



LandComposition OÜ
Reg. kood 12976309
Tel: (+372) 58 507 811
E-post: info@landcomposition.ee
www.landcomposition.ee

Töö nr DP-25-03

Harjumaa, Kuusalu vald, Kuusalu küla

Tammevase kinnistu

DETAILPLANEERINGU ESKIISLAHENDUSE SELETUSKIRI

Tellijä: Kuusalu Vallavalitsus
/digiallkiri/

Huvitatud isik: Triin Soon
/digiallkiri/

Koostaja: LandComposition OÜ
e-mail: info@landcomposition.ee
Tel: (+372) 58 507 811
Maastikuarhitekt: K. Soonvald
magistritunnistuse nr MD 000627
(Eesti Maaülikool)
/digiallkiri/

SISUKORD

1.	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK JA ALUSED.....	4
2.	OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS.....	5
2.1	Planeeringuala asukoht ja iseloomustus	5
2.2	Planeeringuala maakasutus ja hoonestus	5
2.3	Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus	5
2.4	Olemasolevad teed ja juurdepääsud.....	5
2.5	Olemasolev haljastus ja keskkond	5
2.6	Olemasolev tehnovarustus	5
2.7	Kehtivad piirangud	6
3.	PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED SEOSD.....	6
4.	PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING SELLEL PÕHINEVAD JÄRELDUSED	6
5.	PLANEERINGULAHENDUSE KAALUTLUSED JA PÕHJENDUSED	7
5.1	Ruumilise arengu eesmärgid.....	7
5.2	Planeeringulahenduse kirjeldus ruumilise arengu eesmärkide saavutamiseks	8
6.	VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE.....	8
7.	PLANEERIMISE LAHENDUS.....	10
7.1	Planeeringuala krundijaotus ja maakasutus	10
7.2	Kruntide ehitusõigused	10
7.3	Kruntide hoonestusala piiritlemine ja ehitistevahelised kujud.....	10
7.4	Ehitiste ehituslikud ja arhitektuurilised nõuded.....	10
7.5	Teede maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	12
7.6	Haljastus.....	12
7.7	Heakorra põhimõtted	13
7.8	Tehnovõrkude lahendus	14
7.9	Veevarustus.....	14
7.10	Reoveekanaliseerimine	14
7.11	Vertikaalplaneerimine ning sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine.....	15
7.12	Elektrivarustus.....	15
7.13	Telekommunikatsioonivarustus	16
7.14	Tänavavalgustus	16
7.15	Soojavarustus	16
7.16	Tuleohutusnõuded ja tuletõrjevarustus	16
8.	KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE.....	17
8.1	Keskkonnakaitse	17
8.2	Tegevusega kaasnevate võimalike negatiivsete mõjude vältimine ja kavandatavad leevendavad meetmed.....	18
8.3	Liikluskooormusest tulenev vibratsioon, müra ja õhusaaste ning abinõud nende mõju leevendamiseks	18
8.4	Alternatiivsed energiaallikad	19
8.5	Radoon ja abinõud selle mõju leevendamiseks	19
8.6	Kitsendavad keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks	20
8.6.	Arheoloogiamälestisega seotud kitsendused.....	20
8.7.	Servituutide vajaduse määramine	20
8.8.	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	21
9.	PLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVATE ASJAKOHASTE	

MAJANDUSLIKE, KULTUURILISTE, SOTSIAALSETE JA LOODUSKESKKONNALE AVALDUVATE MÕJUDE HINDAMISE, SEALHULGAS KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISE HINDAMISE TULEMUSTE ARVESSE VÕTMISE KIRJELDUS NING VAJADUSEL SEIREMEETMED	21
10. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED.....	23
11. JOONISED	24
1. Situatsiooniskeem M 1: 10 000	24
2. Tugiplaan M 1:500	24
3. Planeeringu eskiisjoonis M 1:500	24

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK JA ALUSED

Detailplaneeringu eesmärgiks on Kuusalu küla Tammevase kinnistu (katastriüksuse tunnus 35301:001:1869) sihtotstarbe muutmine ja hoonestamine. Määrata arhitektuurilised tingimused, lahendada juurdepääsud, kujad, kitsendused, haljastuse, parkimis- ja liikluskorralduse põhimõtted, tehnovõrkude ja servituutide vajadused.

Arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud ja dokumendid:

- Kuusalu valla üldplaneering (kehtestatud Kuusalu vallavolikogu 19.12.2001 otsusega nr 68);
- Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määruse nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“;
- Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrus nr 63 "Hoone energiatõhususe miinimumnõuded¹";
- EVS-EN 17037:2019+A1:2021/AC:2022 "Päevavalgus hoonetes";
- EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest"
- Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 "Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid";
- Sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonete ja mürataseme mõõtmise meetodid";
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Siseministri 12.12.2022 määrus nr 44 "Nõuded tulekustutitele ja voolikusüsteemidele, nende valikule, paigaldamisele, tähistamisele ja korrashoiule";
- Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 "Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord";
- Majandus- ja taristuministri 14.07.2015 määrus nr 91 "Elektriseadmele esitatavad ohutuse nõuded ning elektriseadmele ja elektripaigaldisele esitatavad elektromagnetilisele ühilduvuse nõuded ja vastavushindamise kord¹".
- Keskkonnaministri 08.11.2019 määrus nr 61 "Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused¹";
- Keskkonnaministri 31.07.2019 määrus nr 31 "Kanaliseerimis-ehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus";
- Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrus nr 73 " Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded".
- Eesti Standard EVS 939-2-2020 "Puittaimed haljastuses. Osa 2: Ilupuude ja -põõsaste istikute kvaliteedinõuded";
- Eesti Standard EVS 939-2-2020 "Puittaimed haljastuses. Osa 3: "Ehitusaegne puude kaitse";
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 – „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur“;
- Eesti Standard EVS 843:2016 – „Linnatänavad“;
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 "Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded";

- Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 "Nõuded ehitusprojektile₁"
- Juhend "Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013".

Detailplaneeringu koostaja on Kati Soonvald (LandComposition OÜ), magistritunnistuse nr MD 000627 ja väljaandja Eesti Maaülikool.

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS

2.1 Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeringuala asub Harjumaal Kuusalu vallas Kuusalu külas Tammevase maaüksusel ja selle suurus on 18 777 m².

2.2 Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Planeeringuala hõlmab Tammevase maaüksust (katastriüksuse tunnus 35301:001:1869) sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 18 777 m².

Kinnistul ei asu ehtisregistri andmetel hooneid ega rajatisi. Maa- ja Ruumiameti kaardirakenduse aerofotode kohaselt asub kinnistul ca 20 m² suurune hoone.

2.3 Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Planeeritav ala piirneb järgnevate katastriüksustega:

1. Kapa-Aiandi (katastriüksuse tunnus 35201:002:0835, maatulundusmaa 100%);
2. Tammemetsa (katastriüksuse tunnus 35301:001:1870, maatulundusmaa 100%);
3. Kuusalu tee nr 11106 (katastriüksuse tunnus 35201:002:0549, transpordimaa 100 %)

2.4 Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Olemasolev juurdepääs planeeringualale on tagatud kinnistuga lääne küljest piirneva asfaltkattega Kuusalu teelt nr 11106. Olemasolev kergliiklustee kulgeb Kuusalu tee lääneküljel (vaadatuna planeeringualast). Olemasolev peale- ja mahasõit paikneb planeeringuala läänepoolse osa peaaegu keskkohas.

2.5 Olemasolev haljastus ja keskkond

Tammevase maaüksusest moodustab kõlvikuliselt 8414 m² looduslik rohumaa, 3118 m² metsamaa ja 7245 m² muu maa.

Maa- ja Ruumiameti geoloogia kaardirakenduse järgi avaneb aluspõhjas Kesk-Ordoviitsiumi ladestiku Loobu kihistu hall lubjakivi glaukoniidiga ja Alam- ja Kesk-Ordoviitsiumi ladestiku Toila kihistu hall ja kirju dolomiidistunud lubjakivi glaukoniidiga.

Kõrgusarvud jäävad 37,5 m ja 32 m vahele ja vähenevad ida suunas. Planeeringuala idaosas paikneb tiik.

2.6 Olemasolev tehnovarustus

Planeeringuala läbivad kirde-edela suunaliselt 1-20 kV ja 35-110 kV elektriõhuliinid. Lähim alajaam Salati: (Kotka) paikneb üle Kuusalu maantee Kivivälja katastriüksusel (tunnus 35201:002:0521). Teemeistri tn 4/7/9/11 katastriüksusel (tunnus 35201:002:0082) paiknevad ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni liitumispunktid, mis on planeeringualast ca 300 m kaugusel.

2.7 Kehtivad piirangud

Planeeringualal on põhjavesi looduslikult nõrgalt kaitstud maapinnalt lähtuva punkt- või hajureostuse suhtes. Planeeringualal läheduses on kehtestatud Kuusalu valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavaga järgsed ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni trassid.

Planeeringualal on järgmised kaitsevööndid Maa-ja Ruumiameti kitsenduste kaardi alusel:

1. Elektriõhuliin, 35-110 kV (kõrgepingeliin), kaitsevöönd 25 m mõlemal pool liini telge;
2. Elektriõhuliin, 1-20 kV (keskpingeliin), kaitsevöönd 10 m mõlemal pool liini telge;
3. Kuusalu tee, kaitsevöönd 30 m alates katendi servast/tänav, kaitsevöönd 10 m alates katendi servast;
4. Side maakaabel, kaitsevöönd 1 m mõlemal pool kaabli telge.

3. PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED SEOSSED

Planeeringuala asub Harjumaal Kuusalu vallas Kuusalu külas hajaasustusalal. Kõik vajalikud teenused ja asutused on Kuusalu alevikus olemas. Tallinna linn asub planeeringualast ca 40 km kaugusel ja Rakvere linn ca 60 km kaugusel.

4. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING SELLEL PÕHINEVAD JÄRELDUSED

Planeeringualale pääseb ligi mööda Kuusalu maanteelt nr 11106 ja peale- ja mahasõit paikneb planeeringuala lääneosa keskkohas. Kuna tegemist on hajaasustusega, siis on enamuse peale- ja mahasõite kinnistutele maanteelt või kohalike teedelt. Lähim ühistranspordipeatus 'Kuusalu küla' paikneb Kuusalu maantee ääres Kivivälja maaüksuse (tunnus 35201:002:0521) vahetus läheduses.

Kontaktvööndis paiknevad hooned paralleelselt, risti või nurga all olemasoleva teega. Hooned paiknevad erineval kaugusel olemasolevatest teedest. Ühtset kindlat ehitusjoont ei ole järgitud. Kruuntidel paikneb põhihoone ja enamasti üks kuni kaks (mõnes kohas ka rohkem) abihoonet. Valdavalt on ühekorruselised viilkatusega hooned. Paljudel põhihoonetel on ka katusealune kasutusse võetud. Viimistlusmaterjalidest on levinud puitlaudis ja krohv, katusekattena eterniit, plekk, bituumenplaat. Katusekalded on varieeruvad. Piiretena on levinud hekk, võrk- või puitlippaet.

Planeeringulahenduses on näidatud planeeritud hoonete võimalikud asukohad aga kohustuslikku ehitusjoont pole määratud kuna tegemist on hajaasustusega ja planeeritud hooned paiknevad nagunii vähemalt 30 m kaugusel sõidutee katendi servast. Planeeringualal on ette nähtud põhihoone ja kuni 2 ehitusloakohustuslikku abihoonet. Väikeehitiste ja rajatiste arv ei ole planeeringuga piiritletud.

5. PLANEERINGULAHENDUSE KAALUTLUSED JA PÕHJENDUSED

5.1 Ruumilise arengu eesmärgid

Eesti üleriigilise planeeringu 2030+ (kehtestatud Vabariigi Valitsuse 30.08.2012 korraldusega nr 368) kohaselt on võrdselt hinnatud kompaktsed linnad, eeslinnad ja traditsioonilised külad. Maapiirkonnad pakuvad inimestele elukoha privaatsust, toimetulekut sõltumata välistest oludest ja looduslikku elukeskkonda. Tähtsal kohal on ühenduvus kohalike ja maakondlike keskustega. Planeeringuala asub Kuusalu külas ja omab head ühendust suurimate keskustega. Kuusalu küla asub valla suurima keskuse vahetuses läheduses, aga samas paikneb looduslikus elukeskkonnas. Kavandatav tegevus on kooskõlas Eesti üleriigilise planeeringuga.

Harju Maakonnaplaneeringu 2030+ (kehtestatud riigihalduse ministri 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78) visioonis on toodud välja linnalise ja maapiirkonnale omase ruumi selge eristumine Tallinna väliselt. Tähtis on taristute arendamine ning loodusliku ja atraktiivse elukeskkonna säilimine. Igapäevaelu toimimisel on suur roll ühendustel oluliste keskustega. Planeeringuala paikneb Kuusalu külas ja piirneb Kuusalu teega. Antud tee kaudu on võimalikult mugavalt ja kiirelt jõuda piirkonna suurimate keskusteni. Kavandatav tegevus on kooskõlas Harju maakonnaplaneeringuga.

Kuusalu valla arengukava 2023-2028 (kehtestatud Kuusalu Vallavolikogu 13.12.2023 määrusega nr 27) toob välja Kuusalu valla visiooni, milleks on Kuusalu on tegusa kogukonnaga, turvaline, head haridust, töökohti ja vaba aja veetmise võimalusi pakkuv vald, kus lõimuvad pärandkultuur ja loodus. Kavandatav tegevus on kooskõlas Kuusalu valla arengukavaga.

Peamise ruumilise arengu suuna seab planeeringualal **Kuusalu valla üldplaneering** (kehtestatud Kuusalu vallavolikogu 19.12.2001 otsusega nr 68).

Üldplaneeringu eesmärgiks on Kuusalu valla territooriumi arengu põhisuundade ja tingimuste määramine, aluste ettevalmistamine detailplaneerimise kohustusega aladel ja juhtudel detailplaneeringute koostamiseks ning detailplaneeringu kohustusega aladel maakasutus ja ehitustingimuste seadmiseks. Antud detailplaneeringu ruumilise arengu eesmärgiks on tagada Kuusalu valla üldplaneeringu põhimõtete ja suundumuste elluviimine, määrares krundi, selle ehitusõiguse, ehituslikud ja arhitektuurinõuded ning luues aluse projekteerimistingimustele.

Käesoleva detailplaneeringu ruumilise arengu eesmärk on planeeringualale üksikelamu rajamine ning selleks vajalike hoonete ja rajatiste ehitamine. Samuti on eesmärgiks planeeringualale planeeritud hoonete ehitusõiguse määramine, tehnovõrkude, juurdepääsu, heakorra ja haljastuse lahendamine, et luua hea elukeskkond.

Kuusalu valla üldplaneeringu kohaselt on tegemist äri- ja teenindusmaaga. Elamumaa kavandamise tõttu käsitletakse Tammevase kinnistu detailplaneeringut üldplaneeringut muutvana.

5.2 Planeeringulahenduse kirjeldus ruumilise arengu eesmärkide saavutamiseks

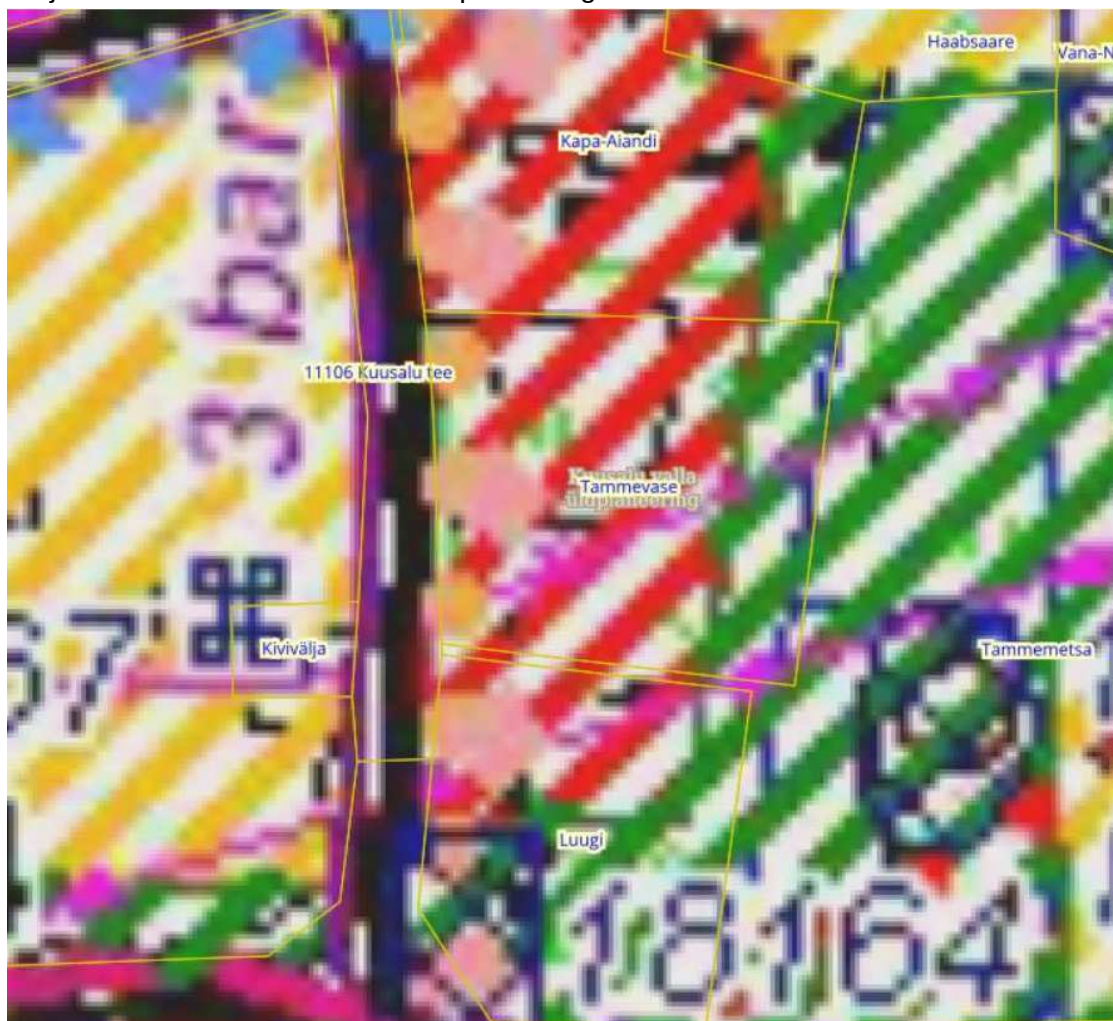
Käesoleva detailplaneeringuga ei jagata Tammevase maaüksust. Planeeringualale on ette nähtud üks põhihoone koos abihoonetega. Planeeritud juurdepääsutee on kavandatud 4 m laiusena. Kuna tegemist on hajaasustusega ja ka vahetus läheduses puudub kohustuslik ehitusjoon, siis ei ole ka siin ette nähtud kohustuslikku ehitusjoont.

Planeeringualale on kavandatud enne piirkonna ühiskanalisatsiooni väljaehitamist kasutada lokaalselt reovee kohtkäitlusrajatist. Samuti on ühisveevärgi väljaehitamiseni lubatud kasutada planeeritud puurkaevu, mis hiljem jääb tagavara variandiks, tagamaks piirkonnas jätkuvalt vee olemasolu.

6. VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

Kõnealune detailplaneering muudab kehtivat Kuusalu valla üldplaneeringut (kehtestatud Kuusalu vallavolikogu 19.12.2001 otsusega nr 68) kuna vastavalt Kuusalu valla üldplaneeringule asub Tammevase kinnistu perspektiivsel äri- ja teenindusmaal.

Väljavõtte Kuusalu valla kehtiva üldplaneeringu kaardist:



LEPPEMÄRGID:

ELAMUMAA



ELAMUMAA



ELAMU RESERVMAA

ÄRIMAA



ÄRI- JA TEENINDUS MAA



ÄRI- JA TEENINDUS RESERVMAA



PUHKEETTEVÕTETE RESERVMAA

TOOTMISMAA



TOOTMISMAA



TOOTMISE RESERVMAA



SADAMATE RESERVMAA



RESERVEERITUD SADAMA VEEALA



PERSPEKTIIVNE KALAKASVATUS

SOTSIAALMAA



ÜHISKONDLIKE ASUTUSTE MAA



MÕISAKOMPLEKS PARGIGA



VABAÕHUÜRITUSTE RESERVMAA



ÜHISKONDLIKE ASUTUSTE RESERVMAA



HALJASALADE RESERVMAA



KALMISTUTE MAA



KALMISTUTE RESERVMAA



SUPELRANDADE RESERVMAA

Kalevi kivi



LOODUSKAITSE ÜKSIKOBJEKT

2840



MUINSUSKAITSE ÜKSIKOBJEKT



MUINSUSKAITSE PINDALALINE OBJEKT

7. PLANEERIMISE LAHENDUS

7.1 Planeeringuala krundijaotus ja maakasutus

Detailplaneeringuga pole ette nähtud Tammevase maaüksuse jagamist ja maaüksuse sihtotstarve äri- ja teenindusmaa muudetakse elumumaaks. Kavandatavast tegevusest annab ülevaate joonis 3 "Planeeringu eskiisjoonis".

7.2 Kruntide ehitusõigused

Planeeritud ehitiste lubatud kasutusotstarvete määramisel on lähtutud Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusest nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“. Lubatud on majutus- ja toitlustushooned (12100) ja elamu, kooli vms abihoone (12744). Detailplaneeringuga määratud ehitusõigused on toodud alljärgnevas.

Tabel 1. Detailplaneeringuga määratud ehitusõigused

Pos nr/ Kinnistu nimi	Krundi pindala (m ²)	Krundi sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala kokku (m ²)	Hoonete suurim lubatud kõrgus (m)
Tammevase maaüksus POS 1	18777	100% EP	3 (1 põhihoone, 2 ehitusloa- kohustuslikku abihoonet)	450	9 m põhihoone, 5 m abihooone

Krundi kasutamise sihtotstarvete tähistamisel on lähtutud juhendist "Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013" :

EP – üksikelamu maa

7.3 Kruntide hoonestusala piiritlemine ja ehitistevahelised kujud

Hoonestusala piiritlemisel on lähtutud eelkõige vajalikest hoonetevahelistest kujudest ning planeeringualal kehtivatest piirangutest. Hooneid võib ehitada ainult hoonestusala piires. Rajatise võib ehitada ka väljaspool hoonestusala.

Vastavalt Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ liigitub rajatav hoonestus planeeritava alal tuleohutuse järgi II kasutusviisi alla (Lisa 1) ja sellest tulenevalt peab vastama vähemalt tulepüsivusklassile TP3 (Lisa 2).

Vastavalt Siseministri 30.03.2017 määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ §22 peab krundile planeeritud hoonetevaheline kuja ja naaberhoonete vaheline tuleohutuskuja olema vähemalt 8 meetrit. Planeeringus ettenähtud hoonete vahelised kaugused tagavad vajaliku tuleohutuskuja ning naabrusõiguste kaitse. Samuti on võimalik tulelevikut takistada ehituslike ja muude abinõudega.

7.4 Ehitiste ehituslikud ja arhitektuurilised nõuded

Projekteerimisel tuleb arvestada, et hoonestus peab sobima looduskeskkonda. Kuna vahetusläheduses puuduvad kohustuslikud ehitusjooned (üksikelamud asuvad erineval kaugusel avalikust teest), siis ei ole ka siin määratud kohustuslikku ehitusjoont.

Hoonete projekteerimisel juhinduda EVS-EN 17037:2019+A1:2021/AC:2022 "Päevavalgus hoonetes". Hoonete projekteerimisel järgida energiatõhususe miinimumnõudeid vastavalt Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määrusele nr 63 "Hoone energiatõhususe miinimumnõuded".

Hoonete põhilised arhitektuursed näitajad on toodud alljärgnevas tabelis.

Tabel 2. Arhitektuurinõuded hoonetele

Hoonete paigutus	Vaba
Hoone korruselisus	Põhihoonel 2 maapealset korrust, abihoonel 1 maapealne korrus. Lisaks on lubatud keldrikorrused nii põhihoonel kui ka abihoonetel.
Katusekalle ja harja suund	15° - 45°, katuseharja suund vaba
Ehituslikud tingimused	Lubatud on kõik vundamendid (postvundament, lintvundament jne). Lubatud konstruktsioonid on puitkarkassmaja, kivimaja, palkmaja, moodulmaja. Varikatus võib olla postidel või kinni ehitatud (näiteks tuulekoda, veranda).
Põhilised välisviimistluse materjalid	Lubatud on kivi, puitlaudis, krohv, klaas (aknad-uksed), metall (vihmaveerennid jms). Välisviimistlusmaterjalid täpsustatakse ehitusprojekti koostamise käigus. Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale. Järgida kontaktvööndi üldist lahendust. Abihoone ja piire peab sobima hoone arhitektuuriga.
Hoone tulepüsivusaste	minimaalselt TP3
Piirded	Piirete rajamine ei ole kohustuslik. Piirded tuleb lahendada ehitusprojekti koosseisus koos krundile sissepääsuasukoha valikuga ja arvestada lähipiirkonna väljakujunenud lahendust (peab tekkima ühtne stiil ja kõrgus). Piirete asukohad täpsustatakse ehitusprojekti koosseisus koos krundile sissepääsuasukoha täpse asukohaga. Piirete rajamisel tuleb lähtuda: -lubatud on rajada kuni 1,5 m kõrgune läbipaistev puit- või metallaed ja/või hekk. Hekk võib olla kuni 1,8 m kõrge. -keelatud on kasutada läbipaistmatuid piirdeid (aia pinnast minimaalselt 25% peab olema läbipaistev). -piirded peavad krundi hoonestusega moodustama ühtse terviku ning arvestama naaberkinnistutel kasutatud piirete kõrgustega; -keelatud on kasutada kõrgeid kivimüüre, läbipaistmatuid plankpiirdeid ja sepisaedu; -väravad ei tohi avaneda avalikult kasutatava tee poole, vajadusel kasutada liugväravat autode sissepääsul. Kui avalikuks kasutamiseks määratud teele kavandatakse värav, siis peab värav paiknema olemasolevast riigiteest tagasiastega (ca 7m), et värava avamist ootav auto ei takistaks liiklust riigiteel.
Tehnorajatised	Päikesepaneelid tuleb paigaldada hoonete katustele.

7.5 Teede maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Olemasolev juurdepääs planeeringualale on asfaltkattega Kuusalu tee nr 11106 kaudu. Kergliiklustee paikneb planeeringualast lääne pool.

Liikluse lahendamiseks ja juurdepääsu tagamiseks Tammevase maaüksusele nähakse ette kasutada olemasolevat peale- ja mahasõidu asukohta (Kuusalu tee nr 11106 km 0,21. Planeeritud tee laiuseks on kavandatud 4 m. Teede vajalikud kalded, kraavide ja nõvade vajalikkus lahendatakse teeprojekti koosseisus. Planeeringuala peale- ja mahasõidu asukoht ning täpne lahendus antakse ehitusprojekti koosseisus.

Kuna planeeringualale rajatakse 1 üksikelamu ja elamu juurde on kavandatud 3 parkimiskohta, siis lisandub olemasolevale teele sõitma kuni 3 autot, mis ei tõsta oluliselt liikluskooormust. Parkimine lahendatakse krundisiseselt ja täpne lahendus (sh katend) antakse ehitusprojekti koosseisus, kui projekteeritud hoonete asukohad on paigas.

Parkimiskohad kavandada vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016. Eluaseme kohta on tuleb kavandada minimaalselt 3 parkimiskohta. Projekteerimisel tagada tulekustutus- ja päästetööde teostamise võimalus.

Tammevase maaüksuselt on ette nähtud ka perspektiivis võimalik juurdepääs Tammemetsa (katastriüksuse tunnus 35301:001:1870)) maaüksusele, mille rajamine ja sellega seotud kulutused jäävad Tammemetsa maaüksuse omaniku kanda. Planeeringus on ära näidatud teeservituudiala võimalik asukoht, mille asukoht võib muutuda kui reaalselt hakatakse rajama juurdepääsuteed. Planeeritud tee osas tuleb sõlmida notariaalne teeservituudileping Tammevase omaniku ja Tammemetsa kinnistu igakordse omaniku vahel.

Tee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt ehitusseadustiku § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt ehitusseadustiku § 70 lg 3.

Vastavalt Kliimaministri 17.11.2023 määrus nr 71 "Tee projekteerimise normid" lisa 1 tabel 18 ja lisa 2 joonisele 8 on liitumisnähtavus LN2 (peatumiskohustusega ristmikul) võetud 5m ja peatee liitumisnähtavus LN1 on võetud 105 m (peatee projektkiirus 50 km/h). Nähtavusallas ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Vajadusel näha ette metsa, võsa, heki, aia vms rajatise likvideerimine (ehitusseadustik § 72 lg 2).

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

7.6 Haljastus

Käesolevas planeeringus käsitletakse haljastust võrdväärse elemendina keskkonna tehislise elementide (hooned, teed, kommunikatsioonid) kõrval. Olemasolevat haljastust säilitada niipalju kui võimalik. Krundiomanikul on lubatud täiendada kõrg- ning madalhaljastuse

rajamine. Lisahaljastus lahendatakse edasise projekteerimise käigus vastavalt krundiomaniku soovile.

Et tagada võimalikult müravaba keskkond planeeringualal, tuleb luua mitmetasandiline (erinevad puude-põõsaste rinded) haljastus hoonestuse ja maantee vahele (väljaspool maantee kaitsevööndit). Selle rajamisel tuleb võimaluse korral kasutada juba olemasolevat kõrghaljastust.

Haljastuse rajamisel tuleb arvestada järgnevaga:

1. Krunt peab olema heakorrastatud ja haljastatud.
2. Kõrghaljastuse paiknemise täpne lahendus esitatakse ehitusprojekti asendiplaanil.
3. Haljastuse rajamisel antud planeeringualale arvestada taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ja mullastikku.
4. Haljastamisel kasutada nii kõrg- kui madalhaljastust.
5. Krundi lisahaljastamisel kasutada nii heitlehiseid kui igihaljaid puid ja põõsaid.
6. Kõrghaljastuse rajamisel tuleb arvestada tehnovõrkude tegeliku paigutusega. Haljastamisel ei tohi tehnovõrkude peale ja selle kaitsevööndisse/servituudialadele istutada kõrghaljastust.
7. Kõrghaljastuse istutamisel hoonete vahetusse lähedusse on soovitatav puud istutada hoonest vähemalt puu maksimaalse võralaiuse võrra eemale.
8. Tee kaitsevööndi maa omanik on kohustatud kaitsevööndis hoidma korras teemaaga külgneva kaitsevööndi maa-ala ja sellel paikneva rajatise ning kõrvaldama või lubama kõrvaldada nähtavust piirava istandiku, puu, põõsa või muu liiklusele ohtliku rajatise.

Ehitus- ja/või haljastusprojektides kavandatud istutusmaterjal peab vastama Eesti Standardi EVS 939-2-2020 "Puittaimed haljastuses. Osa 2: Ilupuude ja -põõsaste istikute kvaliteedinõuded" (standard määrab istiku juurepalli, rinnasdiameetri ja võra suhte) ja Osa 3: "Ehitusaegne puude kaitse" nõuetele.

Haljastuse ja piirde planeerimisel arvestada, et tagatud oleks nähtavus peale- ja mahasõidul ohutuse tagamiseks.

Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

7.7 Heakorra põhimõtted

Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Planeeringualal tekkivad jäätmed sorteeritakse ja paigutatakse krundil asuvasse prügikonteineritesse. Prügikonteinerile tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat jäätmeluba omav ettevõtte.

Ehitustegevusega kaasneb sõltuvalt kasutatud materjalidest erinevate jäätmete teke. Ehitiste kasutamisel tekkivate olmejäätmete ja tootmisjäätmete käitlemisel tuleb jäätmevaldajal lähtuda jäätmeseadusest ja Kuusalu valla jäätmehoolduseeskirjast.

Jäätmete käitlemise korraldus, nende tegevustega seotud tehnilised nõuded ning jäätmetest

tervisele ja keskkonnale põhjustatud ohu vältimise või vähendamise meetmed lahendatakse vastavalt Kuusalu valla jäätmehoolduseeskirjale.

7.8 Tehnovõrkude lahendus

Planeeringualale on kavandatud veevõrk, kanalisatsioon ning elektri- ja sidevarustus.

Planeeritud uute hoonete tehnovõrkude täpne paiknemine ja ühendused lahendatakse vastavalt võrguettevõtete tehnilistele tingimustele detailplaneeringu põhilahenduse koostamise käigus.

Erinevate tehnovõrkude ühendused täpsustatakse projekteerimise käigus vastavalt projekteeritavate hoonete paiknemisele hoonestusalas. Projekteerimisel tuleb lähtuda sellel ajahetkel kehtivatest normatiividest ja standarditest ning vajadusel rakendada tehnovõrgule kaitsemeetmeid.

Planeeringus antud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline. Ehitusprojektide koostamiseks tuleb taotleda kõikidelt võrguvaldajalt tehnilised tingimused projekteerimiseks ja seejärel ehitusprojektid võrguvaldajatega kooskõlastada.

Planeeringu koosseisus kavandavad riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb rajada kinnisel meetodil. Lähtuda Transpordiameti juhendis „Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale kavandamisel“ toodud põhimõtetest <https://transpordiamet.ee/media/2763/download>.

Tehnovõrkude põhimõtteline lahendus on ära toodud joonisel 4 "Planeeringu eskiisjoonis".

7.9 Veevarustus

Detailplaneeringule on väljastatud Kuusalu Soojus OÜ poolt tehnilised tingimused nr 026. Joogivee liitumispunktiks saab kasutada Teemeistri tn 6 juures asuvat veesõlme 21V1-13. Selle sõlmeni on rajatud 110 mm magistraaltoru, mis võimaldab tuletõrjehüdrandi paigaldamist Tammevase kinnistu vahetusse lähedusse.

Kuni ühisveevõrgi väljaehitamiseni piirkonnas on veevarustus lahendatud planeeritud lokaalse puurkaevu baasil. Arvestuslikult kulub ühel inimesel ööpäevas ca 130 liitrit vett ehk 0,13 m³ ööpäevas ja 4 liikmelise leibkonna ööpäevane tarbimine on ca 0,52 m³.

Põhjaveehaarde ümber ei moodustata sanitaarkaitseala juhul, kui vett võetakse joogiveeks kasutamise eesmärgil alla 10 kuupmeetri ööpäevas. Sellise põhjaveehaarde ümber moodustatakse hooldusala ulatusega 10 m (veeseadus §154 lg 1 p 3). Puurkaevu hooldusalas (10 m) keelatud ja lubatud tegevused on ära toodud veeseaduse §154.

Krundisisesed veetorustike täpne paiknemine lahendatakse hoonete ehitusprojekti koosseisus kui on teada projekteeritavate hoonete täpsed asukohad.

7.10 Reoveekanaliseatsioon

Detailplaneeringule on väljastatud Kuusalu Soojus OÜ poolt tehnilised tingimused nr 026. Kanalisatsiooni liitumispunktiks saab kasutada Teemeistri tn 6 kinnistu läheduses olevaid kanalisatsiooni kaevu 21K1-15 või 21KK-3. Survekanalisatsiooni liitumiseks olemasolevate kaevudega tuleb rajada voolurahustuse kaev.

Kuni ühiskanalisatsiooni väljaehitamiseni piirkonda on reoveekanalisatsioon lahendatud hermeetilise kogumismahutiga (vastavalt Maa- ja Ruumiameti põhjavee kaitstuse kaardikihi infole (<https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/geoloogia50k>) paikneb planeeringuala nõrgalt kaitstud põhjaveega alal). Krundiomaniku rajada jääb krundisisene reovee kohtkäitlus koos kõige vajalikuga selle töötamiseks.

Vastavalt veeseaduse §127 lg 1 ei ole heitvee ja saasteainete pinnasesse juhtimine lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal ja hooldusalal ning lähemal kui 50 meetrit sanitaarkaitseala või hooldusala välispiirist.

7.11 Vertikaalplaneerimine ning sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine

Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast. Sadevesi immutatakse krundisiselt. Sadevett ei tohi juhtida naaberkinnistutele.

Projekteerimise käigus kaaluda sadevee kogumist ja taaskasutamise võimalust. Sademevee käitlemisel eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Sademeveest vabanemiseks eelistada looduslähedasi lahendusi nagu rohealasid, viibetiike, vihmaedasid, imbkraave ja muid lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujundamise kaudu, vältides sademevee reostumist. Katustel ärajuhitavad sademevett on soovitatav kasutada haljastuse hooldamisel. Potentsiaalsed reostusallikad tuleb pinnasest isoleerida.

Vertikaalplaneerimine ja sadevete ärajuhtimiseks vajalikud kalded lahendatakse ehitusprojektiga ja koostatakse kooskõlas arhitektuurse projektiga kui on teada täpne juurdepääsutee ja hoonete asukohad.

Sademevee käitlemise projekteerimisel tuleb lähtuda Keskkonnaministri 08.11.2019 määruses nr 61 "Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused" kehtestatud nõuetest.

Vastavalt ehitusseadustiku § 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.

Krundi maapinna olemasolevad kõrgusarvud on ära toodud joonisel 2 "Tugiplaan"

7.12 Elektrivarustus

Elektriühendus lahendatakse vastavalt tehnovõrgu valdaja poolt väljastatavatele tehnilistele tingimustele. Liitumispunktist elektripaigaldise peakilpi ehitab Tarbija oma vajadustele vastava maakaabelliini. Planeeritavate elektrikaablite ja liitumiskilbi täpsed asukohad selguvad edasise projekteerimise käigus. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Elektrifirma tehnorajatiste maakasutusõigus tagatakse servituudialana tehnovõrgu kaitsevööndi ulatuses. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

7.13 Telekommunikatsioonivarustus

Sideühendus lahendatakse vastavalt tehnovõrgu valdaja poolt väljastatavatele tehnilistele tingimustele põhilahenduse väljatöötamise käigus.

7.14 Tänavavalgustus

Tänavavalgustust ei planeerita, et vältida valgusreostuse teket ning kuna tegemist on ka väikese alaga ja planeeritavatele hoonetele lisatakse nagunii valgustuse vastavalt oma vajadustele.

7.15 Soojavarustus

Soojavarustus lahendatakse lokaalselt. POS 1 täpne küttelahendus selgub ehitusprojekti koostamise käigus. Võimalik maaküttesüsteem lahendatakse krundi piires vastavalt kehtivatele normatiividele ja praktikatele.

Horisontaalne maaküte vajab maapinda. Vertikaalse maaküttesüsteemi valiku puhul tuleb eraldi taotleda soojuspuuraukude rajamise jaoks luba. Samuti peab välja selgitama kas antud planeeringualal on üldse võimalik vertikaalset süsteemi rajada arvestada põhjavee kihti. Võib kombineerida horisontaalset ja vertikaalset maakütet kui see tagab kõrghaljastuse istutamise võimalikkuse ja seda võimaldab rajada ka põhjaveekiht antud piirkonnas. Kindlasti peab arvestama, et küttesüsteem peab olema vähemalt 1 m kaugusel naaberkinnistu piirist.

Õhk-vesi ja õhk-õhk soojuskütte puhul tuleb planeeritud hoonete tehnoseadmete valikul ja paigutamisel arvestada naaberhoonete paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 "Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid" lisa 1 normasemeid.

7.16 Tuleohutusnõuded ja tuletõrjevarustus

Tuleohutuse tagamiseks tuleb pidada kinni tuleohutuse seadusest, siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“, siseministri 30.08.2010 määrusest nr 39 "Nõuded tulekustutitele ja voolikusüsteemidele, nende valikule, paigaldamisele, tähistamisele ja korrashoiule" ja siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 "Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord". Ehitusprojektide koostamisel arvestada majandus- ja taristuministri 07.07.2017 määrusega nr 97 "Nõuded ehitusprojektile". Detailplaneeringu realiseerimise ajal tuleb arvestada hetkel kehtivate tuleohutusnõuetega.

Vastavalt Maa- ja Ruumiameti vesivarustuse kaardikihile paikneb lähim tuletõrje hüdrant (nr 30) Teemeistri tn 4 // 7 // 9 // 11 maaüksusel (katastriüksuse tunnus 35201:002:0082).

Vastavalt siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 "Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord" § 6 lõikele 3 peab veevõtukoht paiknema hoone kaugeimast sissepääsust või rajatise kaugeimast ligipääsetavast punktist kuni 200 meetri kaugusel. Kui hüdrant asub kaugemal

kui 200m on võimalik riskid maandada läbi kodusprinkleri süsteemi väljaehitamisega vastavalt elamusüsteemide sprinkleri standardile.

Täiendavalt võib planeeritud krundi hoonetesse lahendada tuleohutus vastavalt kehtivatele tuleohutusnõuetele, näiteks paigaldada automaatne tulekustutuse süsteem kodusprinkler.

Planeeringualale on tagatud juurdepääs tehnika ja päästevahenditega. Planeeringualale pääseb Kuusalu maantee nr 11106 kaudu. Samuti on kustutustöid võimalik teostada vajaduse korral naaberkruntidelt. Juurdepääsuteedel paiknevad väravad kruntidele peavad olema vähemalt 3,5 m laiused. Planeeringualasisene reljeef, hoonete paiknemine kruntidel ja haljastus peavad võimaldama juurdepääsu hoonetele ning tuletõrjetehnika ümberpööramist krundil igal aastaajal ja iga ilmaga. Keelatud on autode parkimine liikumisteedel.

Tuleohutusest lähtuvalt võib rajada hooneid minimaalselt tulepüsivusklassiga TP3. Tule leviku tõkestamiseks ühelt hoonelt teisele eraldatakse naaberkruntide ehitised teineteisest tuleohutuskujadega, mis on 8 meetrit. Hoonete ehitamiseks kasutatavad ehitismaterjalid peavad vastama tuleohutusnõuetele. Hoonete kõikidele sissepääsudele tagatakse juurdepääs päästevahenditega.

Planeeringualale rajatavate ehitiste tuleohutust tagavate süsteemide valik esitatakse täpsemalt projekteerimise käigus.

8. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

8.1 Keskkonnakaitse

Eesti looduse infosüsteemi (EELIS, Keskkonnaagentuur) kohaselt ei jää planeeringualale looduskaitseaduse (LKS) alusel kaitstavaid loodusobjekte. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

Planeeritud tehnovõrgud ja ühendused olemasolevate tehnovõrkudega peavad olema projekteeritud ja paigaldatud sertifitseeritud spetsialistide poolt, et tagada põhjavee kaitsust. Kui reostumisjuhtumid ilmnevad, siis tuleb sellest koheselt teavitada asjaomaseid ametkondi.

Kuna vastavalt veeseaduse § 187 ja § 188 nimetatud tegevused planeeringualal puuduvad, siis ei ole vaja vee erikasutusluba. Planeeringualal ei kavandata mingeid tegevusi seoses maavarade või geoloogiliste uuringutega, seega ei ole vaja taotleda üldgeoloogilise uurimistöö, geoloogilise uuringu ja maavara kaevandamise lubasid. Samuti ei ole kavandatud planeeringualal Jäätmete seaduse § 71 lg 2 nimetatud tegevused ja sellest tulenevalt ei ole vaja jäätmeluba taotleda..

Planeeringualal peab jäätmekäitlus vastama jäätmete seaduse ja Kuusalu valla jäätmehoolduseeskirjale.

Kuna soojavarustus lahendatakse lokaalselt, siis võib tekkida välisõhu saasteloa taotlemise vajadus aga see selgub peale küttesüsteemide valikut.

Planeeritava tegevusega ei ole ette näha eeldatavat avariolukordade teket, kui jälgitakse loodusvarade kasutamisel ja ehitustöödel keskkonnavalasid ohutusnõudeid ning kasutatakse parimat võimalikku tehnoloogiat. Avariolukorra tekkimisel tuleb tööd kohe peatada ja asuda tekkinud avarii tagajärgi likvideerima.

Sademevesi peab vastama Keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused".

8.2 Tegevusega kaasnevate võimalike negatiivsete mõjude vältimine ja kavandatavad leevendavad meetmed

Tegevusega kaasnevate võimalike negatiivsete mõjude vältimiseks või leevendamiseks kavandatavad meetmed, mille rakendamine väldib või leevendab oluliselt võimalikke negatiivseid mõjusid keskkonnale:

1. Planeeritud tööde tegemisel kasutada ainult ehitusprojektis kirjeldatud materjale ja toodud tehnoloogilisi lahendusi;
2. Ehitustööde teostamisel (öörahu, ehitusmasinate liikumine, parkimine jne) kinni pidada korrahoolduse nõuetest;
3. Ehitustegevuse ajal peab arvestama, et lahendatud oleks jalakäijate ning sõidukite turvaline liikumine;
4. Kuna lähipiirkonnas on müratundlikud alad, tuleb ehitusprojektis näha ette ehitismüra vähendavad meetmed;
5. Kaevetööde teostamisel tuleb kinni pidada Kuusalu valla heakorra eeskirja nõuetest;
6. Tööde käigus tekkinud jäätmed tuleb käidelda vastavalt Kuusalu valla jäätmehoolduseeskirjale;
7. Tööde teostamisel tagada, et ehitusmasinatest (ekskavaator, traktor jne) oleks õli ja kütuse lekkimine välistatud;
8. Tööpiirkonnas peavad olema vahendid võimaliku õli- ja kütusereostuse likvideerimiseks või leevendamiseks;
9. Avariolukorra tekkimisel tuleb tööd kohe peatada ja asuda juhtunud avarii tagajärgi likvideerima. Vajadusel kasutada päästeteenistuse abi.

8.3 Liikluskoormusest tulenev vibratsioon, müra ja õhusaaste ning abinõud nende mõju leevendamiseks

Kuna liikluskoormus on planeeritava krundi vahetusläheduses väike, siis võib eeldada, et liikluskoormusest tulenev vibratsioon, müra ja õhusaaste jäävad antud alal eeldatavalt lubatud normide piiresse.

Kuna tegemist on elamumaade alaga, siis tuleb rajada mitmetasandiline (erinevad puude-põõsaste rinded) haljastuse puhverala elamukruntide ja maantee vahele kõrg- ja madalhaljastuse näol, et vähendada võimalikku müra, õhusaastet ja vibratsiooni. Kasutada

tuleb nii leht- kui ka okaspuid ja –põõsaid, kuna lehtpuud ja –põõsad hoiavad vegetatsiooniperioodil tolmu ja müra kinni ning talvisel ja lehevabal perioodil on asendamatuks haljastuseks aga okaspuude tihedad võrad.

Haljastuse orienteeruv asukoht on ära näidatud planeeringu joonisel 4 "Planeeringu eskiisjoonis".

Hoonte projekteerimisel ja ehitamisel tuleb tagada, et siseruumide müratasemed ei ületaks sotsiaalministri 04.03.2020 määruse nr 42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonete ja mürataseme mõõtmise meetodid" normtasemeid, rakendades vajadusel vastavaid müravastaseid meetmeid. Lisaks tuleb hooned projekteerida vastavalt standardile EVS 842:2003 "Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest".

Planeeritud hoonete tehnoseadmete valikul ja paigutamisel arvestada naaberhoonete paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 "Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid" lisa 1 normasemeid.

Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

8.4 Alternatiivsed energiaallikad

Alternatiivse energiaallikana on soovitatav projekteerimisel näha ette päikeseenergia kasutamine. Päikesepaneelide kasutamisel peavad olema tagatud järgmised nõuded ja tingimused:

1. Päikesepaneelid ei tekita kõrvalolevatele hoonetele valgusreostust;
2. Päikesepaneelid ei kahjusta naaberhooneid, linnaruumis liiklejaid ja looduskeskkonda; Päikesepaneelid ei häiri liiklust ja tänaval liiklejaid.
3. Päikesepaneelide paigaldamisel kasutada hoonete katusepinda.

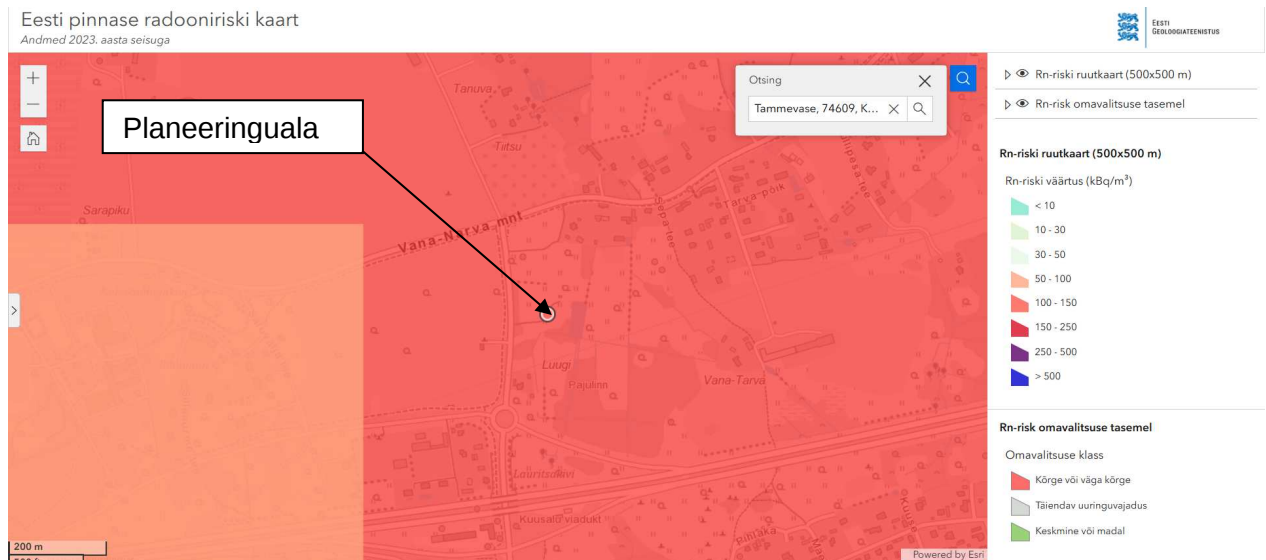
Päikesepaneelide projekteerimisel tuleb arvestada majandus- ja taristuministri 14.07.2015 määruse nr 91 "Elektriseadmele esitatavad ohutuse nõuded ning elektriseadmele ja elektripaigaldisele esitatavad elektromagnetilisele ühilduvuse nõuded ja vastavushindamise kord1" nõuetega.

8.5 Radoon ja abinõud selle mõju leevendamiseks

Planeeritav ala paikneb kõrge või väga kõrge radooniriskiga piirkonnas, kus radooni sisaldus pinnaseõhus piiranguteta ehitustegevuseks jääb lubatud piiridest välja (>50 kBq/m³). Kuna tulemused on üle kehtestatud piirmäära, siis on soovitatav hoonete ehitusel kasutada radoonitõkestus süsteeme, radoonikaevusid ning radoonikilet. Kõik kommunikatsioonide läbiviigud tuleb hoolikalt hermetiseerida. Lisaks nõuetele vastav ventilatsioon hoones. Selliselt on võimalik tagada madal radoonitase hoones.

Radoon on radioaktiivne gaas, mis tekib maapinnas looduslike radionukliidide lagunemisel. Inertgaasina võib ta levida pinnases kümnete meetrite kaugusele ja teatud tingimustel imbuda läbi vundamendi ja põrandakonstruktsioonide hoonete siseruumidesse, vähemal määral ka ehitusmaterjalidest või puurkaevudest. Radooni ja tema lühiealiste tütar nukliidide

(ka tütarproduktide) sissehingamise tagajärjel suureneb inimestel kopsuvähki haigestumise risk. Õhust mitmeid kordi raskem radoon koguneb ehitiste madalamatesse kohtadesse: keldrisse, basseini, süvendisse jm. Esimesest korrusest kõrgemale radoon tavaliselt ei levi.



Väljavõtte Eesti pinnase radooniriski kaardist

(leitav: https://gis.egt.ee/portal/apps/experiencebuilder/experience/?data_id=dataSource_5-18d8e3d6347-layer-3-3%3A67&id=f4363bc3bae34fe19e04458dc875375e)

8.6 Kitsendavad keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Planeeringuala paikneb kaitstud põhjaveega alal.

Planeeringualal on järgmised kaitsevööndid:

1. Elektriõhuliin, 35-110 kV (kõrgepingeliin), kaitsevöönd 25 m mõlemal pool liini telge;
2. Elektriõhuliin, 1-20 kV (keskpingeliin), kaitsevöönd 10 m mõlemal pool liini telge;
3. Kuusalu tee, kaitsevöönd 30 m alates katendi servast/tänav, kaitsevöönd 10 m alates katendi servast;
4. Sidetrass, kaitsevöönd 1 m mõlemal pool trassi telge..

8.6. Arheoloogiamälestisega seotud kitsendused

Tammevase kinnistule ulatub arheoloogiamälestise Linnuse Pajulinn (reg nr 18179) kaitsevöönd 50 m.

8.7. Servituutide vajaduse määramine

Isikliku kasutusõiguse ala ulatus määratakse kindlaks tehnovõrkude projekteerimise faasis, kui on selgunud tehnovõrkude täpne asukoht. Detailplaneeringus on tehnovõrkude isikliku kasutusõiguse ala märgitud põhimõttelisena. Tehnovõrkudele seatavad servituudid määratakse tehnovõrkude kaitsevööndite ulatuses ja nende asukohad täpsustatakse projekteerimise käigus.

8.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste esitamisel on lähtutud EVS-s 809-1:2002 toodust. Planeeringualal on kuritegevuse riskide vähendamiseks seatud järgmised tingimused:

- teede ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustatus;
- konkreetseid ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed
- kergliikluse eristamine sõidukite liikumisest;
- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine ja piiramine);
- eraalale piiratud juurdepääs võõrastele;
- valdusel sissepääsu piiramine;
- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud)

9. PLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVATE ASJAKOHASTE MAJANDUSLIKE, KULTUURILISTE, SOTSIAALSETE JA LOODUSKESKKONNALE AVALDUVATE MÕJUDE HINDAMISE, SEALHULGAS KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISE HINDAMISE TULEMUSTE ARVESSE VÕTMISE KIRJELDUS NING VAJADUSEL SEIREMEETMED

Detailplaneeringuga ei kavandata "Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus" §6 lg 1 ja 2 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastamist.

Majanduslikud mõjud

Detailplaneeringu realiseerumisel avaldub positiivne majanduslik mõju kinnistu heakorrastamise näol. Rajatavad hooned tõstavad piirkonna kinnisvara keskmist väärtust ning muudavad Kuusalu küla piirkonda ilmekamaks. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale ja omavalitsuse eelarvele puudub.

Kultuurilised mõjud

Planeeringualal ja vahetus läheduses puuduvad miljööväärtuslikud alad ja väärtuslikud maastikud. Planeeringuala vahetus läheduses paikneb arheoloogiamälestis Linnuse Pajulinn (reg nr 18179) ja planeeringualale ulatub osaliselt selle kaitsevöönd. Kuna kinnismälestise kaitsevöönd on kinnistu osas kuhu ehitustegevust ei kavandata, siis ei ole alust eeldada, et hoonete ja abihoonete rajamisel oleks otsene negatiivne kultuuriline mõju. Detailplaneeringuga on määratud sobilikud arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Hoonete rajamine planeeritud ehitusalas on kooskõlas Kuusalu külas väljakujunenud asustusstruktuuriga. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

Sotsiaalsed mõjud

Detailplaneeringuga planeeritud hoonete rajamisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju väljendub uute kogukonnaelanike näol. Kuritegevuse ennetamiseks soovitatud välisvalgustuse rajamisel kaasneb positiivne mõju lähiümbruse elanikele turvalisuse suurendamise näol. 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 ja positiivne mõju on täiendava raha sissetulek piirkonda.

Looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad mõjud ei ole ulatuslikud, kuna lähipiirkonnas on juba kujunenud hoonestatud ja inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond. Planeeringualal ei asu kaitsealuseid taime- ega loomaliike ega Natura2000 ala. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga. Kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket. Ehitiste valmimise järgselt negatiivsed mõjud vähenevad oluliselt. Vähest valgusreostust võib tekkida välisvalgustusest. Planeeritud hoonete rajamine ei põhjusta eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks pikaajaline keskkonnaseisundi kahjustumine, sealhulgas vee, pinnase, õhusaastatuse, olulise jäätmetekke või mürataseme suurenemine. Planeeritava tegevusega kaasneb vähene liikluskoormuse, mürataseme ja õhusaaste suurenemine, kuid oodata ei ole ülenormatiivsete tasemete esinemist. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju looduskeskkonnale puudub.

10. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED

Planeeringu realiseerimisest tulenevad kahjud hüvitatakse kahju põhjustanud krundi omaniku poolt. Igakordsel maa omanikul tuleb tagada, et rajatavad teed, tehnovõrgud, hooned jt ehitised ei kahjustaks ega kitsendaks põhjendamatult naaberkruntide kasutamise võimalusi (vajalikud kitsendused ja piirangud on ette nähtud käesoleva või naabruses kehtivate detailplaneeringute või õigusaktide alusel nt servituudid, kaitsevööndid jms), nii ehitamise kui ka kasutamise käigus. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse siiski kahju kolmandatele isikutele, kohustub kinnisasja igakordne omanik tekitatud kahju koheselt hüvitama. Krundisisene teede, parklate ja tehnovõrkude rajamine ning krundi heakorrastamine toimub krundiomaniku kulul.

Projektide koostamiseks tuleb tellida tehnovõrkude valdajatel tehnilised tingimused ning projektid kooskõlastada võrguvaldajatega.

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

Detailplaneeringu elluviimise kava peale kehtestamist:

- notariaalsete servituutide seadmine;
- arendusega seotud tee rajamine ja nähtavust piiravate takistuste (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldamine.

Alles pärast eelpool kirjeldatud tegevuste teostamist, mis on planeeringuga kavandatud krundi ehitusõiguse realiseerimiseks vajalik, teostatakse planeeringuga kavandatud hoonete ehitusõiguse realiseerimine planeeritud kruntidel (POS 1):

- hoone(te) püstitamiseks ehitusloa(lubade) taotlemine Kuusalu Vallavalitsuselt;
- hoone(te) püstitamine;
- hoone(te) kasutusloa(lubade) taotlemine Kuusalu Vallavalitsuselt;
- krundile jääva juurdepääsutee, haljastuse jms väljaehitamise kohustus on vastava krundi valdajal.

Planeeringu koostamisega ei kaasne vallale kohustust tehnovõrkude väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks. Detailplaneeringuga kavandatava ehitusõiguse realiseerimiseks vajalike krundiväliste taristute rajamise või ümberehituse mõistlikud kulud detailplaneeringuga määratavates mahtudes kannab planeeringust huvitatud isik.

Käesolev detailplaneering on peale kehtestamist aluseks edaspidi planeeringualale teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

Detailplaneeringu realiseerimise ajal tuleb arvestada hetkel kehtivate tuleohutusnõuetega.

11. JOONISED

- | | |
|-----------------------------|-------------|
| 1. Situatsiooniskeem | M 1: 10 000 |
| 2. Tugiplaan | M 1:500 |
| 3. Planeeringu eskiisjoonis | M 1:500 |