



Paabor Projekt OÜ
Reg nr: 14260182
Malli tn 3
Lombi küla, Tartu vald
Tel: +372 5358 6223
E-mail: paaborprojekt@gmail.com

Detailplaneeringu nr: DP-6-2025

HARJU MAAKOND, KUUSALU VALD
KABERLA KÜLA KUTIKSE KINNISTU
DETAILPLANEERING

Planeeringu algataja:	Kuusalu Vallavalitsus
Planeeringu koostamisest huvitatud isikud:	Artjom Mölder
Detailplaneeringu koostas:	PAABOR PROJEKT OÜ
Koostaja:	Marlen Paabor (magistrikraad maastikuarhitektuuris) <i>/allkirjastatud digitaalselt/</i>
Kontrollis:	Gerly Toomeoja (Volitatud maastikuarhitekt, tase 7) <i>/allkirjastatud digitaalselt/</i>

SISUKORD

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS	3
2. PLANEERITAVA ALA SUURUS JA ANDMED PLANEERINGUALA MAA-ALA KOHTA	3
3. PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	3
4. LÄHTEMATERJALID JA ARVESTAMISELE KUULUVAD DOKUMENDID	3
5. GEODEETILINE ALUSPLAAN	4
6. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS	4
6.1 Üldplaneeringust tulenevad tingimused	4
6.2 Olemasolev olukord	5
6.3 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	8
6.4 Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused	10
7. PLANEERINGULAHENDUS	11
7.1 Krundi hoonestusala määramine	11
7.2 Krundi ehitusõiguse määramine	11
7.3 Arhitektuursed ja kujunduslikud tingimused	12
7.4 Liiklus- ja parkimiskorraldus	13
7.5 Ehitistevahelised kujad	14
7.6 Tehnovõrkude lahendus	14
7.7 Haljastuse ja heakorra põhimõtted	18
7.8 Keskkonnatingimuste seadmine	18
7.9 Planeeringulahendusega kaasnevad mõjud	21
7.10 Servituutide seadmise vajaduse määramine	22
7.11 Planeeringu rakendamise võimalused, planeeringu elluviimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	22
8. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE	23

Detailplaneeringu koosseis

- Detailplaneeringu seletuskiri
- Joonis 1 – Situatsiooniskeem A4 M 1:5000
- Joonis 2 – Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed A2 M 1:2000
- Joonis 3 – Tugiplaani A2 M 1:500
- Joonis 4 – Põhijoonis koos tehnovõrkudega A2 M 1:500

SELETUSKIRI

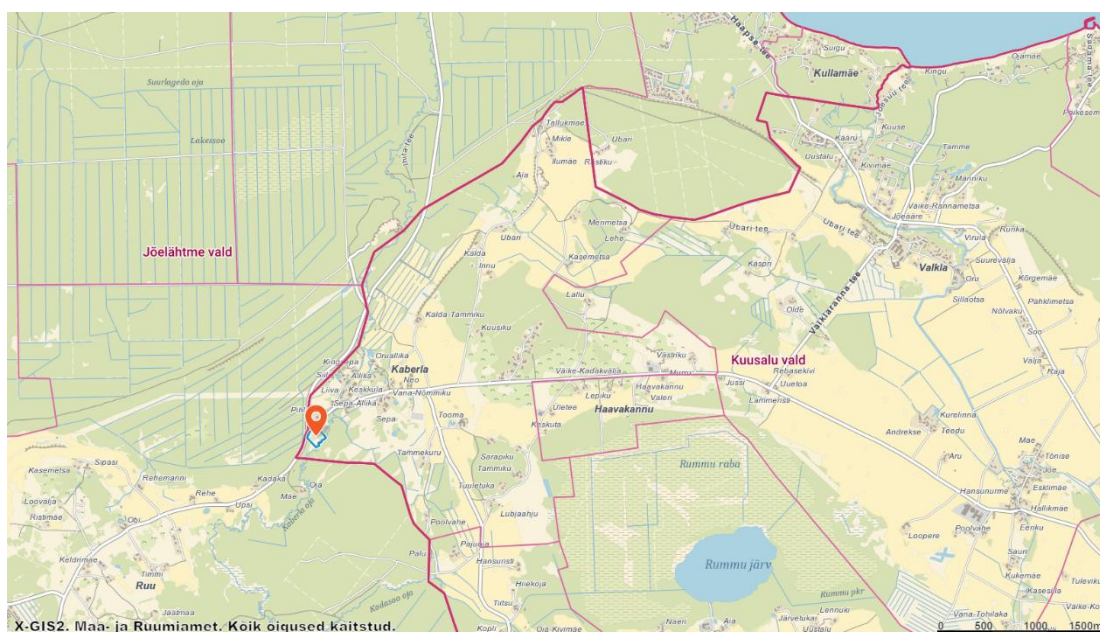
1. Detailplaneeringu koostamise alus

- Detailplaneeringust huvitatud isiku poolt esitatud taotlus Kuusalu Vallavalitsusele Kaberla külas asuva Kutikse katastriüksuse detailplaneeringu koostamise algatamiseks.
- Kuusalu Vallavalitsuse 16. oktoober 2025 korraldus nr 284 koos lisaga (lähteseisukohad) Kaberla külas asuva Kutikse kinnistu detailplaneeringu algatamise kohta.

2. Planeeritava ala suurus ja andmed planeeringuala maa-ala kohta

Planeeringuala asub Harju maakonnas Kuusalu vallas Kaberla külas (*skeem 1*). Planeeritava ala pindala on 1,65 ha ning see hõlmab Kutikse (35201:001:0245) katastriüksust. Täpsem asukoht on esitatud joonisel nr 1 „Situatsiooniskeem“.

Skeem 1. Asukoha skeem. (Aluskaart: Maa-amet)



3. Planeeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu eesmärk on kinnistule ehitusõiguse määramine elamu ja abihoonete rajamiseks. Lisaks kavandatakse juurdepääs 11260 Jöelähtme - Kemba maanteelt, lahendatakse heakorrastus ja haljastus, kavandatakse elamu ja abihoonete teenindamiseks vajalik taristu ja määratakse kõigi vajalike piirangute ja servituutide alad.

4. Lähtematerjalid ja arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Kuusalu Vallavalitsuse 16. oktoobri 2025 korraldus nr 284 „Kaberla küla Kutikse kinnistu detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine“
- Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks;
- Kuusalu valla 2023-2028 arengukava ja eelarvestrateegia (vastuvõetud Kuusalu Vallavolikogu 13.12.2023 määrusega nr 27);
- Kuusalu valla üldplaneering (Kuusalu Vallavolikogu 19.12.2001 otsus nr 68);
- Kuusalu valla jäätmehoolduseeskiri (Kuusalu Vallavolikogu 14.12.2022 määrus nr 26);
- Eestis kehtivad õigusaktid, projekterimisnormid ja Eesti standardid (Planeerimisseadus; veeseadus; looduskaitseadus; riigihalduse ministri 17.10.2019

määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“; keskkonnaministri 08.11.2019 määrus nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“; EVS 843:2016 „Linnatänavad“; EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“; EVS 812-6:2012+A1+A2 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“);

- Maa-ameti kaardimaterjal.

NB! Kui mistahes käesoleva detailplaneeringu koostamise ajal kehtiv seadus või ministri määrus detailplaneeringu elluviimise hetkel on kehtetuks muutunud või on seda muudetud mõne muu seaduse raames, siis tuleb lähtuda elluviimise hetkel kehtivastest asjakohastest seadustest ja nende alusel kehtestatud ministri määrustest.

5. Geodeetiline alusplaan

Geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500 on koostatud Geodeesia24 OÜ september 2025.a, töö nr. 11154-25. Koordinaatsüsteem L-Est97, kõrgussüsteem EH2000.

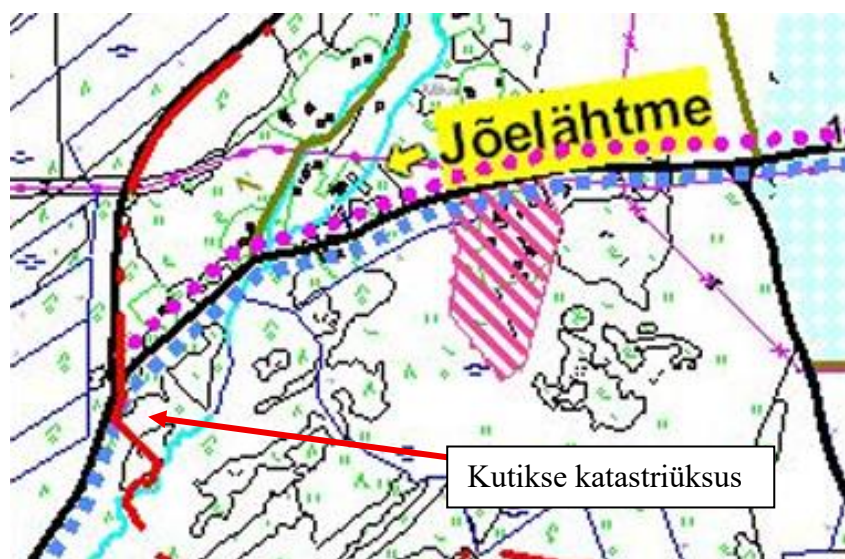
6. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs

6.1 Üldplaneeringust tulenevad tingimused

Planeeritav ala asub kehtiva Kuusalu valla üldplaneeringu kohasel nn valgel alal. Valge ala üldplaneeringu kaardil tähendab, et antud aladel maakasutuse sihtotstarve ei muutu ja selle muutmist tulevikus ei piirata. Ka pole nendele aladele ette nähtud suuremaid ja eraldi käsitlemist väärivaid kitsendusi ega piiranguid. Üldplaneering sätestab, et detailplaneering tuleb koostada veekogude kallastest 250 m ulatusse jäävate kruntide hoonestamiseks. Kutikse kinnistu piirneb Kaberla ojaga. Juurdepääs kinnistule on võimalik rajada avaliku kasutusega 11260 Jõelähtme - Kemba maanteelt.

Üldplaneeringus on toodud et hajaasustusega aladel, kus koostatakse detailplaneering on elamute ehituskruuntide minimaalne suurus 0,36 ha ja hoonete minimaalne kaugus naaberkruuntide hoonestusest 30,0 m. Detailplaneeringute koostamisel arvestada, et planeeritaval alal tuleb kaitsta olemasolevat looduskeskkonda (kadastikke jt, väärtuslikke taimekooslusi, kõrghaljastust jne), säilitada olemasolevad vanad kiviaiad ja soovitatav oleks arvestada vanade kinnistu piiridega.

Skeem 2. Väljavõte Kuusalu valla üldplaneeringust



6.2 Olemasolev olukord

Planeeringualale juurdepääs riigiteelt nr 11260 Jõelähtme-Kemba tee km 11,48-11,62 ja vahetus läheduses asub riigiteede 11260 ja 11263 Kaberla-Kaberneeme ristmikuala.

Kutikse katastriüksus on hoonestamata ja kaetud suures ulatuses metsamaaga. Peamiselt kasvavad seal männid, lisaks on ka kohati võsastunud ja niiskemaid alasid. Katastriüksuse lõunaosas asub Kaberla oja. Katastriüksuse sihtotstarve on maatulundusmaa. Maa-ameti järgselt on kõlvikuline koosis Kutikse katastriüksusel metsamaa 9613 m², looduslik rohumaa 6766 m² ja muu maa 371 m².

Katastriüksus piirneb põhja poolt 11260 Jõelähtme - Kemba tee (35201:001:0229) transpordimaaga, ida poolt Liiva (35201:001:0252) maatulundusmaaga, lõuna poolt Kanarbiku (35201:001:0260) maatulundusmaaga ja lääne poolt Liiva (35201:001:0040) maatulundusmaaga. Naaberkatastriüksused on hoonestamata.

Foto 1. Vaade planeeringualale (Foto: lvm, 2025.a)



Foto 2. Vaade planeeringuala põhjaosale (Foto: lvm, 2025.a)

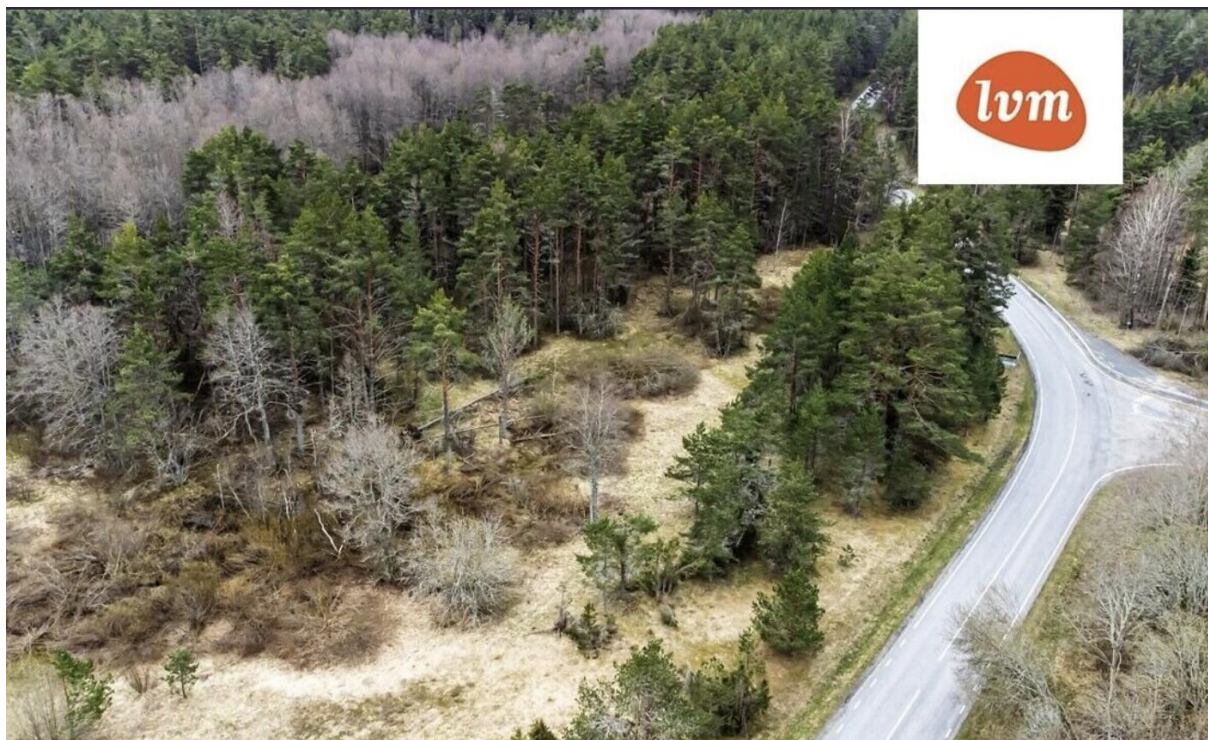


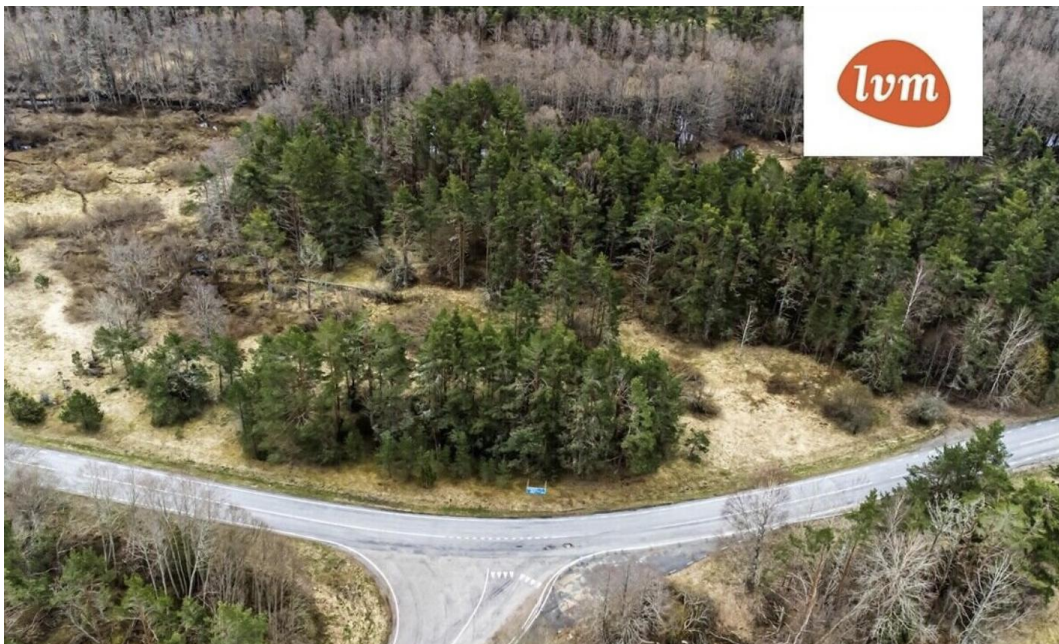
Foto 3. Vaade looduslikule rohumaale (Foto: lvm, 2025.a)



Foto 4. Vaade 11260 ja 11263 Kaberla-Kaberneeme ristmikualale (Foto: lvm, 2025.a)



Foto 5. Vaade 11260 ja 11263 Kaberla-Kaberneeme ristmikualale (Foto: lvm, 2025.a)



Planeeringualale ulatuvad kitsendused (vt skeem 3 ja joonis 3):

- Riigitee kaitsevöönd 30 m
- Kaberla oja kallasrada 4 m
- Kaberla oja veekaitsevöönd 10 m
- Kaberla oja ehituskeeluvöönd 50 m
- Kaberla oja piiranguvöönd 100 m
- III kategooria kaitsealuse liigi *Pulsatilla pratensis* (aas-karukell) leiupaik (KLO0944447)

- Kaberla oja (KLO3002510) kaitseala

Skeem 3. Maa-amet kitsenduste kaart



Planeeringuala lõunapiiril asub Kaberla oja, mis on määratud kudemis- ja elupaigaks (KLO3002510), ning mis on ka kõnealuses lõigus lõhe, jõforelli, meriforelli ja harjuse kudemis- ja elupaikade nimistusse kuuluv jõgi (KeM 06.06.2022 kiri 7-16/22/2661 15.06.2004 määruse nr 73 "Lõhe, jõforelli, meriforelli ja harjuse kudemis- ja elupaikade nimistu").

Eesti looduse infosüsteemi (EELIS, Keskkonnaagentuur) andmetel ulatub planeeringualale III kategooria kaitsealuse taimeliigi aas-karukell (*Pulsatilla pratens*, EELIS kood KLO9344447) leiukoht. Leiukohta korral ei ole tegemist kaitsealaga ning kaitsealuste liikide leiukohtades kehtib looduskaitseaduse § 48 lg 4 kohaselt isendikaitse. III kaitsekategooriasse arvatakse liigid, kelle arvukust ohustab elupaikade ja kasvukohtade hävimine või rikkumine ja mille arvukus on vähenenud sedavõrd, et ohutegurite toime jätkumisel võivad nad sattuda ohustatud liikide hulka. Keelatud on III kaitsekategooria taimede hävitamine ja loodusest korjamine ulatuses, mis ohustab liigi säilimist selles elupaigas.

Veekaitsevööndis, ehituskeeluvööndis ja piiranguvööndis lubatud ning keelatud tegevused on toodud looduskaitseaduses. Kallasrajal peab olema tagatud selle hooldus ja inimeste vaba liikumine.

6.3 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringualaga piirnevad maatulundusmaa ja transpordimaa sihtotstarbega katastriüksused. Planeeringuala jääb hajaasustatud piirkonda. Planeeringuala jääb oluliste riigi kõrvalmaanteed ristmiku vahetusse lähedusse ja on seetõttu hästi ligipääsetav. Põhjasuunda jääb Soome laht Kaberneeme asunduse ja sadamaga (ca 6 km), idapool on 9 kilomeetri kaugusel Kuusalu valla administratiivkeskus - Kiiu alevik. Lääne suunas ca 20 km kaugusel on Tallinn. Piirkonna atraktiivsusest annab tunnistust kontaktvööndis algatatud ja kehtestatud detailplaneeringute hulk.

Planeeringuala lähipiirkonna katastriüksuste ehituslik ülevaade on antud joonisel 2. Lähim hoonestatud katastriüksus on Pihlaka ja see jääb planeeringuala kirdenurgast üle maantee.

Lähialal on kehtestatud järgnevad detailplaneeringud:

- Siili detailplaneering (kehtestatud Kuusalu vallavolikogu 19.12.2012 otsusega nr 56)

Detailplaneeringu eesmärgiks oli jagada Siili maaüksus kolmeks elamumaa katastriüksuseks (praegused Siili, Haavasiili, Männisiili katastriüksused) ning määrata neile ehitusõigus: suurim lubatud ehitisealune pind 340 m² ja 300 m², suurim lubatud hoonete arv 3. Katusekalde vahemik 30-45, suurim lubatud kõrgus põhihoonel 8 m ja abihoonel 7 m. Lisaks lahendati juurdepääs ja tehnoõrkudega varustatus. Detailplaneering on ellu viidud ühe krundi ulatuses.

- Tõnni kinnistu detailplaneering (osaliselt kehtestatud Kuusalu vallavolikogu 26.03.2014 otsusega nr 11)

Detailplaneeringu eesmärgiks oli jagada Tõnni kinnistu neljaks katastriüksuseks, millest kolm on elamumaa ja üks üldkasutatava maa sihtotstarbega (praegused Tõnnu, Tõnni, Männisalu). Detailplaneering kehtestati osaliselt ja kehtestamisest jäi välja krunt pos 3, mida ka praeguseks hetkeks moodustatud pole. Lisaks määrati elamumaadele ehitusõigus: suurim lubatud ehitisealune pind 350, 380 või 570 m², suurim lubatud hoonete arv 3 või 5 (olemasoleva hoonestusega krundil). Katusekalde vahemik 30-45, suurim lubatud kõrgus põhihoonel 8 m ja abihoonel 7 m. Lisaks lahendati juurdepääs ja tehnoõrkudega varustatus. Detailplaneering on ellu viidud kahe krundi ulatuses.

- Liivanõmmiku (end. Nõmmiku II) kinnistu detailplaneering (kehtestatud Kuusalu vallavolikogu 21.12.2016 otsusega nr 54)

Detailplaneeringu eesmärgiks oli Liivanõmmiku kinnistu maakasutuse sihtotstarbe muutmine (20% ärimaaks ning 80% maatulundusmaaks) ning kuni 140 m² suuruse ehitusaluse pinnaga kaupluse rajamiseks vajaliku ehitusõiguse määramiseks. Detailplaneering on ellu viidud. Käesoleval hetkel asub katastriüksusel Kaberla lilled kauplus.

- Kärnali, Vana-Kärnali ja Uue-Kärnali kinnistute detailplaneering (kehtestatud Kuusalu vallavalitsuse 25.02.2021 otsusega nr 122)

Detailplaneeringu eesmärgiks oli moodustada seitse üksikelamu krunti, neid teenindav transpordimaa ning puurkaevu ümbritsev maaüksus (praegused Kärnali tee, Kärnali tee 1, Kärnali tee 2, Kärnali tee 3, Kärnali tee 4, Kärnali tee 5, Kärnali tee 6, Kärnali tee 7, Uue-Kärnali). Uue-Kärnali kinnistule ehitusõigust elamu ning abihoonete rajamiseks ei kavandatud. Teistele elamumaa kruntidele määrati ehitusõigus: suurim lubatud ehitisealune pind 300 m², suurim lubatud hoonete arv 3. Katusekalde vahemik 30-45, suurim lubatud kõrgus põhihoonel 8 m ja abihoonel 6 m. Lisaks lahendati juurdepääs ja tehnoõrkudega varustatus. Detailplaneering ei ole ellu viidud.

Olemasolevad hooned lähipiirkonnas on kuni kahekorruselised, üldiselt on tegemist viilkatusega või lamekatusega hoonetega (leidub ka kelpkatusega hooneid), ning välisfassaadis on kasutatud peamiselt krohvi, puitu ja kivi. Katusekaldeid on vahemikus 0 - 50°, pigem domineerivad neist 30 - 45 ° katusekaldeid. Küläs puudub ühtne arhitektuuriline stiil ning konkreetseid ehitusjooni ei ole välja kujunenud.

Planeeringuala kontaktvööndis asub elektrivõrk ja ELA SA sidekanalisatsioon. Ühisveevärki ja -kanalisatsiooni lähipiirkonnas pole. Planeeringuala kontaktvööndis paiknevate hoonete asukohad ja muu asjakohane info on kajastatud joonisel 2 „Kontaktvööndi ala plaan“.

Lähim lasteaed asub Kiiu alevikus (ca 9 km kaugusel) ja lähim kool asub Kuusalu alevikus (ca 10 km kaugusel). Kaberla bussipeatus asub 1 km kaugusel Kaberla küla keskel.

Foto 3. Kontaktvööndis asuvad hooned (Maa-amet aprill 2024)



6.4 Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused

Detailplaneeringu koostamisel arvestatakse üldplaneeringu nõuetega. Planeeringuala asub Kaberla küla ääreesas, kus hoonestus on olnud juba sajandeid, seega lisanduva hoonestuse kavandamine juba hoonestatud piirkonnas ei too endaga kaasa suuri muudatusi asustumustris. Planeeringuga määratud ehitusõiguse ja arhitektuursete tingimuste määramisel on aluseks võetud planeeringuala kontaktvööndis asuvatel katastriüksustel asuvate hoonete arvud ja kontaktvööndis kehtestatud detailplaneeringute ehitusõigused, et oleks tagatud uushoonestuse sobivus ümbritsevasse keskkonda. Planeeringuala suurusest tulenevalt on määratud ehitusõigus väga väike osa krundi pindalast (täisehitusprotsent on ca 2%) ning seetõttu sobitub olemuselt hajaasustuse asustumustriga. Krundi suure pindala tõttu on võimalik ka säilitada maksimaalses mahus olemasolevaid loodusväärtusi. Olemasolev keskkond ja elektrivõrk on võimeline lisanduvate elamu ja abihoonete rajamisega kaasneva koormusega toime tulema.

7. Planeeringulahendus

Detailplaneeringuga ei toimu Kutikse katastriüksuse jagamist ega ehituskeeluvööndi vähendamist. Katastriüksuse sihtotstarbeks määratakse elamumaa (krundi kasutamise sihtotstarve üksikelamu maa). Lisaks määratakse hoonetele ehitusõigus.

7.1. Krundi hoonestusala määramine

Detailplaneeringuga on katastriüksusele määratud hoonestusala. Hoonestusala on ala, kuhu on lubatud ehitusloakohustuslikke kui ka ehitusloakohustuseta hoonete rajamine, hoonestusala on näidatud joonisel 4 „Põhijoonis koos tehnoorkudega“. Hoonestusalast välja on lubatud rajada hoonete sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalikke tehnoörke ja tehnorajatisi, parkimisala, juurdepääsuteed ja haljastust.

Hoonestusalad on planeeritud 20-30 m kaugusele katastriüksuse kirde, edela ja loode poolsetest piiridest. Kagupoolses osas jälgib hoonestusala ehituskeeluvööndi piiri. Hoonestusala on määratud üsna suur (ca 23 % planeeringualast), et oleks võimalik vabamalt valida hoonete asukohti sõltuvalt olemasoleva kõrghaljastuse seisundist. Seega hoonestusala siseselt tuleb leida parim koht hoonete paigutamiseks sõltuvalt olemasoleva kõrghaljastuse paiknemisest ja seisukorrast.

Täpne lahendus rajatavate hoonete asukohta ja suuruse kohta määratakse ehitusprojekteerimise käigus.

7.2 Krundi ehitusõiguse määramine

Krundi ehitusõigusega määratakse PlanS § 126 lõike 4 kohaselt:

1. krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed;
2. hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal;
3. hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud ehitisealune pind;
4. hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste lubatud maksimaalne kõrgus;
5. asjakohasel juhul hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud sügavus.

Planeeringuga määratud krundi ehitusõigused on näidatud tabelis 1 ja joonisel 4 „Põhijoonis koos tehnoorkudega“ asuvas tabelis 1 ning kruntide ehitusõiguse akendes. Ehitusõiguse määramisel on lähtutud eelkõige kontaktvööndis asuvate olemasolevate hoonete ehituslikest näitajatest.

Tabel 1. Krundi määratud ehitusõigused

Pos nr	Krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed	Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal (põhihoone/abihoone)	Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud ehitisealune pind	Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste lubatud maksimaalne kõrgus (põhihoone/abihoone)
1	Üksikelamu maa (EP) 100%	4 (1/3)	450 m ²	8 m / 6 m

Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurimat lubatud sügavust detailplaneeringuga ei määrata.

Lubatud suurim ehitisealune pind näitab kõikide ehitiste suurimat lubatud pinda, st selle alla lähevad on kõik ehitusloakohustuslikud ja ehitusloakohustuseta ehitised. Planeeringuga on lubatud rajada hooned, mille maksimaalne ehitisealune pind on krundi kohta 450 m². Täpne lahendus rajatavate hoonete asukohtade ja suuruste kohta määratakse ehitusprojekteerimise käigus. Detailplaneeringuga on määratud hoonestusõigusega krundil hoonete suurimaks lubatud arvuks 4 (1 põhihoone ja kuni 3 abihoonet) krundi kohta, mis sisaldab nii ehitusloakohustuslike kui ka ehitusloakohustuseta hoonete arvu.

Lubatud suurim ehitisealune pind näitab kõikide hoonete suurimat lubatud pinda, st selle alla lähevad kõik ehitusloakohustuslikud ja ehitusloakohustuseta hooned (sh ka alla 20 m² ja alla 60 m² pindalaga mitteehitusloa kohustuslikud ehitised). Planeeringuga on lubatud rajada hooned, mille maksimaalne ehitisealune pind on krundi kohta 450 m². Täpne lahendus rajatava hoonete asukoha ja suuruse kohta määratakse ehitusprojekteerimise käigus. Detailplaneeringuga on määratud hoonete suurimaks lubatud arvuks 4 (1 põhihoone ja kuni 3 abihoonet) krundi kohta, mis sisaldab nii ehitusloakohustuslike kui ka ehitusloakohustuseta hoonete arvu (va kuni 20 m² ehitised). Kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga hoonete maksimaalne lubatud arv on 2, ning need peavad samuti asuma hoonestusala sees.

Kaberla külas on juba üks sama lähiaadressiga katastriüksus olemas ning segaduse vältimiseks on vajalik katastriüksuse lähiaadressi muutmine. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek määrata Kutikse katastriüksuse lähiaadressiks Metsaoja.

7.3 Arhitektuursed ja kujunduslikud tingimused

Ehitistele määratakse järgnevad arhitektuursed ja kujunduslikud tingimused:

1. Hoone soovituslikud välisviimistluse materjalid
2. Lubatud katusekalded
3. Maksimaalne hoonete korruselisus

Tabel 2. Arhitektuursed nõuded hoonetele

Hoonete soovituslikud välisviimistluse materjalid	Kaasaegsed, looduslikud (puit, kivi, krohv jne)
Lubatud katusekalded	30 – 45°*
Maksimaalne hoonete korruselisus	2

*0-15 katusekalded on lubatud abihoonetele ja elamutele mittedomineeriva osana.

Arhitektuursed tingimused on esitatud tabelis 2 ja joonisel 4 „Põhijoonis koos tehnoorkudega“ asuvas tabelis 2 „Arhitektuursed nõuded hoonetele“. Arhitektuurseid tingimusi määrates on arvesse võetud kontaktvööndis olemasoleva hoonestuse arhitektuurset välisilmet. Arhitektuurseid tingimusi ei piiritleta kitsamalt, kuna kontaktvööndis ei ole välja kujunenud ühtset arhitektuurset stiili ning väga kitsalt piiritletud arhitektuursed tingimused võivad piirata hea ja kena hoonestuse rajamist. Metallist viimistlust ei ole lubatud kasutada (nt plekist kuur vms). Katuse tüüpe ja katusekattematerjale detailplaneeringuga ei määrata. Seda seetõttu, et kaasaegne arhitektuur ja ehitusmaterjalid on ajas muutuvad. Selleks, et oleks tulevikus võimalik kaasaegseid hooned rajada ei ole mõistlik väga täpselt määrata katuse ja välisviimistluse materjale ja toone.

Planeeringuga ei keelata rajada maa-aluseid korruseid. Kui soovitakse rajada keldrikorruseid, siis maa-aluse korruse kavandamisel tuleb ehitusprojekti koostamisel lähtuda

ehitusgeoloogilistest tingimustest (eelprojektis piisab kui anda ülevaade maa-ameti geoloogiliste kaartide või puurkaevude passide põhjal või selgitada välja, kas piirkonda on keldreid ehitatud; põhiprojekt peab sisaldama eksperthinnangut).

Ehitatavad hooned peavad sobima ümbritseva keskkonnaga ja omavahel harmoneeruma. Hoonete arhitektuur peab olema planeeritavasse keskkonda sobiv, heatasemeline ja ümbritsevat elukeskkonda väärtustav. Katusekattematerjalid ja viimistlusmaterjalid peavad sobima hoone arhitektuurilahendusega ja välisilmega.

Piirded

Lubatud on rajada piirdeid, et luua turvaline keskkond. Piiretena kasutada läbipaistvaid puit- ja/või metallpiirdeid. Lubatud maksimaalne kõrgus piirdeaedadele on 1,2 m. Läbipaistmatute piirdeaedade rajamine on keelatud. Nb! Piirdeid on lubatud rajada vaid väljapoole tee kaitsevööndit ja Kaberla oja veekaitsevööndit. Rajatavad piirded peavad tüübilt, värvitoonilt ja välisviimistluselt sobima rajatava hoonestusega. Piirded kavandatakse ja täpne lahendus määratakse ehitusprojekteerimise käigus.

7.4 Liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeritav ala külgneb riigiteega nr 11260 Jõelähtme-Kemba tee km 11,48-11,62 ja riigiteede 11260 ja 11263 Kaberla-Kaberneeme ristmikualaga. Riigitee 11260 aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus enne riigiteega 11263 ristumist on 1452 autot ja peale ristumist 944 autot. Riigitee kaitsevööndi ulatus on 30 m ja kiiruspiirang antud asukohas 90 km/h.

Planeeringuala põhjaosas paikneb III kategooria kaitsealuse liigi aas-karukella (*Pulsatilla pratensis*) leiupaik (KLO9344447), mille puhul kehtib vastavalt looduskaitseaduse § 48 isendikaitse. Sellest tulenevalt on planeeritud mahasõit kaitsealuse liigi leiupaigast väljapoole. Joonisel 4 „Põhijoonis koos tehnoorkudega“ on planeeritud riigiteele 11260 Jõelähtme-Kemba tee km 11,59 ristumiskoht (mahasõit katastriüksusele), mis asub kinnistu kirdepiirist 20 m kaugusel.

Mahasõit on planeeritud rajada kõvakattega ja minimaalseks teekatte laiuseks on määratud 3,5 m, millele lisandub mõlemale poole 0,5 m laiune kindlustatud teepeenar. Riigitee ristmik tuleb projekteerida lähtudes Transpordiameti ristumiskoha ehitamise nõuetest. Ristumiskoht peab olema valmis ehitatud enne kinnistul mistahes hoonele ehitusloa taotlemist.

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

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, tuleb arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Mürähäiringute vähendamiseks tuleb hoonete projekteerimisel tagada:

- hoonete fassaadidel: Keskkonnaministri 16. detsembri 2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 toodud II kategooria liikluse müra piirväärtused (päeval 60 dB (va teepoolsel küljel kus see on 65 dB), öösel 55 dB (va teepoolsel küljel kus see on 60 dB));
- siseruumides: Sotsiaalministri määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ määratud müratasemete väärtused siseruumides.

Hoone teepoolsel fassaadil tuleb planeeritava elamu puhul rakendada eelkõige ehituslikke meetmeid (akende helipidavuse parandamine, fassaadikonstruktsioonide helipidavuse tõstmine), mis tagavad head tingimused hoonete siseruumides. Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

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

Parkimine tuleb lahendada krundisiseselt parkimisala näol vastavalt teede ja tänavate standardis EVS 843:2016 „Linnatänavad“ väljatoodud parkimisnormatiivile. Parkimiskohtade minimaalne arv ühe krundi kohta on standardi järgselt 3, millest osa võivad olla rajatud ka hoonesiseselt, näiteks garaažis. Külaliste parkimine tuleb lahendada samuti krundisiseselt ja selleks juhaks tuleb rajada piisavalt suur parkimisala. Mahasõidu ja parkimisala täpsed asukohad leitakse projekteerimise käigus.

7.5 Ehitistevahelised kujud

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonete vaheliste kujadega vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Hoonetevaheline tuleohutuskuja peab olema vastavalt väljatoodud määruse §22 lõikele 2 üldjuhul kaheksa meetrit. Sama paragrahvi lõike 4 alusel võib lõikes 2 nimetatud kuja arvestamisel ühe kinnistu piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist. Kui selliste hoonete kogupindala on TP3-klassi hoonete puhul suurem kui 400 ruutmeetrit, siis peab tule levikut takistama ehituslike abinõudega. Päästetööde tegemiseks peab päästemeeskonnale olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Hoone tulepüsivusklass tuleb määrata ehitusprojekteerimisel.

7.6 Tehnovõrkude lahendus

Joonisel 4 esitatud planeeritud tehnovõrkude asukohad on põhimõttelised ja täpsustatakse projekteerimise käigus sõltuvalt vajadusest. Tehnovõrkude projekteerimisel Transpordiameti maaüksustele ja riigitee kaitsevööndis tuleb juhendada Transpordiameti juhendist: „Nõuded tehnovõrkude teemaale paigaldamise kavandamisel“.

7.6.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Olemasolev olukord

Planeeringuala asub keskmiselt kaitstud põhjaveega alal. Planeeringuala vahetus läheduses puuduvad ühisvee- ja kanalisatsioonitorustikud. Elamu veevajaduse tagamiseks rajatakse üks puurkaev ja reovee ärajuhtimiseks iseseisev biopuhasti koos imbväljakuga (vt joonis 4).

Planeeritud vee- ja kanalisastiooniühendused

Planeeritud on rajada üks puurkaev joogivee saamiseks. Standardi EVS 921:2022 kohaselt on ühe inimese päevane keskmine veevajadus 120-250 liitrit, lisaks on samas standardis välja toodud, et juhul kui kastetakse eramute aedu, arvestatakse ühele aiale kastmisperioodi vältel (3 kuud) keskmiselt 400 liitrit/ööpäevas. Puurkaevu soovituslik tootlikkus on leitud 4 inimese kohta (ühe inimese keskmine veevajadus 150 l) ja selleks on 0,6 m³ joogivett millele lisandub 0,4 m³ kastmisvett ehk kokku vajalik veevajadus suvisel perioodil 1 m³/ööpäevas ja ülejäanud ajal (mitte kastmisperioodil) 0,6 m³/ööpäevas. Vastavalt planeeritule jääb ööpäevane veetarbe hulk kogu planeeringualal alla 10 m³/ööpäevas. Tulenevalt veetarbe hulgast ei moodustata sanitaarkaitseala veeseaduse § 154 lõige 1 punkti 3 alusel. Sanitaarkaitseala asemel moodustatakse puurkaevule veeseaduse §154 kohane hooldusala ulatusega 10 m.

Elamu veeühenduse saamiseks rajab detailplaneeringust huvitatud isik puurkaevu ja elamu teenindamiseks veetorustiku hooneni.

Planeeringuala asub keskmiselt kaitstud põhjaveega alal. Keskkonnaministri 08.11.2019 määruse nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ § 8 lõige 1 punkti 2 alusel on lubatud immutada kuni 5 m³ ööpäevas kaitstud, suhteliselt kaitstud ja keskmiselt kaitstud põhjaveega aladel, kasutades vähemalt reovee mehaanilist puhastamist.

Eelnevast tulenevalt on võimalik kinnistute reoveekäitlus lahendada omapuhasti või biopuhasti baasil. Pärast reovee puhastamist on lubatud puhastatud heitvesi juhtida lähedalasuvasse veekogusse või rajada imbväljak. Imbväljaku asukoha valikul peab arvestama naaberkatastriüksutega nõnda, et rajatavad tehnoarajatised ei kitsendaks naabrite maakasutust oluliselt, st imbväljaku kuja 10 m ei tohi ulatuda naaberkruntide hoonestusaladele. Imbväljaku rajamise puhul tuleb silmas pidada, et reovee immutamine ei tohi toimuda puurkaevu sanitaarkaitse- või hooldusalale lähemal kui 50 m.

Ehitusprojekteerimisel tuleb valida sobilikud asukohad planeeritud puurkaevule, veetorustikule, kanalisatsioonitorustikule, oma- või biopuhastile ja imbväljakule. Kui projekteerimisel valitud asukohad erinevad detailplaneeringus märgitud asukohtadest ja seetõttu nende kujad või muud kaasnevad kitsendused muudavad naaberkrundi kasutamist - saab tehnoarajatiste asukohti muuta vaid puudutatud naabri nõusolekul. *NB! Kui soovitakse puurkaevu paigutada riigitee kaitsevööndisse ei vastuta Transpordiamet riigitee liiklusest põhjustatud võimalike kahjulike mõjude eest puurkaevu vee kvaliteedile (näiteks liiklusõnnetuse korral). Samuti peab arvestama asjaoludega, et riigiteel teostatakse tee ehitamist, remontimist ja hooldamist (sh libeduse- ja tolmutõrjet). Seega puurkaevu rajamine teekaitsevööndisse ei ole soovituslik. Kuid kui siiski soovitakse puurkaevu rada teekaitsevööndisse, tuleb projektlahendus esitada eraldi Transpordiametile kooskõlastamiseks.*

7.6.2 Sademevesi

Sademevesi on võimalik lahendada krundi siseselt. Soovituslik on rajada ka krundi sisene kogumismahuti kastmisvee võtmiseks ja mahuti täitumisel täiendav vesi immutada krundi siseselt vertikaalplaneerimise abil. Sademevee kogumine (mahuti) on oluline, et vähendada kvaliteetse joogivee ebamõistlikku tarbimist. Silmas tuleb pidada, et üleliigsed sademeveed tuleks suunata ehitatavatest hoonetest ja teedest eemale. Krundilt tulevat sademe- ja lumesulamis vett ei tohi juhtida naaberkruntidele ega teele. Sademeveetorustikku planeeritud ei ole kuna katastriüksustel on võimalik tagada sademevee ärajuhtimine pinnasesse krundi suure pindala tõttu.

Projekteerimisel on soovitatav kasutada sademeveelahendusi, mille peamine eesmärk on pikendada sademevee äravoolu aega. Viieaega suurendavad looduslähedased sademeveelahendused nagu näiteks vett läbilaskev katend (kõnniteede/parklate rajamisel paigaldada vahedega sillutuskiivid), kasvukast või vihmapeenar. Sademevee lahenduse projekteerimisel on soovituslik arvesse võtta juhendis „Looduslähedased sademeveesüsteemid: Eesti kliimasse sobivad sademeveelahendused“ toodud (koostajad Balti Keskkonnafoorum, Eesti Maaülikool ja Viimsi Vallavalitsus).

7.6.3 Tuletõrje veevarustus

Siseministri 18.02.2021 määruse nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ § 6 lõige 51 punkti 2 alusel võib ehitise veevõtukohana käsitada lähimat nõuetele vastavat veevõtukohta juhul, kui erinevatel kinnistutel olevad esimese kasutusviisiga või nendega võrdsustatud hooned asuvad

üksteisest kaugemal kui 40 meetrit. Olemasolev hoonete asukoht ja planeeritud hoonete soovituslikud asukohad võimaldavad nimetatud erisust kasutada.

7.6.4 Elektrivarustus

Detailplaneeringu alal ei asu Elektrilevi OÜ-le kuuluvaid elektriliine. Lähim võimalus elektrihüvõtte saamiseks on Sillaotsa (35201:001:0231) katastriüksusel asuvast alajaamast.

Planeeringuala elektrivarustus on nähtu ette Baruto:(Kotka) alajaama baasil. Nimetatud alajaamast on ette nähtud uuele objektile välja 0,4 kV maakaabelliin, mille asukoht on näidatud joonisel 4 ja Lisa-A (0,5 m kaugusel 11260 Jõelähtme – Kemba tee põhjapoolsest piirist). Valitud lahendus vähendab kitsenduste teket eraomandis olevatel katastriüksustel ning on kooskõlas Elektrilevi OÜ tehniliste tingimustega nr 506269 (07.11.2025), mille kohaselt tuleb liitumiskilbid ja jaotusvõrk planeerida ligipääsetavale üldkasutatavale- ja/või transpordimaale.

Tulenevalt eeltoodust on elektri madalpingekaabel kavandatud riigitee transpordimaale tee põhjapoolse piiri lähedusse ja väljapoole tee muldkeha, tagades nii tehnovõrgu hooldatavuse kui ka teisele poole 11260 Jõelähtme – Kemba teed planeeritud perspektiivse kergliiklustee realiseerimise võimaluse ilma täiendavate ümberkorraldusteta.

Kutikse katastriüksuse elektrivarustuseks on planeeritud kinnistule piiri äärde 0,4 kV liitumiskilp. Liitumiskilp on planeeritud tarbija katastriüksuse piiril ühekohalisena. Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav.

Liitumispunkti ja madalpingekaabli soovituslikud asukohad on näidatud joonisel 4 „Põhijoonis koos tehnovõrkudega“ ning nende konkreetne asukoht määratakse ehitusprojekteerimisel.

NB! Riigiteega ristumisel tuleb madalpingekaabel paigaldada kinnisel meetodil.

Elektritoide liitumiskilbist hooneni on nähtu ette samuti maakaabliga. Elektrimaakaablitele kehtib kaitsevöönd 1 m maakaabli teljest mõlemale poole. Teisi kommunikatsioone ei ole lubatud planeerida elektrikaablite kaitsetsoonidesse. Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigused tuleb tagada servituudialana. Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu.

Lisaks on lubatud paigaldada päiksepaneelid hoonete katustele ja fassaadidele. Lubatud on kasutada päikseenergia tootmiseseadmeid elektri tootmiseks peamiselt oma majapidamise tarbeks.

7.6.5 Soojusvarustus

Hoonete soojavarustus lahendatakse lokaalselt. Lubatud kütteallikad on elektriküte, maaküte, õhk-õhk ja õhk-vesi soojuspumbad, tahkeküte ja päikesepaneelid (lubatud paigaldada vaid hoonete katustele ja/või fassaadidele). Keelatud on kasutada looduskeskkonda saastavaid järgnevaid küteliike: põlevkivi, raskeõlid ja kivisüsi.

Täpsem soojavarustus lahendada hoone projekteerimise käigus. Hoonete rajamisel peab silmas pidama energiatõhususe nõudeid (Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrus nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“). Hoone energiasäästlikus aitab kokku hoida küttekulusid ja säästa looduskeskkonda.

7.6.6 Sidevarustus

Sidevarustus on võimalik lahendada nii mobiilside kaudu kui ka planeeringuala põhjasosas asuva ELASA-le kuuluva sidekanalisatsiooni kaudu. Joonisele 4 on kantud perspektiivne sidekanalisatsiooni asukoht, mis on planeeritud 0,5 m kaugusele 11260 Jõelähtme – Kemba tee lõunapoolsest piirist.

Liitumispunktiks on ELASA sidekaev 104K100, milles kaablimuhv 104M30 (asukoht esitatud joonisel Lisa A). Tööde teostamine ELASA sidevõrgus võib toimuda vaid ELASA volitatud esindaja, AS Connecto Eesti, juuresolekul. Tööde teostamine Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse sidevõrgu liinirajatiste kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult AS Connecto Eesti järelevalvajaga.

Vastavalt ELASA poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr: TT5214 tuleb sideühenduse loomiseks (vt lisade kaust):

- rajada multitoru (14/10) ELASA sidekaevuni 104K99 (näidatud joonisel 4);
- vähemalt 48-kiuline kaabel (min Ø6mm, TIA värvikoodiga) puhuda sidekaevu 104K100 ja sidekaevu 104K99 vahelise 4-avalise multitoru 2.mikrotorusse (oranž). Lõigu tähis 104L07YH07;
- Sidekaevu 104K100 jätta kaablivaru 15 m ja sidekaevu 104K99 jätta kaablivaru 30 m;
- Sidekaevust 104K99 puhuda kaabel edasi mööda paigaldatud sidetoru sihtkohta;
- ELASA mikrotorus ja sidekaevudes olev kaabel jääb kuuluma ELASA'le;
- Kaabli paigaldustööd ELASA trassis teostab AS Connecto Eesti, kui ei ole teistsuguseid kokkuleppeid trassi haldajaga (AS Connecto Eesti);
- Piiritluspunkt on sidekaevu 104K99 kaevusein;
- Kaabli ühendamiseks muhvi 104M30 tuleb teenust pakkuval sideoperaatoril tellida ELASA'lt klienditellimus KLT;
- Kaabli ühendamise muhvi teostab AS Connecto Eesti;
- Kiudude keevitamine teostada vastavalt kiudude jaotuskeemile (väljastatakse koos KLT tööga);
- ELASA sidevõrguga seonduva sidetrassi teostusjoonis või kulgemise skeem ja kaabli- ja multitoruskeem edastada ELASA'le koos KLT tööga andmebaasi ELA-12 vahendusel.

Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse (ELASA) elektroonilise sidevõrgu säilimiseks on vajalik ehitusprojektis ette näha järgmised punktid:

- Liinirajatise kaitsevööndis on liinirajatise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada liinirajatist (Elektroonilise side seadus, peatükk 11);
- Liinirajatise kaitsevööndis töötamisel on pinnase töötlemisel keelatud mehhanismide/masinate kasutamine ja kõik tööd tuleb teostada käsitööna;
- Ehitusprojekt esitada kooskõlastamiseks Eesti Lairiba Arenduse SA võrguhalduse infosüsteemi (ELVI) kaudu;
- Ehitusloakohustusega tehnorajatise ehitamine kaitsevööndis on lubatud ainult vastavalt kooskõlastatud ehitusprojektile KOV poolt väljastatud ehitusloa alusel;
- Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrusele nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ vastava tegutsemisluba EstWin liinirajatise kaitsevööndis tegutsemiseks on vajalik taotleda järgmiste tööde tegemiseks:
 - mullatööde tegemine sügavamal kui 0,3 meetrit ja küntaval maal sügavamal kui 0,45 meetrit;
 - mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis-, üleujutus-, niisutus- ja maaparandustööd;
 - puude istutamine ja langetamine;

- vees paikneva liinirajatise kaitsevööndis süvendustööde tegemine, veesõiduki ankurdamine ning heidetud ankru, kettide, logide, traalide ja võrkudega liikumine, veesõidukite liiklustähiste ja poide paigaldamine ning jää lõhkamine ja varumine;
- pinnases paikneva liinirajatise kaitsevööndis löökmehhanismidega töötamine, pinnase tihendamine või tasandamine, transpordivahenditele ja mehhanismidele läbisõidukohtade rajamine;
- muu infrastruktuuri avarii kõrvaldamine.

7.7 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

7.7.1 Haljastuse põhimõtted

Planeeringualal asub suures ulatuses mets (vt fotod eespool). Planeeringualal asuvat metsa tuleb nii suures osas kui võimalik säilitada. Lubatud on likvideerida hoonetele ja rajatistele ehituseks ette jäävaid puud ning puhastada metsaalune võsast ja väheväärtuslikust kõrghaljastusest (sh on lubatud likvideerida ohtlikud ja haiged puud). Hoonestusala siseselt tuleb leida parim koht hoonete paigutamiseks sõltuvalt olemasoleva kõrghaljastuse paiknemisest ja seisukorrast. Selleks tuleb siis enne projekteerimist koha peal valida sõltuvalt kõrghaljastuse paiknemisest ning puude seisukorrast hoonetele sobivamad asukohad. Põhieesmärk haljastamisel peaks olema säilitada maksimaalselt elujõulised ja visuaalselt ilusad puud. Planeeringualalt riigiteele liikujatele peab olema tagatud normide kohane nähtavus. Põhjapoolseima puistu puude alumised oksad tuleb ära lõigata ning hõrendada, et tagada sõiduteele nähtavus. Krunt peab olema esteetiline ja heakorrasstatud. Negatiivsete mõjude leevendamiseks on soovituslik rajada/säilitada planeeritud hoonete ja riigitee vahele roheline puhvertsoon, mis leevendaks suurte tuultega tolmu levikut õuealale ning natukene leevendaks müra levikut. Selleks võib kasutada näiteks kõrghaljastust või põõsasistutusi, muuhulgas ei ole lubatud rajada lisanduvat haljastust nähtavuskolmnurga alale (vt asukohta joonis 4).

7.7.2 Vertikaalplaneerimine

Maapinna vertikaalplaneerimise lahendus määratakse ehitusprojekteerimisel. Sademevee ärajuhtimise lahenduse projekteerimisel tuleb tagada krundisisese vertikaalplaneerimisega. Vertikaalplaneerimise põhimõtteks peab olema, et sademevesi tuleb juhtida hoonetest kaugemale ja immutada krundi piirides. Lisaks on planeeringuala lõunaosas ka kraav kuhu sademevee juhtida saab. Suuremahuline maapinna kõrguste muutmine planeeringualal on keelatud.

7.7.3 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste esitamisel on lähtutud EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine läbi linnaplaneerimise ja arhitektuuri“ standardis väljatoodust. Ebaturvalist keskkonda võib tekitada halva nähtavusega kohad, nõrga järelevalvega kohad, pimedad nurgatagused ja teised hirmutekitavate tunnustega paigad.

Nõuded kuritegevuse riskide vähendamiseks:

- 1) Sõidukite parkimine hoone läheduses
- 2) Välisvalgustuse rajamine parkimiselal ja hoonete vahetus läheduses
- 3) Kasutada kvaliteetset ja vastupidavat välisvalgustust
- 4) Kasutada kvaliteetseid ehitusmaterjale (uksed, aknad, lukud, klaasid)
- 5) Kasutada järelevalvesüsteeme (kaamerad, turvafirma vms)

7.8 Keskkonnatingimuste seadmine

Keskkonnakaitse abinõuetena planeeritaval ehitatakse välja tehnosüsteemid ning tagatakse nende funktsioneerimine. Ehitustööde ajal peab jälgima looduskaitseasutusest ja veeseadusest tulenevaid nõudeid.

7.8.1 Keskkonnakaitse nõuete tagamine

Planeeringuala piirneb lõuna suunal Kaberla ojaga. Ehituse ajal peab ehitaja olema äärmiselt tähelepanelik ümbritseva keskkonna suhtes, et vähendada ja leevendada tööde võimalikku negatiivset mõju veekogule ja loodusele. Kõik ehitustööde käigus tekkivad jäätmed (pinnas, ehituspraht jms) tuleb utiliseerida legaalsel viisil selleks ettenähtud kohta.

Kõik objektid, seadmed ja konstruktsioonid peavad olema ehitatud selliselt, et nad sobiksid keskkonda, millesse nad mõeldud on. Keskkonnamõju ei tohi mingil moel segada seadmete töötamist ja ekspluateerimist ning avaldada kahjulikku mõju konstruktsioonidele ja paigaldistele. Võimalusel kasutada müra summutavaid ja järske valjusid lööke mitteteketavaid ehitusmasinaid ja –seadmeid, et mitte häirida inimesi ning loomade ja lindude elutegevust. Säilitatavad puud tuleb masinate töötsoonis kaitsta.

Ei ole lubatud ladustada ehitusmaterjale, ehitusprahti ja väljakaevatavat materjali selliselt, et see tekitab ebamugavusi piirkonna elanikele või reostab loodust. Vajadusel tuleb kasutada spetsiaalseid abivahendeid. Ehitustöödel tuleb järgida asjakohaseid standardeid, nõudeid ja töömeetodeid eesmärgiga vältida ehitusmaterjalide levikut veehoidlasse, taimkattesse ja pinnasesse.

Ehitus- ja hooldustööde käigus tuleb kasutada mehhanisme ja tehnoloogiat, mis välistavad kütte- ja määrdeainete sattumise vette ja pinnasesse. Kasutatavad materjalid ei tohi olla reostunud ega sisaldada aineid, mis võiksid halvendada vee kvaliteeti. Kasutatavate masinate ja seadmete korrasoleku üle tuleb teha looduse reostamise (nt õlid, kütus jms) vältimiseks piisavat järelevalvet ja järgida häid kasutamistavasid. Määrde- ja kütteainete objektile tarnimisel, ladustamisel ja masinatesse tankimisel tuleb järgida keskkonnakaitse ja ohutusnõudeid. Tööde teostamisel tuleb rangelt täita tuleohutusnõudeid. Masinate hooldustöid ja tankimist ei tohi teha ebatasasel pinnasel ja Kaberla ojale lähemal kui 50 meetrit. Masinate kasutamine töös, millel on visuaalse vaatlusega tuvastatav õlileke, on keelatud. Ehitusplatsil peab olema varustus reostuse eemaldamiseks ja olmejäätmete kogumiskoht.

Tulekahju ja keskkonnaohtliku reostuse tekkimisel peab ehitaja koheselt rakendama meetmeid reostuse mõju vähendamiseks ning teavitama tekkinud reostusest Päästeametit.

7.8.2 Tegutsemine Kaberla oja kudemis- ja elupaigas

Kaberla oja Kodasoo oja suudmest suubumiseni merre (VEE1083100) on lõhe, jõeforelli, meriforelli ja harjuse kudemis- ja elupaikade nimistusse kuuluv jõgi (keskkonnaministri 15.06.2004 määrus nr 73 „Lõhe, jõeforelli, meriforelli ja harjuse kudemis- ja elupaikade nimistu“).

Keelatud on tegevused, mis võivad kahjustada veekogu looduslikku seisundit, kalade kudemisalasid või elupaiku. Ilma eriloata ei tohi rajada uusi paisusid ega muuta või rekonstrueerida olemasolevaid paisusid viisil, mis tõstab veetaset või takistab kalade liikumist. Keelatud on oja loodusliku sängi ja põhja muutmine (nt süvendamine, sirgendamine, täitmine), voolurežiimi oluline muutmine, kallaste kunstlik kindlustamine viisil, mis kahjustab elupaiku, ning setete, pinnase, jäätmete või reostuse sattumine veekogusse. Samuti ei ole lubatud tegevused, mis halvendavad vee kvaliteeti või hävitavad kudemiseks sobiva kruusa ja varjepaigad. Detailplaneeringu elluviimisel tuleb vältida eelmainitud veerežiimi muutvaid tegevusi, samuti säilitada veekaitsevööndis olemasolev puistu. Raietööde planeerimisel on vajalik selle kooskõlastamine vee-elustiku spetsialistiga.

Keskkonnaameti nõusolek ning vajaduse korral ka vee erikasutuse luba ja/või keskkonnamõju hindamise läbiviimine on nõutavad kõikide tegevuste puhul, mis võivad otseselt või kaudselt mõjutada Kaberla oja, selle kaldaid või veerežiimi. Sellisteks tegevusteks loetakse muu hulgas sildade, truupide, torustike ja muude rajatiste rajamist või rekonstrueerimist veekogul või selle

veekaitsevööndis, pinnasetöid ja kaevamisi kaldaalal, kaldajoone ja kallaste kujundamist, kuivendustöid, veevõtu ja vee juhtimisega seotud lahendusi ning muid ehitustegevusi, millel võib olla mõju veerežiimile, voolukiirusele, setete liikumisele või kalade liikumisteedele. Nimetatud nõuded tulenevad looduskaitseaduse §-st 51 (lõheliste kalade kudemis- ja elupaikade kaitse), veeseadusest (veekaitsevööndi nõuded ja vee erikasutus), keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadusest (keskkonnamõju hindamise kohustus) ning keskkonnaministri määrusest „Lõhe, jõforelli, meriforelli ja harjuse kudemis- ja elupaikade nimistu“, mille kohaselt Kaberla oja kuulub nimetatud veekogude hulka. Käesoleva detailplaneeringu elluviimisel tuleb selliste tegevuste kavandamisel eelnevalt konsulteerida Keskkonnaametiga ning tagada tegevuste vastavus kehtivatele keskkonna- ja looduskaitseõuetele.

7.8.3 Tegutsemine III kategooria kaitsealuse liigi aas-karukella leiupaigas (KLO9344447)

Arvestades III kategooria kaitsealuse liigi aas-karukella (*Pulsatilla pratensis*) leiupaiga (KLO9344447) esinemist planeeringualal, tuleb leiupaigas tehnovõrkude projekteerimisel ja rajamisel silmas pidada järgmiseid tingimusi:

- Projekteerimise käigus tuleb täpsustada kaitsealuse liigi isendite tegelik paiknemine ning paigutada tehnovõrgud selliselt, et säiliks maksimaalselt leiupaiga ulatus, st võimalikult katastriüksuse piiri lähedale;
- Projekteerimise käigus täpsustatud kaitsealuste isendite tegelik paiknemise info tuleb edastada Keskkonnaametile;
- Ehitus- ja pinnasetööd tuleb korraldada viisil, mis välistab tarbetu liikumise ja materjalide ladustamise leiupaiga alal, ning võimalusel ajastada need väljapoole liigi vegetatsioon- ja õitsemisperioodi;
- Leiupaik tuleb enne ehitustööde algust selgelt tähistada ja vajaduse korral ajutiselt piiritleda. Juhul kui hoolimata rakendatud meetmetest osutub üksikute isendite kahjustamine vältimatuks, rakendatakse Keskkonnaameti poolt määratud või heaks kiidetud leevendusmeetmeid;
- Tehnovõrkude projekteerimine ja rajamine leiupaiga piirkonnas kuulub eelnevale kooskõlastamisele Keskkonnaametiga.

Käesolevad tingimused ja nõuded tuginevad looduskaitseaduse §-dele 48 ja 55 (III kategooria kaitsealuste liikide isendikaitse ja kahjustamise vältimise kohustus), planeerimisseaduse §-le 126 (planeeringulahenduse põhjendatus ja avalike huvide tasakaalustamine) ning keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadusele.

7.8.4 Jäätmehooldus

Jäätmehooldus korraldatakse vastavalt Kuusalu valla jäätmehoolduseeskirjale. Konteinerid tuleb paigaldada nii, et jäätmevedajal on nendele ligipääs. Jäätmevaldajal on kohustus tagada jäätmete liigiti kogumine vastavalt kehtivatele nõuetele. Jäätmevaldajal on kohustus tagada tekkivate olmejäätmete äravedu, mida võib teostada vastavat õigust omav ettevõtte. Keelatud on jäätmete ladustamine või ladestamine selleks mitteettenähtud kohta.

7.8.5 Radooni levik

Eesti radoonikaardi 2023. aasta andmetel jääb planeeringuala kõrge või väga kõrge radooni(Rn) sisaldusega alale.

Radooniohu vältimiseks tuleb ehitustegevuse kavandamisel rakendada standardis EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitsemeetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ esitatud radoonikaitse meetmeid.

7.9 Planeeringulahendusega kaasnevad mõjud

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

Majanduslikud mõjud

Ulatuslikud majanduslikud mõjud puuduvad.

Kultuurilised mõjud

Planeeringualal ja vahetusläheduses ei asu muinsuskaitsealused mälestisi ja nende kaitsevööndeid. Detailplaneeringuga on määratud piirkonda sobilikud arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et hoonete rajamisel pikaajaline negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

Sotsiaalsed mõjud

Detailplaneeringuga planeeritud hoonete rajamisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju väljendub Kaberla küla elanike arvu tõusuga ja lisanduvate kogukonnaliikmete 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.

Looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad mõjud ei ole ulatuslikud, kuna lähipiirkonnas on juba kujunenud hoonestatud ja inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond. Planeeringualal asuvad küll kaitsealuse loomaliigi kudemis- ja elupaik, kuid planeeritud tegevus jääb Kaberla ojast, kus antud kaitsealused asuvad, kaugemale. Kalda veekaitsevööndis ehitustegevust ei toimu ja ehituskeeluvööndis ei toimu samuti ehitustegevust, mis võiks kaitsealuste elukeskkonda halvendada.

Planeeringuala põhjaosas paikneb III kategooria kaitsealuse liigi aas-karukella leiupaik (KLO9344447), mille puhul kehtib vastavalt looduskaitseaduse § 48 isendikaitse. Transpordiameti juhendist „Nõuded tehnovõrkude teemaale paigaldamise kavandamisel“ tulenevalt planeeriti tehnovõrgud (elektriliitumispunkt ja perspektiivne sidekanalisatsioon) kaitsealuse liigi leiupaika, kus tegelikult ka olemasolev ELA SA sidekanalisatsioon asub. Planeeringulahendus ei ole kujunenud soovist rajada tehnovõrke kaitsealuse liigi leiupaika, vaid tuleneb olemasoleva sidekanalisatsiooni ja selle kaitsevööndi asukohast ning Transpordiameti juhendist (nimetus mainitud eelpool). Detailplaneeringuga on määratud peatükis 7.8.3 tingimused leevendusmeetmed tehnovõrkude rajamisel, mille järgimisel on tagatud võimalikult suures mahus isendite kaitse (tehnovõrgud on planeeritud võimalikult krundi äärde, kus juba olemasolev sidekanalisatsioon on rajatud). Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud piirnevad 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 jäätmekke või mürataseme suurenemine. Planeeritava tegevusega kaasneb väga vähene liikluskoormuse, mürataseme ja õhusaaste suurenemine, kuid oodata ei ole ülenormatiivsete tasemete esinemist. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju looduskeskkonnale puudub.

7.10 Servituutide seadmise vajaduse määramine

Servituutide seadmise vajadusi kirjeldab tabel 3. Tehnovõrkude servituudid ja/või isikliku kasutusõiguse notariaalsed lepingud sõlmitakse tehnovõrkude projekteerimise või projekti realiseerimise staadiumis.

Tabel 3. Servituutide seadmine

Teeniv kinnisasi/isik	Servituut /kasutusvaldus (valitsev kinnisasi/isik)
11260 Jõelähtme-Kemba tee 35201:001:0229	* Tehnovõrgu talumise ja juurdepääsu servituut – planeeritud madalpingekaabel (Elektrilevi OÜ) * Tehnovõrgu talumise ja juurdepääsu servituut – perspektiivne sidekanalisatsioon (Kutikse katastriüksuse omanik)
Kutikse	* Tehnovõrgu talumise ja juurdepääsu servituut – planeeritud elektriliitumispunkt (Elektrilevi OÜ)
Sillaotsa 35201:001:0231	* Tehnovõrgu talumise ja juurdepääsu servituut – planeeritud madalpingekaabel (Elektrilevi OÜ)

7.11 Planeeringu rakendamise võimalused, planeeringu elluviimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid ega kahjustada ka avalikku huvi. Katastriüksuse igakordsel omanikul tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik.

Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne Kuusalu vallale kohustust detailplaneeringukohaste teede ja sellega seonduvate rajatiste ning tehnorajatiste väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.

Planeeringuga seatud ehitusõigused realiseerivad krundi omanik. Krundi omanik on kohustatud ehitised välja ehitama ehitusprojekti ja ehitusloa alusel. Projekteerimise käigus tuleb leida sobilikud hoonete asukohad, juurdepääs koos parkimisalaga, lahendada haljastus ning määrata tehnovõrkude täpne paiknemine. Ehitusprojekti koostamise korraldab ja tasub krundi omanik. Kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega rajab omanik vastavalt hoone täpsele paigutusele hoonestusallas ühendused tehnovõrkudega. Planeeringu elluviimiseks peavad kõik planeeringualal koostatavad ehitusprojektid olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigi kehtivatele seadustele, projekteerimismuudatistele ja heale projekteerimistavale.

Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Tulenevalt EhS § 99 lg 3 tuleb Transpordiametilt taotleda nõuded ristumiskoha ja tehnovõrkude projektide koostamiseks. Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lõige 2 punkt 2). Riigiteega liitumise korral (EhS § 99 lõige 3) annab nõuded projektile Transpordiamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Transpordiamet. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel või kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis tuleb kaasata Transpordiamet menetlusse.

Planeeritud tehnovõrkude projekteerimise ja ehitustööde tellimine ning nende eest tasumine on detailplaneeringust huvitatud isiku kohustus. Kutikse katastriüksusele tuleb rajada puurkaev, biopuhasti detailplaneeringust huvitatud isiku poolt. Üksikelanule ei väljastata ehitusluba enne riigiteelt mahasõidu rajamist, ja kasutusluba enne planeeritud tehnovõrkude väljaehitamist.

Elektriühenduse loomisel tehakse koostööd Elektrilevi OÜ-ga. Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu.

Planeering viiakse ellu ühes etapis.

Detailplaneeringu elluviimise järjekord:

- 1) Mahasõidu projekteerimine ja rajamine;
- 2) Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimine ning hoonetele ehituslubade väljastamine. *Hoonetele ehituslubade väljastamise eelduseks on, et planeeringukohased tehnovõrgud ja -rajatised on läbi projekteeritud (elektriühendus ning puurkaev) ning ehitusload väljastatud (biopuhasti võib projekteerida ka elamu ehitusprojekti raames);*
- 3) Hoonete kasutusload. *Hoonetele kasutuslubade väljastamise eelduseks on, et planeeringukohased tehnovõrgud ja rajatised on kõik välja ehitatud ja neile kasutusload väljastatud.*