhkemaja (puhke- ja elumaja);
- 11103 Suvila, aiamaa (suvila);
- 12744 Elamu, kooli jms abihoone (saun-väliköök ja saun-abihoone-kuur);
- 12746 Kaevumaja (pumbamaja ja puurkaev).

Kinnistu koormusnäitajad: täisehitusprotsent 6%.

### **3.5. Reljeef**

Planeeritava ala maapind on tasane, langusega läänest itta.

Planeeringuala maapinna absoluutkõrgused on vahemikus 1.30 – 2.30 m. Planeeringuala keskele on rajatud tiik u 600 m<sup>2</sup>.

Piki planeeringuala lääne-, lõuna- ja idapiiri kulgevad kraavid, mis on osaliselt truubis, voolusuunaga lõunast põhja.

### **3.6. Haljastus ja keskkond**

Planeeringuala üldilme on hea, kinnistu on hooldatud. Kinnistu on hoonestatud ning looduslik taimestik ja loomastik on asendunud inimese jaoks kohandatud keskkonnaga, v.a planeeringuala kirdeosa, kus on säilinud looduslik taimestik.

Planeeringuala on vähese kõrghaljastusega. Kõrghaljastus paikneb suuremas osas planeeringuala äärealadel ja üksikud puud on kogu alal. Domineerivateks puudeks on lehtpuud (kased) ja esineb ka okaspuid (kuused, kadakad).

Planeeringuala keskel on tiik sildade ja terrassiga.

Planeeringuala on ümbritsetud piiretega. Kadaka tee maa-ala eraldab kinnistust Uuekadaka massiivne maakiviaed (h=0,8 m) puitlippvärvatega (h=1 m ja h=1,5 m). Krundisisesed aiad, mis eraldavad kinnistu kaasomanike vahel kokkulepitud kasutuskorraga määratud alad, kui ka naaberkinnistute vahelised aiad, on puitaiad hekiga või metallpostidega võrkaiad (h= 1,3 m).

### **3.7. Olemasolevad teed ja juurdepääsud**

Planeeringuala piirneb läänes kui ka idas kruusakattega kohalike teedega, läänes Kadaka tee (eratee) ja idas Meresiiliku tee (eratee). Meresiiliku tee ristub riigiteega 11267 Kuusalu-Valkla (kõrvalmaantee).

Planeeringualale ei ole juurdepääsu avalikult teelt.

Planeeringualale jäävale kinnistule on juurdepääs erateedelt Kadaka teelt ja Meresiiliku teelt.

Kadaka tee paikneb maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistul, katastritunnusega 35201:002:0211 ja Meresiiliku tee transpordimaa sihtotstarbega kinnistul, katastritunnusega 35301:001:0709.

### **3.8. Tehnovõrkudega varustatus**

Planeeringualaga piirneval alal puuduvad tsentraalsed tehnotrassid v.a elektrivõrk.

Planeeringualast põhjas u 120 m kaugusel (kinnistul Ranna, katastritunnusega 35301:001:0017) paikneb alajaam „Põhjaküla: (Kotka)”. Planeeringualast idas kinnistul Kadaka tee kulgeb elektriõhuliin 1 – 20 kV ja elektriõhuliin alla 1 kV.

Kinnistu Uuekadaka on liitunud elektrivõrguga.

Kinnistule Uuekadaka on rajatud puurkaev (PR 0022743) ja pumpla, mis tagavad kinnistule veevarustuse.

Reovee käitlus on lahendatud lokaalsena, on paigaldatud biopuhastid.

### 3.9. Kehtivad piirangud

Planeeritava maa-ala maakasutust kitsendavad piirangud: tehnoarajatiste kaitsevööndid:

- elektrimaakaabel;
- veetorustik;
- reovee kanalisatsioon ja puhastid;

veekaitseelised piirangud:

- ranna või kalda piiranguvöönd 200 m;
- ranna või kalda ehituskeeluvöönd 100 m;
- veekaitsevöönd 20 m;
- veehaarde sanitaarkaitseala 10 m (PRK0022743).

### 3.10. Ruumilise keskkonna analüüs

Planeeritav maa-ala paikneb Kuusalu valla Põhja külas, jäädes Salmistu lahest 500 m kaugusele lõunasse ja Kuusalu alevikust u 4,5 km põhja.

Planeeringuala piirneb kahest küljest teedega, läänes Kadaka tee ja idas Meresiiliku teega. Planeeringuala naaberkinnistud läänes ja põhjas on suured maatulundusmaa sihtotstarbega, metsaga kaetud ja hoonestamata kinnistud, Ranna ja Sookadaka. Elamumaa sihtotstarbega kinnistud Meresiiliku tee 1 lõunas, Meresiiliku tee 6 idas ja Meresiiliku tee 10 planeeringualast kirdes on hoonestamata. Lähimad hoonestatud kinnistud on mereäärased kinnistud, mis jäävad planeeringualast põhja ja on hoonestatud elamutega (suvemajadega).

Lähipiirkonnas on suures osas maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistud, mis on enamasti hoonestamata. Planeeringualast läänes paiknevad maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistud Ranna (103 087 m<sup>2</sup>) ja Kurblu (151 562 m<sup>2</sup>), idas Angekõrve (204 070 m<sup>2</sup>) ja lõunas elamutega hoonestatud Uuesauna (260 422 m<sup>2</sup>).

Lähim tihedamalt hoonestatud ala jääb u 350 m kaugusele läände Mäepea külla.

Lähipiirkonnas on kehtestatud detailplaneeringud, millede realiseerimise tulemusena hoonestatakse moodustatud elamumaa sihtotstarbega krundid üksikelamutega ja neid teenindavate abihoonetega.

Käsitletaval alal on hea ühendus lähipiirkondadega sh Kuusalu alevikuga. Planeeringuala jääb Kadaka tee ja Meresiiliku tee vahelisele alale. Kohalik eratee Meresiiliku lõppeb riigi kõrvalmaantee 11267 Kuusalu-Valkla. 11267 Kuusalu-Valkla tee viib riigi põhimaantee 1 Tallinn-Narva.

11267 Kuusalu-Valkla tee ääres, planeeringualast u 700 m kaugusel paikneb bussipeatus Põhja.

Peamised äri-, teenindus- ja sotsiaalkeskused paiknevad Kuusalu alevikus ja Uuemõisa alevikus (u 3 km kaugusel). Lähim keskus on Kuusalu, kus asuvad kauplused, sportimisvõimalustega kool, ujula, lasteaiad, apteek, tervisekeskus jm.

Planeeringualast põhja jääb rannikuala. Piirkonda iseloomustab metsaga kaetud rannikualad, kus leidub roostikke ja ka rannaalad valge liivaga.

Planeeringualast edelasse jääb (u 4 km kaugusele) Salmistu väikesadam kui aktiivpuhkuse ja külaliskeskus ning Valkla rand. Piirkonnas on head võimalused puhketurismiks. Loodud on puhke- ja vabaaja veetmise võimalusi (sh turismitalud). Ala iseloomustavad looduslikult väga kaunid paigad.

Piirkond on atraktiivne elukeskkond: on olemas infrastruktuur, hea ühendus nii linna kui ka sotsiaalobjektidega ja mitmekülgne puhkamisvõimaluste olemasolu. Piirkond on rohke rohelusega rahulik, turvaline ja lastesõbralik keskkond.

Planeeringulahendusega kavandatu sobib olemasolevasse elukeskkonda, kus võivad paikneda nii elamud kui ka suvilad.

## 4. VASTAVUS KUUSALU VALLA ÜLDPLANEERINGULE

Kuusalu valla üldplaneeringu kohaselt asub Uuekadaka kinnistu 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 vääri vaid kitsendusi ega piiranguid (kehtivad piirangud tulenevad seadustest ja on eelkõige kaitsevööndid – näiteks puurkaevu kaitsetsoon).

**Väljavõte kehtivast Kuusalu valla üldplaneeringu maakasutuse plaanist.**



Planeeringulahenduses nähakse ette olemasolev elamumaa sihtotstarbega kinnistu jagada kolmeks elamumaa sihtotstarbega krundiks ja kruntidele määratakse ehitusõigus üksikelamu ja abihoonete ehitamiseks.

Esitatud ettepanek on üldplaneeringut muudev kavandatavate krundisuuruste osas.

Detailplaneeringu lahenduses tehakse ettepanek moodustada krundid vastavalt Uuekadaka kinnistu kaasomandi suurustele ja paiknemisega vastavalt kinnistu omanike vahel kokkulepitud kasutuskorrale.

Kuusalu vallavolikogu 19. detsembri 2001 otsusega nr 68 kehtestatud üldplaneeringu kohaselt asub maaüksus hajaasustuse alal, kus on minimaalne elamumaa krundi suurus 3600 m<sup>2</sup>.

Detailplaneeringu lahenduses on kavandatud osa krunte väiksemad kui 3600 m<sup>2</sup>.

Esitatud detailplaneeringu lahendusega tehakse ettepanek muuta Kuusalu valla üldplaneeringut.

Kuusalu valla üldplaneeringuga määratud krundisuuruse muutmise ei põhjusta üldplaneeringuga väljatoodud hajaasustuse printsiipide muutmist:

- elamuehituses peab jääma põhiliseks ühepereelamute ehitamine;
- planeeritava alal tuleb kaitsta olemasolevat looduskeskkonda;
- vältida tuleb suuremaid pinnavormide muutmisi;
- ehitamisel tuleb arvestada loodusliku ümbrusega.

Detailplaneeringu lahenduses ei ole kavandatud uusi elamuüksusi, säilivad olemasolevad eluhooned ja abihooned. Planeeringualal säilib olemasolev miljö. Kinnistu Uuekadaka on ette nähtud jagada kolmeks elamumaa sihtotstarbega krundiks, arvestades olemasolevat hoonestust.

## **5. VÖRDLUS PLANEERITAVAL MAA-ALAL KEHTIVA DETAILPLANEERINGUGA**

Kuusalu Vallavolikogu 29.10.2008 otsusega nr 79 on maaüksusele kehtestatud Kadaka 5 kinnistu detailplaneering. Detailplaneeringu lahendusega oli ette nähtud kinnistu sihtotstarbe muutmise äri-, elamu- ning tootmismaks. Planeeringu eesmärk oli ehitusõiguse määramine puhkeküla rajamiseks. Kokku võimaldas detailplaneering 8 hoone ehitamist. Kinnistu jagamist detailplaneering ette ei näinud.

Vastavalt kehtestatud detailplaneeringule on ehitatud hooned. Detailplaneeringuga kavandatud puhkeküla kaotas oma eesmärgi kuna muutus kinnistu Uuekadaka omanik ja uued omanikud asusid kinnistut kasutama omavahel kokku lepitud osade kaupa, võttes hooned kasutusele kasutamistotstarbega üksikelamu või elamu abihoone.

Koostatava detailplaneeringu lahendus näeb ette kinnistu Uuekadaka jagamise kolmeks elamumaa sihtotstarbega krundiks. Detailplaneeringuga ette nähtud kruntide pos 2 (suurusega 2116 m<sup>2</sup>) ja pos 3 (suurusega 2551 m<sup>2</sup>) suurused jäävad väiksemaks kui Kuusalu valla üldplaneeringuga on hajaasustusega aladele lubatud (minimaalne lubatud suurus 3600 m<sup>2</sup>).

Detailplaneeringu lahenduses on määratud elamumaa sihtotstarbega kruntidele ehitusõigus kuni 2-korruselise üksikelamu ja kuni viie 1-korruselise abihoone püstitamiseks või hoonete laiendamiseks ehitisealuse pinnaga 300 m<sup>2</sup> – 600 m<sup>2</sup>. Planeeringu maa-ala täisehitusprotsendiks on määratud 11,5%.

## **6. PLANEERINGU ETTEPANEK**

Detailplaneering on koostatud eesmärgiga 10432 m<sup>2</sup> suurune kinnistu Uuekadaka sihtotstarbega maatulundusmaa jagada kolmeks krundiks sihtotstarbega elamumaa.

Kinnistul Uuekadaka kehtib Kadaka 5 kinnistu detailplaneering, kehtestatud Kuusalu Vallavolikogu 29.10.2008 otsusega nr 79. Kehtiv detailplaneering kaotas esialgse kompleksse puhkeküla rajamise eesmärgi, kuna uued omanikud asusid kinnistut kasutama omavahel kokku lepitud osade kaupa.

Uuekadaka kinnistu on hoonestatud eluhoonetega (üksikelamu, suvila, puhke-elumaja ja abihooned), vastavalt Kadaka 5 kinnistu detailplaneeringus (kehtestatud Kuusalu Vallavolikogu 29.10.2008 otsusega nr 79) antud ehitusõigusele.

Olemasolevad hooned jäävad ranna või kalda ehituskeeluvööndisse ja osaliselt ranna või kalda veekaitsevööndisse (üksikelamu, ehisregistri kood 120252310, ja saun-abihoone-kuur, ehisregistri kood 120573102). Looduskaitseaduse § 38 lõikest 3 kohaselt on ranna ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud, kuid lõikes 4 on välja toodud erisus, et ehituskeeld ei laiene hajaasustuses olemasoleva elamu õuemaale ehitatavale uuele ehitisele, mis ei jää veekaitsevööndisse. Kinnistu Uuekadaka hoonestatud ala jääb olemasolevale õuealale.

Detailplaneeringu lahenduses moodustatud elamumaa sihtotstarbega kruntidele on määratud ehitusõigus olemasolevate hoonete laiendamiseks ja uute abihoonete ehitamiseks. Planeeritud krundil pos 1 jäävad olemasolev abihoone ja üksikelamu osaliselt ranna või kalda veekaitsevööndisse. Hoonestusala on määratud krundile pos 1 arvestades veekaitsevööndiga ja olemasolevate hoonetega.

### **6.1. Krundijaotus**

Planeeringu maa-alale jäävast elamumaa sihtotstarbega kinnistust Uuekadaka on ette nähtud detailplaneeringu lahenduses moodustada 3 krunti, arvestades olemasolevat hoonestust:

pos 1 krunt suurusega 5767 m<sup>2</sup>, sihtotstarve elamumaa;

pos 2 krunt suurusega 2115 m<sup>2</sup>, sihtotstarve elamumaa;

pos 3 krunt suurusega 2550 m<sup>2</sup>, sihtotstarve elamumaa.

### **6.2. Krundi ehitusõigus**

Pos 1 (aadressi ettepanekuga Kadaka tee 4)

|                                          |                                                               |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Krundi kasutamise sihtotstarve           | elamumaa                                                      |
| Hoonete suurim arv krundil               | 6 (elamu + 5 abihoonet)                                       |
| Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind | 600 m <sup>2</sup>                                            |
| Hoonete suurim lubatud kõrgus            | elamu – maapinnast 9 m, ABS 11,50<br>abihoone – 5 m, ABS 7,50 |

Pos 2 (aadressi ettepanekuga Kadaka tee 2)

|                                          |                                                               |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Krundi kasutamise sihtotstarve           | elamumaa                                                      |
| Hoonete suurim arv krundil               | 4 (elamu + 3 abihoonet)                                       |
| Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind | 300 m <sup>2</sup>                                            |
| Hoonete suurim lubatud kõrgus            | elamu – maapinnast 9 m, ABS 11,00<br>abihoone – 5 m, ABS 7,00 |

Pos 3 (aadressi ettepanekuga Meresiiliku tee 3)

|                                          |                                                               |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Krundi kasutamise sihtotstarve           | elamumaa                                                      |
| Hoonete suurim arv krundil               | 4 (elamu + 3 abihoonet)                                       |
| Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind | 300 m <sup>2</sup>                                            |
| Hoonete suurim lubatud kõrgus            | elamu – maapinnast 9 m, ABS 10,80<br>abihoone – 5 m, ABS 6,80 |

Kavandatavate hoonete lubatud maksimaalse ehitisealuse pinna arvestus peab vastama majandus- ja kommunikatsiooniministri 24. detsembri 2001. a määrusele nr 69 „Ehitise tehniliste andmete loetelu”

§ 17 lõikest 1 ja 2. Hoonete ehitisealuse pinna sisse ei loeta rajatiste aluseid pindu sh katmata terrasside alust maad.

### **6.3. Ehitiste arhitektuurinõuded**

|                          |                                                                                                        |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Hoonestusviis:           | lahtine                                                                                                |
| Katusekalle:             | 22° – 45° elamu põhimahu katusekalle<br>10° – 45° abihoonete, varjualuste ja põhihoone väiksemad mahud |
| Maksimaalne kõrgus:      | maapinnast 9 m – elamu; 5 m – abihoone                                                                 |
| Maksimaalne korruselisus | elamu – maapealne 2; maa-alune 1;<br>abihoone – maapealne 1                                            |
| Välisviimistlus:         | kivi, betoon, klaas, krohv, puit                                                                       |
| Katusematerjal:          | rullmaterjal, plekk või kivi.                                                                          |

Projekteeritava hoone arhitektuurne lahendus peab arvestama piirkonna miljööd.

Keelatud on imiteerivate materjalide kasutamine, nt hoonete fassaadidel plastvooder.

Ühel krundil peavad hooned moodustama terviku, olema ühtse arhitektuurse laadiga.

Igale krundile on planeeritud üks põhihoone ja kuni kolm abihoonet, abihoonete hulka ei ole arvestatud alla 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga ehitised. Ehitisealune pind hõlmab elamu, abihoonete, kui ka alla 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga ehitiste alust pinda.

Krundil pos 1 (aadressi ettepanekuga Kadaka tee 4) paiknevad olemasolevad hooned (elamu, abihoone ja pumbamaja) on ehitatud seadusliku alusega.

Detailplaneeringuga on määratud ehitusõigus, mis annab võimaluse olemasolevad hooned ümber ehitada, laiendada või vajadusel asendada uutega. Lisaks võib rajada viis abihoonet.

Krundil pos 2 (aadressi ettepanekuga Kadaka tee 2) paiknevad olemasolevad hooned, millest elamu on seadusliku alusega ehitatud ja kolm ehitist (2 varjualust ja saun), millest üks varjualune (ehitisealuse pinnaga 38 m<sup>2</sup>) on ehitatud seadusliku aluseta ja millele taotleda kohaliku omavalitsuse kirjalik nõusolek.

Detailplaneeringuga on määratud ehitusõigus, mis annab võimaluse olemasolevad hooned ümber ehitada, laiendada või vajadusel asendada uutega. Lisaks võib rajada kolm abihoonet.

Krundil pos 3 (aadressi ettepanekuga Meresiiliku tee 3) paiknevad olemasolevad hooned, millest elamu on seadusliku alusega ja kaks alla 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga ehitist (kasvuhuone ja varjualune).

Detailplaneeringuga on määratud ehitusõigus, mis annab võimaluse olemasolevad hooned ümber ehitada, laiendada või vajadusel asendada uutega. Lisaks võib rajada kolm abihoonet.

Varjualune on hoonest eraldiseisev katusealune, millel pole suletud siseruumi. Kui ehitist on alla 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga ja kuni 5 m kõrge varjualune ei vaja ehitamiseks luba.

Kuni 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga väikeehitise püstitamisel tuleb tagada kohaliku omavalitsuse teavitamine väikeehitise püstitamise kavatsusest, kui teavitamine on nõutav. Teavitamine on nõutav detailplaneeringu koostamise kohustusega piirkondades ja ei ole nõutav detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel (nn hajaasustuses).

Ehitisealuse pinnaga 20–60 m<sup>2</sup> ja kuni 5 m kõrge hoone rajamisel on ehitus- kui ka kasutusteatise esitamise kohustus. 20–60 m<sup>2</sup> ehitisealuse pindalaga ehitise ehitamiseks on vajalik kohaliku omavalitsuse kirjalik nõusolek.

Väikeehitis võib paikneda ka väljaspool hoonestusala, kuid rikkuda ei tohi naabrite õiguseid (nt varjata valgust). Kui varjualuse või terrassiga koos ehitatakse kamin, grillimis- või lõkkekoht, siis tuleb jälgida täiendavaid tuleohutusnõudeid (siseministri määrus 03.07.2021 nr 18 „Lõkke tegemisele ja grillimis-kohale esitatavad nõuded”). Igasuguse põlevmaterjali (küttepuid) hoidmisel varikatuse all tuleb arvestada tuleohutusnõudeid.

Tagatud peavad olema tuleohutus ja naabrusõigused sh et vihmavesi või lumi oleks hoone katuselt suunatud oma, mitte naabri kinnistule.

Kui planeeritakse ehitada lähemale kui 8 m naabri hoonest või lähemale kui 4 m kinnistupiirist tuleb nad menetlusse kaasata ja küsida nende arvamust. Kaasamise ja arvamuse küsimise korraldab kohalik omavalitsus.

Hoonestusala võivad ületada alla 1 m kõrgune terrass ja kuni 1 m laiune katuseräästas kuna need ei kuulu ehitisealuse pinna hulka.

Katuseta terrassi kavandamisel arvestada määratud roheala minimaalse osakaaluga krundil.

#### 6.4. Piirded

Säilivad olemasolevad piirded:

Olemasolev maakiviaed kõrgusega 0,8 m, puitlippväravad kõrgustega 1 m ja 1,5 m; puitlippaiad hekiga ja metallpostidega võrkaiaid kõrgusega 1,3 m.

Kinnistul Kadaka tee (35201:002:0211) paikneb olemasolev maakiviaed u 6 m kaugusel planeeringu-alast. Antud kiviaed on rajatud kinnistu Kadaka tee kaasomaniku (ka kinnistu Uuekadaka kaasomanik) poolt kinnistule seatud kasutuskorra alusel. Aed ei jää planeeringualasse ja planeeringulahenduses ei käsitleta.

Piirdeaia max kõrgus on 1,5 m. Väravad ei tohi avaneda tänava poole.

Ehitusprojektis anda ühtne piirete lahendus lähtuvalt hoonestustüübist ja naaberkinnistute lahendusest.

#### 6.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringulahenduses nähakse ette juurdepääs planeeritavale alale Kadaka teelt ja Meresiiliku teelt.

Kadaka teelt on juurde paas planeeritud kruntidele pos 1 ja pos 2. Planeeritud kruntide omanikud on ka kinnistu Kadaka tee kaasomanikud ja kinnistule ei ole vaja teha ettepanekut servituudi seadmiseks.

Tagamaks juurdepääs planeeritud krundi pos 3 on ette nähtud juurdepääsuks servituudivajadusega alad kinnistule Kadaka tee, Meresiiliku tee L1, Meresiiliku tee L2, Meresiiliku tee ja Platsikadaka.

Parkimine on ette nähtud krundisisiselt.

Liiklus- ja parkimiskorralduse planeerimisel on arvestatud Eesti standardi EVS 843:2016 nõudeid.

#### Parkimine:

| Ehitise otstarve | Normatiivne parkimiskohtade arv (väikeelamute ala) | Planeeritud parkimiskohtade arv |
|------------------|----------------------------------------------------|---------------------------------|
| üksikelamu       | 3 × 3 = 9                                          | 9                               |

Kolmele üksikelamule on planeeritud kokku 9 parkimiskohta. Igale üksikelamule on tagatud 3 parkimis-kohta. Parkimiskohad võib kavandada õue või hoonesse.

#### 6.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Säilitada heas korras puud ja kadastikud. Puude ja põõsaste mahavõtmine on lubatud hoonete, moodustaval õuealal, teede ja tehnovõrkude alal.

Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 nõuetele.

Planeeritud kruntide haljastamisel istutada erinevaid põõsa- ja puuliike (erineva õitsemisajaga ja erineva värvusega lehestikega). Erinevat laadi haljastuse sissetoomine loob atraktiivse elukeskkonna.

Hoonestuse iseloomust lähtuvalt oleksid aiakujunduse lahendused looduslähedased (maakivid, puidust aiainventar, pindakatvad igihaljad põõsad).

Tekkivad olmejäätmed kogutakse jäätmekonteineritesse, mis paigutatakse kruntidele sissesõidutee äärde. Konteinerite asukohad täpsustatakse pärast detailplaneeringu kehtestamist koostöös teenuse pakujaga.

Olmejäätmete veo oma haldusterritooriumil korraldab kohalik omavalitsus vastavalt jäätmekäitlejatega sõlmitud lepingutele.

Prügikonteinerile tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs, järgides Kuusalu valla jäätmehoolduseeskirja ning jäätmevedaja kehtestatud nõudeid konteineri ja selle asukoha suhtes. Konteinerite asukoht täpsustatakse ehitusprojekti käigus.

Võimalikud tekkivad ohtlikud jäätmed kogutakse eraldi ja ohtlikke jäätmeid anda üle vastavale ettevõttele, kellel on olemas jäätmeluba ohtlike jäätmete taaskasutamiseks ja kõrvaldamiseks.

Väikeelamus tekkivad bioloogilised jäätmed võib kompostida ka oma kinnistu piirides. Kompost paigutada selliselt, et see ei ohustaks keskkonda, inimeste tervist ega naabrite heaolu.

Komposteeritavate jäätmete jaoks paigaldada nüüdisaegne kompostimisnõu või komposter tagaaeda.

#### 6.7. Vertikaalplaneerimine

Peale ehitustegevust krundi maapind tasandatakse ja korrastatakse. Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada sademevee mittekaldumine naaberkinnistutele.

Krundisisene vertikaalplaneerimine lahendada hoone ehitusprojekti koosseisus.

Tee projekteerimisel arvestada maapinna looduslike kalletega. Teekatte pind rajada kõrgemale ümbritsevast maapinnast.

## 6.8. Tuleohutusnõuded

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”.

Tulekustutusvee lahendus vastavalt standardile EVS 812-6:2012/AC:2016 „Ehitiste tuleohutus. Osa Tuletõrje veevarustus”.

Hoone täpne tuleohutusklass antakse ehitusprojekti staadiumis.

Kavandatud hoonete tulepüsivust iseloomustavad üldandmed:

- minimaalne tuleohuklass TP 3

Täpsemad tuleohutuse tagamise nõuded määratakse hoonete ehitusprojektides.

- Kasutusviis I kasutusviis

Kasutusviis hõlmab hooneid ja ruume, kus kasutajad tunnevad hoones paiknevat ruume ning kasutajatel on eeldused iseenda ohutuse tagamiseks, kuid neilt ei saa eeldada pidevat ärkvel olemist. Sellised hooned ja ruumid on kasutusotstarbelt näiteks: üksikelamu, kaksikelamu, kaksikelamu sektsioon, suvila, aiamaja; elamu abihooned (kuur, saun, individuaalgaraaž).

- kasutamistotstarbed
  - 11000 – Elamud
  - 11101 – Üksikelamu
  - 12000 – Mitte elamud
  - 12744 – Elamu, kooli vms abihoone
- korruste arv 1 – 2
- hoone maksimaalne kõrgus 9 m

Tule leviku takistamiseks on planeeringulahenduses määratud meetmed:

Hoonetevaheline kuja peab olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega.

Päästetehnikaga peab pääsema hoone sissepääsude, hädaväljapääsude ja päästemeeskonna sisenemistee vahetusse lähedusse.

Tuletõrje autodele on tagatud juurdepääs planeeritud kruntideni Kadaka teelt ja Meresiiliku teelt. Hooneteni juurdepääsuteed (väravad) on ette nähtud vähemalt 3,5 m laiad.

Krundil pos 1 asub olemasolev tiik, kuhu on rajatud tuletõrje veevõtukoht.

Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega.

Lähimad olemasolevad tuletõrje veevõtukohad asuvad läänes üldkasutatava maa sihtotstarbega kinnistutel: kinnistul Väljajüri tee 4 (35201:002:0467) 1 km kaugusel ja kinnistul Põhja tee 6 (35201:002:0379) 1,5 km kaugusel.

## 6.9. Servituutide vajaduse määramine

Kavandatud servituutide alad on tähistatud detailplaneeringu joonisel AS-05 ja kirjeldatud joonise AS-04 tabelis kitsenduste/piirangute veerus. Servituutide ulatus võib ehitusprojektis täpsustuda.

Servituudid on vaja seada järgmiste tehnovõrkude paigaldamiseks ja/või kasutamiseks ja hooldamiseks võrgu valdaja kasuks.

Detailplaneeringus on tehtud ettepanekud servituutide seadmiseks:

### pos 1

- olemasolevale veetorule 2 m toru teljest mõlemale poole, planeeritud kruntide pos 2 ja pos 3 omanike kasuks;

### pos 2

- olemasolevale madalpingekaablile 1 m kaabli teljest mõlemale poole, planeeritud krundi pos 3 omaniku kasuks;
  - olemasolevale veetorule 2 m toru teljest mõlemale poole, planeeritud krundi pos 3 omaniku kasuks;
- Meresiiliku tee (35301:001:0709), Meresiiliku tee L1 (35301:001:1986), Meresiiliku tee L2 (35301:001:0932), Kadaka tee (35301:002:0211), Platsikadaka (35301:002:0209)
- servituudivajadusega ala juurdepääsuks krunt pos 3 kasuks.

## 6.10. Tehnovõrkude lahendus

Tehnovõrkude lahenduse koostamisel on arvestatud olemasolevat olukorda, planeerimislahendust ja sellest tulenevaid vajadusi.

Detailplaneeringus on esitatud tehnovõrkude ja rajatiste paiknemise lahendus.

Ehitusprojektide koostamise käigus täpsustuvad tehnovõrkude lahendused.

#### **6.10.1. Veevarustus ja reovee- ja sademevee kanalisatsioon**

Veevarustuse tagab planeeringualal planeeritud kruntidele krundil pos 1 paiknev olemasolev puurkaev (PR 0022743). Pumbamajal ja veetorustikul on reaalservituut, krundi pos 2 ja 3 kasuks.

Planeeringulahenduses on määratud kruntide pos 2 ja pos 3 olemasolevatele veetorudele, mis paiknevad krundil pos 1 ja pos 2, servituudivajadusega ala omanike kasuks.

Planeeritud kruntide olemasolevat veevarustuse lahendust ei ole ette nähtud muuta.

Olmereoveed lahendatakse krundipõhiselt.

Planeeritud kruntidel pos 2 ja pos 3 on olemasolevad reovee kogumismahutid. Krundil pos 2 on mahuti suurusena 6 m<sup>3</sup> ja krundil pos 3 mahuti suurusena 10 m<sup>3</sup>. Planeeringulahenduses on krundile pos 1 ette nähtud reovee kogumismahuti suurusena 10 m<sup>3</sup>. Krundile pos nr 2 on kavandatud biopuhasti. Mahuti ja biopuhasti asukohta võib ehitusprojekti koostamisel muuta lähtuvalt hoonete projekteeritud asukohast, sh arvestades vastavaid nõudeid.

Elamukruntidel on rohealade suur osakaal ning kõvakatendite vähesus, seega maksimaalne sademevee kogus minimaalne. Võimalusel koguda kõvakattega pindadelt sademevesi kokku ning kasutada aia kastmisel. Sademevee vooluhulga vähendamiseks eelistada krundisiseste katete projekteerimisel sillutuskivi või sõelmeid, vältida asfaldikatet. Krundi sademevett mitte juhtida naaberkinnistule.

Heitvee hajutatult pinnasesse immutamisel tuleb lähtuda heitvee vooluhulgast ning põhjavee kaitstusest, vastavalt keskkonnaministri 08.11.2019 määrusest nr 61 "Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteaine sisalduse piirväärtused" § 8 lg-st 1.

#### **6.10.2. Elektrivarustus ja tänavavalgustus**

Detailplaneeringuga ei muudeta olemasolevat elektrivarustuse lahendust.

Planeeritud krundid on liitunud elektrivõrguga.

Krunt pos 1 (aadressi ettepanekuga Kadaka tee 4) on Elektrilevi OÜ-ga sõlmitud liitumisleping nr 394896, 02.12.2021. a.

Krunt pos 2 (aadressi ettepanekuga Kadaka tee 2) on Elektrilevi OÜ-ga sõlmitud liitumisleping nr 24014518, 01.04.2011. a.

Krunt pos 3 (aadressi ettepanekuga Meresiiliku tee 3) on Elektrilevi OÜ-ga sõlmitud liitumisleping nr 24013085/3, 19.07.2022. a.

Olemasolevad liitumiskilbid paiknevad kinnistu Uuekadaka (35201:002:0215) piiri ääres kinnistul Kadaka tee (35201:002:0211), mis on eratee.

Elektritoide liitumiskilbist hooneteni on rajatud maakaabliga.

Kinnistust sisestest valgustite toited on ette nähtud hoone toite võrgust ning täiendav valgustus lahendatakse järgmistes projekteerimisstaadiumites.

Planeeringualaga piirnevatel teedel (Kadaka tee) ja (Meresiiliku tee) puudub tänavavalgustus.

#### **6.10.3. Sidevarustus**

Planeeringualal ja selle läheduses puuduvad Telia Eesti AS-le kuuluvad liinirajatised.

Detailplaneeringu lahenduses nähakse ette kasutada mobiilsidevõrgu vahendeid.

#### **6.10.4. Soojavarustus**

Planeeringulahenduses on küttesüsteem ette nähtud lokaalsena, energiasäästlikuna ja keskkonnasõbralikuna. Võimalikud küteliigid on elektriküte, ahiküte ja nende kombinatsioon, tahke küte, gaasiküte (vedelgaasi maa-aluste mahutite baasil).

Soovitav on kasutada ökoloogilisi küttesüsteeme (horisontaalne maasoojusküte, õhk- ja õhk-vesi soojuspumbad, päikeseenergia).

Horisontaalse maasoojuskütte süsteemi korral tuleb arvestada järgmiste asjaoludega:

- küttesüsteem peab olema kavandatud ja rajatud naaberkinnistust vähemalt 2 m kaugusel;
- asukoha valikul kõrghaljastusega ja et selle nõue oleks tagatud;
- pinnase ja selle omadusi, mis võimaldaks seda rajada.

Kütte lahendamisel õhksoojuspumpadega peavad olema pumbad varjatud ja mitte suunatud naaberhoonete poole. Päikeseenergia kasutamisel elektri või soojuse tootmiseks katustele või maapinnale eelistada paneelide valikul neid paneele, millel pealmine klaasikiht on peegeldust

vähendava pinnatöötusega, et vähendada peegeldust. Ehitusprojekti koostamisel paneelide asukoha valikul minimeerida paneelidest tulenevat peegeldusmõju naaberkinnistu suhtes.

Päikeseenergia kasutamise hoone kütmise, valgustamise ja ventileerimise korral leida sobilik optimaalne asukoht, et oleks tagatud paneelide efektiivsus. Arvestada tuleb ilmakaarte, päikese kõrgusnurga ja keskkonna situatsiooniga. Päikesejaama projekteerides peab kavandama keskkonda ja hoonega esteetiliselt sobiva lahenduse.

Kaugus teistest ehitistest ja objektidest pole piiratud, kui püstitatavad paneelid vastavad järgmistele tingimustele:

- päikesepaneelid on ohutud (projekteeritud on nõuetekohased kinnitused, tagatud on lumekoormus ja tuulekindlus jms);
- päikesepaneelid ei tekita kõrval olevatele hoonetele valgusreostust ega varju;
- päikesepaneelid ei kitsenda naaberkinnistu kasutamist ega kahjusta kultuuri- ja looduskeskkonda;
- päikesepaneelid ei häiri liiklust ega tänaval liiklejaid.

Soovitav on päikesepaneelid paigutada hoonete katustele paralleelselt katuse kaldega, lubatud on uute tehnoloogiate kasutamine (päikese energiat salvestavad katusekivid, värvid jms) kui on arvesse võetud hoone arhitektuuriga sobivust ning keskkonna ilme säilimist.

**Päikesepaneelid võivad olla näiteks autovarjualuse või väliköögi-grillnurga ühendatuna.**

Päikeseenergia kasutamise korral arvestada et hoonega integreeritud päikesepaneelid on hoone tehnosüsteemide osa ja eraldi seisvad päikesepaneelid on ehtisregistris eraldiseisev elektritootmisrajatis.

Arvestada planeeritavate hoonete tehniliste seadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel naaberhoonete paiknemisega. Tehniliste seadmete müra ei tohi ületada ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisa 1 normtasemeid.

Hoonete küttesüsteemi valikul arvestada küttesüsteemi energiatõhusust.

Öli- ja kivisöekütte, vertikaalse maasoojuskütte, tuuleenergia kasutamine planeeritud hoonete kütmiseks ei ole lubatud, et tagada keskkonnasäästlikku kasutamist.

Täpne küttesüsteemi lahendus on antud ehitusprojektide koostamisel.

#### **6.10.5. Energiatõhusus ja -tarbimise nõuded**

Ehitusseadustik § 65 sätestab järgmist:

(1) Ehitatav uus või oluliselt rekonstrueeritav olemasolev hoone peab ehitamise või rekonstrueerimise järel vastama energiatõhususe miinimumnõuetele. Kui ehitamine toimus ehitusloa alusel, peab ehtis vastama loa andmise ajal kehtinud energiatõhususe miinimumnõuetele.

(2) Hoone välispiirded ning olulise energiatarbega tehnosüsteemid peavad olema projekteeritud ja ehitatud selliselt, et nende terviklikul käsitlemisel oleks võimalik tagada energiatõhususe miinimumnõuete täitmine.

Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrusega nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded” on kehtestatud miinimumnõuded hoone, sealhulgas madalenergiahoone ja liginullenergiahoone, energiatõhususele.

Soovitav on hoonete energialahenduste juures käsitleda ka päikeseelektri salvestusvõimalustega arvestamist.

### **7. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD**

#### **Mõju sotsiaalsele keskkonnale**

Detailplaneeringuga kavandatu elluviimise maht ei sea ohtu loodava ja olemasoleva elukeskkonna toimimist, kuna detailplaneeringuga antud ehitusõigus ja arhitektuurinõuded on antud vastavalt Kuusalu valla üldplaneeringule ja lähtuvalt varem väljatöötatud arhitektuurinõuetest (Kadaka 5 kinnistu detailplaneering kehtestatud Kuusalu Vallavolikogu 29.10.2008 otsusega nr 79) ning piirkonna miljööst.

Planeeritud mahud järgivad valla üldplaneeringuga ette antud suurusi kui ka olemasolevat hoonestust. Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele põhiliselt suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol.

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

### **Majanduslikud mõjud**

Planeeritava tegevusega negatiivne kui ka positiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub. Olemasoleva hoonestusega kinnistu jagamine kolmeks elumumaa sihtotstarbega krundiks, kus igale krundile jääb olemasolev eluhoone ning uusi ühepereelamuid ei lisandu, ei avalda piirkonda majandusliku mõju.

### **Kultuurilised mõjud**

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

Detailplaneeringu realiseerimine ei muuda olemasolevat miljööd ega maastiku. Olemasolevad hooned säilivad või neid ehitatakse ümber vähesel määral ning miljöösse sobilike abihoonete lisandumine rikastab väljakujunenud suvituspiirkonna miljööd.

Olemasolev väljakujunenud maastikupilt säilib.

### **Mõju looduskeskkonnale**

Koostatud detailplaneering on suures osas üldplaneeringu kohane detailplaneering. Üldplaneeringu koostamisel on arvestatud mõju elurikkusele, taimestikule ja loomastikule ning üldplaneering arvestab elustiku elupaikade ja kasvukohtadega ja toetab bioloogiliste mitmekesisust.

Detailplaneeringu realiseerimisega (olemasolevate elamute rekonstrueerimine ja abihoonete ehitamine) kaasnevad mõjud ei ole ulatuslikud, kuna piirkonnas on juba kujunenud hoonestatud ja inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond.

Detailplaneeringuga kavandatud tegevustega kaasnevad võimalikud mõjud piirnevad peamiselt planeeringualaga.

Kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket. Ehitiste valmimise järgselt negatiivsed mõjud vähenevad oluliselt. Planeeritud hoonete rajamine ei põhjusta eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks pikaajaline keskkonnaseisundi kahjustumine, sealhulgas vee, pinnase, õhusaastatuse, olulise jäätmetekke või müra taseme suurenemine.

Koostatud detailplaneeringuala ei asu Natura 2000 alal ja detailplaneeringualal ei asu kaitsealuseid taime- ega loomaliike.

Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub.

Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne. Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariilukordade tekkimist ette ei ole näha.

## **8. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE**

Detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist või loodusvarade taastumisvõime ületamist. Tegevustega kaasnevad võimalikud mõjud on vaid ehitusaegsed mõjud. Avariilukordade esinemise tõenäosus on väga väike. Kavandatav tegevus ei mõjuta ebasoodsalt Natura 2000 võrgustiku alade terviklikkust ega kaitse-eesmärki. Ilma üksikasjaliku hindamiseta on võimalik eeldada (lähtudes kavandatava tegevuse ulatusest), et oluline ebasoodne mõju ei ole tõenäoline. Kavandatava tegevusega ei kaasne ebasoodsat mõju kaitstavatele liikidele ja elupaikadele. Arvestades planeeringuala lähiümbrust ja keskkonnatingimusi ning asjaolu, et planeeringuga kaasnevad mõjud on eeldatavalt väikesed ning jäävad planeeringuala ning selle lähinaabrite ulatusse, ei kahjusta inimeste tervist, vara, ei põhjusta keskkonnas olulisi pöördumatuid muudatusi ega ületa eeldatavalt piirkonna keskkonnataluvust, on keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ära jäätud. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punkti 12 kohaselt detailplaneeringu menetluse käigus.

Kavandatav tegevus oma iseloomult (üksikelamute või suvilate planeerimine) eeldatavalt ohtu ei kujuta. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi ja ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi.

## 9. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

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

- süttimatust materjalist prügikonteinerid ja kergestisüttiva prahi kiire koristamine;
- hea valgustus hoonele, sissepääsudele;
- territooriumi korrashoid;
- vastupidavate ukse- ja aknaraamide, lukkude, uste, akende ja klaaside kasutamine;
- tulekindlate materjalide kasutamine;
- paigaldada tuletõrje- ning valvesignalisatsioon;
- soovitatav on kasutada naabrivalve süsteemi ja sõlmida leping turvafirmaga.

## 10. PLANEERINGUALA NÄITAJAD

|                             |                      |      |  |
|-----------------------------|----------------------|------|--|
| Planeeringuala suurus       | 1,05 ha              |      |  |
| Kavandatud kruntide arv     | 3                    |      |  |
| Krunditava ala maa bilanss: |                      |      |  |
| elamumaa                    | 10432 m <sup>2</sup> | 100% |  |
| Plan. parkimiskohtade arv   | 9 kohta              |      |  |
| Haljastuse osakaal          | 50%                  |      |  |