



Töö nr: K 3108/24

Huvitatud isik:

OÜ Vemus
Kaupo.parve@gmail.com

Planeeringu algataja:

Kuusalu Vallavalitsus
vallavalitsus@kuusalu.ee

Söödisaare kinnistu DETAILPLANEERING Mäepea küla, Kuusalu vald.

Seletuskiri.
Joonised.

Planeerija:

Melotrix Grupp OÜ
Käo tee 23
Elva linn
Reg 11170952

Peeter Aunapu

tel 58115200
peeter.aunapu@gmail.com

MELOTRIX GRUPP OÜ

Töö nr K 3108/24
Kuusalu vald Mäepea küla
Söödisaare kinnistu detailplaneering

veebruar 2025

KÖITE SISUKORD

I	SELETUSKIRI	3
1	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	3
2	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	3
3	OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	3
3.1	SITUATSIOONI KIRJELDUS	3
3.2	MAAOMAND PLANEERITAVAL ALAL	5
3.3	OLEMASOLEV HALJASTUS	5
3.4	GEODEESIA	5
4	PLANEERINGUGA KAVANDATAV	5
4.1	RUUM	5
4.1.1	Detailplaneeringu ülesanded	6
4.1.2	Planeeritava maa-ala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	6
4.1.3	Krundi hoonestuse analüüs	7
4.1.4	Kooskõla Kuusalu valla üldplaneeringuga	7
4.1.5	Arhitektuuri- ja kujundusnõuded ehitistele	9
4.1.6	Kavandatud krundi ehitusõigus	Error! Bookmark not defined.
4.1.7	Tingimused ehitusprojekti koostamiseks	11
4.2	LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMISE KORRALDUS	11
4.3	KESKKONNAKAITSE, HALJASTUS JA HEAKORD	13
4.3.1	Keskkonnakaitsealased ettepanekud	13
4.3.2	Haljastus	13
4.3.3	Jäätmekäitluse korraldus	13
4.3.4	Soojavarustuse põhimõtted	13
4.3.5	Insolatsioonitingimuste muutumine	14
4.3.6	Õhureostus ja müra	14
4.4	TULEOHUTUS	14
4.5	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	14
	TEHNOVÕRGUD	15
4.6	TEHNOVÕRGUD	15
4.6.1	Üldosa	15
4.6.2	Veevarustus	15
4.6.3	Kanaliseatsioon	15
4.7	ELEKTRIVARUSTUS	15
4.8	SIDEVARUSTUS	16
4.9	SOOJUSVARUSTUS	16
4.9.1	Üldosa	16
4.9.2	Soojusvarustus	16

III JOONISED

1. Situatsiooniskeem	LEHT 1
2. Olemasolev olukord	LEHT 2
3. Põhijoonis	LEHT 3

I SELETUSKIRI

1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Detailplaneeringu koostamise alused:

- Kuusalu Vallavalitsuse 16. veebruar 2023 korraldus nr 81 „Mäepea küla Söödisaare kinnistu detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine“
- Mäepea küla Söödisaare kinnistu detailplaneeringu lähteülesanne. Kuusalu Vallavalitsuse 16. veebruar 2023 korralduse nr 81 lisa;

Planeeritav ala asub kehtiva Kuusalu valla üldplaneeringu kohasel tootmismaal, hajaasustusalal. Vastavalt üldplaneeringu seletuskirjas toodule, tuleb tootmis- ja ärihoonete rajamiseks koostada detailplaneering. Koostatav detailplaneering on üldplaneeringule vastav.

Varem koostatud arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid:

- Planeerimisseadus (vastu võetud 28.01.2015. a, jõustus 01.07.2015. a);
- Kuusalu valla üldplaneering.

Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:

Kadaka katastriüksuse maa-ala plaan, koostatud Kirjanurk OÜ poolt 01.10. 2023, töö nr 10820G

2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu eesmärk on olemasoleva Söödisaare kinnistu jagamine tootmis- ja ärimaa sihtotstarbega kruntideks ning moodustatud kruntidele ehitusõiguste määramine.

3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1 SITUATSIOONI KIRJELDUS

Planeeritav ala hõlmab Mäepea külas asuvat Söödisaare katastriüksust (katastritunnus 35301:001:1674). Planeeritava ala pindala on 20761 m², maakasutuse sihtotstarve 100 % tootmismaa (T).

Planeeritava katastriüksus külgneb idas riigiteega nr 11267 Kuusalu – Valkla ning asub osaliselt riigitee kaitsevööndis.

Planeeritaval alal asub planeeringu koostamise ajal järgmine ehitis:

- Laut (loomakasvatushoone), ehitisregistri kood 116048549; ehitisealune pind 1326 m²;

Detailplaneeritava ala lähiümbruse asustus on piirkonnale omane- hoonestusalade vahekaugused 200-300 meetrit.



Foto 1 Vaade planeeritavale Söödisaare krundile idast, Kuusalu-Valkla teelt.

Planeeritav ala ja sellele kavandatav hoonestus on osaliselt vaadeldavad maanteelt. Ala katavad idaosas mets, võsa ja põõsastik.

Keskmise liiklusintensiivsusega (444 autot/ööpäevas) tee vahetus läheduses ei ole müratase planeeritaval alal kõrge. Tänu looduslikule metsast müratõkkele on Söödisaare maaüksuse keskosa mürahäiringutest praktiliselt vaba.

Planeeritavat ala läbib 10 kV elektri õhuliin ja krundil paiknevad kohalikud veetorustikud.

Vana- Narva maanteest on planeeritav ala umbes 2 kilomeetri kaugusel põhja suunas, Kuusalu alevik jääb 3 kilomeetri kaugusele. Kolga laht on 2 kilomeetri kaugusel põhjakaares. Planeeringuala paiknemine riigitee nr 11267 Kuusalu-Valkla läheduses loob head võimalused ligipääsuks.

Kõlvikuliselt koosneb Söödisaare katastriüksus looduslikust rohumaaast (71 m²), metsamaast (3372 m²); õuemaast (14221 m²) ning muust maast (3097 m²).

Planeeringu maa-ala jääb üldplaneeringuga määratud tootmismaa alasse. Looduskaitsealuseid objekte ja riiklikult kaitstavaid kinnismälestisi planeeringualal ei leidu.

KATASTRIÜKSUSE PIIRANGUD.

- Riigitee nr 11267 Kuusalu – Valkla kaitsevöönd (30 meetri ulatuses tee äärmise raja servast).
- 10 kV elektri õhuliini kaitsevöönd 10 m mõlemale poole liini.
- 0,4 kV elektri maakaabelliini kaitsevöönd 1 meeter mõlemale poole liini.
- 0,4 kV elektri õhuliini kaitsevöönd 2 meetrit mõlemale poole liini.
- Puurkaevu hooldusala (tootlikkusega alla 10 m³/d)

3.2 MAAOMAND PLANEERITAV ALAL

Planeeritaval alal asub järgmine katastriüksus:

	Aadress	Pindala m ²	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
	Söödisaare, Mäepea küla Kuusalu vald Harju maakond	20761	35301:001:1674	Tootmismaa 100%	Eraomand

3.3 OLEMASOLEV HALJASTUS

Planeeringuala asub hajaasustuses, üldplaneeringu kohaselt tootmismaa alal.

Planeeritaval alal on suuremas osas tööstuslik õuema, harvade puude ja põõsastega. Tihedam võsa ja põõsastik on krundi kirdeosas- maantee ääres. Krundil puudub kultuurhaljastus.

3.4 GEODEESIA

Reljeefilt on planeeritav ala suhteliselt tasane- kõrguste vahe on max kuni kaks meetrit. Madalaimad kohad on maaüksuse idaosas- abs. +18.70 m ning kõrgeimad lääneosas abs +20.60.

4 PLANEERINGUGA KAVANDATAV

4.1 RUUM

Söödisaare katastriüksus asub Mäepea külas, riigitee nr 11267 Kuusalu- Valkla vahetus läheduses, läänepoolses ääres. Maantee lääneserv on Mäepea ja Allika külade lahkmeejooneks. Kaugus Tallinn- Narva teest 2,5 km, Kuusalu alevikust ca 3 kilomeetrit, kaugus Soome lahest (Kolga lahest) linnulennult ca 2 km. Planeeringuala paiknemine ruumis on näidatud situatsiooniskeemil, graafilise osa leht 1.

4.1.1 Detailplaneeringu ülesanded

Detailplaneeringu ülesanneteks on vastavalt lähteülesandele määratud:

1. Söödisaare kinnistust kahe tootmis- ja ärimaa sihtotstarbega krundi eraldamine.
2. Kruntidele ehitusõiguse ning hoonestusalade määramine.
3. Keskkonnatingimuste seadmine.
4. Liikluskorralduse ja tehnovarustuse lahendamine.
5. Heakorrastuse ja haljastuse lahendamine.
6. Kõigi vajalike piirangute ja servituutide määramine.
7. Vajadusel ettepanekute tegemine notariaalsete lepingute sõlmimiseks.

4.1.2 Planeeritava maa-ala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeritav ala asub Kuusalu vallas, Mäepea külas. Planeeringualale tagab hea juurdepääsu idapiiril asuv 11267 Kuusalu-Valkala maantee. Idanaabriks teisel pool maanteed on Mikkuri (katastritunnus 35301:001:0456; maatulundusmaa 100%) katastriüksus. Põhjas piirneb ala Metsasaare (katastritunnus 35301:001:1057; maatulundusmaa 100%) ja läänes Välja-Jüri (katastritunnus 35301:001:0673; maatulundusmaa 100%) katastriüksustega. Lõunas külgneb planeeritav ala Kodusaare katastriüksusega (katastritunnus 35301:001:1675; maatulundusmaa 100%).

Planeeringuala kontaktvööndis, lõunas on kehtestatud 22.01.2020. a Kadaka kinnistu detailplaneering. Planeeringuga on määratud ehitusõigused üksikelamu ja abihoonete püstitamiseks.

Kõik krundid kontaktvööndis ei ole hoonestatud.

Planeeringuala kontaktvööndis olev hoonestus ning asustustihedus on küllaltki hajus- üksikelamud koos abihoonetega, taluõuede vahekaugused 200 – 300 meetrit. Kontaktvööndis esineb nii ühe- kui kahekordseid, põhiliselt viilkatustega hooneid, mille katusekalded jäävad vahemikku 15-45°. Piirkonna hoonestuses puudub selge arhitektuurne tervik. Esineb nii lamekatuse, kui ka viilkatusega (sh. kelpkatusega) traditsioonilisi maaelamuid. Söödisaare kinnistu detailplaneeringuga kavandatav hoonestus ei pea ilmtingimata haakuma kontaktvööndis olevate hoonete arhitektuuriga kuna krundil paiknevad varem püstitatud tootmishooned. Planeeringuga kavandatav hoonestus peaks järgima kaasaegsete tootmishoonete arhitektuuri head tava. Kohustuslike ehitusjoonte asukohad planeeringus ei ole määratud piirkonna asustuse iseloomu arvestades. Samas peaksid kavandatavad hooned paiknema olemasoleva tootmishoone suhtes risti või paralleelselt.

Kõik kontaktvööndis asuvad maaüksused on planeeringuala mõjuvööndis. Planeeringuga kavandatavad tootmishooned ja nende kasutamisest tulenevad tegevused ei tekita uusi märkimisväärsed mõjusid lähiümbrusele. Küll aga mõjutab külamiljööd positiivselt ala korrastamine, uute hoonete ehitamine. Detailplaneeringu rakendamisega ei kaasne liiklusintensiivsuse olulist tõusu Kuusalu- Valkla maanteel. Kavandatu mõju kontaktvööndile võib pidada positiivseks ning elavdab olemasolevat väljakujunenud külamiljööd. Detailplaneeringuga kavandatavad hoonemahud on proportsioonis ning ei muutu dominandiks olemasoleva hoonestuse suhtes.

Planeeringuga kavandatule ei avalda selle paiknemine Mäepea külas olulist mõju. Analüüsides ruumi mõjusid planeeritud alale, puuduvad negatiivsed tegurid. Majanduslikust

ja ehituslikust aspektist on planeeringuga kavandatud ainuõige ja sobiv nii planeeritavale krundile kui ka ümbritsevale ruumile. Mõjuala analüüs toetab käesoleva detailplaneeringuga kavandatut.

Eelpooltoodud analüüsides on planeeringuga kavandatud sobiv nii planeeritavale krundile kui ka küla miljöle.

4.1.3 Krundi hoonestuse analüüs

Söödisaare planeeringualal paikneb eelmisel sajandil tüüpprojekti järgi püstitatud tootmishoone- loomalaud.

Detailplaneeringuga kavandatud hooned ehitatakse väljapoole riigitee kaitsevööndit krundi keskossa. Planeeringuga on kavandatud tootmishooned. Hooned projekteeritakse sobivana looduskeskkonda. Planeeringualale kavandatud hoonestus moodustab terviku- hooned ning neid ühendavate teede ja platsidega. Krundil peaks visuaalselt domineerima perimeetril ja maantee ääres olev kõrghaljastus, projekteerimisel arvestatakse sellega.

4.1.4 Kooskõla Kuusalu valla üldplaneeringuga

Kuusalu valla üldplaneeringus on määratud ehitamise printsiibid hajaasustuses. Väljavõte üldplaneeringu seletuskirjast:

6.5 Ehitamise printsiibid hajaasustuses

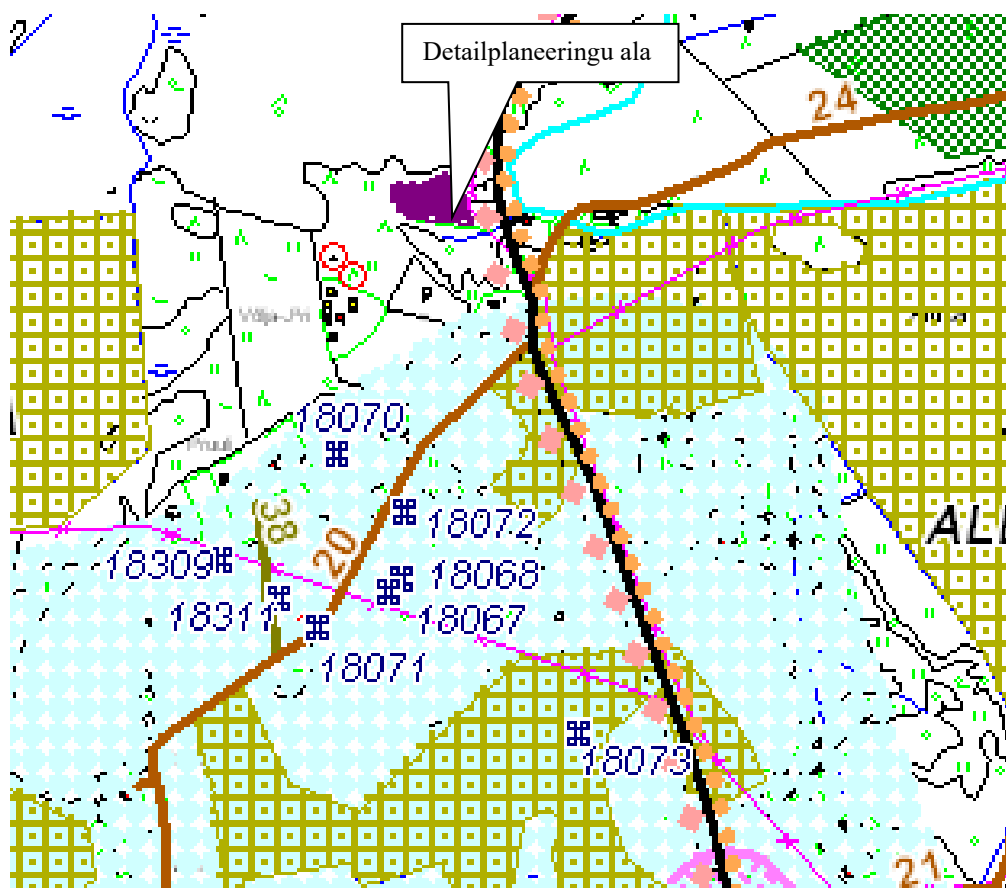
.../ Söödisaare kinnistu detailplaneeringus on arvestatud üldplaneeringuga määratud nõudeid:

- Kavandatud hooned on sobitatud miljöösse...

Detailplaneering tuleb koostada haja- kui tiheasustusse paigutatavate teenindus (k.a tanklad), kaubandus-, tööstus- ja laohoonete rajamiseks.

Tootmisettevõtetele tuleb arvestada sanitaar kaitsetsoon maa-ala/krundi sisse ning selle laiust arvestada alates ehitusjoonest. Tootmisettevõtete maa-alast/krundist näha ette haljastamiseks 20%, millest 50% peab olema kõrghaljastus.

Planeeringulahendus on kooskõlas Kuusalu valla üldplaneeringuga.



Joonis 1. Väljavõte Kuusalu valla üldplaneeringust

Tingmärgid:



ALVARID

PARANDATUD MAAD



TOOTMISMAA

4.1.5 Arhitektuuri- ja kujundusnõuded ehitistele

Katusekalle: 0-45°;

Maksimaalne kõrgus maapinnast: olemasolev tootmishoone 10 m, kavandatavad hooned 8 m;

Välisviimistlus: profiilplekk, klaas, krohv, tellis;

Katusekattematerjal: plaatmaterjal, profiilplekk, rullmaterjal;

Piirded: keevisvõrkpiirded kõrgusega kuni 2 meetrit.

Stiil: Kavandatavad hooned ja juurdeehitused peavad järgima tootmishoonete parimat arhitektuuri, mis peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline. Suuremahulised hooned on soovitatav visuaalselt liigendada. Katusekattematerjalid ja hoone välisviimistlus materjalid peavad sobima hoone arhitektuurilahendusega ja välisilmega. Kavandatavad hooned peavad moodustama arhitektuurse tervikliku ansambli. Välisviimistluses on peafassaadidel arhitektuurseks ilmetamiseks soovitatav kasutada kombineeritult väärikaid viimistlusmaterjale (näiteks krohv kombineeritud tellisega või puit kombineeritud õhekrohviga). Hoonete värvilahendus antakse ehitusprojektides. Kohustuslik ehitusjoon ei ole määratud.

Hooneid planeeritavatel kruntidel ehitatakse ainult hoonestusalale. Väljapoole hoonestusala võib paigaldada ajutisi ehitisi ning ehitada tehnorajatisi kooskõlas ehitusseadustikuga.

4.1.6 Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Kehtiv krundijaotus jääb kinnistu välispiiri osas püsima. Söödisaare kinnistu jagatakse kruntideks vastavalt omaniku soovile ja arvestades väljakujunenud looduslikke tingimusi ning seadustest tulenevaid piiranguid. Ala kruntideks jagamine ning hoonete vahelised kaugused ei lähe vastuollu piirkonnas kehtiva Kuusalu valla üldplaneeringuga. Planeeringuga tehakse ettepanek nelja uue tootmismaa sihtotstarbega krundi moodustamiseks.

Olemasolev Söödisaare kinnistu pindalaga 20761 m² jagatakse neljaks eraldi krundiks alljärgnevalt:

- Pos.1: Söödisaare; pindalaga 9941 m², sihtotstarbega 70% laohoone maa (TL) / 30% tootmishoone maa (võimaliku kahjuliku välismõjuta (häiringuteta)) (TT);
- Pos.2: Rammusaare; pindalaga 3062 m², sihtotstarbega 70% laohoone maa (TL) / 30% tootmishoone maa (võimaliku kahjuliku välismõjuta (häiringuteta)) (TT);
- Pos.3: Platsisaare; pindalaga 4092 m², sihtotstarbega 70% laohoone maa (TL) / 30% tootmishoone maa (võimaliku kahjuliku välismõjuta (häiringuteta)) (TT);
- Pos.4: Pargisaare; pindalaga 3666 m², sihtotstarbega 70% laohoone maa (TL) / 30% tootmishoone maa (võimaliku kahjuliku välismõjuta (häiringuteta)) (TT);

4.1.7 Kavandatud kruntide ehitusõigus

Planeeritavatele kruntidele määratakse ehitusõigused hoonete ja rajatiste (sealhulgas eraldiseisvad varjualused, keldrid ja ka 20- 60 m² suuruste ehitisealuste pindadega hoonete jms) püstitamiseks, juurdepääsuteede ja tehnovõrkude paiknemine ning soovitatavad olmejäätmete kogumise konteinerite asupaigad.

Hoonestuse tüüp vaba, lubatud lame-, viil-, kelp kui ka poolkelp katused. Katusekalde vahemikus 0- 25⁰, olemasoleva hoone katusekalle on 45⁰. Absoluutkõrgusi kruntidel muudetakse vastavalt vajadusele, et tagada sajuvee äravool. Reljeefimuudatused peavad jääma vahemikku ± 1 m olemasolevast maapinnast.

Krundile on lubatud põhiotstarbe teenindamiseks teede, platside ja tehnovõrkude rajamine ning kuni 20m² ehitisealuse pinnaga väikeehitiste püstitamine vastavalt ehitusseadustikule. Väikeehitiste kavandamisel väljapoole detailplaneeringuga määratud hoonestusala, tuleb need kirjalikult kooskõlastada piirinaabritega kui kaugus naaberkrundi hoonetest on väiksem kui 8 meetrit. Krundi ehitusõigustes sisaldub kõikide üle 20m² ehitisealuse pinnaga ehitiste kogupind.

Krundi ehitusõigusega (tabel 1) on määratud:

- 1) planeeritud krundi kasutamise sihtotstarve;
- 2) hoonete ja rajatiste suurim lubatud arv krundil;
- 3) hoonete ja rajatiste suurim lubatud kõrgus;
- 4) hoonete ja rajatiste suurim lubatud ehitusalune pindala

Planeeritud ehitusõigus:

Krundi ehitusõigus

Tabel 1

Krundi aadress	planeeritud krundi pindala, sihtotstarve	hoonete suurim lubatud arv krundil	Krundi kavandatud max ehitisealune pind	hoonete suurim lubatud kõrgus	katusekalde vahemik
POS 1 Söödisaare	9941 m ² 70%TL/ 30% TT	Tööstus-ja laohooned (ehr kood 12500)	2500 m ²	10 m	0 – 45 ⁰
POS 2 Rammu- saare	3062 m ² 70%TL/ 30% TT	Tööstus-ja laohooned (ehr kood 12500)	1000 m ²	8 m	0 – 25 ⁰

<i>Krundi aadress</i>	<i>planeeritud krundi pindala, sihtotstarve</i>	<i>hoonete suurim lubatud arv krundil</i>	<i>Krundi kavandatud max ehitisealune pind</i>	<i>hoonete suurim lubatud kõrgus</i>	<i>katusekalde vahemik</i>
POS 3 Platsisaare	4092 m ² 70%TL/ 30% TT	Tööstus-ja laohooned (ehr kood 12500)	1000 m ²	8 m	0 – 25 ⁰
POS 4 Pargisaare	3666 m ² 70%TL/ 30% TT	Tööstus-ja laohooned (ehr kood 12500)	400 m ²	8 m	0 – 25 ⁰

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

TT- tootmishoone maa (võimaliku kahjuliku välismõjuta (häiringuteta))

TL- laohoone maa

4.1.8 Tingimused ehitusprojekti koostamiseks

Projektide koostamiseks on määratud järgmised tingimused:

- Hoonete eskiisprojektid kooskõlastada kohalikus omavalitsuses.

4.2 LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMISE KORRALDUS

Liikluskorralduse ettepanek on lahendatud vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 nõuetele. Planeeritav ala külgneb riigiteega 11267 Kuusalu – Valkla, mille aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus on 2023. a. seisuga 444 a/ööp, lubatud sõidukiirus 90 km/h. Planeeritavale krundile on eelnevalt mahasõit riigiteelt välja ehitatud.

Riigiteel on kaitsevöönd, mis kujutab endast teed ümbritsevat maa-ala, mis tagab tee kaitse, teehoiu korraldamise, liiklusohutuse ning vähendab teelt lähtuvaid keskkonnakahjulikke ja inimestele ohtlikke mõjusid.

Ehitusseadustiku § 71 lg 2 kohaselt on riigitee kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 30 meetrit.

Ehitusseadustiku § 72 lg 1-le, mille kohaselt on tee kaitsevööndis keelatud paigaldada liiklejat häirivat valgustusseadet või teabe- ja reklaamivahendit; korraldada spordivõistlust või muud rahvaüritust; kaevandada maavara ja maa-ainest; teha metsa lageraiet; teha vee- režiimi muutust põhjustavat maaparandustööd. Detailplaneeringu koostamisel on neid nõudeid arvestatud.

Ehitusseadustiku § 72 lg 4 sätestab, et detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel võib detailplaneeringu koostamise kohustusega hooneid ehitada tee kaitsevööndisse, kui see on

lubatud detailplaneeringus või riigi või kohaliku omavalitsuse eriplaneeringus. Kõik planeeringualaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (Ehitusseadustik § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (Ehitusseadustik § 99 lg 3) annab nõuded projektile Transpordiamet. Planeeringualal Ehitusseadustiku § 27 alusel projekteerimistingimuste andmisel kaasata Transpordiamet menetlusse juhul, kui kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis.

Tee kaitsevööndi maa kinnisasja omanik on kohustatud lubama kõrvaldada nähtavust piirava istandiku, puu, põõsa või liiklusele ohtliku rajatise. Kinnisasja omanik peab võimaldama paigaldada tee kaitsevööndisse tee korrashoiuks ajutisi lumetõkkeid, rajada lumevalle ja kraave tuisklume tõkestamiseks ning paisata lund väljapoole teed, kui nimetatud tegevus ei takista juurdepääsu kinnisasjale.

Mahasõit 11267 Kuusalu – Valkla teelt on eelnevalt välja ehitatud. Käesoleva planeeringuga on tagatud nähtavuskolmnurga nõue (5x190 m parempöördeks ja 5x190 m vasakpöördeks Kuusalu- Valkla tee).

Tee kaitsevööndis ümbersõite rajada ja ehitada ning nende korrashoiuks teist kinnisasja kasutada saab ainult lepingulisel alusel. Lepingut ei pea sõlmima avari või loodusõnnetuse korral. Kinnisasja omanikule tuleb hüvitada kinnisasja ajutise kasutamisega kaasnev kahju. Teekaitsevöönd on kantud planeeringu joonistele.

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, tuleb hoonete projekteerimisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust on planeeringu koostamisel hinnatud vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016. a. määrusele nr 32 ning planeeringu kehtestaja kaalutlusotsusel tuleb kavandada vajadusel leevendavad meetmed häiringute, sealhulgas keskkonnaministri 16.12.2016. a. määruses nr 71 lisas 1 toodud müra normtasemetega tagamiseks. Transpordiamet on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab kinnistu igakordne omanik.

Parkimine on kruntidel planeeritud krundisiseselt, hoonestusalal või sissepääsuteede juurde rajatud parkimisalal (platsil). Kavandatud tootmishoonete iga 150 m² suletud brutopinna kohta on ette nähtud üks parkimiskoht, mis vastab EVS 843:2016 „Linnatänavad” nõuetele. Kavandatud parklates Pos 1 on kohti kokku 35-le autole. Krundile Pos 2 ja 3 on kavandatud mõlemale 5 parkimiskohta, krundil Pos 4 on 10 parkimiskohta. Parkimiskohad krundil Pos 1 on kavandatud vajadusel kõikide kruntide ühiseks kasutuseks. Pos 1 paiknevale juurdepääsuteele ja parklatele on esitatud servituutettepanek.

Planeeritavate teede ja platside katteks on kavandatud tolmuwabast asfalt-ja kruuskatted, kuid keelatud pole ka teised nõuetele vastavad katted.

Planeeringus kavandatavate teede täpne laius ja paiknemine täpsustatakse. Teed ja platsid ehitatakse välja vastavalt ehitusprojektidele arvestades perspektiivseid vajadusi ja liikluskorraldust.

Planeeringuga ei kaasne arendustegevust väljaspool planeeritavat ala - tänavate laiendamist, uute ristmike kavandamist, jalgratta- ja jalgteed kavandamist.

4.3 KESKKONNAKAITSE, HALJASTUS JA HEAKORD

4.3.1 Keskkonnakaitsealased ettepanekud

Planeeringu arendamisel on tehtud järgmised ettepanekud:

- Olemasolev haljastus tuleb säilitada maksimaalselt krundi perimeetril, millel on suveperioodil ekraniseeriv toime müra leevendamisel. Võimalusel suurendada haljastuse osakaalu.
- Korraldada planeeritava krundil jäätmete sorteeritult kogumise süsteem
- Mitte lubada immutada reovett pinnasesse, et kaitsta põhjavett.
- Vastavalt Kuusalu valla üldplaneeringule tuleb võimalusel kavandada tootmisettevõtete maa-alast/krundist haljastamiseks 20%, millest 50% peab olema kõrghaljastus. Vastavalt nõuetele lahendatakse rajatav haljastus ehitusloa taotlemisel esitatavate ehitusprojektide koosseisus. Territooriumi varem rajatud asfaltplatsid on vajalikud raskeveokite manööverdamiseks ning parkimiseks.

4.3.2 Haljastus

Planeeritava ala olemasolev haljastus on looduslik. Haljastus kujundamiseks koostatakse vajadusel eraldi projekt.

Istutatavad põõsad ja puud peavad olema liigiehtsad, istikute kõrgus, laius ja võrsekasv peavad olema liigitüüpilised. Istikutel ei tohi olla ohtlikke ja karantiinseid haigusi ega kahjureid, kuivanud oksa, ega oksatüükaid, rebendeid, murdumisi ega muid vigastusi, kuivamistunnuseid. Istikud peavad olema nii terved ja tugevad, et nende edasine normaalne kasvamine oleks tagatud. Samuti peavad nad olema liigiomaselt kujundatud.

Ehitustööde käigus kaitsta puid võimalike vigastuste eest, paigaldada tüvekaitsmed ja jälgida, et ei kahjustataks puude võrseid.

Lisaks tuleb krundi haljastamisel jälgida, et

- haljastuse rajamisel arvestada taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ning omavahelise sobivusega; haljastamisel istutada heitlehiseid ja igihaljaid puid ning põõsaid suhtearvuga vähemalt 3:1;
- haljastamisel kasutada nii kõrg- kui madalhaljastust;
- lubamatu on kõrghaljastuse rajamine hoonete lähemale kui 3 m (oleneb puu liigist);
- järgida kehtivaid normatiivakte seoses tehnovõrkudest tulenevate piirangutega.

4.3.3 Jäätmekäitluse korraldus

Tekkivad jäätmed kogutakse ja käideldakse vastavalt kehtivatele normidele, jäätmed sorteeritakse ja kogutakse kinnistesse konteineritesse. Jäätmete äraveoks sõlmitakse leping vastavat litsentsi omava ettevõttega.

4.3.4 Soojavarustuse põhimõtted

Hoonete soojavarustus tagatakse lokaalsete kütteseadmetega.

4.3.5 Insolatsioonitingimuste muutumine

Planeeritava krundi naabruses ei ole elamuid, mis jääksid planeeritavate hoonete varju. Sellest tulenevalt ei ole vajadust insolatsiooni-analüüsi tegemiseks.

4.3.6 Õhureostus ja müra

Planeeritav ala ja sellele kavandatavad objektid asuvad vahetult elava (aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus oli 2023. a. 444 a/ööp.) liiklusega maantee ääres. Rajatavad hooned ei suurenda oluliselt lokaalset liikluskooormust. Sellest võib järeldada, et müra ega õhureostuse kasv planeeringu rakendumisel ei suurene.

4.4 TULEOHUTUS

Ehitistevaheliste kujade planeerimisel on lähtutud Siseministri 30.03.2017.a määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“

Hoonestusalal peavad ehitistevahelised kujud vastama EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ nõuetele ja tagama vaba ligipääsu hoonetele.

Ehitiste suurim lubatud suletud netopind peab vastama tuleohutusklassi alusel määratud tuletõkkesektsiooni piirpindalaga vastavuses Siseministri 30.03.2017.a määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ nõuetele. Kavandatavate hoonete tuleohutusklassi määrab kasutusviis, korruselisus ja konstruktsioonides kasutatavad materjalid. Minimaalselt peab aga iga planeeritav hoone vastama tuleohutusklassi TP-3 nõuetele.

Väline tulekustutusvesi lahendatakse vastavalt Siseministri määrusele nr 10 (01.03.2021) „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.

Välis tuletõrjeveri saadakse kavandatavast veemahutist krundile Pos 4 (veemaht 216 m³).

Vastavalt määrusele nr 10 peab eripõlemiskooormusega 1200 Mj/m² hoone tulekustutustöödeks olema tagatud vooluhulk 20 l/sek. Veevõtukoht peab paiknema ehitisest kuni 200 meetri kaugusel, kuid mitte lähemal hoonetele kui 30 meetrit. Tulekustutusvee saamiseks paigaldatakse kuivhüdrant vastavalt nõuetele.

4.5 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti Standard EVS 809-1:2002. Järgnevalt on tehtud kokkuvõtte kuritegevuse riske vähendavatest tingimustest.

Kuritegevuse riskide minimeerimiseks on planeeringu koostamisel arvestatud järgmiste strateegiatega:

- Hoonete vaheline hea nähtavus ja valgustatus;
- selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;
- territoriaalsus;

Projekteerimisel ja hilisemal väljaehitamisel tuleks arvestada veel täiendavalt järgnevaga:

- jälgitavus (video- ja naabrivalve);

- atraktiivsed materjalid, värvid;
- kvaliteetsete ja vastupidavate materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud jne);

TEHNOVÕRGUD

4.6 TEHNOVÕRGUD

4.6.1 Üldosa

Planeeritavat ala läbivad elektri õhu- ja kaabelliinid. Kavandatavatele tehnoarajatistele kohaldatakse kaitsekujasid ulatuses, mida näeb ette Majandus- ja Taristuministri 25.06.2015 määrusega nr 73 kinnitatud „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“.

4.6.2 Veevarustus

Kavandatud hoonetele tagatakse veevarustus Söödisaare krundile varasemalt rajatud puurkaevust, mille tootlikkus jääb alla 10 m³/d. Kavandatavad lao- ja tootmishooned on madala veetarbimisega: majandus-joogivesi on vajalik vaid tualettruumide tarbeks.

4.6.3 Kanalisatsioon

Planeeritav kanalisatsioon on iseoolne, kruntidele paigaldatakse kogumismahutid (põhijoonisel näidatud asukohad on tinglikud). Reovee kogumissüsteem ja selle paiknemine lahendatakse hoonete tööprojektide koosseisus eraldi, arvestades krundi looduslikke võimalusi ning pinnareljeefi. Keelatud ei ole ka teised seadustega lubatud lahendused reovee käitlemiseks (bioloogilised puhastid).

Reoveesüsteemi projekteerimisel peab järgima:

- 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“
- Keskkonnaministri 31.07.2019. määrus nr 31 „Kanaliseerimise ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus“

Sajuvee kanaliseerimist ja drenaaži süsteemide rajamist ei ole planeeringuga ette nähtud.

4.7 ELEKTRIVARUSTUS

Krundil Pos 1 on elektrivarustus eelnevalt olemas. Moodustatavate kruntide elektrivarustus lahendatakse vastavalt OÜ Elektrilevi poolt väljastatud xxxx2025. tehnilistele tingimustele nr xxxx. Kruntide elektrivarustuseks paigaldatakse kruntide piiridele liitumiskilbid. Liitumiskilpi paigaldatakse mõõtesüsteem ja peakaitse vastavalt liitumislepingule. Uued toitekaablid liitumispunktist tarbija peakilbini paigaldatakse maa-alustena ja ehitatakse välja tarbija kulul. Krundi õuealade välisvalgustus paigaldatakse hoonete külge või eraldi õuevalgustitena.

Täpsemad lahendused antakse ehitusprojektide koosseisus. Antud lahendused ja tingimused on kokku lepitud ja kooskõlastatud OÜ-ga Elektrilevi.

4.8 SIDEVARUSTUS

Telekommunikatsioonivõrk on planeeritud mobiilside kaudu. Planeeringualale ei ole side õhu- ega maakaabelliine ette nähtud.

4.9 SOOJUSVARUSTUS

4.9.1 Üldosa

Käesoleva tööga on lahendatud planeeritava krundi soojavarustus detailplaneeringu mahus.

4.9.2 Soojusvarustus

Hoonete soojavarustus tagatakse lokaalsete kütteseadmetega. Soovitav on kasutada loodust säästvaid tehnoloogiaid. Kasutatavatele kütteseadmetele piiranguid ei seata. Keelatud on kivisöe kasutamine kütteinena. Maakütte kavandamisel on soovitatav kontuuri paiknemine hoonestusala piires. Maakütte torustiku paiknemine lahendatakse ehitusloa taotlemisel esitatava ehitusprojekti mahus.

4.10 ETTEPANEKUD MAA-ALADE VÕI ÜSIKOBJEKTIDE KAITSE ALLA VÕTMISEKS

Käesoleva planeeringuga ei ole tehtud ettepanekuid uusi üksikobjekte ega maa-alasid kaitse alla võtta.

4.11 SERVITUUDID JA NAABRUSÕIGUSED

Planeeringu elluviimisel tekkivad naabrusõigused lahendatakse omanike vaheliste lepete alusel, mis kinnitatakse kannetega kinnisturaamatusse.

Kavandatud krunt Pos 1:

- Elektrilevi OÜ 0.4 kV maa kaabelliin. Kaabelliinidel on 1 meetri laiune kaitsevöönd.
- Elektrilevi OÜ 0.4 kV õhuliin. Õhuliinidel on 2 meetri laiune kaitsevöönd.
- Elektrilevi OÜ 10 kV õhuliin. Õhuliinil on 10 meetri laiune kaitsevöönd.
- Arendaja veetorustikud kruntide Pos 2; 3; 4 ja Kodusaare kinnistu (35301:001:1675) veevarustuseks. Veetorustikel on 2 meetri laiune kaitsevöönd.
- Teeservituudid juurdepääsuks kruntide Pos 2; Pos 3 ja Pos 4 igakordsete omanike kasuks.
- Riigitee 11267 Kuusalu – Valkla kaitsevöönd

Kavandatav krunt Pos 3:

- Elektrilevi OÜ 0.4 kV maa kaabelliin. Kaabelliinidel on 1 meetri laiune kaitsevöönd.
- Elektrilevi OÜ 10 kV õhuliin. Õhuliinil on 10 meetri laiune kaitsevöönd.
- Riigitee 11267 Kuusalu – Valkla kaitsevöönd

Kavandatav krunt Pos 4:

- Elektrilevi OÜ 0.4 kV õhuliin. Õhuliinidel on 2 meetri laiune kaitsevöönd.
- Elektrilevi OÜ 10 kV õhuliin. Õhuliinil on 10 meetri laiune kaitsevöönd.
- Arendaja veetorstikud Kodusaare kinnistu (35301:001:1675) veevarustuseks. Veetorstikel on 2 meetri laiune kaitsevöönd.
- Riigitee 11267 Kuusalu – Valkla kaitsevöönd

4.12 PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Planeeringu elluviimisel ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahjusid kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama krundi igakordne omanik.

- Planeeringualal oleva haljastuse rajamine ja likvideerimine toimub vastavalt
- kehtivatele seadustele igakordse krundiomaniku kulul.

4.13 PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED

Käesolev peatükk määrab üldise kava, mille alusel hakatakse kehtestatud detailplaneeringuga ettenähtud tegevusi ellu viima, määratakse huvitatud isikute kohustused tegevuste elluviimisel ning omandisuhted tegevuste elluviimise järgselt. Huvitatud osapoolena mõeldakse planeeringualal paikneva kinnisasja omanikku.

Kavandatavad tegevused ning nendele eelnevad ja järgnevad tegevused jagatakse omakorda kolme ossa:

- uute kruntide moodustamine (kruntimine)
- projekteerimine
- ehitamine

Projekteerimine. Ehitusprojekti tellijaks ja finantseerijaks on huvitatud isik. Korrektselt koostatud ja kooskõlastatud projektid on aluseks ehitusloa väljastamiseks. Riigilõivud tasub huvitatud isik. Tehnovõrkude ja -rajatiste projekteerimine toimub võrguhaldaja poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel. Projekteerimine toimub huvitatud osapoolte ja tehnovõrkude valdajate vahelise lepingu alusel ja finantseerimisel, kui ei ole kokkulepitud teisiti.

Hoonete projekteerimine toimub vastavalt detailplaneeringus konkreetsele krundile esitatud ehitusõigusele ja muudele täiendavatele tingimustele. Vajadusel väljastab kohalik omavalitsus täiendavad arhitektuur-ehituslikud lisatingimused, mis võivad täpsustada katusekaldeid, katusetüüpe või kasutatavaid materjale.

Ehitamine. Ehitusprojektide alusel taotleb huvitatud isik ehitusload.

Tehnovõrgud ehitatakse välja tehnilisi tingimusi arvestades liitumislepingute alusel, kus näidatakse tehnovõrkude väljaehitamise ulatus. Ühendused tehnovõrkudega (sh veevõrgu, reoveekanalisatsiooni, ja elektriliinid) projekteerib ja rajab arendaja kokkuleppel tehnovõrke valdava ettevõttega.

Valminud hoonetele saab taotleda kasutusluba vastava taotluse ja dokumentatsiooni esitamisel kohalikule omavalitsusele. Krundisisesete tehnovõrkude ning teede ehitamine toimub kinnistute omanike initsiatiivil ning lahendatakse hoonete ehitusprojektide koosseisus või eraldi projektidega.

Planeeringuga seatud servituudid (juurdepääsutee ja veetrassid) peavad olema omanike vahel kokku lepitud ning tõestatud notariaalselt enne detailplaneeringu kehtestamist.

MELOTRIX GRUPP OÜ

Töö nr K 3108/24

Kuusalu vald Mäepea küla

Söödisaare kinnistu detailplaneering

veebruar 2025