

KÖITE KOOSSEIS SELETUSKIRI

KÖITE KOOSSEIS	1
1. ÜLDOSA.....	3
1.1. Eessõna.....	3
1.2. Planeeringu koostamise eesmärk	3
1.3. Planeeringu koostamise alus	3
1.4. Seotus teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega. Põhjendused kehtiva üldplaneeringu muutmiseks.	4
1.5. Majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamine.....	6
1.6. Andmed maa kuuluvuse kohta.....	7
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA HINNANG.....	7
2.1. Üldist	7
2.2. Asend. Kontaktvööndi analüüs.....	8
2.3. Hooned ja rajatised.....	8
2.4. Juurdepääsuteed	9
2.5. Haljastus.....	9
2.6. Tehnovarustus	9
3. PLANEERINGU ETTEPANEK.....	9
3.1. Üldist	9
3.2. Krundijaotuse ettepanek	10
3.3. Servituutide seadmise vajadus, muud seadustest tulenevad kitsendused.....	10
3.4. Hoonestuse ettepanek, arhitektuursed nõuded ehitistele	10
3.5. Teed, tänavad ja liikluskorralduse põhimõtted	11
3.6. Haljastus ja heakord	11
3.7. Keskkonnakaitse. Liiklusrüütlus ja jäätmeäitlus.....	13
3.8. Tuleohutus.....	14
3.9. Kuritegevuse ennetamise põhimõtted	14
4. TEHNOVARUSTUS.....	14
4.1. Üldist	14
4.2. Veevarustus ja kanalisatsioon.....	14
4.3. Soojavarustus	15
4.4. Elektrivarustus ja sidevarustus.....	15
5. PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA.....	16

GRAAFILINE OSA

Situatsiooniskeem	leht 1	Mõõtkavata
Kontaktvööndi plaan	leht 2	Mõõtkavata
Lähteplaan	leht 3	M1:1000
Krundijaotuse ja ehitusõiguse joonis	leht 4	M1:500
Tehnovarustuse koondplaan	leht 5	M1:500

MENETLUSDOKUMENDID

1. Kuusalu Vallavolikogu 18.06.2025 otsus nr 20

KOOSKÕLASTUSED, ARVAMUSED JA KOOSTÖÖ

1. Koostöö ja kooskõlastuste koondtabel, kirjad läbivaatamise ja koostöö kohta

LISAD

1. Koopiad ajalehe väljavõtetest
2. Väljavõte kehtivast üldplaneeringust
3. Väljavõte koostatavast üldplaneeringust
4. Tehnilised tingimused
5. *Illustratiivne materjal*

PROJEKTI KOOSTAJAD

Projektijuht –	arh. Tiina Skolimowski
Arhitektuurne osa –	arh. Tiina Skolimowski
<i>Vee- ja kanalisatsioon –</i>	<i>ins. Ene Pundi</i>
<i>Elektri- ja sidevarustus –</i>	<i>ins. Kaarel Roopalu</i>

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

1.1. Eessõna

Käesolev detailplaneering on algatatud huvitatud isiku taotluse ja sellele lisatud esialgse eskiisi alusel Kuusalu Vallavolikogu 18.06.2025 otsusega nr 20. Detailplaneering on algatatud kehtivat Kuusalu valla üldplaneeringut muutvana kavandatavate krundi suuruste ja elamute omavahelise kauguse osas.

Planeeringuga tehakse ettepanek Metsaserva kinnistu jagamiseks ca 12 üksiklamu krundiks, kaheks sõidutee maa-ala ning 1,3 ha suuruseks loodusliku haljasala krundiks. Kuusalu valla üldplaneeringu kohaselt asub kinnistu hajaasustuses, osaliselt perspektiivsel elamualal ning osaliselt nn *valge/ala*. Kinnistu idaosa läbib Harjumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ kohane rohekoridor ja selle põhja osale ulatub üldplaneeringu kohane kaitsemetsa ala.

1.2. Planeeringu koostamise eesmärk

Planeeringu koostamise eesmärk on Kuusalu aleviku vahetus naabruses võtta kasutusele üldplaneeringu järgne elamumaa juhtotstarbega kinnistu sihtotstarbeliselt. Kinnistu lähinaabruses, Kuusalu alevikus paiknevad väikeelamukrundid ning väljaehitatud tehnovõrgud- torustikud ja kaablid, mis toetavad kinnistu omaniku kava rajada piirkonda uued üksiklamu krundid, vastavalt tiheasustuse printsiipidele. Planeeringuga on kavas luua tänapäevane elukeskkond, mis sobituks piirkonda. Planeeringu koostamise raames töötatakse välja vajalikud meetmed, mis vähendavad Tallinn-Narva maanteelt tulenevat mõju- liiklusrumür ja vibratsiooni.

1.3. Planeeringu koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise aluseks on alljärgnevad dokumendid, planeeringud ja seadused:

- Ilmastalu küla Metsaserva kinnistu detailplaneering (kehtestatud Kuusalu Vallavolikogu 03.05.2017 otsusega nr 24)
- Kehtiv Kuusalu valla üldplaneering
- Koostatav Kuusalu valla üldplaneering
- Harjumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“.

- Planeeritava ala kontaktvööndisse jäävad kehtestatud ja koostatavad detailplaneeringud
- Planeerimisseadus
- Ehitusseadustik
- Hades Geodeesia poolt koostatud topograafiline alusplaan, 2025.

1.4. Seotus teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega. Põhjendused kehtiva üldplaneeringu muutmiseks.

Eesti üleriigilise planeeringu 2030+ kohaselt on võrdselt hinnatud kompaktsed linnad, eeslinnad ja traditsioonilised külad. Maapiirkonnad pakuvad inimestele elukoha privaatsust, toimetulekut sõltumata välistest oludest ja looduslikku elukeskkonda. Tähtsal kohal on ühenduvus kohalike ja maakondlike keskustega. Planeeringuala asub Kuusalu aleviku kõrval ja omab head ühendust suurimate keskustega. Planeeringuala asub valla suurima keskuse

vahetuses läheduses, aga samas paikneb looduslikus elukeskkonnas. Kavandatav tegevus on kooskõlas Eesti üleriigilise planeeringuga.

Harju Maakonnaplaneeringu 2030+ visioonis on toodud välja linnalise ja maapiikonnale omase ruumi selge eristumine Tallinna väliselt. Tähtis on taristute arendamine ning loodusliku ja atraktiivse elukeskkonna säilimine. Igapäevaelu toimimisel on suur roll ühendustel oluliste keskustega. Planeeringuala paikneb Ilmastalu külas ja piirneb Kuusalu alevikuga. Planeeringualalt tuleva tee kaudu on võimalikult mugavalt ja kiirelt jõuda piirkonna suurimate keskusteni. Lisaks paikneb planeeringualal maakonnaplaneeringuga määratud rohevõrgustiku ala. Planeeringuala, mis kattub rohevõrgustiku alaga ei kuulu hoonestamisele ning säilitatakse metsana. Kavandatav tegevus on kooskõlas Harju maakonnaplaneeringuga.

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

Kehtiva Kuusalu valla üldplaneeringu kohaselt asuvad Metsaääre tee 1, 2, 3, 4, 5, 7, Metsaääre tee ja Metsaserva kinnistud haja-asustuses piirnedes tiheasustusalaga, osaliselt perspektiivsel elamualal ja osaliselt rohevööndi alal. Alal kehtiva detailplaneeringuga on täpsustatud vööndite asetust. Kehtiva üldplaneeringu seletuskirja kohaselt on haja-asustuses

elamute ehituskruntide minimaalne suurus 0,36 ha ja hoonete minimaalne kaugus naaberkruntide hoonestusest 30,0 m.

Esitatud detailplaneeringu algatamise taotlus on kehtivat üldplaneeringut muutev kavandatavate krundi suuruste ja naaberkruntidel paiknevate elamute omavahelise kauguse osas. Üldplaneeringu muutmise põhjendatud asjaoluga, et ala piirneb olemasoleva tiheasustusalaga, läheduses on planeeringu elluviimiseks vajalik taristu ja Kuusalu alevikus ei ole piisaval hulgal elamukruntide arendamiseks sobilikke alasid. Avalikes huvides luuakse moodustatava loodusliku haljasmaa krundiga nii uutele krundi omanikele kui ka olemasolevatele elanikele looduses vabamalt liikumise ja ühistegevuse võimalust. Detailplaneeringuga nähakse ette seni hoonestamata naabermaaüksustele Kalda tn 17a, 19a ja 21a juurdepääsu võimalus.

Koostamisel oleva üldplaneeringuga on planeeritav ala kavandatud liita Kuusalu alevikuga ning tiheasustusalaga. Üldplaneeringuga tiheasustusaladele lubatud minimaalseks krundisuuruseks on menetluses olevas üldplaneeringus määratud 1200 m².

Tulenevalt planeerimisseaduse § 124 ja keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lg 2 p-le 10 peab andma planeeringu koostaja eelhindangu, et kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist. Vabariigi Valitsuse 29.08.2005määruses nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu“ on toodud nimekirja tegevustest, mille korral Kuusalu Vallavalitsus andma eelhindangu ning kaaluma keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajadust. Antud määruse § 13 p-le 2 kohaselt tuleb keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang anda elamurajooni rajamisel.

Koostatud KSH eelhindangu kokkuvõtte kohaselt ei kavandata detailplaneeringuga olulise keskkonnamõjuga tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist või loodusvarade taastumisvõime ületamist. Tegevustega kaasnevad võimalikud mõjud on vaid ehitusaegsed mõjud. Avariolukordade esinemise tõenäosus on väga väike. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punkti 12 kohaselt detailplaneeringu menetluse käigus.

1.5. Majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamine.

Seni kasutamata kinnistute kasutuselevõtt elamukruntidena toetab Kupu tee olemasolu, mida on kavas rekonstrueerida ca 270 m pikkuses lõigus. Samuti on kavas planeeringu realiseerumise käigus rajada hooneid teenindavad tehnovõrgud: torustikud veevarustuse tagamiseks ja reovee ärajuhtimiseks koos pumplaga ning elektrivarustuse tagamiseks elektrikaablid. Nimetatud taristuga on võimalik piirkonnas edaspidi liituda ka teistel soovijatel vastavalt kokkulepitud liitumistasu alusel. Rajatavate tehnovõrkude maksimaalne ärakasutamine on majanduslikult otstarbekas. Uute elanike lisandumine toob valda juurde maksumaksjaid.

Uute elamute rajamise eelduseks peab olema kõrgel tasemel projektide olemasolu, mille alusel on võimalik luua piirkonnas kvaliteetne ehitatav keskkond, mis hakkab eeldatavalt väärtustama kogu lähipiirkonda. Kavandatud eesmärkidel planeeringu realiseerumine tagab piirkonnas kõiki osapooli rahuldavad lahendused tervikliku ja jätkusuutliku elukeskkonna loomiseks.

Piirkonda uute elanike lisandumine muudab konkreetse piirkonna keskkonnaks, millesse kodusid rajavad inimesed hakkavad tarbima Kuusalu aleviku poolt pakutavaid teenuseid. Koostatava detailplaneeringuga kavandatav ei tekita vastuolu era- ja avalike huvide vahel. Avalikes huvides luuakse moodustatava loodusliku haljasmaa krundiga nii uutele krundi omanikele kui ka olemasolevatele elanikele looduses vabamalt liikumise ja ühistegevuse võimalust. Detailplaneeringuga nähakse ette seni hoonestamata naabermaaüksustele Kalda tee 17a, 19a ja 21a juurdepääsu võimalus.

Detailplaneeringuga kavandatava ehitustegevusega kaasnevad teatud ulatuses muutused pinnase- ja metsakoosluses ja lisandub tallamiskoormus. Ehitustegevusega kaasnevad eespool nimetatud muutused minimaalsel määral. Eelnevat arvesse võttes võib järeldada, et detailplaneeringuga kavandatav ei mõjuta majanduslikke, kultuurilisi ja sotsiaalseid ning looduskeskkonda määral, mis tekitaks vastuolusid avalike ja erahuvide vahel.

Kuusalu valla kehtiva üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala hajaasustuses, osaliselt kehtiva üldplaneeringu kohasel perspektiivsel elamumaal ning osaliselt nn valgel alal. Kinnistu idaosa läbib Harjumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ kohane rohekoridor. Planeeringualale ulatub osaliselt üldplaneeringu kohane kaitsemetsa maa. Väljavõte kehtivast Kuusalu valla

üldplaneeringust, kus on täpsustatud selle kohase kaitsemetsa sisu: „Vajadusel säilitada asulat ümbritsev haljasvöönd, mis ühelt poolt toimiks inimtekkeliste mõjude pehmendajana ja teiselt poolt pakuks linlikule elulaadile looduslähedasemat elukeskkonda, on Kuusalu aleviku ümbritsevate riigimetsamaadel määratud kaitsemetsa kategooria üldplaneeringu kaardil toodud piirides. Nimetatud piirang on kantud rohelise püstviirutusega üldplaneeringu kaardile. Üldplaneeringu kaardil toodud kaitsemetsade piiridesse jäävatel eramaadel reserveerida alad metsamaana kaitsemetsa rajamise otstarbel“. Planeeritavale kinnistule ulatuvast ca 2,0 ha suurusest üldplaneeringu kohasest kaitsemetsa alast on jäetud hoonestamata üle 1,9 ha ehk üle 90%. Seega on vähendatud üldplaneeringu kohast kaitsemetsa ala minimaalselt. Samas on tehtud ettepanek kaitsemetsa alale moodustatud kruntide hoonestusalast väljapoole jäävad piirkonnad (taas)haljastada. Ettepanek teenib nii üldplaneeringu kohast nõuet reserveerida eramaadel alad kaitsemetsa rajamiseks, kui ka Tallinn-Narva maantee poolt tuleneva liiklusrüüa leevendamist.

1.6. Andmed maa kuuluvuse kohta

Planeeritava Metsaääre tee 1, 2, 3, 4, 5, 7, Metsaääre tee ja Metsaserva kinnistute omanik on Arvo Arrak.

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA HINNANG

2.1. Üldist

Planeeringualasse on kaasatud alljärgnevad kinnistud: Metsaääre tee 1 (katastritunnusega 35301:001:1725, suurusega 3712.0 m², sihtotstarbega 100% elamumaa); Metsaääre tee 2 (katastritunnusega 235301:001:1721, suurusega 3591.0 m², sihtotstarbega 100% elamumaa); Metsaääre tee 3 (katastritunnusega 35301:001:1726, suurusega 3632.0 m², sihtotstarbega 100% elamumaa); Metsaääre tee 4 (katastritunnusega 35301:001:1727, suurusega 3609.0 m², sihtotstarbega 100% elamumaa); Metsaääre tee 5 (katastritunnusega 35301:001:1728, suurusega 3601.0 m², sihtotstarbega 100% elamumaa); Metsaääre tee 7 (katastritunnusega 35301:001:1722, suurusega 3640.0 m², sihtotstarbega 100% elamumaa); Metsaääre tee (katastritunnusega 35301:001:1724, suurusega 1842.0 m², sihtotstarbega 100% transpordimaa) ja Metsaserva (katastritunnusega 35301:001:1723, suurusega 13007.0 m², sihtotstarbega 100% maatulundusmaa).

Lisaks neile kinnistutele on planeeringualasse haaratud osaliselt ka Kupu tee (valla tee nr 48) lõik (katastritunnusega 35301:001:1418) ca 270 m² suuruses osas, mis tagab juurdepääsu planeeritavatele kruntidele. Planeeringuala on kokku ca 3,8 ha.

2.2. Asend. Kontaktvööndi analüüs.

Planeeritavad kinnistud paiknevad Kuusalu vallas Kuusalu aleviku ja Ilmastalu küla piiril, Ilmastalu külas. Planeeringuala piirinaabrid on põhjas Tarvametsa (35203:004:0161), idas Vennaniidu (35203:004:0020), lõunas Kupu tee (35301:001:1418), läänes Kupu tee 15 (35201:004:1410), Kalda tn 21a (35203:004:0257), Kalda tn 19a (35203:004:0256) ja Kalda tn 17a (35203:004:0255).

Planeeritavate kruntide asukoht võimaldab kiiret ja lihtsat juurdepääsu Kuusalu aleviku teenindus-kaubandus ja muudele teenust pakkuvatele asutustele. Piki Kupu ja Kuusalu teed läänesuunal liikudes jääb kinnistust ca 500 m kaugusele Kuusalu aleviku Keskväljak, kus paikneb Rahvamaja ja millest omakorda mõnevõrra läänepoolle jäävad Grossi Toidukaupade kauplus ning lillepood. Ca 1,0 km kaugusele jääb Konsumi kaupluse hoone, mille ruumides paiknevad lisaks apteek ja juuksurisalong. Samasse piirkonda jääb ka Kuusalu postkontori ja Kunstide Kooli ühine hoone ja tööstuskaupade kauplus. Planeeritavast kinnistust 1,5 km kaugusele jääb Kuusalu kiriku esine plats, mida ümbritsevad lisaks kirikuhoonele erinevad kauplused ning toitlustusasutused. Vahetult platsi ääres paikneb Tervisekeskuse hoone, milles paikneb perearstikeskus, raamatukogu, politsei, eakate kodu. Samas paikneb ka ühistranspordi peatus, kust on võimalik sooritada ka ümberistumisi. Ca 2,0 km kaugusel paiknevad spetsiifilisemad (ehitustarvete ja autokaupade) kauplused, autotöökoda ning tankla. Kuusalu lasteaed jääb planeeringualast ca 2,5 km kaugusele ja Kuusalu Keskkool, ujula ja staadion vastavalt ca 3,0 km kaugusele. Kõikidele objektidele on turvaline juurdepääs ka jalgsi, kuna alates Keskväljakust kulgevad jalakäijate ja kergliiklusteed kuni keskkoolini ja Kiiu alevikuni välja.

Kuusalu aleviku piiridesse jäävate naaberkruntide suurused on vahemikus 1400-2000 m². Planeeritavatele üldplaneeringujärgsetele min 1200 m² suurustele kruntidele võimaldatakse rajada hooned, mis ei eristu Kuusalu aleviku piiril olevatest hoonetest.

2.3. Hooned ja rajatised

Planeeritaval alal Metsaääre tee 1, 2, 3, 4, 5, 7, Metsaääre tee ja Metsaserva kinnistutel hooned puuduvad. Planeeringuala kirdenurka läbib maagaasi jaotustorustik Kuusalu B3, millele kehtib kaitsevöönd 1+1 m. Kupu teel kulgeb siderajatis, kaabel, millele Telia Eesti AS on geodeetilisele aluskaardile andnud koosõlastuse. Käesoleva töö raames on kaabli haldaja võtnud planeeringu tegevuse teadmiseks ja soovib uuesti koostööd teha enne ehitustegevuse algust kaabli piirkonnas.

2.4. Juurdepääsuteed

Planeeritavale kinnistule juurdepääs toimub Kupu teelt, valla teelt nr 48.

2.5. Haljastus

Planeeritaval alal on tosin aastat tagasi sooritatud küpse metsamassiivi (mänd, kask) lageraie. Tänapäevaks on alal hakanud kõrghaljastus taastuma. Maa-ala on kaetud erinevat liiki ja kasvujärgus puudega. Valdavalt on tegemist mändide ja kaskedega, vaheldumisi madalama kooslusega.

2.6. Tehnovarustus

Planeeritava kinnistuni teenindavad tehnovõrgud ei ulatu. Kupu teel kohakuti planeeritava kinnistuga kulgeb Telia Eesti AS maakaabel. Kinnistu kirdenurka läbib maagaasi jaotustorustik Kuusalu B3. Kummalegi rajatisele kehtib kaitsevöönd 1+1 m.

2.7. Kehtivad piirangud ja seadustest tulenevad kitsendused

Planeeritavad kinnistud jäävad ca 50 m kaugusel paikneva Tallinn-Narva maantee mõjupiirkonda, mille kaitsevöönd ulatub kinnistule 28m² ulatuses. Kinnistu kirdeosa läbib maagaasi jaotustorustik Kuusalu B3, millele kehtib kaitsevöönd 1+1 m. Planeeritavale kinnistule juurdepääsu teel kulgeb Telia Eesti AS maakaabel (kaitsevööndiga 1+1m). Kinnistule ulatub Harju maakonnaplaneeringu kohase teemaplaneeringu järgne rohevõrgustik, orienteeruva suurusega 1,5 ha ja üldplaneeringukohane kaitsemets, ca 2,1 ha suurune ala.

3. PLANEERINGU ETTEPANEK

3.1. Üldist

Planeeringu lahenduste väljatöötamisel on arvestatud lisaks Kuusalu Vallavolikogu poolt väljastatud lähteülesandele, KSH eelhinnangule, kehtivale üldplaneeringule ja koostamisel olevale üldplaneeringule, väljastatud tehniliste tingimustele ka kinnistu asukohast tulenevalt ja seal väljakujunenud looduskeskkonna ja sooviga kujundada alale tänapäevastele nõuetele vastav elukeskkond. Samuti tuleb hinnata loodava keskkonna sobivust elamiseks Tallinn-Narva maanteelt tuleneva liiklusrünnaku mõju tõttu. Planeeritavatele kruntidele ulatuva liiklusrünnaku hindamiseks on Terviseameti kesklabori füüsikalabori poolt 22.04.2016 koostatud müraproгноosimise aruanne 6/4-6-2/1234. Käesoleva detailplaneeringu raames on kavas tellida uus mürauring, kuna vahepealse ca 8 aasta jooksul on asjaolud muutunud, haljastus taastunud, lisandunud.

3.2. Krundijaotuse ettepanek

Koostatava detailplaneeringuga on alal kehtiva detailplaneeringuga moodustatud Metsaääre tee 1, 2, 3, 4, 5, 7, Metsaääre tee ja Metsaserva kinnistutest moodustada kokku 12 üksikelamu krunti, vahemikus suurusega 1600 m² kuni 2060 m². Kruntidele juurdepääsu teede teenindamiseks on moodustatud 2 transpordimaa krunti, suurusega 2200 m² ja 630 m² ja eraldiseisev 13 007 m² suurune loodusliku haljasmaa krunt, mida ei muudeta alal kehtiva detailplaneeringuga määratust ja, mis kattub valdavalt maakonnaplaneeringu järgse rohevõrgustiku alaga.

Täpsemad andmed moodustatud kruntide suuruste ja kruntidele määratud ehitusõiguste kohta on kajastatud detailplaneeringu joonisel nr 4, krundijaotuse ja ehitusõiguse plaan.

3.3. Servituutide seadmise vajadus, muud seadustest tulenevad kitsendused.

Alal kehtiva Metsaserva kinnistu detailplaneeringu kehtestamise eel on huvitatud isik sõlminud notariaalne lepingu (nr 12.04.2017 nr 546) Kalda tn 17a, Kalda tn 19a, Kalda tn 21a kinnistute omanikega teeservituudi seadmiseks naaberkinnistutele juurdepääsuks.

Maakasutuse kitsendused tulenevad alljärgnevatest olemasolevatest objektidest:

- Tallinn-Narva riigimaantee kaitsevöönd 50 m;
- maagaasi jaotustorustik Kuusalu B3, kaitsevööndiga 1+1 m;
- Telia Eesti AS sidekaabel, kaitsevööndiga 1+1 m.

3.4. Hoonestuse ettepanek, arhitektuursed nõuded ehitistele

Planeeringuga võimaldatakse hoonestatavatele elamumaa kruntidele rajada kuni 3 eraldiseisvat hoonet sh 0-60 m² kuni 5 m kõrgused abihooned, arvestades lubatud ehitisealuse pinna suurust ja lähtudes sobivusest keskkonda. Hoonete paigutus krundil tagatakse vastavalt asula väljakujunenud ehitusjoonele ning hoonete paigutamise tavadele. Hoonete lubatud maksimaalne maapealne kõrgus/korruselise elamul on kuni 9m ja 2 korrust, abihoonetel kuni 6m. Maksimaalne lubatud ehitisealune pind on vastavalt koostatavale üldplaneeringule lubatud 30% krundi pindalast. Moodustatavate kruntide suurusest tulenevalt on pakutud maksimaalne ehitisealune pind 320 m².

Hoonete arhitektuursete lahendite osas väga rangeid tingimusi planeeringus ette ei anta. Positiivse tulemuse eesmärgil võiks kõik kavandatavad hooned arvestada väljakujunenud hoonestuslaadiga ja arhitektuurse traditsiooniga (maht, katusekuju, viimistlusmaterjalid), samas uudsete ja tänapäevaste trendidega. Hoonete välisviimistluse puhul on soovitatav kasutada looduslähedasi- heledaid, pastelseid toone. Erksamad ja kontrasti pakkuvad toonid võiksid olla piiratud osal hoone fassaadist. Üleni erksavärvilistes toonides viimistletud

hooned mõjuvad närviliselt ja rikuvad ansamblilisuse ja ei ole piirkonda soovitud. Et saavutada hoonestatud keskkonna rajamisel positiivne lõpptulemus, oleks soovitatav lahendada see arhitektuurse tervikuna, kus üks või mõned küllalt ühetaolise käekirjaga arhitektid pakuksid ideekavandeid nii hoonetele, piiretele kui ka väikevormidele.

Liiklusmüra leevendamise eesmärgil on oluline loobuda elamute teisele korrusele elu- ja magamisruumide kavandamisest, arvestada tuleb Terviseameti ettepanekutega. Soovitatavalt tuleks need paigutada maantee liiklusest varjatud hooneosadesse.

3.5. Teed, tänavad ja liikluskorralduse põhimõtted

Planeeringualale juurdepääs toimub Kuusalu alevikust läbi Kupu tee pikenduse, valla teelt nr 48. Alates Kase tänava ristmikust kuni planeeringualale sissesõiduni on Kupu tee ca 270 m pikkune lõik ette nähtud rajada 4,5 m laiusena, tolmuwabana, mille pealmised katendi kihid moodustab freesasfalt, kuni 2,5 kordse pindamisega (vt kontaktvööndi plaan, joonis nr 2).

Kruntidele juurdepääsu tee on ette nähtud rajada tupikteenä, tolmuwabana kattega, kuni 4,5 m laiusena. Nimetatud tee võimaldab turvalise juurdepääsu kruntidele sõidukitega ja jala. Krundiomanikel tuleb oma krundil lahendada parkimine soovitatavalt kahele sõiduautole oma tarbeks, lisaks ühele külalisautole.

Kokkuleppeliselt naaberkruntide Kalda tn 21a (35203:004:0257), Kalda tn 19a (35203:004:0256) ja Kalda tn 17a (35203:004:0255) omanikel on kavas koos lahendada juurdepääsud nimetatud kruntidele ja tehnovõrkudega varustatus koostöös käesoleva detailplaneeringust huvitatud isikuga. Eskiisis on tehtud ettepanek ca 4,0 m laiuse tupiktee rajamiseks krundile pos nr 1 ja naaberkruntidele Kalda tn 21a, Kalda tn 19a ja Kalda tn 17a juurdepääsuks.

Vastavalt projektkiirusele 50km/h on Kupu (valla teele nr 48) teele väljasõidul tagatud nähtavuskaugus 80 m mõlemal suunal. *Nähtavuskolmnurgad on näidatud kitsendustena joonistel nr 4. Nähtavuskolmnurk kitsendab moodustatavat elamumaa krunte, kus ei tohi paikneda ja kuhu ei tohi rajada nähtavust piiravaid takistusi.*

3.6. Haljastus ja heakord

Käesoleva planeeringuga kavandatud haljastus elamumaa sihtotstarbega kruntidel peab täitma eelkõige kolme eesmärgi: kaitset Tallinn-Narva maantee poolt tuleva liiklusmüra mõju eest, üldplaneeringu kohase kaitsemetsa taastamist ja kinnistu omaniku soovi ja vajadust oma õue haljastada, kujundada.

Liiklusest tuleneva välismüra leevendamiseks tuleb rajada kruntide pos nr 1-6 maanteepoolsele krundi piirile tihe, kaherealine puude hekk ehk kaitsev haljasvöönd (vt mürahinnangu aruanne).

Planeeritav kinnistu jääb kehtiva üldplaneeringu kohase kaitsemetsa alale. Planeeringuga tehakse ettepanek kaitsemetsa taastamiseks, uutele kruntidele vajaliku maa reserveerimiseks.

Väljavõte kehtivast Kuusalu valla üldplaneeringust: „*Vajadusel säilitada asulat ümbritsev haljasvöönd, mis ühelt poolt toimiks inimtekkeliste mõjude pehmendajana ja teiselt poolt pakuks linlikule elulaadile looduslähedasemat elukeskkonda, on Kuusalu aleviku ümbritsevate riigimetsamaadel määratud kaitsemetsa kategooria üldplaneeringu kaardil toodud piirides. Nimetatud piirang on kantud rohelse püstviirutusega üldplaneeringu kaardile. Üldplaneeringu kaardil toodud kaitsemetsade piiridesse jäävatel eramaadel reserveerida alad metsamaana kaitsemetsa rajamise otstarbel*“.

Kaitsemetsa mõiste oli metsaseaduses kuni 01.01.2009. Planeeringuala kaitsemetsa kategooriasse jääv ala ei kattu riigimetsa maadega. Rohekoridor ega üldplaneeringu kohane kaitsemets ei põhjustanud kinnistu omanikele metsa majandamiseks piiranguid. Sellest tulenevalt on Metsaserva ja Tarvametsa kinnistute eelnevad omanikud viinud läbi viinud ca tosin aastat tagasi sh ka planeeringualal läbi lageraie. Praegune kinnistu omanik ja käesoleva detailplaneeringust huvitatud isik teeb läbi koostatava detailplaneeringu ja edaspidise arendustegevusega kõik, et kõrghaljastus planeeritavate hoonete ja Narva maantee vahel tema kinnistu piires säilitada, taastada. Planeeringuga on tehtud ettepanek üldplaneeringu kohasele kaitsemetsa alale moodustatud kruntide hoonestusalast väljapoole jäävad osad (taas)haljastada. Moodustatud kruntide pos nr 1-6 hoonestamata alast 50% ja kruntide pos nr 7-12 hoonestamata alast 20% ulatuses on ette nähtud reserveerida kõrghaljastusele.

Üldkasutatava haljastatud krundi pos nr 15 on ette nähtud kujundada looduslikuks rohealaks, mis koosneb erinevat liiki puudest ja põõsastest. Soovitusliku elemendina on krundile kavandatud kunstlik veekogu, tiik, millesse suunatakse vajadusel kruntidele ja tee aladele kogunevad liigsed sajuveed.

Tänavapoolsete piirete osas tuleb kruntide omanikel kokku leppida ühine kaugus kinnistu piirist, kõrgus ja soovitatavalt ka kasutatav materjal. Vastavalt koostamisel oleva üldplaneeringu kohaselt võivad tänavapoolsed piirded olla kõrgusega max kuni 1,4 m. Kruntide vahelised ehk krundi piirile kavandatud piirete ja haljastuse (sh heki kõrguse) osas tuleb saavutada kokkulepped naabritega.

3.7. Keskkonnakaitse. Liiklusmüra ja jäätmekäitlus

Planeeritava tegevusega ei kaasne piirkonnas olulisi keskkonda mõjutavaid tagajärgi. Uute üksiklamu kruntide moodustamise ja üksiklamute rajamise tulemusena võib lisanduda maksimaalselt 30 sõiduauto liiklus olemasolevale teele. Samuti võib ehitusperioodil suurenev liiklussagedus ja sellest tegevusest tekkiv müra olla naabritele häiriv. Aga see on ajutine. Planeeritavad elamukrundid ei jää riigimaantee kaitsevööndisse (50 m kaugusele sõidutee äärmise raja servast). Planeeringuga kavandatud lähimad elamud jäävad ca 135 m kaugusele maantee sõidutee servast, mis ühtib Kuusalu aleviku olemasolevate ja varajasemalt planeeritavate hoonete lähima kaugusega maanteest.

Sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid", sätestab, kui kõrge võib olla maanteeäärne liiklusest põhjustatud müratase. Uutel planeeritavatel aladel ja ehitistes peab müratase jääma taotlustaseme piiridesse. Sellest lähtuvalt peaks liiklusest tulenev välismüra (ekvivalenttase) jääma päeval 55 ja öösel 45 dB vahele, elu- ja magamisruumides vastavalt päeval 40 ja öösel 30 dB. Planeeritavate kruntide ja sinna kavandatud hoonete 22.04.2016 koostatud mürahinnangust selgub, et müratasemed on hoone teisel korrusel (4 m kõrgusel) kõrgemad kui alumisel korrusel (2m kõrgusel). Elu- ja magamisruumid tuleks kavandada üksiklamute teisele korrusele nii, et need paigutuks maantee liiklusest varjatud hooneosades.

Pärast 31. detsembrit 2020 peavad kõik uusehitised olema ligi-nullenergia majad, millede piirdekonstruktsioonide paksused võimaldavad veelkord vähendada väljast tuleva müra mõju. Läbi koostatava detailplaneeringu on oluline teavitada tulevasi kinnistu omanikke, et vaatamata loodavatest meetmetest, võivad ajuti liiklusmürast häirivad mõjud kinnistuteni ulatuda, kuid ei Maanteeamet ega kohalik omavalitsus asu koheselt ega ka hiljem müra tõkestamiseks lisameetmeid rakendama.

Planeeringuala elamukruntidelt olmejäätmete kogumisel, sorteerimisel ja käitlemisel tuleb lähtuda jäätmeseadusest ning Kuusalu valla jäätmehoolduseeskirjast. Krundi omanikel tuleb sõlmida vedajaga prügivedamise leping. Planeeringuga on pakutud välja olmejäätmete ühise

kogumismahuti(te) soovituslik asukoht, mis võimaldab jäätmevedajal segamatut juurdepääsu avalikult teelt. Mahutite asukoht on pakutud planeeritava kinnistu sisetee ja Kupu tee ristumiskohta. Kavandatud ühine mahutite alune plats tuleb ette valmistada tugeval alusel, sõiduteega samast materjalist vms.

3.8. Tuleohutus

Planeeritava ala kruntidel kavandatud hoonestusalade omavahelised kujud on min 8 m, mis lubavad alale kavandada hooneid tulepüsivusklassis TP3. *Täpsemad tehnilised nõuded ehitise tuletõrje veevarustusele on toodud "EVS 812-6:2012. Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus".* Planeeringualast ca 50 m kaugusel Kupu teel paikneb olemasolev hüdrant, mille kaugus viimaste kavandatavate elamuteni ei vasta nõuetele. Selletõttu on planeeritava sissesõidutee ristumiskohta kavas rajada uus hüdrant. Kahjutule puhkemise korral vajaliku kustutusvee, kuni 10 l/sek, saab Kupu teele kavandatavale veetorustikule paigaldatavast tuletõrjehüdrandist, mis jääks max 150 m kaugusele kaugematest elamutest.

3.9. Kuritegevuse ennetamise põhimõtted

Nimetatud peatüki koostamise aluseks on Eesti Standardikeskuse väljaanne EVS 809-1:2002, Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Siit omakorda on lähtutud lisast nr. D.1, Elamupiirkond. Sellest järeldeb, et kuritegevuse ennetamise aluseks on heakorrastatud keskkond, atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, hea valgustus jne. Vastavalt krundi ja hoone kasutamise funktsioonile on soovitatav ette näha kas naabrivalve, valvesignalisatsiooni või videovalve süsteem. Hoonete vastupidavad ukse- ja aknaraamid, lukud jms vähendavad vandalismiaktide ja sissemurdmiste riski.

4. TEHNOVARUSTUS

4.1. Üldist

Planeeritav ala paikneb Kuusalu aleviku vahetus läheduses, mistõttu kavandatavate hoonete tehnovõrkudega varustamisel saab arvestada varemrajatud vee- ja kanalisatsiooni tsentraalsetele lahendustega ning lähedal paikneva trafo-alajaamaga. Tehnovõrkude lahendite välja töötamise aluseks on vastavate ametkondade ja ettevõtete poolt väljastatud tehnilised tingimused.

4.2. Veevarustus ja kanalisatsioon

4.2.1. Olemasolev olukord

Mertsaserva kinnistu vee- ja reoveekanaliseerimise projektlahendus on koostatud vastavuses Kuusalu Soojus OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele.

Käesoleval ajal detailplaneeringu alal veevarustus ja kanalisatsioon puuduvad. 2013.a. laiendati Kuusalu aleviku ühisveevõrgu ja -kanalisatsioonisüsteemi ning Kupu teele rajati vee- ja kanalisatsioonitorustikud, mis lõpevad Kupu tee 15 kinnistu ees.

4.2.2. Veevarustus

Lahendatakse vastavalt tehnovõrkude valdaja poolt väljastatud tehnilistele tingimustele

4.2.3. Reoveekanaliseerimine

Lahendatakse vastavalt tehnovõrkude valdaja poolt väljastatud tehnilistele tingimustele.

4.2.4. Sademeveekanaliseerimine

Detailplaneeringu alale ega sissesõiduteele ei ole planeeritud sademevee kanalisatsiooni. Sademeveed nii kruntidelt (hoonete katustelt ja sillutatud aladelt) kui ka juurdepääsu teelt on ette nähtud immutada pinnasesse. Vertikaalplaneerimisega saab välistada ka juurdepääsutee sademevee valgumise kruntidele. Kui pinnasetööde käigus selgub, et siis sademevete kogumiseks ja taaskasutamiseks liigvee tekke kohas ehk eramaa kruntidel.

Planeeringualal tekkivat võimalikku liigset pinnasevett saab suunata üldmaale rajatavasse tiiki.

4.2.5. Tööde mahud

4.2.6. Torustike rajamine

4.3. Soojavarustus

Hoonete kütmine lahendatakse vastavalt hoonestajapoolsele valikule.

4.4. Elektrivarustus ja sidevarustus

Üldist

Lahendatakse vastavalt tehnovõrkude valdaja poolt väljastatud tehnilistele tingimustele.

4.4.1 Arvutuslik elektrikoormus

4.4.2 Elektrivarustuse süsteem

4.4.3 Teevalgustus

4.4.4 Sidevarustus

Lahendatakse vastavalt huvitatud isiku ettepanekule.

5. PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA

Käesolev peatükk määrab üldise kava, mille alusel hakatakse kehtestatud detailplaneeringuga ette nähtud tegevusi ellu viima, määratakse osapoolte kohustused tegevuste elluviimisel ning omandisuhted tegevuste elluviimise järgselt. Käesoleva detailplaneeringu kohase taristu väljaehitamine kuni maaüksuseni on kinnistu omaniku/arendaja kohustus. Võõrandatud kruntidele hoonete rajamiseks ehitusloa väljastamise eelduseks on kinnistu omaniku/arendaja poolt teede ja tehnovõrkude väljaehitamine ja neile teostusjooniste koostamise järgselt kasutusloa taotlemine ning väljastamine.

5.1. Maakatastritoimingud ja sõlmitavad notariaalsed lepingud.

Ala kehtiva Metsaserva kinnistu detailplaneeringu kehtestamise eel on Metsaserva kinnistu omanik sõlminud notariaalse lepingu (nr 12.04.2017 nr 546) Kalda tn 17a, Kalda tn 19a, Kalda tn 21a kinnistute omanikega teeservituudi seadmiseks naaberkinnistutele juurdepääsuks. Lepinguga leppisid omanikud kokku leppinud kruntide koormamises reaalservituudiga, selle sisus ja tasus ning vastavad kanded on kinnistusraamatusse ka sisse viidud.

Käesoleva koostatava detailplaneeringu raames töötatakse välja uued juurdepääsu lahendused, mistõttu kehtiv servituudi leping läheb üle vaatamisele.

5.2. Projekteerimine

Projekti avalikuks kasutuseks kavandatud tee lõigule (Kupu tee, valla tee nr 48) tellib huvitatud isik. Kooskõlastatud (sh ka Telia Eesti AS) projekti alusel taotleb kinnistu omanik/arendaja tee rekonstrueerimiseks ehitusloa. Tehnovõrkude ja -rajatiste projekteerimine toimub võrguhaldaja poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel kinnistu omaniku/arendaja finantseerimisel. Korrektelt koostatud ja kooskõlastatud projektid on aluseks ehitusloa väljastamiseks. Hoonete ehitusprojekti tellijaks ja finantseerijaks on kinnistu omanik/arendaja või võõrandatud kinnistute omanikud. Korrektelt koostatud ja kooskõlastatud projektid on aluseks ehitusloa väljastamiseks. Riigilõivud tasub kinnistu omanik/arendaja, muu huvitatud isik või võõrandatud kinnistu omanik. Hoonete projekteerimine toimub vastavalt detailplaneeringus konkreetsele krundile esitatud ehitusõigusele. Vajadusel väljastab kohalik omavalitsus arhitektuur-ehituslikud lisatingimused.

5.3. Ehitamine ja rajamine

Käesoleva detailplaneeringu kohase avalikult kasutatava tee lõigu (Kupu tee, valla tee nr 48), juurdepääsu tee, trasside väljaehitamise kuni maaüksuseni on kinnistu omaniku/arendaja kohus. Kupu tee lõigu rekonstrueerimisel kuni kavandatava sissesõiduteeni, tuleb kaasata Telia Eesti AS esindaja, et veenduda olemasoleva kaabli olemasolu ja selle töötamise korral ka säilimine. Kui tehnovõrkude ja juurdepääsu teede ehitamine kuni hoonestatava krundi piirini on teostunud, taotleb huvitatud isik nendele kasutusloa. Kasutusloa väljastamise eelduseks on valminud avalikuks kasutatavale teele ja tehnovõrkudele teostusjooniste tellimine, vastava taotluse ja dokumentatsiooni esitamisel kohalikule omavalitsusele. Teostusjoonised tellib ja finantseerib huvitatud isik, võrguvaldaja või ehitaja. Kruntide omanikele hoonete rajamiseks väljastatakse ehitusluba peale teedele ja tehnovõrkudele kasutusloa väljastamist. Hoonetele ehitusloa väljastamise eelduseks on vallavalitsuse poolt heakskiidetud ehitusprojekti olemasolu, riigilõivu eelnev tasumine. Valminud hoonetele saab taotleda kasutusluba vastava taotluse ja dokumentatsiooni esitamisel kohalikule omavalitsusele. Krundisistest tehnovõrkude ning juurdepääsu teede ehitamine toimub igakordse kinnistu omaniku initsiatiivil ja finantseerimisel.

Maanteelt tuleneva liiklusrüüa leevendamiseks tuleb kinnistu omanikul/arendajal enne kruntide müüki rajada kruntide pos nr 1-6 maanteepoolsele piirile tihe, kaherealine okaspuude hekk ehk kaitsev haljasvöönd. Moodustatud kruntide pos nr 1-6 hoonestamata alast 50% ja kruntide pos nr 7-12 hoonestamata alast 20% ulatuses on ette nähtud reserveerida kõrghaljastusele. Krundisistest kõrghaljastuse taastamine, rajamine jääb tulevaste kinnistu omanike kohustuseks. *Üldkasutatava krundi pos nr 15 looduslikuks rohealaks kujundamine jääb arendaja kohustuseks.*

5.4. Kruntide võõrandamine

Teede ja tehnovõrkude väljaehitamise järgselt võõrandab, kinnistu omanik/arendaja kruntidega koos mõttelise osa teest ja tehnovõrkudest uutele omanikele. Samas sõlmib uute kinnistu omanikega notariaalsed lepingud, kus iga kinnistu omanikule seatakse tee kasutamiseks (ja torustikele) isiklik kasutamisõigus või kinnitatakse muudmoodi krundiomanike kasutamisõigus neile ning lepatakse kokku edasise hooldamise osas. Eeldatult moodustub uute kinnistu omanike baasil MTÜ või muu vabaühendus, kes võtab üle ka hooldamiskohustused ja vajadusel tellib jooksva hoolduse oma kuludega.

Kui tee koos teemaaga antakse üle kohalikule omavalitsusesse, lepatakse vallavalitsusega kokku ka edasised hooldusküsimused. Selleks sõlmitakse kinnistu omaniku/arendaja ja valla vahel sellekohased notariaalsed lepingud.

