

HARJU MAAKOND
KUUSALU VALD

VALKLA KÜLA
PARGI PÕIK 2a KINNISTU DETAILPLANEERING

PlanID 101385



PLANEERINGU KOOSTAMISE KORRALDAJA:

Kuusalu Vallavalitsus, registrikood 75014132
Mõisa tee 17, Kiiu alevik,
Kuusalu vald 74604
Harjumaa

DETAILPLANEERINGU TEHNILINE KOOSTAJA:

Casa Planeeringud OÜ
REG. NR. 11647744
Liivalaia 29-57, 10118 TALLINN
TEL 5072826
E-MAIL casa@casa.ee
ARHITEKT: Gert Sarv (vol. arh tase 7)
PROJEKTIJUHT: Sirje Elme

SISUKORD

A. Menetlusdokumendid

B. Seletuskiri

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEALUSED JA -DOKUMENDID
2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKUD JA FUNKTSIONAALSED SEOSD NING PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK
3. LÄHTEOLUKORD
 - 3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus
 - 3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus
 - 3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus
 - 3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud
 - 3.5. Olemasolev tehovarustus
 - 3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond
4. PLANEERINGULAHENDUS
 - 4.1. Üldtingimused asumiruumi planeerimiseks
 - 4.2. Krundijaotuskava
 - 4.3. Kruntide ehitusõigus
 - 4.4. Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted
 - 4.5. Ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded
 - 4.5.1. Hoonete arhitektuurinõuded
 - 4.5.2. Piirete asukoht ja arhitektuurinõuded
 - 4.6. Tee maa-ala ja liiklus- ja parkimiskorraldus
 - 4.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted
 - 4.8. Vertikaalplaneerimine
 - 4.9. Tuleohutusabinõud.
5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS
 - 5.1. Veevarustus
 - 5.2. Tulekustutusvesi
 - 5.3. Reoveekanaliseerimine
 - 5.4. Sademevee ärajuhtimine
 - 5.5. Elektrivarustus
 - 5.6. Tänavavalgustus
 - 5.7. Telekommunikatsioonivarustus
 - 5.8. Soojavarustus
6. KESKKONNATINGIMUSED JA DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD ASJAKOHASED MÕJUD
7. NÕUDED EHITUSPROJEKTIDE KOOSTAMISEKS
8. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA JA DETAILPLANEERINGU REALISEERIMISEST TULENEVATE KAHJUDE HÜVITAJA

C. Joonised

Joonis 1	Asukohaskeem
Joonis 2	Kontaktala skeem
Joonis 3	Tugiplaan
Joonis 4	Põhijoonis tehnovõrkudega
Joonis 5	Detailplaneeringu illustratsioon

D. Kooskõlastused

Kooskõlastuste koondtabel ja koopiad originaalkooskõlastustest

1.DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID

- Planeerimisseadus
- Kuusalu Vallavolikogu 27.09.2023 otsus nr 60 „Valkla küla Pargi põik 2a kinnistu detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine ning detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine“
Lisa 1. Valkla küla Pargi põik 2 kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang.
Lisa 2. Valkla küla Pargi põik 2a kinnistu detailplaneeringu lähteülesanne.

Arvestatud on järgmiste detailplaneeringu koostamise ajal kehtinud seaduste ja õigusaktidega:

- Ehitusseadustik
- Maakatastriseadus
- Keskkonnaseadustiku üldosa seadus
- Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus
- Asjaõiguseadus

- Majandus- ja taristuministri 01.07.2015 määrus nr 51 „Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu“
- Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“
- Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 "Nõuded ehitusprojektile"
- Majandus- ja taristuministri 02.07.2015 määrus nr 85 "Eluruumile esitatavad nõuded"
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- Siseministri 18.08.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“
- 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“
- Keskkonnaministri 31.07.2019 määrus nr 31 "Kanaliseatsiooniehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus"
- Majandus ja taristuministri 25.06.2015 määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“

- Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“
 - Eesti standard EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“
- Eesti standard EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“
- Eesti standard EVS 812-7:2008 "Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus"
- Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine“
- Eesti standard EVS_EN 17037:2019/ A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“

- Rahandusministri 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78 kehtestatud „Harju maakonnaplaneering 2030+“
- Kuusalu Vallavolikogu 19.12.2001 otsusega nr 68 kehtestatud Kuusalu valla üldplaneering
- Kuusalu Vallavolikogu 08.04.2021 määrus nr 5 „Kuusalu valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava 2020-2032“
- Kuusalu Vallavolikogu 16.06.2021 määrus nr 8 „Kuusalu valla reovee kohtkäitlemise ja äraveo eeskiri“
- Kuusalu Vallavolikogu 14.12.2022 määrus nr 26 „Kuusalu valla jäätmehoolduseeskiri“
- Kuusalu Vallavolikogu 27.03.2013 määrus nr 8 „Kuusalu valla heakorra eeskiri“

- võrgu- ja ressursivaldajate poolt väljastatud tehnilised tingimused
- muud õigusaktid ja nendele tuginevad eritingimused
- naabruses algatatud ja kehtestatud detailplaneeringud

Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud:

- Kuldnoka maa-ala plaan tehnovõrkudega (Topograaf töö nr G242021, 20.05.2021)

2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSSED NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK

Käesolevas detailplaneeringus käsitletav Pargi põik 2a katastriüksus paikneb **Harjumaal Kuusalu vallas Valkla külas** 11260 Jõelähtme – Kemba tee, 11266 Kiiu – Kaberneeme tee ja 11265 Valkla - Haapse tee vahelise ala põhjaservas, Valkla küla-keskuse lõunapiiril, vahetult välja kujunenud kompaktse hoonestusega ala naabruses.

Planeeringuala paikneb Tallinna kesklinnast linnulennul ca 35 km idasuunas, Kiiu alevikust (1 Tallinn - Narva teest) ca 4,5 km loodesuunas.

Kuusalu vallamaja paikneb Kiiu alevikus. Lähim kool ja lasteaed paiknevad samuti Kiiu alevikus, kauplus Kiiu alevikust ca 2,5 km kaugusel Kuusalu alevikus.

Planeeringuala lähim ühistranspordipeatus „Valkla hooldekodu“ paikneb 11265 Valkla – Haapse teel, 11266 Kiiu – Kaberneeme tee ja 11265 Valkla – Haapse tee ristmiku piirkonnas, planeeringualast jalgsi ca 0,5 km kaugusel läänesuunas.

Pargi põik 2a katastriüksuse lähipiirkonnas on kehtestatud järgmised detailplaneeringud:

- **Valkla küla Aiandi kinnistu detailplaneering – üldplaneeringut muutev**, kehtestatud Kuusalu Vallavolikogu 20.02.2008 otsusega nr 11. Detailplaneeringu kavandati 5 üksikelandumukrunti.
- **Valkla küla Töökoja kinnistu (35201:001:0626) detailplaneering**, kehtestatud Kuusalu Vallavalitsuse 19.09.2019 korraldusega nr 620. Detailplaneeringus kavandati 2 tootmismaa sihtotstarbega krunti ja ehitusõigus olemasoleva hoonestuse rekonstrueerimiseks või uue hoonestuse ehitamiseks.

Pargi põik 2a katastriüksuse lähipiirkonnas on Kuusalu Vallavolikogu 27.09.2023 otsusega nr 62 algatatud Valkla küla Kuld-noka kinnistu detailplaneering.

Piirkonnas on elamutega hoonestatud krundid väga erinevate suurustega, elamukruntide hoonestus on suhteliselt samailmeline, traditsioonilise arhitektuuriga, viilkatustega (katuskorrusega) hooned. Viimistlusmaterjalidena on kasutatud peamiselt puitlauadist, kivi ja värvitud krohvi.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk.

Kuusalu Vallavolikogu 27.09.2021 otsuse nr 32 „Valkla küla Pargi põik 2a kinnistu detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine ning detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine“ Lisa 2 „VALKLA KÜLA PARGI PÕIK 2A KINNISTU DETAILPLANEERINGU LÄHTEÜLESANNE“ kohaselt on detailplaneeringu koostamise ülesanded:

1. Pargi põik 2a kinnistu jagamise võimalikkuse hindamine ning ehitusõiguse määramine. Kinnistu jagamisel pidada kinni üldplaneeringuga lubatud minimaalse üksikelandumukrundi suuruse nõudest (3600 m²).
2. Ala teenindava taristu kavandamine, liikluskorralduse ja tehnovarustuse lahendamine.
3. Kõigi vajalike piirangute määramine.
4. Planeeringu elluviimiseks vajalik kokkulepete ning ettepanekute tegemine notariaalsete lepingute sõlmimiseks.

Planeeringuala suurus on ca 0,6 ha.

Kuusalu Vallavolikogu 19.12.2001 otsusega nr 68 kehtestatud **Kuusalu valla üldplaneeringu** kohaselt paikneb Pargi põik 2a katastriüksus tootmismaa reservaalal, hajaasustusega piirkonnas.

Käesolev detailplaneering sisaldab Kuusalu valla üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut planeeritava maakasutuse juhtotstarbe osas.

Kuusalu valla üldplaneering on kehtestatud üle 20 aasta tagasi ning käesoleval ajal ei kajasta kehtiv üldplaneering tänaseid ruumivajadusi ja põhimõtteid. Alates üldplaneeringu kehtestamisest (2001) ei ole tehtud ettepanekut ala tootmismaa kasutusele võtuks.

Tootmismaa arendamine antud asukohas on oluliselt suuremate mõjutustega naabruses paiknevatele elamukruntide suhtes kui ala kasutamine eluasemena analoogselt naabrusega. Pargi põik 2a katastriüksust ümbritsevad olemasolevad elumumaa sihtotstarbega katastriüksused. Sellest tulenevalt on üldplaneeringu muutmine maa sihtotstarbe muutmiseks põhjendatud.

Kuusalu Vallavolikogu keskkonna- ja ehituskomisjon toetas 05.04.2023 koosolekul üldplaneeringut muutva detailplaneeringu algatamist maakasutuse juhtotstarbe osas, kuid ei toetanud üldplaneeringuga hajaasustusega aladele ette nähtud minimaalsete krundisuuruste vähendamist, st kinnistu jagamist.

3. LÄHTEOLUKORD.

3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus.

Pargi põik 2a katastriüksus paikneb Valkla külakeskuse tihaasustusalal lõunapiiril, vahetult elamutega hoonestatud piirkonna naabruses. Pargi põik 2a katastriüksusest põhja, lõuna ja läämenaabrusele jäävad väikeelamute krundid, idasuunda rohumaa, kaugemal läänesuunas paiknevad töökoja hoone ja endise hooldekodu hoonete kompleks.

3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus.

lähiaadress	katastritunnus	sihtotstarve	pindala
Pargi põik 2a	35201:001:0624	100% maatulundusmaa	5758 m ²

Planeeringualal hoonestus puudub.

3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.

Pargi põik 2a katatsriüksus piirneb:

- põhja ja idasuunast Pargi tänav L1 100% transpordimaa sihtotstarbega katastriüksusega (35201:001:0629),
- lõunasuunast Pargi põik 2 hoonestatud 100% elamumaa sihtotstarbega katastriüksusega (35201:001:0501),
- läänesuunast Pargi tn 2 hoonestatud 100% elamumaa sihtotstarbega katastriüksusega (35201:001:0498).

3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud.

Juurdepääs Pargi põik 2a katastriüksusele on 11260 Jõelähtme - Kemba ja 11266 Kiiu – Kaberneeme teed ühendavalt 11265 Valkla - Haapse teelt maha pööravalt 3530015 Pargi tänavalt.

Pargi tänaval on ca 4,5m laiune asfaltkattega sõidutee, mis lõppeb Pargi tn 15 katastriüksuse piiril. Transpordimaa laius Pargi põik 2a katastriüksuse naabruses on ca 8,5m

3.5. Olemasolev tehnovarustus.

Pargi põik 2a katastriüksusel on liitumine elektrivarustusega (peakaitse 40A), liitumisi ühisveevraustuse ja -kanalisatsiooniga ei ole.

3.6. Olemasoleva haljastus ja keskkond.

Pargi põik 2a katastriüksus enamuses rohumaa üksikute mändidega. Ala on suhteliselt tasase reljeefiga, langusega lõunakaare suunas (abs 32.45 – 33.19).

Vastavalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardile on planeeringualal kõrge radoonisisaldusega pinnas (250-500 kBq/m³).

Planeeringualal on põhjavesi looduslikult valdavalt nõrgalt ja vähesel määral keskmiselt kaitstud maapinnalt lähtuva punkt- või hajureostuse suhtes.

Planeeritaval alal ei ole kaitsealuseid loodusobjekte, alal ei ole täheldatus pinnasereostust.

Eesti looduse infosüsteemi (EELIS, Keskkonnaagentuur) kohaselt ei jää planeeringualale looduskaitseaduse alusel kaitstavaid loodusobjekte.

4. PLANEERINGULAHENDUS.

4.1. Üldtingimused asumiruumi planeerimisel.

Kuusalu Vallavolikogu 19.12.2001 otsusega nr 68 kehtestatud **Kuusalu valla üldplaneeringu** kohaselt paikneb detailplaneeringuala haja-asustusega alal, tootmismaa reservaal, hajaasustusega piirkonnas.

Kuusalu Vallavolikogu 27.09.2023 otsuse nr 60 „Valkla küla Pargi põik 2a kinnistu detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine ning detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine“ kohaselt on käesolev detailplaneering üldplaneeringut muutev maakasutuse osas, st tootmismaa juhtotarbe muutmine elamumaaks.

Kuna käesolev detailplaneeringus kavandatakse alale elamu ja seda teenindavate abihoonete ehitusõigus, siis on lähtutud Kuusalu valla üldplaneeringu seletuskirja p 6.5 *Ehitamise printsiibid hajaasustuses* nõuetest, mille kohaselt on hajaasustusega aladel elamukruntide minimaalne suurus 0,36 ha ja hoonete (hoonestusalde) minimaalne kaugus naaberkruntide hoonestusest 30,0 m.

4.2. Krundijaotuskava.

Käesolevas detailplaneeringus on Pargi põik 2a katastriüksusest on ette nähtud moodustada 2 krunti:

- 1 elamumaa sihtotstarbega krunt,
- 1 transpordimaa sihtotstarbega krunt.

Käesolevas detailplaneeringus kavandatud kruntide sihtotstarbed vastavalt **Maakatastriseadusele** on:

- elamumaa (*detailplaneeringus tähistatud ka lühendiga E*) – alaliseks või perioodiliseks elamiseks ettenähtud ehitiste maa ja garaažide maa. Elamumaa on elamualune, sealhulgas korterelamu-, suvila- ja aiamajaalune, ning selle juurde kuuluv majapidamis- ja abiehitise alune ja ehitist teenindav maa;
- transpordimaa (*detailplaneeringus tähistatud ka lühendiga L*) – liiklemiseks ja transpordiks kasutatav maa koos ohutuse tagamiseks ja selle maa korrashoiuks vajalike ehitiste aluse ning neid ehitisi teenindava maaga, sealhulgas teemaa;

Detailplaneeringu alusel on määratud kruntidele kasutamise sihtotstarbed (alus: Siseministeerium „**Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013**“):

EP – üksikelamu maa (ühele leibkonnale (perele) kavandatav elamumaa,

LT – tee ja tänava maa (tee ja koos tee koosseisu kuuluva parkla, puhkekoha, ühissõiduki peatumiseks ette nähtud ala ja tee ohutus- signalisatsiooni, turva, side ja valgustus või energiarajatiste maad; tänava, tänava kinnistu koosseisu kuuluva parkla ja bensiinijaama, ohutussignalisatsiooni, turva, side, valgustus või energia rajatiste maad ja trammitee maa,

4.3. Kruntide ehitusõigus.

Käesolevas detailplaneeringus on määratud planeeritud kruntidele ehitusõigus järgmiselt:

Krunt pos nr 1, aadressi ettepanek <u>Pargi tn 4</u> - krundi pindala: 5269 m² - maa sihtotstarve: 100% elamumaa (E) - krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu alusel: EP või EPk - hoonete suurim lubatud ehitisalune pindala: kuni 600 m² - hoonete suurim lubatud arv: kuni 5 (1 elamu ja kuni 4 abihoonet) - hoonete suurim lubatud korruselisus: elamu kuni 2/ abihoone 1 - hoonete suurim lubatud kõrgus: elamu kuni 9m / abihoone kuni 5m Kitsendused: ➤ Pargi tn tee kaitsevööndi ulatus 15m äärmise sõiduraja servast ➤ Pargi põik tee kaitsevööndi ulatus 10m äärmise sõiduraja servast
Krunt pos nr 2, aadressi ettepanek <u>Pargi tn Lx</u> - krundi pindala: 487 m² - maa sihtotstarve: 100% transpordimaa (L) - krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu alusel: LT Kitsendused: ➤ <u>servituudivajadus</u> - planeeritud veevarustuse torule kaitsevööndi (koridori laius 2+2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks

Krundile pos nr 1 kavandatud hoonete kasutamise otstarbed vastavalt majandus- ja taristuministri 01.07.2015 määrusele nr 51 „Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu“ on:

- üksikelamu (11101)
- või
- 11212 kahe korteriga elamu
- elamu, talu, kooli vms majapidamisabihoone, nagu näiteks kuur, individuaalgaraaž ja saun (12744)

Käesolevas detailplaneeringus määratud **hoonete ehitisealune pind** on vastavalt majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusele nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“ § 19. Ehitisealune pind:

- (1) Ehitisealune pind on hoonealune pind või rajatisealune pind.
- (2) Hoonealune pind on hoone maapealse osa aluse pinna ja maa-aluse osa aluse pinna projektsioon horisontaaltasapinnal.
- (3) Hoone maapealse osa alune pind on hoonet ümbritsevast maapinnast kõrgemal asuvate hooneosade projektsioon horisontaaltasapinnal.
- (4) Hoone maa-aluse osa alune pind on hoonet ümbritsevast maapinnast madalamal asuvate hoone osade projektsioon horisontaaltasapinnal.
- (5) Hoonealuse, sealhulgas hoone maapealse osa aluse pinna sisse loetakse hoone juurde kuuluva rõdu, lodža, varikatuse, välja arvatud käesoleva paragrahvi lõike 6 punktis 8 nimetatud varikatuse, ja muu taolise projektsioon horisontaaltasapinnal.
- (6) Hoonealuse, sealhulgas hoone maapealse osa aluse ja hoone maa-aluse osa aluse pinna leidmisel ei võeta arvesse hoone küljes olevat:
 - 1) vihmaveesüsteemi;
 - 2) päikesekaitsevarjestust;
 - 3) terrassi;
 - 4) kaldteed ning treppi;
 - 5) valguskasti;
 - 6) vundamendi taldmikki;
 - 7) tehnosüsteemi ja -seadme osa;
 - 8) liikuvat või alla kahe ruutmeetrise horisontaalprojektsiooniga maapinnale mittetoetuvat varikatust;
 - 9) kuni ühe meetri laiust katuseräästast;
 - 10) hoone kujunduslikke või muid mitteolulisi elemente.

4.4. Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

Kuusalu Vallavolikogu 19.12.2001 otsusega nr 68 kehtestatud Kuusalu valla üldplaneeringu kohaselt on hajaasustusega aladel elamute ehituskruntide minimaalne suurus 0,36 ha ja hoonete minimaalne kaugus naaberkruntide hoonestusest 30,0 m. Käesolevas detailplaneeringus on üldplaneeringu nõuetega arvestatud.

Planeeritud krundi pos nr 1 hoonestusala kaugus on ette nähtud Pargi tn 2 krundi piirist ja Pargi põik 2 krundi piirist 25m arvestusega, et nimetatud kinnistutel kehtivas detailplaneeringus on nende hoonestusalad kaugus määratud 5m kaugusele Pargi põik 2a kinnistu piirist. Pargi tänava poolsest piirist on hoonestusala kaugus 7,5m planeeritud transpordimaa krundi piirist, et tagada autode manööverdamise võimalus omal krundil nt garaažiist väljumisel. Pargi põik tänava poolsest piirist on hoonestusala mää-

ratud 10m kaugusele, mis võimaldab koostatavas Kuldnoka katastriüksuse detailplaneeringus üldplaneeringukohase elamuk-
runtide kavandamist mõistlikul viisil.

Käesolevas detailplaneeringus on krundile pos nr 1 lubatud hoonestusalune pind ca 11,5% krundi pindalast.

**Ehitisealuse pinnaga 20 m² - 60 m² ja kuni 5 m kõrged hooned ja ehitisealuse pinnaga kuni 20 m² ja kuni 5 m kõrged
väikehooned, sh kasvuhoone, peavad jääma käesolevas detailplaneeringus määratud hoonestusalale, ehitisealuse
pinna ja lubatud hoonete arvu sisse.**

4.5. Ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded.

4.5.1. Hoonete arhitektuurinõuded.

Planeeringuala lähipiirkonna hooned on ehitatud erinevatel aegadel, kuid on suhteliselt eriilmelised ja arhitektuuriliselt erineva
väärtusega.

Uute hoonete komponeerimisel kasutada kaasaegset arhitektuurikeelt või kavandada traditsioonilise arhitektuuriga hoonestus.
Lihtsad ja heade proportsioonidega hooned loovad paikkonda rahuliku korrastatud miljöö.

Katusekalle ja tüüp: eluhoonel on lubatud viil-, kelp- või pultkatus, katusekalle elamul vahemikus 30° - 50° ning abihoonetel ka
0 - 30°. Väiksemad hooneosad võivad olla väiksema katusekaldega, kuid ühel hoonel ei tohiks kasutada rohkem kui kahte
erinevat katusekallet.

Planeeringuala hoonestus peab olema kujundatud ühtse arhitektuurse stiili- ja vormiga, st et hoonete arhitektuur peab olema
suhteliselt samane.

Katusekattematerjal:

- 1) plekk-katus (valtsplekk, valtsplekk profiiliga plekk-katus)
- 2) kivikatus

Välisviimistluses kasutada naturaalseid materjale ja/või nende sobivaid kombinatsioone:

- 1) paekivi autentsel kujul
- 2) puit autentsel kujul
- 3) krohv
- 4) tellis või silikaatkivi
- 5) betoonpind

Välisviimistluses on keelatud kasutada plekist ja plastikust välisvoodrit.

Värvitoonid: hoonete välisviimistluses kasutada pastelseid looduslikke värvitoone. Värvide valikul vältida sobimatuid kirevaid ja
intensiivseid värvitoone. Tervikliku tulemuse saavutamiseks kõrvuti rajatavate hoonete puhul on soovitatav vältida suurt
värvitoonide ja materjalide erinevust.

**Ehitusprojekti eskiisi tuleb kooskõlastada Kuusalu Vallavalitsusega, et võimalikult varajases projekteerimisstaadiumis
saavutada hoonete arhitektuurne ja esteetiline sobivus antud külamiljöö.**

4.5.2. Piirete asukoht ja arhitektuurinõuded.

Planeeritud elamukrundi piirile on lubatud piirdeaia rajamine. Piire kavandada sobivas koosluses elamu arhitektuuriga. Piirdeid
on lubatud max kõrgusega 1,5 meetrit.

Piirdeaed võib olla puitlipp-piire, metall(võrk, -paneel, -varb)piirde või haljaspiire (hekk). Soovituslikult rajada kombineeritud la-
hendusega piire. Lubatud ei ole tihe puidust lipp- või lattaed või kivi(betoon)müüritis.

Piirdeaia joonised esitada hoone ehitusprojekti ja kooskõlastada eelnevalt eskiislahendus Kuusalu Vallavalitsusega.

4.5. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.

Juurdepääs käesolevas detailplaneeringus käsitletavale alale on 11260 Jõelähtme – Kemba ja 11266 Kiiu – Kaberneeme teed
ühendavalt 11265 Valkla – Haapse teelt maha pööravalt 3530015 Pargi tänavalt.

Käesolevas detailplaneeringus on Pargi tänava lõunapoolsele alale kavandatud perspektiivne jalgtee, mille rajamiseks on Pargi
põik 2a kartastrükusest ette nähtud eraldi transpordimaa krunt pos nr 2.

Planeeritud elamukrundi juurdepääsutee laiuseks ette nähtud minimaalse laiusega 3,5 m. Sissesõidu asukoht elamukrundile
täpsustada hoonestuse ehitusprojekti.

Elamukrundi autode parkimine on ette nähtud omal krundil: üksikealmu puhul min 2 kohta ning kahe korteriga elamu puhul 4
autokohta.

4.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.

Käesolevas detailplaneeringus on esitatud nõue, et vähemalt 30% planeeritud kundi pos nr 1 pindalast moodustaks kõrghaljastus. Elamukrundi heakorras (teed ja platsid, terrassid, likvideeritavad puud, rajatav haljastus, väikevormid, võimalik välisvalgustus, prügikonteinerite paigutus jms) täpne lahendus esitada hoonestuse ehitusprojekti. Elamukrundi siseste sõidulade ja platside katetena kasutada piirkonnale omaseid materjale nagu nt paekiviplaate, graniitsõelmeid, kruusa, puitu, lubatud ka tänavakivi.

Jäätmete käitlemisel juhinduda Jäätmeseadusest ja Kuusalu valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Ette on nähtud rakendada jäätmete sorteeritud kogumist omal krundil. Segaalmejäätmete jaoks paigutada krundile prügikonteinerid. Planeeritaval alal on elamukruntidel ette nähtud soovituslik koht olmeprügi konteineritele, mis on paigutatud sissesõiduteede äärde, kruntide teepoolsele ossa. Ohtlikud jäätmed (näit. Hg-lambid, patareid, väetisekotid jms) koguda tavajäätmetest eraldi. Krundi valdaja peab tagamaks regulaarse jäätmete äraveo. Biolagunevad jäätmed komposteerida omal krundil järgides komposteerimisjuhendeid.

4.7. Vertikaalplaneerimine.

Planeeritaval alal üldjuhul ei ole lubatud maapinna tõstmine. Lubatud on vajadusel maapinna tõstmine õuealal kuni 0,5 m kahjustamata naaberkinnistute huve, st krundi vertikaalplaneerimisega tuleb vältida sademevee valgumist naaberkinnistule.

4.8. Tuleohutusnõuded.

Elamukrundi planeerimisel on lähtutud siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“, Eesti standardist EVS 812-6:2012/AC:2016 „Ehitiste tuleohutus. Tuletõrje veevarustus“ ja Eesti standardist EVS 812-7:2008/AC:2016 „Ehitiste tuleohutus: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“.

Rajatavate hoonete tulepüsivusklass võib olla TP3.

Planeeringulahendusega on tagatud naaberhoonete vahelised minimaalsed tuleohutuskujad 8m (kavandatud hoonestusalade min vahekaugus on 30 m).

Planeeritav eluhoone on ette nähtud paigutada olemasolevatest elamutest kaugemale kui 40m, st individuaalse tulekustutsveemahuti paigaldamise nõue puudub (alus: Siseministri 18.08.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ § 6).

Lähim hüdrant paikneb Valklaranna tee (11265 Valkla - Haapse tee) ja Vanatammi tee nurgal, Pargi põik 2a kastrüksusest ca 270 m edelasuunas.

Tuletõrjetehnika juurdepääs hoonetele peab olema tagatud vähemalt kolmest küljest.

Hoonete ehitusprojektid kooskõlastada Päästeameti Põhja päästekomandoga.

5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS.

5.1. Veevarustus ja kanalisatsioon.

Käesoleva detailplaneeringu veevarustuse lahenduse aluseks on Kuusalu Vallavolikogu 08.04.2021 määrus nr 5 „Kuusalu valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava 2020 - 2032“ ja kohaliku vee-ettevõtte Kuusalu Soojus OÜ 17.11.2023 kiri nr 084 „Valkla küla ühisveevärgiga liitumise tehnilised tingimused, Pargi põik 2a“.

Planeeritud elamukrundi pos nr 1 veevarustus on ette nähtud Pargi tänav L1 katastrüksusel paikneva olemasoleva veetoru baasil. Liitumispunkt maakraaniga DN25 paigaldada planeeritud elamukrundi piirile kuni 1m kaugusele avalikult kasutavale transpordimaale. Krundi pos nr 1 lubatud veevõtt liitumispunktis on kuni 1,0 m³/h, 1,5 m³/d.

Kuusalu Soojus OÜ 17.11.2023 kirja nr 084 „Valkla küla ühisveevärgiga liitumise tehnilised tingimused, Pargi põik 2a“ p 3 kohaselt on kanalisatsiooni jaoks on 3 võimalust:

1. Kuna detailplaneeringu koostamise ajal planeeringuala lähipiirkonnas reoveekanalisatsiooni torustikud puuduvad, siis on **ajutise lahendusena** lubatud planeeritud elamukrundi pos nr 1 reovee kanaliseerimine omale krundile paigaldatava lekekkindla kogumismahuti baasil. Reovee käitlemisel pidi kinni Kuusalu Vallavolikogu 16.06.2021 määrusest nr 8 „Kuusalu valla reovee kohtkäitlemise ja äraveo eeskiri“.
2. Rajada iseoolne reoveekanalisatsioonitorustik kuni olemasoleva toimiva kanalisatsioonitorustikuni. Iseoolse reoveetorustiku rajamine kuni olemasoleva toimiva torustikuni on ühe elamukrundi jaoks ebamõistlik ja majanduslikult ebaproportsionaalselt kulukas, kuna võimalik kanalisatsiooni ühenduspunkt jääb Pargi põik 2a kinnistust väga kaugel. Torustiku rajamine eeldab torustiku asukoha kokkulepet Pargi tn 2 (35201:001:0498, eraomand) ja Pargi tn L1 (35201:001:0629, Kuusalu vald) kinnistute omanikega.
3. Liituda koostatava Kuldnoka kinnistu detailplaneeringu raames rajatava kanalisatsiooniga. Kuid käesoleval ajal on Kuldnoka arenduse detailplaneeringu koostamine peatunud ja pole selgust millal ning mis lahenduse alusel võiks arendustegevus alata.

Käesolevas detailplaneeringus kavandatu realiseerumisel ei muutu oluliselt ala sademe- ja drenaažvee hulk. Suure pindalaga kõvakattega teid ja platse kavandatakse vähesel määral, suurem osa detailplaneeringualast on haljasala.

Hoonete katustelt tulev sademevesi koguda kokku kastmisvee otstarbel koos kastmisvee kasutamise võimalusega ning peale kogumist üle jääv vesi immutada pinnasesse enda kinnistul naaberkiinnistu huve kahjustamata. Konkreetne lahendus esitada hoonestuse ehitusprojekti.

5.5. Elektrivarustus.

Pargi põik 2a krundil on olemasolev liitumine elektrivarustusega, mis rahuldab ka planeeritud hoonestuse vajadusi.

5.6. Tänavavalgustus.

Käesolevas detailplaneeringus tänavavalgustuse osa ei käsitleta kuna Pargi tänaval on olemasolev tänavavalgustus.

5.7. Telekommunikatsioonivarustus.

Käesolevas detailplaneeringus on sidevarustus kavandatud raadiolahenduste baasil.

5.8. Soojavarustus.

Hoonete küte on kavandatud lokaalse küttega erinevate kütmissüsteemidega, nt õhksoojuspump, puuküttega ahiküte, päikesepaneelid jms või erinevate küttesüsteemide kombinatsioonil.

Konkreetne küttesüsteemi lahendus esitada hoone(te) ehitusprojekti(de)s.

6. KESKKONNATINGIMUSED JA DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD ASJAKOHASED MÕJUD.

Kuusalu Vallavolikogu 27.09.2023 otsusega nr 60 „Valkla küla Pargi tn 2 põik 2a kinnistu detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine ning detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamine“ jäeti keskkonnamõju strateegilise hindamine algatamata kuna planeeringuala lähiümbrust ja keskkonnamõju arvestades ning et planeeringuga kaasnevad mõjud on eeldatavalt väikesed, lühiajalised ning jäävad planeeringuala ning selle lähinaabrite ulatusse, ei kahjusta inimeste tervist, vara, ei põhjusta keskkonnas olulisi pöördumatuid muutusi ega ületa eeldatavalt piirkonna keskkonnataluvust.

Õhusaaste.

Planeeringualale on ette nähtud 1 või 2 eluaseme rajamine. Hoonete kütmiseks on võimaliku erinevad küttesüsteemid või nende kombinatsioonid: erinevad soojuspumbad, sh maaküte, päikesepaneelid, elektriküte, puuküte.

Planeeringualale lähimatel riigiteedel on liiklustihedus suhteliselt väike, liiklusrumori häiriv mõju ei ulatu detailplaneeringualani.

Detailplaneeringuga haaratud territooriumil intensiivset pinnast, pinna- ja põhjavett ning õhku reostavat majandustegevust ei ole ette näha.

Radoon

Detailplaneeringuala asub kõrge radooniriskiga alal. Elamukrundil on soovituslik viia läbi radooniuuring, hoone projekteerimisel lähtuda Eesti Standardist EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“

Jäätmed

Jäätmete käitlemisel juhendada Jäätmeseadusest ja Kuusalu Vallavolikogu 14.12.2022 määruse nr 26 „Kuusalu valla jäätmehoolduseeskiri“ nõuetest.

Sorteeritud jäätmete kogumine on ette nähtud omal krundil. Taaskasutatavaid jäätmeid koguda liikide kaupa eraldi ja paigutada sorteeritud jäätmete kogumise konteineritesse. Segajäätmete jaoks paigutada krundile prügikonteiner. Ohtlikud jäätmed (näit. Hg-lambid, patareid, väetisekotid jms.) koguda tavajäätmetest eraldi. Krundi valdaja peab tagama regulaarse prügi äraveo. Biolagunevad jäätmed komposteerida omal krundil järgides komposteerimisjuhendeid.

Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad asjakohased mõjud.

Majanduslikud mõjud.

Detailplaneeringu realiseerumisel avaldub positiivne majanduslik mõju uute kogukonnaliikmete lisandumise näol. Suureneb kohalike teenuseid ja tooteid kasutavate isikute arv. Rajatavad eluhooned ja korrastatavad elamukruntid tõstavad piirkonna kinnisvara keskmist väärtust.

Planeeritud tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

Kultuurilised mõjud.

Planeeringualal puuduvad muinsuskaitsealused mälestised või nende kaitsevööndid, mistõttu elamu ja abihoonete rajamine ei ole negatiivne kultuuriline mõju. Detailplaneeringus on määratud antud piirkonda sobilikud hoonestuse arhitektuuritingimused. Planeeritud tegevuse negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

Sotsiaalsed mõjud.

Detailplaneeringuga planeeritud hoonete rajamisega kaasnev positiivne sotsiaalne mõju tuleneb uute kogukonnaelanike lisandumisest. Negatiivset mõju sotsiaalsele keskkonnale põhjustab ehitusperioodil lähiümbruse elanikele suurenenud müra- ja vibratsioonitase ning liiklussagedus.

Positiivset mõju omab Pargi tänava lõunapoolsele alale kavandatud perspektiivne avalikult kasutatav jalgtee, mille rajamiseks on Pargi põik 2a kartastriikusest ette nähtud eraldi transpordimaa krunt pos nr 2.

Planeeritud tegevuse pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

Mõju looduskeskkonnale.

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad mõjud ei ole ulatuslikud, kuna lähipiirkonnas on juba kujunenud hoonestatud ja inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond. Planeeringulahendus näeb alale ette üksiklamu või kahe korteriga elamu koos abihoonetega. 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. Planeeritud hoonete rajamine ei põhjusta eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks pikaajaline keskkonnaseisundi kahjustumine, sealhulgas vee, pinnase, õhusaastatuse, olulise jäätmetekke või müra taseme suurenemine. Planeeritava tegevusega kaasneb väga vähene liikluskoormuse, mürataseme ja õhusaaste suurenemine, kuid oodata ei ole ülenormatiivsete tasemete esinemist.

Pikaajaline negatiivne mõju looduskeskkonnale puudub.

7. NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS.

- Ehitusprojekt tuleb koostada Ehitusseadustiku mõistes pädeva isiku poolt.
- Ehitusprojekti anda täpsed fassaadide lahendused.
- Hoonestuse ehitusprojekti esitada piirdeaia täpne lahendus.
- Kuna planeeringuala on ehitusgeoloogiliselt uurimata ala, siis tuleb enne konkreetseid projekteerimistöid teostada ehitusgeoloogilised uuringud.

- Kuna piirkonnas kõrge radooniriskiga (100 - 150 kBq/m³) ala, siis enne elamu projekteerimist on soovituslik teostada radooniriski uuring. Elamu projekteerimisel arvestada Eesti standardi EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ nõudeid ning soovitusi. Soovitatav projekteerida/kasutada vundamendialust tuulutussüsteemi tagamaks radooni väljapääsu hoone alt. Eluhoone peab olema ehitatud hea kvaliteediga. Vajalik on kõikide läbiviikude (postide, kommunikatsioonide) hermetiseerimine, hoone hea ventilatsioon jms.

- Elamu ehitusprojekti koostamisel arvestada majandus- ja taristuministri 02.07.2015 määruse nr 85 „Eluruumile esitatavad nõuded“ ja Eesti standardiga EVS_EN 17037:2019/ A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“

- Planeeritavate hoonete projekteerimisel arvestada siseministri 30.03.2017 määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutuse nõuded“ ja siseministri 18.02.2021 määruse nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“

- Hoone tulepüsivusklass täpsustada ehitusprojekti.
- Hoone(te) ehitusprojekt(id) kooskõlastada Päästemeti Põhja Päästkeskusega.
- Hoonestuse ehitusprojekti anda sademevee ja liigvee ärajuhtimise täpne lahendus.
- Ehitusprojekti lahendada vertikaalplaneerimine, vältida sademevee valgumine naaberkinnistutele.
- Tehnovõrkude ehitusprojektide koostamiseks taotleda tehnovõrkude ja/või ressursivaldajalt täpsustatud tehnilised tingimused. Tehnovõrkude ehitusprojektid kooskõlastada võrguvaldajatega ja/või ressursivaldajatega.
- Ehitusprojektide koosseisus kajastada nii likvideeritav, säilitatav kui ka kavandatav haljastus. Kõrghaljastus ei tohi takistada päästetöid.

OÜ Kuusalu Soojus on oma 29.10.2021 kirjas nr 087 esitanud järgmised tingimused VEEVARUSTUSE EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS:

- Kaevetööd kooskõlastada vajadusel teiste kommunikatsioonide valdajatega.
- Kinnistul olevad torustikud esitada avatud kaevikus OÜ Kuusalu Soojus esindajale, kes annab nõusoleku tagasitõrjumiseks.
- Etteteatamise aeg kaeviku ülevaatuseks on 2 tööpäeva, lühema etteteatamise korral ei ole võimalik kindlustada soovitud ajahetkel ülevaatust.
- Kinnistustisest tööde teostamisel ilma avatud kaeviku ettenäitamiseta on OÜ-l Kuusalu Soojus õigus nõuda kontrollimiseks kaeviku lahtikaevamist kinnistu omaniku kulul.
- Veemõõdusõlm peab paiknema külumise eest kaitstud ligipääsetavas kohas. Veearvesti ees peab olema sulgeseade (kraan). Veearvesti järel peab olema sulgeseade ja tagasilöögiklapp. Enne kasutuselevõttu peab veemõõdusõlmed esitama ülevaatuseks ja plommimiseks OÜ Kuusalu Soojus esindajale. Veearvesti annab OÜ Kuusalu Soojus.
- Maa-alune torustik peab olema paigaldatud tihendatud liivaalusele ja paigalduse minimaalne sügavus külumise vältimiseks on 1,8 m. Kui hoonete kasutamine ei ole aastaringne, siis soovime enne hoonesse sisseviiku paigaldada täiendav isetühjenev maakraan.
- Enne liitumist sõlmida OÜ-ga Kuusalu Soojus liitumisleping ja enne vee kasutamise algust teenusleping (lepingute projektid koostab OÜ Kuusalu Soojus).

8. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA.

Planeeringu rakendamise võimalused ja kord määratakse vastavalt omavalitsuse ja huvitatud isiku vahelisel kokkuleppele etap-
pidena.

Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine määratakse vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele seadus-
tele.

Detailplaneeringu kehtestamisele järgnevate toimingute ja tegevuste järjekord (ehituse etapid):

- Planeeringujärgsete katastriüksuste moodustamine koos vajalike servituutide seadmisega.
Käeoleva detailplaneeringu realiseerimiseks on vajalik rajada veevarustuse toru lõik väljaspool detailplaneeringuala, mistõttu on ette nähtud servituudi seadmise vajadus **Pargi tänav L1** (kü 35201:001:0629) kinnistule planeeritud **veetorule** kaitsevööndi (koridori laius 2+2 m) ulatuses võrguvaldaja kasuks.
- Planeeringujärgse transpordimaa pos nr 2 tasuta võõrandamne Kuusalu Vallale.
- Planeeringujärgsete hoonete projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine.