

Töö nr. 0626

**SIGULA KÜLA JAANILAUDA KINNISTU DETAILPLANEERING**  
**Jaanilauda kinnistu, Sigula küla, Kuusalu vald,**  
**Harju maakond**

**Tellija:**

KUUSALU VALD; registrikood 75033496,  
Mõisa tee 17, Kiiu alevik, Kuusalu vald, Harju maakond, 74604  
tel: 606 6370,  
e-post: [vallavalitsus@kuusalu.ee](mailto:vallavalitsus@kuusalu.ee)

**Huvitatud isik:**

Janno Almet

**Projekteerija:**

volitatud arhitekt (tase 7) Ilmar Jalas; tel. 5057549;  
e-post: [ilmar@ilmar.ee](mailto:ilmar@ilmar.ee);  
OÜ ILM ARHITEKT; reg. 11038098;  
MTR: EEP00054;  
Meierei tn 11, 75203 Raasiku alevik, Raasiku vald, Harju  
maakond

Raasiku 2026

## SISUKORD

### SELETUSKIRI

1.	Detailplaneeringu alused ja lähtedokumendid.....	lk. 4
2.	Teostatud uuringud.....	lk. 4
3.	Eesmärk.....	lk. 4
4.	Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	lk. 5
5.	Kitsendused .....	lk. 7
6.	Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed seosed.....	lk.7
6.1	Planeeringu ala lähipiirkonna hoonestustüübi analüüs .....	lk.8
6.2	Planeeringu ala funktsionaalsed seosed .....	lk. 8
7.	Planeerimislahendus .....	lk. 9
7.1	Planeeringuüldplaneeringlahendus ja ehitusõigus .....	lk. 9
7.2	Krundi sihtotstarbed.....	lk. 11
7.3	Hoonetele olulisemate arhitektuursete ja ehituslike tingimuste seadmine .....	lk. 11
7.4	Liikluskorraldus ja parkimine.....	lk. 11
7.5	Keskkonnakaitse nõuded.....	lk. 13
7.6	Keskkonnamõju hindamisest.....	lk. 13
7.7	Heakord ja haljastus .....	lk. 13
7.8	Tervisekaitse .....	lk. 14
7.9	Vertikaalplaneerimine .....	lk. 14
7.10	Tulekaitse nõuded .....	lk. 14
7.11	Elektrivarustus .....	lk. 15
7.12	Tänavavalgustus, õuealade valgustus .....	lk. 15
7.13	Sidevarustus .....	lk. 15
7.14	Veevarustus ja kanalisatsioon .....	lk. 15
7.15	Soojavarustus .....	lk. 15
7.16	Maaparandussüsteemid .....	lk. 15
7.17	Kuritegevust ennetavad ja riski vähendavad abinõud .....	lk. 15
7.18	Jäätmekäitlus .....	lk. 16
8.	Planeeritava ala bilanss.....	lk. 16
9.	Planeeringu elluviimise võimalused.....	lk. 16
10.	Servituutide seadmise vajadused .....	lk. 17

### JONISED

1.	DP-1 Asukohaskeem M 1:10000 .....	joonis 1
2.	DP-2 Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed seosed M 1:5000 .....	joonis 2
3.	DP-3 Tugi plaan M 1:500 .....	joonis 3

4. DP-4 Põhijoonis M 1:500 .....joonis 4

**LISAD**

1. LISA 1. Illustratsioonid .....Lisa 1

## **SELETUSKIRI**

### **1. DETAILPLANEERINGU ALUSED JA LÄHTEKIRJELDUSED**

Käesoleva detailplaneeringu koostamise aluseks on:

- 1) Kuusalu Vallavalitsuse 13.02.2026.a korraldus nr 47 Sigula küla Jaani lauda kinnistu detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine;
- 2) Kuusalu Vallavalitsuse 13.02.2026.a korraldus nr 47 Lisa: Jaani lauda kinnistu detailplaneeringu lähteülesanne;
- 3) Kuusalu valla üldplaneering (kehtestatud Kuusalu Vallavolikogu 19. detsembri 2001 otsusega nr 68);
- 4) Kuusalu Vallavolikogu algatatud Kuusalu valla üldplaneeringu eskiis 30.12.2021 ja üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamine (otsus nr 4917.06.2009).
- 5) Kuusalu valla arengukava;
- 6) Kuusalu valla teede arengukava 2016-2025;
- 7) Kuusalu valla sektorarengukavad;
- 8) Harju maakonnaplaneering 2030+;
- 9) Harju maakonna arengustrateegia 2035+;

Detailplaneeringu koostamisel on juhitud Eesti Vabariigi planeerimist ning vara ja maaomandit reguleerivatest seadustest ja õigusaktidest.

### **2. TEOSTATUD UURINGUD**

Topo-geodeetilise alusplaani mõõdistus on tehtud 20. aprillil 2026 firmas Priit Kirsiste FIE; Harju maakond, Kuusalu vald, Allika küla, 74637; (MTR reg. EEG000496, reg.11869959). Töö nr. GD-25-19. Mõõdistaja Priit Kirsiste (tel.: 5101817, mail:priitkirsiste@gmail.com). Koordinaadid L-Est 97, kõrgused EH2000 süsteemis.

Katastriüksuste piirid on saadud Maa-ameti geoportaalist seisuga aprill 2026.a. Kihil "PIIR" esitatud piirijoonte asukohad on informatiivsed.

Geoloogilised uuringud teha vajadusel vastavalt planeeritud hoonete valitud asukohale.

### **3. EESMÄRK**

Kuusalu Vallavalitsusele on laekunud taotlus Sigula küla Jaani lauda kinnistu (35301:001:0227) detailplaneeringu algatamiseks. Huvitatud isik taotleb 6912 m<sup>2</sup> suurusele kinnistule ehitusõigust laohoone (põllumajandussaaduste ladustamiseks) rajamiseks. Kinnistu jagamist ei kavandata.

Jaani lauda kinnistu asub hajaasustusalal, kehtiva Kuusalu valla üldplaneeringu kohasel tootmismaa juhtotstarbega alal. Vastavalt üldplaneeringule tuleb koostada detailplaneering, kui soovitakse ehituskruunti, mis on väiksem kui 1,5 ha. Samuti on detailplaneeringu koostamine kohustuslik laohoonete ehitusõiguse saamiseks. Juurdepääs kinnistule on tagatud avaliku kasutusega Jaani teelt ning Sigula ringteelt. Detailplaneeringuga kavandatav on üldplaneeringule vastav.

Kuusalu Vallavalitsuse planeeringute komisjon tutvus esitatud taotlusega 05.02.2025 koosolekul ja toetas detailplaneeringu algatamist.

Planeeritav ala asub kehtiva Kuusalu valla üldplaneeringu kohasel nn valgel alal. Valge ala üldplaneeringu kaardil tähendab, et antud aladel maakasutuse sihtotstarve ei muutu ja selle muutmist tulevikus ei piirata. Ka pole nendele aladele ette nähtud suuremaid ja eraldi käsitlemist väärivaid kitsendusi ega piiranguid. Hajaasustusega aladel on minimaalne lubatav krundisuurus 3600 m<sup>2</sup>.

Detailplaneeringu eesmärk on anda kruntidele hoonestusõigus hoonete ehitamiseks. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas kehtiva Kuusalu valla üldplaneeringuga.

Käesolev planeering võimaldab taastuveneergetika kasutamist – sh päikesepaneelide paigaldamist (katustel).

Olemasolevat teede võrku ei muudeta.

Planeeringuga säilitatakse väljakujunenud planeerimisviisi, hoonestuslaadi ja -struktuuri.

Loodav ruumilahendus peab olema rikastav ja esteetiline, pakkudes elukeskkonda elavdatav kogemust ja olema kasutama kutsuv ning hästi ligipääsetav, kasutades kaasava disaini põhimõtteid ja arvestades erinevate liikujate võimekusega, olema keskkonnasõbralik ja kliimakohtane, kasutades ja võimendades looduslikke komponente ning kasutatav ja vastupidav erinevates ilmaoludes.

Kavandatav keskkond peab olema pärandisõbralik, põimides disaini väärtuslikke olemasolevaid komponente, mitmetarbeline ja kohandatav, sidus ja ümbritsevat ruumi arvestav ning kohane ala olemust arvestades, sotsiaalne ja tervislik, soodustades avalikus ruumis viibimist, välitegevusi ja suhtlust.

Rohealade kujundamisel ja kasutamisel on arvestatud, et rohealad toimiks ka sademevee immutamise aladena, puhveralana erinevate maakasutuste vahel ning võimalike häiringute ja visuaalse mõju leevendajana, asulate sisese mikrovõrguna, mis on ühendatud laiema rohevõrgustikuga ning toetab asulasisest elurikkust.

Planeeritava kinnistu (tunnus: 35301:001:0227) sihtotstarve on maatulundusmaa. Käesoleva planeeringuga kinnistu piire ei muudeta.

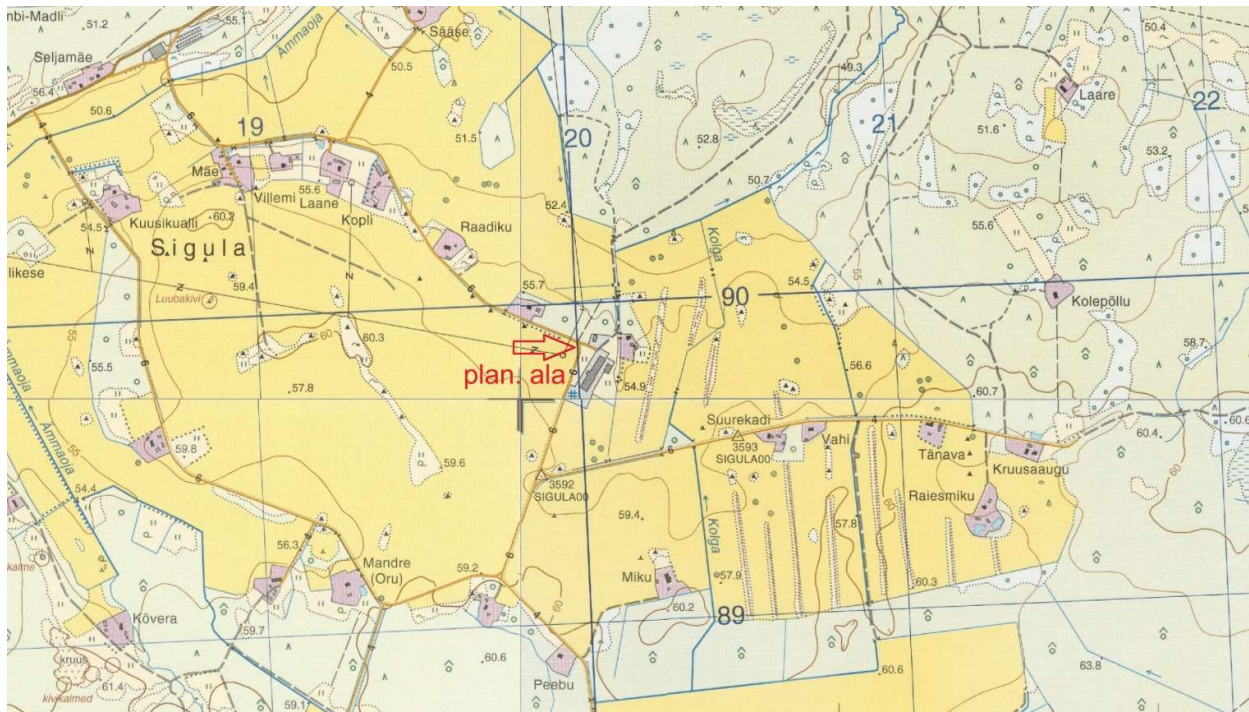
Projekt seab piirangud maa kasutuse osas ja määrab piirangud hoonete suurusele ja hulgale. Käesoleva tööga on määratud krundi heakorrastus ja haljastus ning on lahendatud juurdepääsud ja liikluskorraldus, hoonestusalad, servituudid ja taristu. Käesolev detailplaneering määrab hoonete projekteerimisele arhitektuursed nõuded.

Vastavalt Kuusalu üldplaneeringule uute hoonete ehitamisel tuleb rajatavate hoonete mahud ja hoonestuslaad sobitada ümbritsevasse keskkonda. Lähtutud on aja jooksul välja kujunenud asustusstruktuurist ja hoonestuslaadist. Järgitud on piirkonnas väljakujunenud traditsioonilisi arhitektuurseid ja ehituslikke tingimusi ja sobitatud uued hooned kinnistutele olemasolevat keskkonda arvestavalt. Uued hooned ei tohiks domineerida ega vähendada olemasoleva keskkonna terviklikkust.

Käesoleva detailplaneeringuga määratakse ehitusõigused ja hoonestustingimused hoonete ehitamiseks, lahendatakse juurdepääsud ja määratakse vajalikud servituudid, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastusnõuded.

#### **4. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS**

Planeeritav ala asub Kuusalu vallas Sigula külas Jaani lauda katastriüksusel.





Planeeringualast ida poole jääb laudahoonega sihtotstarbena kinnistu Jaani laut - 20459 m<sup>2</sup> (pos 1). Hooned on betoonkonstruktsiooniga ja eterniitkatustega.

Elamumaa Allika 11568 m<sup>2</sup> jääb planeeringualast kirdesse (pos 2). Kinnistul on 1957-ndal aastal ehitatud elamu ehitusaluase pinnaga 66,0 m<sup>2</sup>, ait ehitusaluase pinnaga 21,0 m<sup>2</sup>, kelder ehitusaluase pinnaga 7,0 m<sup>2</sup>, kuur ehitusaluase pinnaga 19,0 m<sup>2</sup> ja saun ehitusaluase pinnaga 16,0 m<sup>2</sup>. Hooned on puitkonstruktsioonist ja eterniitkatustega.

Ühiskondlike hoonetega kinnistu Ämmapaju 68650 m<sup>2</sup> jääb planeeringualast itta (pos 3). Kinnistul on 2012-ndal aastal ehitatud külamaja (klubi, rahvamaja) ehitusaluase pinnaga 143,0 m<sup>2</sup>. Hoone on puitkonstruktsioonist ja katusekivist katusega.

Hoonestamata maatulundusmaad Jaani 35825 m<sup>2</sup> (pos 4), Jaani 69031 m<sup>2</sup> (pos 5), ja Jaanipõllu 163787 m<sup>2</sup> (pos 6) on asuvad planeeringualast lõunas, läänes ja põhjas.

Elamumaa Päevakoera 4175 m<sup>2</sup> jääb planeeringualast loodesse (pos 7). Kinnistul on 1984-ndal aastal ehitatud elamu ehitusaluase pinnaga 77,0 m<sup>2</sup>. Hoone on puitkonstruktsioonist ja eterniitkatusega.

Planeeritava ala läänepoolses alas on 10 kv õhuliin. Vt. punkt 5.

Lähialana kaasatakse planeeringusse maa-ala, mis on vajalik teede- ja tehnovõrkude planeerimiseks.

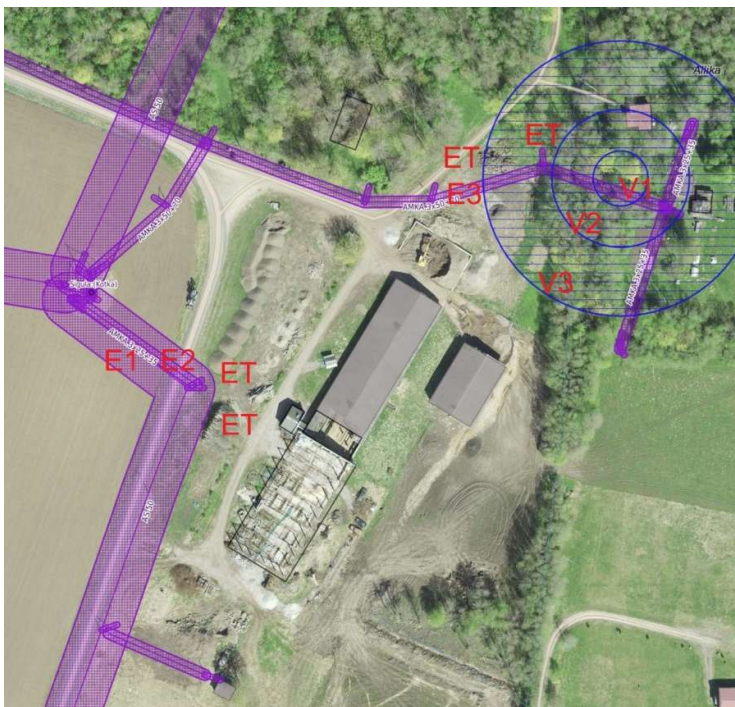
Andmed planeeringuala kinnistu kohta on alljärgnevad.

Maapinna absoluutkõrgused jäävad 56,54 – 57,22 meetri vahele. Kõrgeimad punktid on autotee kõrval kinnistu põhjaosas ja lõunaosas, keskoht on madalam.

Fotosid vt. Lisa 1.

## 5. **KITSENDUSED**

Kinnistul paiknevad Elektrilevi OÜ elektriõhuliin 1-20 kV (keskpingeliin) nimetusega AS-50 kaitsevööndiga 10 meetrit teljest mõlemale poole (E1 - vt. illustratsiooni), elektriõhuliin alla 1 kV nimetusega AMKA.3x25+35 kaitsevööndiga (E2) 2 meetrit teljest mõlemale poole, elektriõhuliin alla 1 kV nimetusega AMKA.3x50+70 kaitsevööndiga (E3) 2 meetrit teljest mõlemale poole. Kinnistul on ka neli elektripaigaldise tõmmitsat (ET) kaitsevööndi ulatusega 1 meeter klassist ELPKV: Alus: Elektripaigaldise kaitsevöönd - Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord; Ehitusseadustik § 70,77 ning Seadme ohutuse seadus § 2.



Kinnistul on allika VEE4208600 veekaitsevöönd (V1) 10 meetrit, ehituskeeluvöönd (V2) 25 meetrit ja kalda piiranguvöönd (V3) 50 meetrit allika servast.

Kinnistu on Soodla harjutusvälja pv riigikaitse ehitise piiranguvööndis.

## **6. PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED SEOS**

### **6.1 Planeeringuala lähipiirkonna krundistruktuuri ja hoonestustüübi analüüs**

Sigula külas on hästi säilinud tsaariaja ja sõdadevahelise vabariigi aegsete hajatalude struktuur.

Kontaktvööndi ulatus on planeeritav ala ja temast 500-1000 meetri kaugusele jäävad alad. Vt. DP-2.

Lähiümbruse hoonestustihedus on hõre. Elamute vahekaugus on tüüpiliselt 500-1000 meetrit.

Sigula küla jääb põhja poole. Toidupood, kool ja lasteaed asuvad Kuusalus, vallavalitsus Kiius.

Elamumaid on kontaktvööndi alas vaid kaks, krundid jäävad suurustega vahemikku 4000 - 12000 m<sup>2</sup>.

Täisehitusprotsent hoonestatud kinnistutel jääb hetkel valdavalt vahemikku 5 - 18%. Elamumaa sihtotstarbega hoonestatud kinnistutel on abihooned 0-4. Umbes 89% kontaktvööndi alast on maatulundusmaa.

Arvestades piirkonnas välja kujunenud hõreasustusele sarnast kruntide struktuuri ning hoonete paiknemist võib detailplaneeringuga kavandatavat pidada Kuusalu valla üldplaneeringuga kooskõlas olevaks, planeeringuala liitub orgaaniliselt Sigula küla ruumiga.

Fotosid vt. lisa 1.

### **6.2 Planeeringu ala funktsionaalsed seosed**

Sigula külakeskus jääb põhja poole.

Tallinnasse ja Kuusalusse pääseb põhja poole sõites.

## **7. PLANEERIMISLAHENDUS**

### **7.1 Planeeringulahendus ja ehitusõigus**

Jaani lauda kinnistu pindala: 6912 m<sup>2</sup>. Katastritunnus: 35301:001:0227. Kinnistu maakasutuse sihtotstarve: 100 % maatulundusmaa.

Kinnistu on hoonestamata ning kasutusel materjalide ladustamise alana. Kinnistul asuvad kõrval oleva Jaani lauda maaüksuse (35301:001:1366) juurdepääsuteed ja puurkaev. Kinnistu jääb Soodla harjutusväljaku piiranguvööndisse.

Olemasoleva maatulundusmaa sihtotstarvet ja piire ei muudeta. Eesmärk on tagada kinnistu otstarbekas kasutus ja juurdepääs.

Uus hoonestus planeeritaval maaüksusel arvestab olemasoleva elu-, tootmis- ja looduskeskkonnaga. Uus hoonestus on ette nähtud projekteerida tagasihoidliku ja looduslähedase vormikeelega, tagamaks visuaalset terviklikkuse. Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada kinnistu reljeefi, haljastuse, lähinaabrite ja piirkonna ajaloolise miljööga. Hoonestustingimuste väljatöötamisel on arvestatud lähipiirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadiga.

Valla üldplaneeringu kohaselt on kinnistu hõrehoonestusala.

Hoonestusala piiride määramisel on määravaks saanud kaugus naaberhoonetest ja naaberkruntide hoonestusaladest. Hoonestusala piir on valdavas osas kavandatud 15 meetri kaugusele kinnistu piiridest või kaugemale.

Pääsud kinnistutele, hoonete ja rajatiste soovituslik paiknemine on näidatud joonisel "Põhijoonis".

Kinnistule võib rajada kuni kaks kahekorruselist tootmishoonet.

Pääs planeeritavale kinnistule on põhjapoolsest küljest.

Planeeringuala tuleb jäätmetest koristada ning jäätmed käidelda vastavalt jäätmeseadusele ja Kuusalu valla jäätmehoolduseeskirjale. Raietöödeks peab taotlema Kuusalu vallalt raieluba.

Detailplaneering ei sisalda kehtivate detailplaneeringute muutmise ettepanekuid. Detailplaneering ei sisalda kehtiva üldplaneeringu muutmise ettepanekuid. Detailplaneering ei sisalda kontaktvööndi alal koostatavate planeeringute muutmise ettepanekuid. Detailplaneering vastab kehtivale Kuusalu valla üldplaneeringule.

Ehitusõigused on näidatud põhijoonisel DP-4.

Töö nimetus: **SIGULA KÜLA JAANILAUDA KINNISTU DETAILPLANEERING**  
Aadress: **Jaanilauda kinnistu, Sigula küla, Kuusalu vald, Harju maakond**

SELETUSKIRI 10.05.2026  
Töö nr: 0626

#### EHITUSÕIGUSE TABEL

aadress	kinnistu suurus - m <sup>2</sup>	hoonete suurim arv krundil	maa sihtotstarve - detailpiirangu liik	maa sihtotstarve - katastrüksuse liik	suurim suletud brutopind - m <sup>2</sup>	suurim ehitisealune pind – m <sup>2</sup>	suurim korruselisus	suurim hoone kõrgus – m	hoonete ±0,00 soovituslikult	minimaalne tulepüsivusklass	parkimiskohtade arv – normatiivne / kavandatud	kitsendused	servituudi vajadus
Jaanilauda	6912	2	M	M	1500	1500	2	10,0	57,20	TP-3	2 / 2		

Kõrgusmärkide erinevus kahes planeeritud hoonestusalas on kuni 68 sentimeetrit. Arvestades sadevete voolamist, tuleb rajamiskõrguse valikul aluseks võtta hoonestusala kõrgem osa. Pinnase reljeefi vähese ümberplaneerimisega on võimalik projekteerida hoone(d) mille sokli kõrgus jääb vahemikku 20...40 sentimeetrit.

Maksimaalne hoone absoluutkõrguse saame kui liidame põhikorruse põranda absoluutkõrgusele suurima lubatud hoone kõrguse.

## **7.2 Krundi sihtotstarve**

Jaani lauda kinnistu maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa.

Sihtotstarve on kajastatud põhijoonisel DP-4.

## **7.3 Hoonetele olulisemate arhitektuursete ja ehituslike tingimuste seadmine**

Välisviimistluses tuleb kasutada ehitusmaterjale ja värvitoone, mis sobivad ajaloolise küla hoonetega.

Ehitus- ja viimistlusmaterjalid:

Fassaadi materjalid – kasutada traditsioonilisi ehitusmaterjale (terasplekk, puit, paas, maakivi, lubikrohv, linaõli baasil värvid).

Värvitoonide valikul lähtuda ümbruskonnas ajalooliselt väljakujunenud värvigammast.

Hoonete tulepüsivusklass võib olla TP3.

Detailplaneering määrab kinnistute maksimaalse ehitisealuse pinna. Planeerimisjoonisel on märgitud hoonestatavatele krundile hoonete ehitamise alad hoonestusala. Valdavalt on hoonestusala piirid planeeritud paralleelsetena kinnistu piiridega ja olemasolevate hoonetega. Kohustuslikke ehitusjooni tee äärde hoone paigutamiseks ette antud ei ole.

**Hoonete konstruktsioon** – betoon, teras, kivi ja puitsõrestik.

**Seinte välisviimistluse** valikul kasutada üldlevinud fassaadimaterjale nagu terasplekk, puit, kivi, krohv või klaas. Looduskauget värvi toonid ei ole lubatud.

**Katus** – Hoonete kaldkatused on planeeritud kaldega 10...45 kraadi, osaliselt lamekatused. Katusekate - plekk, katusekivi, puit, rullmaterjal. Katuste värvitoonid - hall, naturaalne tsink, savipruun, must, roheline, punane.

**Aknad** võivad olla erikujulised.

**Sokkel** – kõrgus 0,2 – 0,5 meetrit. Materjalideks – betoon, maakivi, murtud paas ja krohv.

**Piirdeaiaid.** Piirdeaedaid ei ole planeeritud.

## **7.4 Liikluskorraldus ja parkimine**

Planeeringuala asub kohaliku maante Sigula ringtee T9 ääres.

Juurdepääsud on planeeritud kinnistule kinnistu põhjaosast.

Kohaliku tee alusele maale tehnoörke ei ole kavandatud.

Liikluskorraldus täpsustub projekti koostamisel vastavalt asulas kehtivatele liikluskorraldusele.

Arendusega seotud kohaliku tee ristmikule väljasõit tuleb rajada enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

Tänava kaitseks, teehoiu korraldamiseks, liiklusohutuse tagamiseks ning tänavalt lähtuvate keskkonnakahjulike ja inimesele ohtlike mõjude vähendamiseks on tee ääres kaitsevöönd. Detailplaneeringu joonistel on näidatud tee kaitsevööndi piir. Kohaliku maantee kaitsevööndi laius mõlemal pool sõiduraja telge ja mitme sõiduraja korral mõlemal pool äärmise sõiduraja telge on 20-50 meetrit (Tee ja tee kaitsevööndi kasutamise ja kaitsmise nõuded vastu võetud 28.09.1999 nr 59), käesolevas planeeringus – 20 meetrit. Teed ja tee kaitsevööndit kahjustada ja risustada on keelatud. Tee omanik ja tee kaitsevööndi omanik võivad nõuda tee või tee kaitsevööndi kahjustajalt või risustajalt teehoiukulude katteks hüvitist.

Tee kaitsevööndi maa omanik on kohustatud kaitsevööndis hoidma korras teemaaga külgneva kaitsevööndi maa-ala ja sellel paikneva rajatise ning kõrvaldama või lubama kõrvaldada nähtavust piirava istandiku, puu, põõsa või muu liiklusele ohtliku rajatise. Ta peab võimaldama paigaldada teega külgnevale kaitsevööndi kinnistule talihooldetöödeks ajutisi lumetökkeid, rajada lumevalle ja kraave tuisklume tõkestamiseks ning paisata lund väljapoole teemaad, kui nimetatud tegevus ei takista juurdepääsu tema elukohale ja varale.

Käesoleva planeeringuga ei ole kavandatud tee kaitsevööndisse nähtavust piiravaid hooneid või rajatisi ja istandikku.

Tee kaitsevööndis oleva maa omanik või kasutaja võib kooskõlastamata teha oma majapidamise ja maakasutamise seotud töid (maa harimine, saagi koristamine jms), kui need tööd ei ole vastuolus teeseaduse ja käesolevate nõuete teiste sätetega. Teega vahetult külgnevat maad võib maa omanik või kasutaja harida kuni teemaa piirini, seejuures kahjustamata külgkraave, mullet, süvendit ja nende nõlvu. Maaharimismasinatega ei ole lubatud välja sõita teele, manööverdada sellel või selle nõlvadel. Mõõdapääsmatu vajaduse korral tuleb sellised tööd kooskõlastada tee omanikuga.

Kõik teel ja tee kaitsevööndis kavandatavad teehoiuvälised ja teehoiutööd tuleb tee omanikuga kooskõlastada nende projekteerimise ajal.

Sademevett kohaliku tee äärde ei juhita. Hetkel kohaliku tee ääres kraavitus puudub, st senise maakasutusega sademeveed kohaliku tee äärde ei valgu olemasoleva reljeefi tõttu ja maakasutuse muutmisel on arvestatud olukorra säilitamise vajadusega.

Kogu planeeringualal on garanteeritud ligipääs ja manööverdamisruum suurtele prügiveo- ja päästeautodele.

Parkimine tee äärde ei ole lubatud.

Planeeringuga seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist. Mahasõidu projekteerimine ning väljaehitamine on ette nähtud huvitatud isiku kohustusena.

Planeeringu alasse planeeritud teede lahendus täpsustatakse hoonete eelprojektide mahus kui on sissepääsud hoonetesse täpsustatud.

Parkimiskohtade arvutustabel vastavalt EVS 843:2016.

ehituse otstarve	normatiivi arvutus	normatiivseid kohti	planeeringuga ette nähtud kohti
ladu	1 koht 150 m <sup>2</sup> brutopinna kohta	10	10

Kavandatud juurdepääsutee ja parkla katted lahendada edasise projekteerimise käigus tolmuwabadena.

Parklad projekteerida ehitusprojekti krundi osasse, kus on liiklusest tulenev kahjulik mõju kõige vähem häirivam. Samuti peab seal olema parim nähtavus liiklejate jaoks.

Müra intensiivsus oleneb eelkõige liiklussagedusest ning raskeveokite osakaalust liiklusvahendite koosseisust. Samuti mõjutab maastiku iseloom. Mõju hoonetele sõltub müraallika kaugusest ning hoonete asendist maantee suhtes.

Kuna planeeringuala piirneb kohaliku maanteega, tuleb planeeringu koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste).

Planeeringuala põhjaküljes olev puu säilitatakse.

Parklate edasisel projekteerimisel juhendada EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetest.

Tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab kinnistu omanik.

Alapunkti põhimõtted on kajastatud põhijoonisel DP-4.

## **7.5 Keskkonnakaitse nõuded**

Kinnistule kruntide planeerimisel ja neile hoonestusalade määramisel on lähtutud vajadusest võimalikult vähe kahjustada olemasolevat haljastust.

Jäätmed koguda sorteeritult konteineritesse, mis paigutada kruntide sissesõiduteede lähedale alustele. Kruntide valdajad peavad järgima Kuusalu valla jäätmehoolduseeskirja ja sõlmima lepingu jäätmekäitlusettevõttega.

Krundil taastada ehitusega rikutud kohtades haljastus.

Sissepääsuteed ja parkimisplatsid sillutada. Vertikaalplaneerimisega juhtida sademeveed katustelt ja kõvakattega pindadelt hoonetest eemale ja immutada pinnasesse.

Suurte vooluhulkade koondumise vältimiseks on planeeritud sademevee kohapealne immutamine.

Käesolevas detailplaneeringus välditakse laiaulatuslike asfalteeritud alade rajamist. Eelistada vett läbilaskvaid katendeid.

## **7.6 Keskkonnamõju hindamisest**

Tulenevalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 3 lõikest 1 hinnatakse keskkonnamõju, kui kavandatud tegevus toob eeldatavalt kaasa olulise keskkonnamõju. Olulise keskkonnamõjuga tegevused on toodud KeHJS § 6 lõikes 1. Sama paragrahvi lõikest 2 tulenevalt, kui kavandatud tegevus ei kuulu käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatute hulka, peab otsustaja andma eelhinnangu selle kohta, kas lõikes 2 loetletud valdkondade tegevusel on oluline keskkonnamõju. Sama paragrahvi lõige 4 viitab käesoleva paragrahvi lõikes 2 nimetatud tegevusvaldkondade Vabariigi Valitsuse poolt täpsustatud loetelule. Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruses nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu“ on toodud nimekiri tegevustest, mille korral peab Kuusalu Vallavalitsus andma eelhinnangu ning kaaluma keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajadust. Kuna kavandatud tegevus ei kuulu eelpool toodud tegevuste hulka, ei ole eelhinnangu andmine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise kaalumise vajalik. Juhul, kui detailplaneeringu menetlemise kestel ilmnevad täiendavad asjaolud, on vallavalitsusel õigus nõuda detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikult keskkonnamõju strateegilise hindamise koostamist.

Detailplaneeringu elluviimisega eeldatavalt kaasnedavad võivad

a) majanduslikud mõjud:

Sigula majanduslikule arengule aitab detailplaneeringus kavandatu elluviimine kaasa, uute elanike Allika külla kolimise suurenemine kohaliku ettevõtluse võimalik tulubaas.

b) sotsiaalsed mõjud:

Detailplaneeringus kavandatu elluviimine toob kaasa küla sotsiaalse olukorra paranemise, kuna küla avalik ruum korrastub ja planeeringu elluviimine annab tõe lähialal teistegi kasutusele alade kasutuselevõtuks.

c) kultuurilised mõjud:

Detailplaneeringus kavandatu elluviimine ei too endaga eeldatavalt kaasa lähialal kultuurilisi mõjusid, planeeringu elluviimine ei kahjusta Sigula külas paiknevate kultuuripärandiobjektide väärtust.

d) mõju looduskeskkonnale:

Detailplaneeringus kavandatu elluviimine ei too endaga kaasa looduskeskkonna kahjustumist, külas olevate kinnistute kasutuselevõtt tootmishoonete rajamiseks ei halvenda lähiala looduskeskkonna olukorda.

## **7.7 Heakord ja haljastus**

Tegemist on traditsioonilised kultuurimaastikuga, kus on säilinud ajalooline asustusstruktuur või ajalooline maastikumuster.

Krundi haljastus tuleb lõplikult lahendada koos hoone projekteerimisega.

Keskkonna kujundamisel ja hooldamisel kasutada turvatunnet loovaid võtteid: valgustada olulisemad käiguteed, ja hoonete ümbrus.

Planeeringuala peab ära koristama ja jäätmed käitlema vastavalt jäätmeseadusele ja Kuusalu valla jäätmehoolduskorrale.

Planeeringuala teenindavad jäätmete liigiti kogumise rajatised rajatakse vastavalt jäätmeseadusele ja Kuusalu valla jäätmehoolduskorrale.

Juurdepääsutee, parkimisala ning jalakäiguala katenditeks on planeeritud asfalt, betoonkivisillutis või killustikkate.

Kuusalu vallas toimub jäätmehoolduse arendamine vastavalt kehtivale jäätmekavale.

Jäätmehoolduse üldiseks suunaks vallas on esmalt jäätmetekke vältimine, korduskasutus ja ringlusse võtmine, seejärel taaskasutamine (nt jäätmetest energia tootmine) ja viimasena ladestamine.

Jäätmejaam asub Kiius, kokkuleppeliselt kasutatakse Loksa linna jäätmejaama.

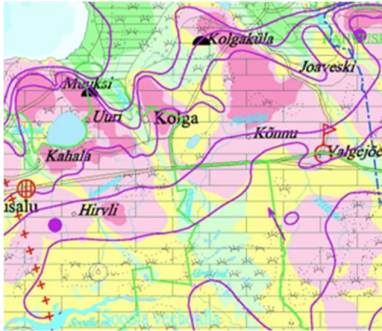
Segaolmejäätmete kogumiseks on korraldatud jäätmevedu.

Krundi haljastus tuleb lõplikult lahendada koos hoonete projekteerimisega.

Haljastuse ja heakorra põhimõtted kajastuvad põhijoonisel DP-4.

## 7.8 Tervisekaitse

Hoonete projekteerimisel arvestada EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“ nõuetega.



Nõrgalt kaitstud põhjavesi (kõrge reostusohhtlikkus).

Eesti põhjavee kaitstuse kaardi (Eesti Geoloogiakeskus OÜ, 2001) järgi asub planeeringuala nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkonnas. Moreeni 2-10 meetrit, savi, liivsavi <2 meetrit.

Hoonete projekteerimisel tuleks jälgida, et ei mõjutataks negatiivselt põhjavee omadusi ja sellest tulenevalt elanikeni jõudva joogivee kvaliteeti.

Põhjaveeliikumise suund on kagust loodesse.

Välisvalgustuse teemat vt. p. 7.12.

## 7.9 Vertikaalplaneerimine

Hoonete projekteerimise käigus vertikaalplaneerimisega juhtida sademeveed katustelt ja kõvakattega pindadelt hoonetest eemale ja immutada pinnasesse. Vältida sademevete valgumist naaberkruntidele, krundi maapinda ei tohi tõsta kõrgemale naaberkiinnistute pinnast. Hoonete 0,00 ettepanek vt. p. 7.1 ja joonis DP-4 „Põhijoonis”. Planeeritud kõrgusmärke vajadusel korrigeerida vastavalt geoloogilistele uuringutele. Olemasolevat maapinda võib tõsta maksimaalselt 0,5 m hoonestusala piires.

Vertikaalplaneeringud lahendada hoonete eelprojektide mahus selliselt, et on takistatud sademevete valgumine naaberkiinnistutele ja avalikele aladele. Sademeveed immutada omal kinnistul. Sademevett ei tohi juhtida kohaliku tee alusele maaüksusele, sh kohaliku tee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse.

### 7.10 Tulekaitsenõuded

Detailplaneering on koostatud vastavuses Siseministri 30.03.2017 määrusele nr. 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”. Väliseks tulekustutuseks vajalik veehulk  $Q = 20 \text{ L/s}$  6 h jooksul saadakse olemasolevast tuletõrje veevõtukohast, mille hulgas on ka hüdrant (22227) vastavalt EVS 812-6.

Tulekustutusvee hulga määramisel on lähtutud standardist EVS 812-6-2012 – „Tuletõrje veevarustus“ punkt 5.4. Planeeritud on VI kasutusviisiga TP3 hooned, pindalaga kuni 2000 m<sup>2</sup>.

Kõik hooned ning rajatised, mille puhul on nõutud välimine kustutusvesi, ei tohi olla kaugemal kui 100 meetrit kasutatavast tuletõrje veevõtukohast.

Detailplaneeringuga lubatav maksimaalne elamute brutopind laohoonetel maatulundusmaal on 1500 m<sup>2</sup>. Laohoonete kasutusviis - VI.

Planeeritav hoonestus maatulundusmaal koosneb kahest ühekorruselisest laohoonest.

Detailplaneerimise projektis on kruntidele märgitud võimalik ehitusala. Planeeritavad laohooned võib ehitada tuleohutusklassiga TP3.

Planeeringuala on hajaasustusala EVS 812-6 mõistes.

Tule leviku takistamiseks põlevalt hoonelt teistele ning tulekustutus- ja päästemeeskonnale tagatakse vajalikud juurdepääsud ehitusprojektiga. Hoonete taha peab pääsema tuletõrjeauto teed mööda, mis on igas kohas laiem kui 3,5 meetrit. Hooned ei või paikneda naaberhoonetele lähemal kui 8 meetrit.

Täpsemad tulekaitsenõuded tagatakse hoonete projekteerimise käigus lähtudes kehtivatest normdokumentidest.

Planeeritud hoonestusala on näidatud põhijoonisel DP-4.

#### **7.11 Elektrivarustus**

Planeeritavale kinnistule ei rajata uusi elektriühendusi.

Olemasolevate elektripaigaldiste kaitsevööndite loetelu vt. p. 5.

Tehnovõrgud on esitatud tehnovõrkude planeeringu joonisel DP-5.

#### **7.12 Tänavavalgustus, õuealade valgustus**

Õueala valgustamiseks kasutada päikesepaneelidega töötavaid LED-lampe.

Õuealade valgustuse projekteerimisel võtta kasutusele meetmed valgusreostuse ärahoidmiseks ning tähistaeva vaadeldavuse säilitamiseks. Kaaluda võimalust kasutada valgustite reguleerimiseks näiteks liikumis- ja valgustugevuse andureid.

Õuealade valgustustamiseks kasutada valgusvihku suunavaid lambivarje, mis on pealt kaetud. Kasutada ökonoomseid LED-lampe valgustemperatuuriga 3000-4000 K. Vältida sinist tooni valgusallikaid.

Arvestada valguse negatiivsete mõjudega seoses liiklusega. Valgustid (näiteks hoovis asuvad prožektorid) ei tohi olla suunatud nii, et need pimestaks liiklejaid.

#### **7.13 Sidevarustus**

Elektroniilise side rajatised planeeritaval kinnistul puuduvad. Elektroniilise side lahendatakse mobiilside baasil.

Tehnovõrgud on esitatud tehnovõrkude planeeringu joonisel DP-5.

#### **7.14 Veevarustus ja kanalisatsioon**

Planeeritavale kinnistule ei rajata uusi vee- ja kanalisatsioonitorustikke.

Planeeritaval alal veevõrk ja kanalisatsioon puudub.

Tehnovõrgud on esitatud joonisel DP-5.

#### **7.15 Soojavarustus**

Planeeritavale kinnistule ei rajata uusi soojavarustusüsteeme.

Planeeritaval alal soojavarustus puudub.

Tehnovõrgud on esitatud joonisel DP-5.

#### **7.16 Maaparandussüsteemid**

Kinnistut ümbritseb maaparandussüsteemi reguleeriv võrk nimetusega Sigula. Kasutusele võtu aasta - 1988.



Olemasolevat reljeefi võib muuta ehitusprojektiga vaid hoone lähiümbruses. Sadeveed juhitakse kinnistul olevatest hoonetest eemale, immutatakse pinnasesse ja välistatakse selle valgumine naaberkruntidele. Planeeringuga tagatakse planeeringuala naaberkinnisasjadel paikneva maaparandussüsteemi nõuetekohane toimimine vastavalt maaparandusseaduse § 47.

#### **7.17 Kuritegevust ennetavad ja riski vähendavad abinõud**

Planeering vastab standardile Kuritegevuse ennetamine - Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine (EVS 809-1:2002).

Hoonete projekteerimisel näha ette abinõud, mis vähendaksid kuritegevuse riski (näit. akende ja uste konstruktsioon ja lukustus).

Piirkond on oma asustuse poolest hõre ja suuresti perioodilise inimeste liikumisega. Juhuslikult satutakse sinna harva. Väljaehitatud teedel liiguvad peamiselt kohalikud elanikud.

Esikohale tuleb seada nähtavus (valgustus jne), järelevalve, juurdepääsu võimaluste piiramine (piirded) ning vastupidavus. Territooriumil on vajalik tagada hea jälgitavus (eriti juurdepääsuteel, parklas), samuti võiks kasutada videovalvet. Planeeritaval alal rajatavad kõnniteed ja parkla valgustatakse vältimaks ühiskondlikke riske. Soovitav on kasutada liikumisanduriga õuevalgustust. Välisvalgustus lahendatakse koos hoone(te) ehitusprojektiga.

Hoonete välisvalgustuseks näha ette turvaautomaatikal töötavad välisvalgustid.

Sõidukite parkimine on planeeritud oma kinnistule.

Kuritegevuse riske saab vähendada ehitusprojektis umbsoppide vältimisega.

Kasutada tuleb vastupidavaid materjale valgustite ja jalgteede elementide osas.

Vastupidavad ukse- ja aknaraamid, lukud, ukсед, aknad ja klaasid vähendavad vandalismiaktide ja sissemurdmiste riske.

Selged juurdepääsud ja korraldatud liikumine tõstab samuti piirkonna turvalisust ja vähendab vandalismi riski.

Soovitav on sõlmida naabrivalve lepingud.

### **7.18 Jäätmekäitlus**

Prügiveoauto peab pääsema vähemalt kümne meetri kaugusele konteinerist.

Pääs hoiukoha juurde peab olema küllaldaselt valgustatud.

Prügikonteinerite hoiukoha asukoht on näidatud põhijoonisel DP-4.

## **8. PLANEERITAVA ALA BILANSS**

1. Planeeritava maa-ala suurus  $\approx 1,6$  ha, sh krunditud maa - 6912 m<sup>2</sup>.
2. Planeeritud kinnistute arv - 1 kinnistu.
3. Krunditud maa bilanss katastriüksuste liikide alusel - maatulundusmaa - 6912 m<sup>2</sup> / 100 %

## **9. PLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED**

Detailplaneeringus kavandatud tegevuste elluviimiseks teostab Kuusalu vallavalitsus allpoolloetletud tegevused.

Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi koostatavatele ehituslikele projektidele. Lisaks peab arvestama olemasolu korral kohaliku omavalitsuse poolt kehtestatud ehitise arhitektuursete ja ehituslike lisatingimustega.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid ega kahjustada ka avalikku huvi. Katastriüksuse igakordsel omanikul tuleb tagada, et kavandatud ehitustegevus ei kahjustaks naaberkrundide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik. Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele maakorralduslikele, ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

Planeeringu rakendamisest tulenevad võimalikud kahjud kuuluvad hüvitamisele vastavalt asjaõigusseadusele.

Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne Kuusalu vallale kohustust planeeritud tehnorajatiste väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.

Planeeringuga seatud ehitusõigused peab realiseerima planeeritava krundi omanik. Krundi omanik on kohustatud ehitised välja ehitama ehitusprojekti ja ehitusloa alusel. Projekteerimise käigus tuleb täpsustada hoonete asukohad, juurdepääsutee ja parkimisalad, haljastuslahendus ning tehnovõrkude täpne paiknemine krundil. Ehitusprojekti koostamise korraldab ja tasub krundi omanik.

Teede ja välisvalgustuse rajamine on omaniku kohustus halduslepingu alusel. Lisaks on krundisestest teede, sisse- ja väljasõidu kuni tänavani, parklate, haljastuse ja piirete väljaehitamine omaniku kohustus. Krundisene juurdesõidutee projekteeritakse hoone ehitusloa mahus.

Detailplaneeringu kehtestamise järgselt on vajalik teostada järgmised tegevused allpooltoodud järjekorras saavutamaks detailplaneeringus sätestatud:

- maakorralduslike toimingute teostamine, servituutide ja avaliku kasutusega alade määramine. Tehnovõrkude servituudid ja/või isikliku kasutusõiguse notariaalsed lepingud sõlmitakse tehnovõrkude projekteerimise järgselt projekti realiseerimise staadiumis;
- esitatakse eluhoone ehitusloa eeltingimuseks seatud teede ja taristu kasutusteatised;
- esitatakse ehitusloa taotlus(-ed) läbi Ehitisregistri;
- hoonetele ja rajatistele ehituslubade väljastamine;
- püstitatakse hooned ja rajatised;
- hoonetele ja rajatistele kasutuslubade väljastamine;
- rajatakse murupinnad, lisahaljastus.

#### **10. SERVITUUTIDE SEADMISE VAJADUSED**

Jaani lauda kinnistu katastriüksuse (kinnistu nr 2984050, katastritunnus 35301:001:0227; pindala 6912,0 m<sup>2</sup>; sihtotstarve maatulundusmaa - 100%)