

Töö nr **25005240** | 20.03.2026

# Valkla küla Pärtli tee 1 kinnistu detailplaneeringu eskiislahendus

## Seletuskiri ja joonised

Tallinn 2025–2026

**Malle Alvela** | detailplaneerija

**Tiina Born** | joonestaja

**Goldman OÜ** | planeeringu koostamisest huvitatud isik

**Kuusalu Vallavalitsus** | planeeringu koostamise korraldaja



# Sisukord

I SELETUSKIRI .....	5
1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK .....	5
2. OLEMASOLEV OLUKORD JA ANALÜÜS .....	6
2.1. Planeeringuala kirjeldus .....	6
2.2. Planeeringuala mõjuala kirjeldus .....	6
2.3. Vastavus strateegilistele (planeerimis)dokumentidele .....	7
2.4. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ning ruumilise arengu eesmärgid. Planeeringulahenduse põhjendus ja kaalutlused .....	8
3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK .....	9
3.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine .....	9
3.2. Krundi ehitusõigus .....	9
3.3. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus .....	9
3.4. Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused .....	9
3.5. Haljastus ja heakord ning vertikaalplaneerimine .....	10
3.6. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad .....	11
3.6.1. Veevarustus, reoveekanaliseerimine ja sademevesi .....	11
3.6.2. Elektrivarustus. Välisvalgustus .....	11
3.6.3. Telekommunikatsioonivarustus .....	11
3.6.4. Soojavarustus .....	11
3.7. Tuletõrje veevarustus ja tuleohutuse tagamine .....	11
3.8. Kuritegevuse riske vähendavad tingimused .....	12
3.9. Keskkonnamõjude seadmine .....	12
3.9.1. Põhja- ja pinnavee kaitstuse tagamine .....	13
3.9.2. Jäätmed .....	13
3.9.3. Energiatõhusus .....	13
3.9.4. Radoon .....	13
3.9.5. Insolatsioon .....	13
3.9.6. Müra ja vibratsioon .....	14
3.10. Servituudi seadmise vajadus ja kitsendused .....	15
3.11. Planeeringu elluviimine .....	15
3.11.1. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine .....	15
3.11.2. Planeeringu elluviimise tegevuskava .....	15
II JOONISED .....	17
III LISAD .....	18
IV KOOSTÖÖ JA KAASAMINE .....	19
V MENETLUSDOKUMENDID .....	21



# I SELETUSKIRI

## 1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Planeeringu koostamise lähtedokumendiks on Kuusalu Vallavalitsuse 12.09.2024 korraldus nr 238 detailplaneeringu algatamise ja lähteülesande kinnitamise kohta.

Planeeringu koostamise eesmärk on kinnistule ehitusõiguse määramine elamu ja abihoonete rajamiseks ning elamumaa sihtotstarbe määramine. Planeeritava kinnistu suurus on 2 416 m<sup>2</sup>.

Alusdokumentatsioonina on asjakohases sisus kasutatud järgmisi dokumente:

- „*Harju maakonnaplaneering 2030+*“ (kehtestatud 09.04.2018 riigihalduse ministri käskkirjaga nr 1.1-4/78);
- „*Kuusalu valla üldplaneering*“ (kehtestatud Kuusalu Vallavolikogu 19.12.2001 otsusega nr 68);
- „*Valkla küla Pärtli kinnistu detailplaneering*“ (kehtestatud Kuusalu Vallavolikogu 28.04.2005 otsusega nr 31);
- „*Kuusalu valla arengukava 2023-2028*“ (kinnitatud Kuusalu Vallavolikogu 13.12.2023 määrusega nr 27 „*Kuusalu valla arengukava ja eelarvestrateegia*“);
- Planeerimisseadus ning teised Eesti Vabariigis kehtivad käesolevale detailplaneeringule kohalduvad õigusaktid ja standardid.

Planeering koosneb planeerimise tulemusena valminud seletuskirjast ja joonistest, mis täiendavad üksteist ning moodustavad ühtse terviku.

Planeeringu juurde kuuluvad lisad, mis sisaldavad teavet planeerimismenetluse käigus tehtud menetlustoimingute ja koostöö kohta ning muud planeeringuga seotud ja säilitamist vajavat teavet.

## 2. Olemasolev olukord ja analüüs

### 2.1. Planeeringuala kirjeldus

Planeeringualaks on Pärtli tee 1 kinnisasi (kt 35201:001:0356) pindalaga 2 416 m<sup>2</sup>. Tegemist on 100% ärimaaga. Kinnisasi on hoonestamata.

Planeeringuala piirneb Kiiu-Kaberneeme teega (tee nr 11266), Pärtli teega (kt 35201:001:0355), läänest Kivimäe kinnisasjaga (kt 35201:001:0131) ja põhjast Pärtli tee 3 kinnisasjaga (kt 35201:001:0357). Kivimäe kinnisasi näol on tegemist maatulundusmaaga ning Pärtli tee 3 puhul elamumaaga.

Planeeringualale (välja arvatud ligikaudu 4 m<sup>2</sup> suurune kinnisasi kirdenurk) ulatub Valkla oja (üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km<sup>2</sup> valgalaga veekogu) kalda piiranguvöönd. Kiiu-Kaberneeme tee poolsele kinnisasi osale, ligikaudu 6-9 meetri laiusele alale ulatub Valkla oja ehituskeeluvöönd.

Ligikaudu pooles ulatuses asub planeeringuala Kiiu-Kaberneeme tee (tee nr 11266) avalikult kasutatava tee kaitsevööndis.

Kinnisasi on suuremas osas kaetud isetekkelise puistuga, mis koosneb peamiselt hariliku vahtra ja hariliku saare noortest isenditest. Väärtuslikku kõrghaljastust on planeeringualal minimaalselt ning valdavalt on tegu perspektiivse väärtusliku kõrghaljastusega. Planeeringuala lääneosas on valdavaks puuliigiks harilik saar ning idaosas harilik vaher.

Pärtli tee 1 kinnisasjal on sõlmitud liitumisleping OÜ-ga Elektrilevi. Samuti on kinnisasi piiril ala kirdenurgas ühisveevärgi liitumispunkt. Telekommunikatsiooni liitumist ei ole. Kinnisasi lõunapoolses osas asub Elektrilevi õhuliini mast koos mastitõmmitsate või tugeodega ning alal jooksevad alla 1kV elektriõhuliinid AMKA.3x120+95 ja A-4x35 ning elektrimaakaabelliin AXP.4x240.

Planeeringualal ei esine loodusvarasid ega kultuurimälestisi. Alal ei asu ühtegi kaitstavat loodusobjekti, vääriselupaika, kaitseala ega Natura 2000 võrgustikku kuuluvat ala.

Planeeringuala olemasolev olukord on kujutatud joonisel nr 3.

### 2.2. Planeeringuala mõjuala kirjeldus

Planeeringuala asub Kuusalu vallas Valkla külas. Asukohaskeem on esitatud joonisel nr 1.

Planeeringuala jääb 28.04.2005 Kuusalu Vallavolikogu poolt kehtestatud *Pärtli kinnistu detailplaneeringuga* loodud elamupiirkonna äärealale. Planeeringuga on elamualale ette nähtud minimaalselt 3 600 m<sup>2</sup> suurused krundid, kuhu on lubatud rajada 2 kuni kahe korruselise ja maksimaalselt 250 m<sup>2</sup> ehitisealuse pindalaga (põhihoone ja abihooned kokku) hoonet. Erinevatel krundidel paiknevate hoonete omavaheline kaugus peab olema vähemalt 30 meetrit. Kehtiva planeeringuga on ette nähtud, et hooned peaks lahendama Põhja-Eestile iseloomulikke mereäärset elamuarhitektuuri silmas pidades. Sobivaks elamutüübiks on märgitud hele naturaalsest materjalist välisviimistlusega tänapäevane elamu, mille üheks ilmeks elemendiks võiks olla näiteks lääne- või lõunaküljele jääv klaasitud veranda. Hoonete eelistatud välisviimistlus on heledates toonides värvitud puitlaudis. Katusekalle peaks jääma vahemikku (10)25-45 kraadi. Arhitektuursel kaalutlusel on võimalikud ka ühepoolse kaldega katused. Katuse harjajooned on soovitatav suunata paralleelseks siseteedega. Planeering on suures mahus ellu viidud ning enamused moodustatud kinnisasi on ka hoonestatud.

Väiksemad (sh väiksemad kui kehtiv üldplaneering lubab) planeeritud krundid asuvad Pärtli teest ida suunas ning on suurusega 2 610 m<sup>2</sup> ja 3 078 m<sup>2</sup> ning on samuti hoonestatud. Hoonestatud kinnisajadel on ühepereelamud ning üks kuni mitu abihoonet koos väiksemate rajatistega. Olemasolevad ühepereelamud on kas kelp- või viilkatustega, risti või põiki siseteedega ning pigem moodsa arhitektuuriga. Kehtiva planeeringu alale ehitatud hoonestus ei moodusta ühtset tervikut ning hooned on pigem eriilmelised. Välisviimistluses on kasutatud nii laudist kui ka krohvi. Heledate hoonete vahel asub ka tumeda fassaadiga hooned. Kinnisajadele on paigutatud ka päikesepaneele niikatusetel kui ka maapinnale. Piiretest on piirkonnas kasutusel võrkaiad, võrkaiad koos hekkidega, horisontaalse ja vertikaalse ning erineva läbipaistvusega laudisega puitaiad.

Planeeringualast teisele poole Kiiu-Kaberneeme teed jääb Vesiveski kinnisasi, mis on 100% maatulundusmaa ning millel paiknevad muinsuskaitse alused kinnismälestised Valkla mõisa vesiveski, 19.-20. saj. (reg nr 2896) ja Valkla mõisa park, 18.-20. saj. (reg nr 2887). Kinnismälestiste kaitsevöönd planeeringualale ei ulatu.

Lähim lasteaed asub Kiiu alevikus (Kiiu Kiigepõnni Lasteaed ca 6 km) ning lähim kool Kuusalu külas (Kuusalu Keskkool ca 7 km). Lähimaks kaupluseks on Valkla kauplus, mis asub ca 600 meetri kaugusele. Suuremad kaubandusasutused jäävad Kuusalu alevikku. Lähimad bussipeatused on Valkla mõis ja Mutionu, mis on vastavalt ca 650 ja 850 meetri kaugusel.



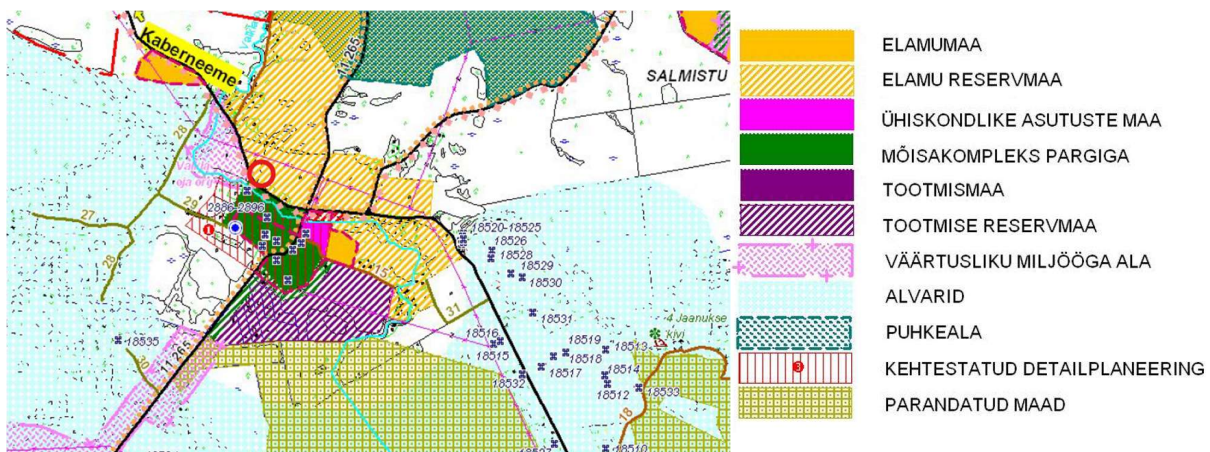
**Skeem 1.** Vaade planeeringuala mõjualale lõuna poolt. Planeeringu ala umbkaudne asukoht on tähistatud punase joonega. (Aluspilt: Maa- ja Ruumiamet, kaldaerofoto 2024-04-30)

### 2.3. Vastavus strateegilistele (planeerimis)dokumentidele

Detailplaneeringu alal on planeeritava tegevusega seotud asjakohane strateegiline planeerimisdokument „Kuusalu valla üldplaneering“ (kehtestatud Kuusalu Vallavolikogu 19.12.2001 otsusega nr 68).

Riigihalduse ministri 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78 on kehtestatud „Harju maakonnaplaneering 2030+“. Kuna maakonnaplaneering on aluseks üldplaneeringute koostamisel ja Kuusalu valla üldplaneering on kehtestatud varem, kui maakonnaplaneering, siis lähtutakse strateegiliste planeerimisdokumentide vastavuse hindamisel ka maakonnaplaneeringust.

„Kuusalu valla üldplaneeringu“ kohaselt asub planeeringuala perspektiivsel hajaasustusega elamualal (vt skeem 2), kus minimaalseks elamukrundi suuruseks on määratud 3 600 m<sup>2</sup>.



**Skeem 2.** Väljavõte „*Kuusalu valla üldplaneeringu*“ maakasutuskaardist. Planeeringu ala on tähistatud punase ringiga.

Planeeringuala paikneb kehtestatud „*Valkla küla Pärtli kinnistu detailplaneeringu*“ alusel moodustatud kompaktsel elamualal. Käesoleva planeeringuga ei kavandata moodustada uut krunti, vaid plaanitakse muuta olemasoleva Pärtli tee 1 kinnisasja maakasutuse sihtotstarvet: ärimaast elamumaaks. Planeeringuala lähiümbruses on samuti olemasolevaid ning hoonestatud elamumaa sihtotstarbelisi kinnisasju, mille suurus jääb alla 3 600 m<sup>2</sup>. Selle tõttu ei ole ühe väiksema elamumaa krundi moodustamine katastriüksuste struktuuri mitte oluliselt muutev. muutes elamukrundi väiksema suuruse keskkonda oluliselt mitte muutvaks. Samuti ei ületa kinnisasja hoonestamine eluhoonetega ärimaa sihtotstarbega kinnisasja mõjusid ning arvestab üldplaneeringus toodud naaberkinnisasite hoonestusalade 30 meetrise vahemaa nõuet.

Käesolev detailplaneeringu lahendus on kooskõlas üldplaneeringuga määratud maakasutusega ning arvestab üldplaneeringus toodud põhimõtteid ja nõudeid.

#### **2.4. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ning ruumilise arengu eesmärgid. Planeeringulahenduse põhjendus ja kaalutlused**

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on ärimaa sihtotstarbega kinnisasja muutmine elamumaaks ning vastava ehitusõiguse määramine. Planeeringu lahenduse realiseerimine tihendab olemasolevat hoonestusstruktuuri ning kasutab ära välja kujunenud taristut ja juurdepääse, säilitades piirkonnale omased krundisuurused ja hoonestuslaadi. Uushoonestus on planeeritud olemasoleva jätkuna, toetades elukeskkonna sidusust ja järjepidevat arengut arvestades sealjuures kehtiva üldplaneeringu põhimõtteid.

„*Kuusalu valla arengukava 2023-2028*“ järgi on valla missiooniks olla kodu aktiivsele inimesele. Missiooni selgituseks on tervikliku elukeskkonna väärtustamine ja loomine. Käesolev planeeringu lahendus aitab nimetatud missiooni täita, tihendades olemasolevat ja toimivat elukeskkonda ning kasutades ära juba loodud infrastruktuuri, vähendades sellega vajadust uute eluasemete loomisel looduskeskkonda koormata. Sama arengukava järgi on Kuusalu valla üheks väärtuseks hoolivus, mis väljendub inimeste, pärandkultuuri ja looduse väärtustamises.

### 3. Detailplaneeringu planeerimissetpanek

#### 3.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringu lahendusega ei kavandata kinnisasja piiride muutmist või selle kruntideks jaotamist. Olemasolevale ärimaa sihtotstarbega kinnisasjale määratakse elamumaa sihtotstarve<sup>1</sup> Ehk detailplaneeringu kohaseks krundi kasutamise sihtotstarbeks määratakse üksikelamu maa (EP)<sup>2</sup>.

#### 3.2. Krundi ehitusõigus

Planeeritud krundi ehitusõigus on toodud joonisel nr 4.

Ehitusõiguse kohaselt nähakse pos 1 ette üksikelamu ja selle abihoonete ehitamine. Ehitusõiguses toodud hoonete suurim lubatud ehitisealne pind on määratud kokku üksikelamule ja abihoonetele.

Planeeritud hoonete suurim lubatud kõrgus (üksikelamul kuni 9 m, abihoonel kuni 6 m) on määratud maapinnast.

Ehitusõiguses määratud hoonestus tuleb projekteerida ja ehitada hoonestusala piirides. Abihooneid on lubatud ehitada kogu planeeritud hoonestuala piires. Elamu rajamine teekaitsevööndisse aga lubatud ei ole.

Ehitusloakahustusega hooned ja rajatised on lubatud vaid hoonestusala piires. Rajatisi, mis ei vaja ehitusluba (nt kiik, liivakast jms) võib rajada ka hoonestusalast väljapoole, kuid jälgida tuleb üldisi ohutusreegleid. Kui rajatis või ehitis soovitakse rajada või ehitada maantee kaitsevööndisse, tuleb see kooskõlastada Transpordiametiga.

Elamukrundi hoonestusala piiritlemisel on lähtutud teisel pool Kiiu-Kaberneeme teed asuva Valkla oja kalda ehituskeeluvööndi piirist ning olemasoleva elektri õhuliini kaitsevööndi ulatusest. Lisaks on arvestatud, et tagatud oleks kehtiva üldplaneeringu kohane 30 meetrine vahemaa naaberhoonestusaladega kehtivas detailplaneeringus.

Maantee poolses osas on hoonestusalal samuti hoitud 15 meetri piiri, kuid arvestatud on ka tehnoõrgu kaitsevööndi ulatusega.

Planeeritud hoonestusala on määratud suurem, kui hoonete suurim lubatud ehitisealne pind, mis võimaldab projekteerimise käigus valida hoonestuse paiknemist ja kuju.

Hoonestusala sidumine krundipiiridega on näidatud joonisel nr 4.

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

Juurdepäas planeeritud elamukrundile on kavandatud eraomandis olevalt Pärtli teelt (kt 35201:001:0355). Pärtli teel kõnniteed ja kergliiklusteed puuduvad. Pärtli tee näol on tegemist alal kehtiva detailplaneeringu realiseerimisel rajatud elamukrunte teenindava teega.

Täpne juurdepääsu asukoht nähakse ette ehitusprojekti.

Parkimine tuleb lahendada krundisisesele nähes ette vähemalt kolm parkimiskohta<sup>3</sup>.

#### 3.4. Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused

Planeeritud hoonestus peab olema piirkonda sobiv ja ümbritsevat keskkonda arvestav, kaasaegne ning kõrgetasemeline.

Elamukrundi hoonestuse olulisemad arhitektuurilised ja kujunduslikud nõuded:

- Korruselisus: üksikelamul kuni kaks maapealset korrust, abihoonetel kuni üks maapealne korrus;
- Katusetüüp: kaldkatvus;

<sup>1</sup> Maakatastriseaduse § 18<sup>1</sup>lg 1

<sup>2</sup> Planeeritud krundi kasutamise sihtotstarbed on määratud vastavalt ruumilise planeerimise leppemärkidele 2013

<sup>3</sup> Linnatänavate standard EVS 843:2016, elamute parkimisnormatiiv „uus“ ja „väike-elamute alal“

- Katusekalle: (10)25-45 kraadi;
- Katusekatte materjalid: plekk, kivi, asbestivaba eterniit jm katusetüübile ning projekteeritud katusekaldele sobivad materjalid;
- Välisviimistlus: looduslikud materjalid (laudis, betoon, krohv jmt). Keelatud on domineeriv arhailine ümarpalgi kasutus;
- Üksikelamu peab paiknema piirneva juurdepääsutäna poolse külje suhtes risti või paralleelselt. Abihoonete paiknemine on vaba;
- +/- 0.00 sidumine: lahendada projekteerimise käigus;
- Ehitatavad hooned peavad omavahel stiililt sobima.

Projekteerimisel on soovitatav näha ette päikeseenergia kasutamise võimalusi. Paneelide paigaldamine on lubatud hoonete katuste või fassaadide tasapinnas ning maapinnal. Päikesepaneelid tuleb sulandada arhitektuursesse terviklahendusse. Paneelid või nendega kaetavad osad kavandada osaks arhitektuursetest elementidest või fassaadist või kavandada need hoone osade külge (katus, fassaad) või maapinnale rajades paigutada hoonetega sobivalt ning vältida korrapäratult eraldiseisvaid päikesepaneele.

Ehitusprojekti tuleb kajastada ehitustööde ajal vajalike ajutiste ehitiste paiknemine. Ajutised ehitised on valla nõusolekul lubatud püstitada vaid ehitustegevuse ajaks ning juhul, kui on väljastatud põhihoone (ehk elamu) ehitusluba. Selle eesmärk on vältida konteinerite paigaldamist ja nende suvilateks ümberehitamist.

Õhksoojuspumpade kasutamisel tuleb seadmete välisosad paigutada hoone arhitektuuriga kooskõlas, tagades fassaadi esteetika säilimise.

Ehitustegevuses kasutatavad tehnoloogilised lahendused peavad tagama, et võimalik tekkiv vibratsioon ei kahjustaks ümbritsevaid hooned. Keelatud on rammvaiade kasutamine.

### 3.5. Haljastus ja heakord ning vertikaalplaneerimine

Planeeringualal kasvava haljastuse osas ei määrata selle säilitamise või likvideerimise kohustust üksikpuu või põõsana, st projekteerimisel on lubatud kavandada puude ja põõsaste likvideerimine vastavalt hoonestuse kontseptsioonile (asendiplaanilisele lahendusele). Planeeringu joonistel märgitud võimalik likvideeritav haljastus on põhimõtteline ning täpsustub ehitusprojekti käigus. Projekteerimisel tuleb võimalusel hoonestuse asukoha valikul arvestada maksimaalselt olemasoleva perspektiivse väärtusliku kõrghaljastuse säilimisega. Haljastuse minimaalne osakaal elamukrundil peab olema vähemalt 20%, millest vähemalt pool peab olema kõrghaljastus (arvestada täiskasvanud puude võradest). Planeeringuala hooldamisel tuleb lähtuda valla heakorra eeskirjas sisalduvatest nõuetest.

Elamukrunt on lubatud piirata piirdeaia või hekiga. Piirdeaia rajamise soovil on selle lubatud kõrgus maapinnast tänavapool 1,4 m (ei kehti haljaspiiretele). Tänavapoolne piirdeaed lahendada hoone arhitektuuriga kooskõlas (v.a haljaspiirete korral). Kruntide omavahelise piirdeaia lahendus tuleb omanikel omavahel kooskõlastada ning paigaldamine toimub naabri nõusolekul.

Kõrvalmaantee 11266 Kiiu-Kaberneeme tee teekaitsevööndisse piirdeaia rajamisel tuleb see kooskõlastada Transpordiametiga. Rajatav aed ei tohi vähendada nähtavust, ohustada liiklust ega takistada teehooldust (sh talihooldetöödel).

Maapinna kohandamine (sh tõstmine) on lubatud hoone rajamiseks vajalikus ulatuses, kuid mitte kõrgemaks, kui hoonestusala asukohas asuv praegune kõrgeim maapind. Maapinna tõstmine on lubatud aia astmeliseks kujundamisel (võimaldab rikkalikumaid lahendusi, sh luua maastikukujundamise kaudu erinevaid sademevee lahendusi). Täpne vertikaalplaneerimine tuleb lahendada projekteerimise käigus. Vertikaalplaneerimisel tuleb arvestada, et sademevesi ei valguks naaberkinnisasjadele ega tee alale.

### 3.6. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

#### 3.6.1. Veevarustus, reoveekanaliseerimine ja sademevesi

Täpsustub edasise planeerimise käigus vastavalt tehnilistele tingimustele.

#### 3.6.2. Elektrivarustus. Välisvalgustus

Planeeringualal on olemas elektrivarustuse liitmis- ja jaotuskilp. Hoonete elektrivarustus tagatakse olemasolevast liitumiskilbist.

#### 3.6.3. Telekommunikatsioonivarustus

Täpsustub edasisel planeerimisel vastavalt tehnilistele tingimustele.

#### 3.6.4. Soojavarustus

Käsitletakse edasises planeerimisetapis.

### 3.7. Tuletõrje veevarustus ja tuleohutuse tagamine

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud *tuleohutuse seaduse*, siseministri 30.03.2017 määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ ja siseministri 18.02.2021 määrusega nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“. Planeeritud ehitise kasutamise otstarbe alusel jääb planeeritud hoonestus määruse nr 17 lisa 1 alusel I kasutusviisi alla (elamud).

Määruse nr 10 kohane vajalik veevooluhulk veevõtukohtas on 10 l/s 3 tunni jooksul (tuletõkkeseksiooni eripõlemiskoormuse 0-600 MJ/m<sup>2</sup> korral ja kui ei kasutata automaatset tulekustutusüsteemi). Määruse nr 10 kohaselt peab veevõtukoht üldjuhul paiknema ehitisest vähemalt 30 m kaugusel, et tagada päästetehnika ohutus ja paiknema ehitise sissepääsust ning tuleohutuspaigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 m kaugusel. Veevõtukohta kaugusel ehitisest mõõdetakse mööda päästetehnikaga sõidetavaid teid. Esimese kasutusviisiga hoone (elamud) veevõtukohta kaugust ehitisest võib suurendada kuni 400 meetrini, kui voolikuliini veevõtukohtast hooneni saab vedada sirgjooneliselt (ei saa kasutada linnas ja alevis). I kasutusviisiga ja sellega võrdsustatud hoonel loetakse määruse nr 10 kohaselt veevõtukohta veeallikas piisavaks veekoguseks vähemalt 30 m<sup>3</sup>. Sama määruse kohaselt võib ehitise veevõtukohtana käsitada lähimat nõuetele vastavat veevõtukohta juhul, kui täidetud on vähemalt üks järgmistest tingimustest:

- Ehitise ehitisealune pind on kuni 60 m<sup>2</sup>;
- Erinevatel kinnistutel olevad I kasutusviisiga või nendega võrdsustatud hooned asuvad üksteisest kaugemal kui 40 m;
- Erinevatel kinnistutel olevad I kasutusviisiga või nendega võrdsustatud hooned asuvad üksteisele lähemal kui 40 m, kuid tuleohutus on analüütiliselt tõendatud;
- Eripõlemiskoormus on arvatud projekteerimisel ja see jääb alla 200 megadžauli ruutmeetri kohta.

I kasutusviisiga või sellega võrdsustatud hoonega samal kinnistul asuva abihoone veevõtukohtana võib käsitada lähimat nõuetele vastavat veevõtukohta.

Planeeritud hoonestusala jääb naaberhoonetest vähemalt 8 m kaugusele ja lubatud on suuremate kui 60 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga hoonete ehitamine, mis tähendab, et läheduses peab asuma veevõtukoht veekogusega vähemalt 30 m<sup>3</sup>. Veevõtukoht peab paiknema eelkirjeldatud kaugustel (200 m mõõdetuna mööda päästetehnikaga sõidetavaid teid). Lähim olemasolev hüdrant, kust on võimalik tagada tuletõrjevõrkude veevarustus 10 l/s 3 tunni jooksul, asub 11266 Kiiu-Kaberneeme tee kinnistul Vahtra kinnistu juures (vt joonis nr 2). Planeeritud krunt asub nimetatud hüdrandist vähem kui 200 meetri kaugusel (mõõdetuna mööda päästetehnikaga sõidetavaid teid), mis tähendab, et täiendavat veevõtukohta rajada ei ole vaja.

Ehitusõiguse ja arhitektuursete tingimuste alusel on hoonestuse minimaalseks tuleohutusklassiks TP-3. Lubatud on ka kõrgema tuleohutusklassiga hoonete projekteerimine. Vastavalt tuleohutusnõuetele peab vältima tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Selle täitmiseks peab hoonetevaheline kuja olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, tuleb piirata tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tule levikut. Hoonete vahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvaid põlvmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast. Eelnimetatud kuja arvestamisel võib ühe kinnistu piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist. TP 3 klassi hoonete puhul on hoonete kogupindala lubatud kuni 400 m<sup>2</sup>, mil ei pea tule levikut takistama ehituslike abinõudega. Planeeritud krundi suurim lubatud ehitisealune pind on 250 m<sup>2</sup>.

Operatiivsõiduki juurdepääs on tagatud olemasolevalt Pärtli teelt.

### 3.8. Kuritegevuse riske vähendavad tingimused

Kuritegevuse riskide vähendamise põhimõtted on koostatud varasemate ruumilise planeerimise juhendmaterjalide ja praktika alusel.

Tihe ja sõbralik läbikäimine naabritega aitab ära hoida kuriteohirmu, mistõttu on soovitatav liituda naabrivalvega. Naabrivalve on suunatud piirkondadele, kus elanikud soovivad oma naabruskonnas vähendada kogukonna toel kuritegevust.

Hoone ümbruses on soovitatav kasutada liikumisanduriga valgusteid, mis suurendavad nähtavust ja turvatunnet. Valgustus peaks olema ühtlane ning välistama varjulised alad hoone vahetus läheduses.

Eramaa selgeks eristamiseks on kavandatud piirdeaiad ja/või haljaspiirded.

Ehituses kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale, sh kvaliteetseid uksi, aknaid ja lukke.

Krundi üldilme ja korrashoid on samuti oluline: hoida territoorium puhtana, eemaldada kiiresti sodistus ja kahjustused ning teostada vajalikud hooldus- ja parandustööd. Hästi hooldatud keskkond loob turvalisema ja kontrollitud mulje.

Soovitatav on kasutada videovalvesüsteemi. Videovalve seadmed tuleks paigutada nähtavatesse kohtadesse ning tähistada vastava teabega.

### 3.9. Keskkonnatingimuste seadmine

Detailplaneeringuga ei kavandata objekte ega tegevusi, mille puhul oleks vajalik keskkonnamõju hindamine. Kavandatud tegevus ei põhjusta eeldatavalt olulist negatiivset keskkonnamõju, kui järgitakse detailplaneeringus sätestatud ja krundi igakordsed omanikud peavad kinni kehtivatest nõuetest.

Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud (nt müra, tolm, pinnase häiringud) on ajutised ja ilmnevad peamiselt ehitustööde ajal. Nende ulatus on piiratud planeeringualaga ja selle vahetu mõjupiirkonnaga.

Keskkonnatingimuste järgimisel tuleb silmas pidada järgmist:

- Haljastuse säilitamine ja täiendamine: säilitada olemasolev perspektiivne väärtuslik kõrghaljastus maksimaalses ulatuses. Uute istutuste puhul eelistada piirkonnale omaseid liike.
- Sademevee juhtimine: sademe- ja drenaaživesi tuleb juhtida krundisiseselt immutusaladesse või kogumismahutitesse. Vältida tuleb vee suunamist naaberkinnisasjadele või avalikele aladele.
- Ehitusmüra ja tolmu piiramine: ehitustööde ajal tuleb kasutada mõjude leevendamise meetmeid, sh vältida töid öisel ajal ning vajadusel rakendada tolmutõrjet.
- Valgusreostuse vältimine: kasutada suunatud ja energiasäästlikku välisvalgustust, soovitatavalt liikumisanduritega. Välistada valgustus, mis levib häirivalt naaberkinnisasjadele või looduslikesse kooslustesse.
- Maakütte või muude süvakaevude rajamisel on vajalik pinnavee kaitse.

Planeeringualal tuleb rakendada meetmeid, mis aitavad säilitada piirkondlikku keskkonnaseisundit ja tagada säästlik maakasutus vastavalt kehtivatele keskkonnakaitse põhimõtetele.

### 3.9.1. Põhja- ja pinnavee kaitstuse tagamine

Planeeringuala asub Maa- ja Ruumiameti andmetel nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Kui ühisvee ja -kanalisatsiooniga liitumine on võimalik, võib eeldada, et kavandatav tegevus ei ohusta põhja- ega pinnavee seisundit.

Kui rajatakse maaküttesüsteem, tuleb järgida põhjavee kaitse nõudeid ning tagada, et tegevus ei kahjustaks vee kvaliteeti ega hüdrogeoloogilist tasakaalu.

### 3.9.2. Jäätmed

Olmejäätmete kogumine tuleb lahendada vastavalt jäätmeseadusele ja Kuusalu valla jäätmehoolduseeskirjale. Krundil tekkivad jäätmed tuleb koguda liigiti. Eramajade puhul on kohustuslik omada vähemalt segaolmejäätmete kogumismahutit. Biojäätmeid tuleb koguda eraldi ning anda üle jäätmevedajale või kompostida oma krundi piires. Muud liigiti kogutavad jäätmed, mida jäätmevedajale ei soovita üle anda, tuleb viia jäätmejaama või avalikesse kogumispunktidesse.

### 3.9.3. Energiatõhusus

Energiatõhususe nõuded on sätestatud Euroopa Liidu direktiivis (EL) 2024/1275 *Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv hoonete energiatõhususe kohta, energiamajanduse korralduse seaduses, ehitusseadustikus* ning ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri määruses nr 63, 11.12.2018 *Hoone energiatõhususe miinimumnõuded*, mis määrab hoonete energiatõhususe miinimumnõuded.

Uute elamute projekteerimisel tuleb järgida kehtivaid energiatõhususe miinimumnõudeid ning pöörata tähelepanu energiasäästlikkusele ja võimalusele kasutada kohalikke energiaallikaid. Projekteerimisel tuleb näha ette lahendused hoone energiatarbe vähendamiseks, näiteks soojuspildavate ehituskonstruksioonide, tõhusa ventilatsiooni ja automaatikasüsteemide kaudu.

Projekteerimisel tuleks kaaluda taastuenergia kasutamise võimalusi (nt maaküte, õhk-vesi soojuspumbad, päikesekollektorid ja päikesepaneelid). Päikesepaneelide ja muude taastuenergia seadmete kasutamisega seotud arhitektuurilised ja tehnilised tingimused on esitatud peatükis 3.5.

### 3.9.4. Radoon

Eesti Geoloogiateenistuse poolt koostatud pinnase radooniriski kaardi kohaselt on planeeringualal radoonirisk kõrge või väga kõrge (andmed seisuga märts 2026).

Elamute siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond, järgides nõudeid ja juhiseid, mis on toodud standardis EVS 840:2023 *Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes*. Kui projekteerimise käigus ilmnevad täiendavad asjaolud, mis võivad suurendada radooniriski, on kohalikul omavalitsusel õigus nõuda radooniuuringu läbiviimist ja ehituslike meetmete kavandamist.

Radoonikaitse meetmete vajadus selgub hoonete projekteerimisel.

### 3.9.5. Insolatsioon

Insolatsiooni tagamiseks tuleb lähtuda *ruumi otsese päikesevalguse (insolatsiooni) kestuse arvutamise juhendist*<sup>4</sup> ning standardist EVS-EN 17037:2019+A1:2021 *Päevavalgus hoonetes*.

<sup>4</sup> [https://ekel.ee/images/insolatsiooni\\_kestuse\\_arvutamise\\_juhend\\_16.04.2020.pdf](https://ekel.ee/images/insolatsiooni_kestuse_arvutamise_juhend_16.04.2020.pdf)

Vastavalt juhendile peab insolatsiooni kestus olema tagatud ajavahemikus 22. aprillist kuni 22. augustini, arvestuse ühikuks on üks päev. Lubatav kõrvalekalle insolatsiooni kestuse arvutamisel on  $\pm 5$  minutit.

Planeeritavate hoonete ehitisealuse pinna suhe krundi pindalaga (täisehitus) ja lubatud maksimaalne hoonete kõrgus võimaldavad rajada hoonestuse, mille puhul on võimalik tagada normatiivne insolatsioon. Projekteerimisel tuleb järgida eespool nimetatud juhendit ja standardit, et tagada hoonetes piisav loomuliku valguse olemasolu ning vältida varjeefektide teket naaberkruntidel.

### 3.9.6. Müra ja vibratsioon

Planeeringuala asub väljakujunenud elamuala äärealal.

Mürasituatsiooni hindamisel lähtutakse *atmosfääriõhu kaitse seaduse* alusel kehtestatud keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 *Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid* nõuetest. Planeeringuala (elamumaa) tuleb määruse kohaselt müra hindamisel lugeda II kategooria alaks (haridusasutuste, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandeametite ning elamu maa-alad), kus liikluse müra piirväärtus päeval on 60 dB ja 55 dB öösel; sihtväärtus 55 dB päeval ja 50 dB öösel.

Ehitusperioodil ja ehitatud hoonete kasutamisega suurenenud liiklusest tulenev müratase ei tohi planeeringuala lähikümbruses olevatel maa-aladel ületada määruses nr 71 sätestatud asjakohase mürakategooria liikluse müra normtasest.

Ehituse müra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel maa-aladel ajavahemikus 21.00-7.00 ületada määruses nr 71 sätestatud asjakohase mürakategooria tööstuse müra normtasest. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstuse müra normtasest. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäevadel kella 07.00–19.00.

Müratase hoonete siseruumides ei tohi ületada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 *Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid* esitatud piirnorme ehk eluruumides 40 dB päeval ning magamisruumides 30 dB öösel. Vajadusel rakendada müravastaseid meetmeid lähtudes muuhulgas EVS 842:2003 *Ehitiste helisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest*.

Lähtudes olemasolevast liikluskooormusest ei ole eeldada, et planeeritaval elamukrundil ületataks kehtivaid müranorme, sh ei tõuse ühe uue üksikelamukompleksi rajamisega liikluskooormus tuntavalt ka olemasolevatele elanikele, mis tähendab, et liikluse müra piiramise meetmed planeeringualal välisõhus ei ole vajalikud.

Vaadeldavate liikluskooormuste korral ei kujune planeeringualal ja lähipiirkonnas probleemseks liiklusest tingitud saasteainete kontsentratsioonid ega ka võimalik vibratsioon. Õhukvaliteedi (liiklusest tingitud saasteainete kontsentratsioonide) piirväärtused on kehtestatud keskkonnaministri 27.12.2016 määrusega nr 75 *Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamiskiirid*. Maapinna kaudu leviva (pinnase)vibratsiooni piirväärtused on kehtestatud sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 *Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid*. Tervisekaitsenormidele vastavad tingimused on hoonestusalal võimalik tagada, mistõttu piiranguid projekteerimiseks või arhitektuurilahenduse väljatöötamiseks planeeringuga ei seata.

Hoonetele tehnoseadmete valikul ja paigutamisel tuleb arvestada naaberelamute paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 *Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid* lisas 1 toodud normtasemeid.

Planeeringu elluviimisega kaasnevad ehitustegevused tuleb korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Ehitustegevuse ajal on võimalik mõningane vibratsioon ja tolmu ning tavalisest suuremas koguses jäätmete teke. Arvestades, et planeeringuala naaberkinnisasjadel asuvad elamukompleksid, tuleb ehitustöödest põhjustatud müra ja vibratsiooni leevendamiseks kasutada järgmiseid töövõtteid:

- Müra ja vibratsiooni põhjustavaid töid teostada ainult tööpäevadel ajavahemikus kell 8.00 - 18.00 (vältida tavapäraseid puhkeaegasid (varahommik, hilisõhtu, nädalavahetus));
- Tolmuemissioonide vähendamiseks ehitustöödel tuleb vähendada materjalide langemiskõrgust, katta ehitusmaterjalid veol ja ladustamisel, vajadusel niisutada lenduvat materjali, perioodiliselt puhastada ehitusplatsi teid ja seadmeid ning vältida ehitusmaterjalide laadimist tugeva tuulega;
- Ehitustegevuse käigus tuleb vältida vibratsiooni teket, mis ületaks piirnorme. Ehitusprojektiga tuleb valida ehituskonstruksioon ja -viis, mis tagaks vibrokiirenduse väärtused, mis ei põhjusta ohtu ümbritsevatele hoonetele;
- Ehitustransport peab olemasolevatel tänavatel rangelt järgima lubatud sõidukiirust, soovitatavalt peaks sõitma lubatust väiksema kiirusega, et vähendada ohte kergliiklejatele.

### 3.10. Servituudi seadmise vajadus ja kitsendused

Servituutide seadmise vajadus lahendatakse edasisel planeerimisel.

### 3.11. Planeeringu elluviimine

#### 3.11.1. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine

Planeeringu elluviimisega ei ole eeldada olulisi negatiivseid keskkonna, sotsiaalseid, kultuurilisi ja majanduslikke mõjusid, kuna tegemist on juba väljakujunenud elamupiirkonnaga. Planeeringulahenduse elluviimisel lisandub üks elamukompleks, mis paikneb olemasoleva hoonestuse kõrval ja on kooskõlas piirkonna üldise arenguloogikaga. Ühe hoonekompleksi lisandumisega ei ole ette näha märkimisväärset liikluskoormuse suurenemist. Ajutiselt võib esineda mõningast häirivamat liikluskoormust ehitusperioodil.

Positiivse mõjuna saab välja tuua juba toimiva elurajooni tihendamist, mis võimaldab olemasoleva tehnilise taristu ja juurdepääsude tõhusamat kasutust ning on kooskõlas otstarbeka, mõistliku ja säästliku maakasutuse põhimõttega. Välja kujunenud elamupiirkonna omase struktuuri maksimaalne kasutamine toetab säästlikku ja kestlikku ruumiarengut ning aitab vähendada valglinnastumise survet.

Planeeringualal ei esine kõrge loodusväärtusega alasid ega objekte, mistõttu ei ole oodata olulist negatiivset mõju looduskeskkonnale. Kuigi planeering muudab ruumilist keskkonda, ei ole ühe uue elamukompleksi lisandumine olemasolevate elamute kõrvale keskkonnamõjude mõttes märkimisväärne. Säilitades maksimaalselt olemasolevat perspektiivset väärtuslikku kõrghaljastust, toetab see elurikkust ja loob looduslähedasemat elukeskkonda.

Arvestades Valkla mõisapargi ja -mõisakompleksi lähedust ning piirkonna olemasolevat hoonestusstruktuuri, kus Pärtli tee 1 kinnistuga samal pool teed paiknevad elamukrundid, on ühe täiendava elamu ehitamine ruumilise ja kultuurilise konteksti suhtes vähese mõjuga. Võrreldes planeeritava elamumaaga, tooks ärifunktsioon tõenäoliselt kaasa suurema muutuse piirkonna kasutusviisis ja ruumilises iseloomus ning seeläbi ka potentsiaalselt tugevama mõju kultuurilisele keskkonnale. Planeeringu elluviimisega kaasnevad majanduslikud mõjud on peamiselt seotud planeeringu elluviimisest huvitatud isiku finantsiliste võimalustega, st võimekusega lahendus ellu viia.

#### 3.11.2. Planeeringu elluviimise tegevuskava

Planeeringu elluviimisega ei tohi põhjustada kahju kolmandatele isikutele ja osapooltele. Selle tagamiseks tuleb ehitustegevuse planeerimisel ja teostamisel arvestada, et kavandatav hoonestus ei piiraks ega kahjustaks naaberkinnisasjade kasutusvõimalusi ei ehitamise ega hilisema kasutamise faasis. Ehitamise või kasutamise käigus tekkinud kahju eest vastutab maaüksuse igakordne omanik, kelle tegevusest kahju tulenes.

Kehtestatud detailplaneering on ehitusprojektide koostamisele. Ehitusprojekt tuleb koostada vastavuses Eesti Vabariigis kehtivate projekteerimismõnede, *ehitusseadustiku* ning hea projekteerimistavaga.

Planeeringu elluviimisega seotud kulud, sealhulgas need, mis jäävad küll planeeringualast väljapoole, kuid on funktsionaalselt planeeringu realiseerimisega seotud (nt juurdepääsuteed, tehnovõrkude ühendused jms), katab planeeringu elluviimisest huvitatud isik.

Planeeringu elluviimine toimub ühes etapis. Korraga toimub hoonestus rajamine ja vajalike tehnovõrkude ja sissesõidu väljaehitamine. Planeeringulahendus ei kohusta korraga välja ehitama kõiki ehitusõiguses määratud hooneid, st abihooneid võib ehitada ja haljastust rajada ka hiljem.

## **II JOONISED**

1. Situatsiooniskeem
2. Kontaktvööndiskeem
3. Tugiplaan
4. Eskiislahendus

## **III LISAD**

## **IV KOOSTÖÖ JA KAASAMINE**



## **V MENETLUSDOKUMENDID**