

Lemeti kinnistu

DETAILPLANEERING

Kolga-Aabla küla, Kuusalu vald



DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE KORRALDAJA

Kuusalu Vallavalitsus

HUVITATUD ISIK

Taavi Velström

TÖÖ NUMBER

25-19

KOOSTAJA

VMZ visuals OÜ

Registrikood 16741313

MTR reg nr EEP004970

Kuklase 16-31, 13423 Tallinn

VASTUTAV SPETSIALIST

Katri Vanamets, volitatud arhitekt tase 7, 190470

+372 5650 8016, katri.vanamets@hotmail.com

Detailplaneering algatatud 29.05.2025

Detailplaneering koostatud 05.01.2026

SISUKORD

1	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	4
2	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	5
3	OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	5
3.1	<i>SITUATSIOONI KIRJELDUS</i>	5
3.2	<i>MAAOMAND PLANEERITAVAL ALAL</i>	7
3.3	<i>OLEMASOLEV HALJASTUS</i>	7
3.4	<i>GEODEESIA</i>	8
4	PLANEERINGUGA KAVANDATAV	8
4.1	<i>RUUM</i>	8
4.1.1	DETAILPLANEERINGU ÜLESANDED	8
4.1.2	PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSSED	8
4.1.3	KRUNDI HOONESTUSE ANALÜÜS	11
4.1.4	KOOSKÕLA PIIRKONNAS KEHTIVA LOKSA VALLA ÜLDPLANEERINGUGA	12
4.1.5	PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE	13
4.1.6	ARHITEKTUURI- JA KUJUNDUSNÕUDED EHITISTELE	13
4.1.7	KAVANDATUD KRUNTIDE EHITUSÕIGUS	14
4.1.8	TINGIMUSED EHITUSPROJEKTIDE KOOSTAMISEKS	15
4.2	<i>LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMISE KORRALDUS</i>	16
4.3	<i>KESKKONNAKAITSE, HALJASTUS JA HEAKORD</i>	16
4.3.1	KESKKONNAKAITSEALASED ETTEPANEKUD	16
4.3.2	HALJASTUS	18
4.3.3	JÄÄTMEKÄITLUSE KORRALDUS	19
4.3.4	SOOJAVARUSTUSE PÕHIMÕTTED	19
4.3.5	INSOLATSIOONITINGIMUSTE MUUTUMINE	19
4.3.6	ÕHUREOSTUS JA MÜRA	19
4.3.7	RADOONIRISKE VÄHENDAVAD ABINÕUD	20

4.4	<i>TULEOHUTUS</i>	20
4.5	<i>KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED</i>	21
5	TEHNOVARUSTUS	21
5.1	<i>TEHNOVÕRGUD</i>	21
5.1.1	ÜLDOSA	21
5.1.2	VEEVARUSTUS	21
5.1.3	REOVEEKANALISATSIOON	22
5.2	<i>ELEKTRIVARUSTUS</i>	22
5.3	<i>SIDEVARUSTUS</i>	22
5.4	<i>SOOJAVARUSTUS</i>	22
5.5	<i>ETTEPANEKUD MAA-ALADE VÕI ÜKSIKOBJEKTIDE KAITSE ALLA VÕTMISEKS</i>	23
5.6	<i>SERVITUUDID JA NAABRUSÕIGUSED</i>	23
5.7	<i>PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA</i>	23
5.8	<i>PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA</i>	23

Joonised

1. DP-1 Situatsiooniskeem
2. DP-2 Olemasolev olukord M 1:500
3. DP-3 Põhijoonis M 1:500
4. DP-4 Illustreeriv materjal

1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Detailplaneeringu koostamise alused:

- Kuusalu Vallavalitsuse 29. mai 2025 korraldus nr 174 „Kolga-Aabla küla, Lemeti kinnistu detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ning detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine”.
- Kolga-Aabla küla Lemeti kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang.

Lisa 1 Kuusalu Vallavalitsuse 29.05.2025.a korraldusele nr 174

- Kolga-Aabla küla Lemeti kinnistu detailplaneeringu lähteülesanne.

Lisa 2 Kuusalu Vallavalitsuse 29.05.2025.a korraldusele nr 174

Kehtiva Loksa valla üldplaneeringu kohaselt asub Lemeti kinnistu detailplaneeringu kohustusega elamualal. Lemeti kinnistu asub Lahemaa rahvuspargis Lahemaa piiranguvööndis. Lahemaa rahvuspargi kaitsekorralduskava 2016-2025 kohaselt paikneb planeeringuala Kolga-Aabla küla väga väärtusliku külaosa võimalikult ehitusalal, kus algupärane struktuur on muutunud, kuid põhijoontes siiski loetav. Hoonestuse sobivust külamiljösse analüüsib kaitseala valitseja iga üksikjuhtumi põhiselt eraldi. Kaitseala valitseja, Keskkonnaamet esitas oma seisukoha (22.05.2025 kiri nr 6-5/25/8280-2), mille kohaselt planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Keskkonnaametil puuduvad vastuväited Lemeti kinnistu detailplaneeringu algatamiseks, kui lahenduse väljatöötamisel arvestatakse looduskaitsealades ja Lahemaa rahvuspargi kaitse-eeskirjas ning kaitsekorralduskavas sätestatuga. Keskkonnaameti hinnangul, arvestades et õuealast põhjapoolne osa Lemeti maaüksusest (u 0,5 ha ala) piirneb külateega, on kompaktse kujuga, sellest väljapoole EKV-d jääb u 0,36 ha, on selle ala baasil elamukrundi eraldamine võimalik. Hoonestatud ala kavandatakse väljapoole ehituskeeluvööndit.

Detailplaneering on koostatud vastavalt huvitatud isikutega (maaomanikega) sõlmitud lepingule. Koostatav detailplaneering on üldplaneeringule vastav.

Varem koostatud arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid:

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

- Harju maakonnaplaneering 2030+

Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:

Kuusalu vald Kolga-Aabla küla „Lemeti kinnistu. Maa-ala topo-geodeetilised uuringud”, koostatud Pajupuu Holding OÜ poolt 03.12.2025, töö nr 28NV25

2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu eesmärk on Lemeti kinnistu eraldamine kaheks elamukrundiks arvestades antud külaosas väljakujunenud hoonetusstruktuuri ja tihedust. Lisaks on detailplaneeringu eesmärgiks Lemeti kinnistule ehitusõiguse määramine uue elamu ja abihoonete rajamiseks.

3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1 SITUATSIOONI KIRJELDUS

Planeeritav ala hõlmab Kolga-Aabla külas asuvat Lemeti maaüksust (katastriüksus 42301:001:0283).

Planeeritava ala pindala on 10 738 m², maakasutuse sihtotstarve elumumaa 100% (EP).

Planeeritavale katastriüksusele tagavad juurdepääsu kohalikud avalikus kasutuses olevad Kolga-Aabla tee T1 ja planeeritavast alast lõunasuunas jääv kruusatee. Kuusalu-Leesi kõrvalmaantee on planeeringualast linnulennult ca 210 m kaugusel idas. Teedel liikudes on maantee 240 m kaugusel. Olemasolev teedevõrk loob head võimalused planeeritavale alale ligipääsuks nii lõuna- kui põhjasuunast.

Planeeritav krunt on ebakorrapärase ristküliku kujuline, põhja- lõuna suunal umbes 130 meetri pikkune. Krundi laius on keskmiselt 85 meetrit. Planeeritavat ala ümbritsevad valdavalt maatulundusmaa ja elumumaa sihtotstarbega krundid.



Foto 1. Vaade planeeritava ala lähiümbrusele lõunast (Maa-ameti fotoladu)

Planeeritaval maa-alal paiknevate olemasolevate hoonete loetelu:

1. Elamu (ehr kood 116036325, ehitisealune pind 124,0 m²)
2. Laut (ehr kood 116036329, ehitisealune pind 110,0 m²)
3. Kuur (ehr kood 116036331, ehitisealune pind 39,0 m²)
4. Saun (ehr kood 116036338, ehitisealune pind 30,0 m²)
5. Laut (ehr kood 116036341, ehitisealune pind 45,0 m²)
6. Ait (ehr kood 116036343, ehitisealune pind 60,0 m²)

Piirinaaber ja lähim hoonestatud krunt on idapiiril Vanaõue (42301:001:1390; elamumaa), lõunapiiril asuv hoonestatud krunt Vesilinnu (42301:001:0325; elamumaa), läänepiiril asuv hoonestamata krunt Loksa metskond 4 (42301:001:0706; maatulundusmaa), põhjapiiril asuv hoonestatud krunt Rannaniidu (42301:001:0914; maatulundusmaa) katastriüksus. Planeeritava ala lähiümbruses paiknevad majapidamised 30-80 meetrite vahedega. Detailplaneeritava ala lähiümbrus on keskmise tihedusega asustatud - tihedam asustus on küla keskosa aladel. Lähiümbruses domineerivad suuremad krundid looduslike rohumaadega ja õuemaadega, tiheda krundisisese hoonestusega.

Planeeringuga kavandatud hoonestatav õueala on kavandatud väljapoole Kolga lahe ranna ehituskeeluala. T 11270 Kuusalu- Leesi maantee on ca 210 meetri kaugusel ega ole kõrge liiklusintensiivsusega (537 autot/ööpäevas) ning ei tekita tugevaid mürahäiringud.

Loksa linn jääb planeeritavast alast linnulennult umbes 12 kilomeetri kaugusele ida suunda, üle Hara lahe. Kuusalu alevik on 15 km kaugusel edelas. Kõlvikuliselt koosneb Lemeti katastriüksus looduslikust rohumast (7008 m²); õuemaast (3562 m²) ning muust maast (168 m²).

KATASTRIÜKSUSE PIIRANGUD

Planeeritav ala asub Lahemaa rahvusparki territooriumil, Lahemaa piiranguvööndis Läänemere rannas (sh osaliselt ranna ehituskeeluvööndis), mis on rahvusparki majanduslikult kasutatav ning pärandkultuurmaastikuna säilitatav osa.

- Planeeringualal paikneb 0,4kV elektri õhuliin (kaitsevöönd 2 m liini teljest)
- Telekommunikatsiooni sidekaabel (kaitsevöönd 1 m liini teljest)
- Kolga lahe mereranna piiranguvöönd
- Kolga lahe mereranna ehituskeeluvöönd

Looduskaitsealuseid objekte ja kinnismälestisi planeeringualal ei leidu.

3.2 MAAOMAND PLANEERITAV ALAL

Planeeritaval alal asub järgmine katastriüksus:

Address	Pindala m ²	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omandivorm
Lemeti, Kolga-Aabla küla, Kuusalu vald, Harju maakond	10 738	42301:001:0283	Elamumaa 100%	Eraomand

3.3 OLEMASOLEV HALJASTUS

Planeeritaval kinnistul on suuremas osas looduslik rohumaa, õuelal on mõningane kõrghaljastus ja põõsad. Planeeritava krundi lõunapoolne õueala on heakorrastatud, kultuurhaljastus puudub.

Kinnistu põhjapoolne ala on hooldatud niiduala. Niiduala ilme on võrdlemisi looduslik, aga see paikneb hoonestatud ning inimeste poolt kasutusel olevate alade vahel. See kinnistu osa pakub hooldatud niidule omaseid elupaiku ning varjevõimalusi. Arvestades ka niidu ala väikest pindala ei ole niidul ilmselt

moodustunud erinevaid mikrobioome, mis rikastaks elupaika. Regulaarselt hooldatud niit ei ole rikkalik elupaik ning see ei ole tõenäoliselt kasutusel mitmekülgse elustiku poolt.

3.4 GEODEESIA

Reljeefilt on planeeritav ala suhteliselt tasane. Kinnistu lõunapoolsem hoonestatud osa on kõrgem ning hoonestamata põhjapoolne osa on madalam, kõrguste vahe on ca 2,5 meetrit. Madalaimad kohad on abs. +3.00 m ning kõrgeimad abs +5.70. Langus on mere, lääne suunas ja põhja suunas.

4 PLANEERINGUGA KAVANDATAV

4.1 RUUM

Lemeti katastriüksus asub Kolga-Aabla küla keskosa läänepoolses osas.

Kolga laht asub ca 70-100 m kaugusel läänes. Lokska linn jääb planeeritavast alast linnulennult umbes 12 kilomeetri kaugusele kirde suunda, üle Hara lahe. Kuusalu alevik on 15 km kaugusel edelas.

Planeeringuala paiknemine ruumis on näidatud situatsiooniskeemil, graafilise osa leht 1.

4.1.1 DETAILPLANEERINGU ÜLESANDED

Algatamisel on lähteülesandega määratud alljärgnevad ülesanded planeeringu koostamiseks:

1. Kolga-Aabla küla Lemeti kinnistust elamukrundi eraldamine ning ehitusõiguste seadmine elamu ja abihoonete rajamiseks.
2. Liikluskorralduse lahendamine.
3. Tehnovarustuse lahendamine.
4. Heakorralduse ja haljastuse lahendamine.
5. Kõigi vajalike piirangute ja servituutide määramine.
6. Ettepanekute tegemine notariaalsete lepingute sõlmimiseks ning vastavate detailplaneeringu elluviimiseks vajalike lepingute sõlmimine.

4.1.2 PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOS

Planeeritav kinnistu asub Kuusalu vallas, Kolga-Aabla küla asustusüksuse alal.

Kolga-Aabla on sumbküla elementidega ahelküla, mis tuumikus tiheneb. Küla vanem asutus ehk taluõued paiknevad piki külatänavat. Hiljem on üsna palju uusi õuesid rajatud nii Eesti Vabariigi ajal kui hiljem, mistõttu on küla tunduvalt tihenenud. Lisaks on tee õgvendamise tulemusena maantee viidud külast välja. Küla jääb pea täielikult pärast sõda rajatud uue maantee ja mere vahele. Vana külatee on aga endiselt kasutusel põhiühendusena külasiseselt.

Kolga-Aabla külas on kõigist perioodidest asustust, mis on paigutatud algset külastruktuuri säästvalt. Küla arhitektuurse pildi moodustab kogum 20. sajandi arhitektuurist, mille vanemat kihistust esindavad sõdadevahelise Eesti Vabariigi aegsed asundustalud – väikesed kalurimajad (küla lõunaotsast alates Sipelga, Kivistiku, Tõnikse, ja Taga-Tõnikse, Tõnu, Toomika, Pihlaka jne), neist mõnigi varustatud verandaga (Kadapiku, Klaukse). Uues ajas ja stiilis talumajade kõrval jätkus kõrvalhoonete puhul traditsiooniline ehitusviis pakkudes mitmeid etnoloogiliselt huvipakkuvaid näiteid palkaitadest (neist tähelepanuväärseim Vainu), küünidest, saunadest jne (Sipelga, Tõnikse, Nurme). Kohati ulatub hoonestus rannani, kujundades põlise sadamakoha kõrval võimaluse paatide merre laskmiseks. Praegusel Sadama ja Kiviranna kinnistul on oma muul ja samas paadikuurid. Suure kihistuse kujundavad kolhoosiaegne hoonestus (näiteks Kaasiku) ja suvilaarhitektuur, mis on endale leidnud koha tänu heas korras Kuusalu-Leesi maantee lähedusele. Sekka on viimastel aastatel lisandunud uusi ja pretensioonikaid elamuid (Jaaniranna, Mere-Kadapiku), mis niigi kirju üldpildi muudavad veelgi vastuolulisemaks. Küla keskel domineerivad kunagise kalatööstuse hooned ja sadam.

Kolga-Aablas on tsoneeritud kolme liiki ehitusalasid: väga väärtuslik, väärtuslik ja uus külaosa. Kolga-Aabla küla vanem keskosas on hästi säilinud valdavalt põlistalude ja pea paarikümne väärtusliku hoonega sumbjas struktuur ning seetõttu on see tsoneeritud väga väärtuslikuks külaosaks. Samasse struktuuri paigutuvad hästi ka mõned hiljem rajatud talukohad. Väärtuslikud külaosad asuvad olemasoleva asustuse ümbruses väga väärtuslikust külaosast lõuna ja põhja pool.

/Väljavõte Lahemaa rahvusparki kaitsekorralduskavast 2016-2025/

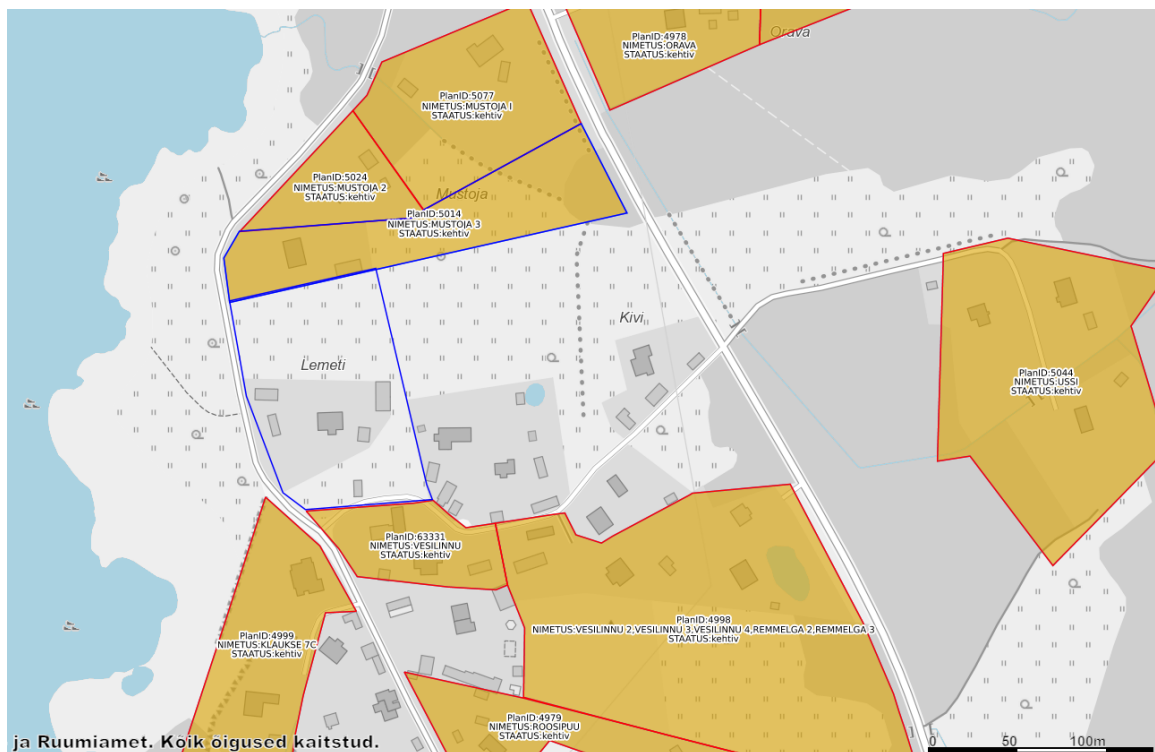
Planeeringu maa-ala jääb piirkonnas kehtiva Loksa valla üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu kohustusega kompaktse hoonestusega alasse. Lemeti kinnistu kuulub Lahemaa rahvusparki Lahemaa piiranguvööndisse. Lahemaa piiranguvööndi kaitse-eesmärk on pärandkultuurmaastiku, sealhulgas pärandmaastiku, asustusstruktuuri, taluarhitektuuri, miljööväärtuste, ajaloolis-kultuurilise väärtusega hoonete ning loodusdirektiivi elupaigatüüpide, kaitsealuste liikide ja nende elupaikade kaitse.

Planeeritavale katastriüksusele tagavad juurdepääsu kohalikud avalikus kasutuses olevad Kolga-Aabla tee T1 ja planeeritavast alast lõunasuunas jääv kruusatee. Kuusalu-Leesi kõrvalmaantee on planeeringualast linnulennult ca 210 m kaugusel idas. Teedel liikudes on maantee 240 m kaugusel. Planeeringuala piirinaabrid on põhjas Rannaniidu (42301:001:0914), idas Vanavainu (42301:001:0037), Vanaõue (42301:001:0035) ja Vainu (42301:001:0036), lõunas Vesilinnu (42301:001:0325), ja idas Kolga-Aabla tee T1 (35301:001:1169).

Planeeringuala kontaktvööndis on algatatud ja kehtestatud mitmeid detailplaneeringuid.

- Jaaniranna kinnistul kehtib 26.08.2004. kehtestatud Klaukse 7c kinnistu detailplaneering. Planeeringuga jagati krunt kaheks ning määrati ehitusõigused.
- Põhjapiiril oleva Mustoja 3 maaüksuse detailplaneeringuga määrati krundi ehitusõigused ning muudeti maakasutuse sihtotstarve maatulundusmaast elumumaaks, planeering kehtestati 18.03.2005. aastal.
- Lõunapiiril oleva Vesilinnu kinnistu detailplaneeringuga määrati kinnistule täiendavad ehitusõigused abihoone rajamiseks, planeering kehtestati 27.11.2018. a.

Lemeti kinnistul on varasemalt algatatud 20.01.2004 detailplaneering kinnistu kolmeks kruntimiseks ning ehitusõiguste seadmiseks. Planeering ei ole kehtestatud ning on tunnistatud kehtetuks 07.02.2008 a.



Joonis 1. Ülevaade kontaktvööndis kehtivatest detailplaneeringutest (Maa-ameti planeeringute kaart)

Kolga-Aabla küla hoonestuse ehitusjooned ja orientatsioon ilmakaarte suhtes ei ole välja kujunenud. Enamus eluhooneid on viilkatustega ning katuse- või mansardkorrusega. Lemeti kinnistu detailplaneeringuga kavandatud elamu ja abihooned peaksid haakuma lähiümbruses olevate olemasolevate majade arhitektuuriga ja küla üldise miljööga. Planeeringuga kavandatud hoonestus järgib antud piirkonnas väljakujunenud hoonestuse üldmuljet ja rütmi. Kontaktvööndis olevaid krunde analüüsides ei joonistu konkreetset väljakujunenud ehitusjoont, mistõttu planeeringus ei määrata krundile kohustuslikku ehitusjoone asukohta.

Kõik kontaktvööndis asuvad maaüksused on planeeringuala mõjuvööndis. Planeeringuga kavandatud eluhoone ja selle kasutamisest tulenevad tegevused ei tekita uusi märkimisväärsed mõjusid lähiümbrusele. Küll aga mõjutab külamiljööd positiivselt ala korrastamine, uue, lähikonna arhitektuuriga haakuva hoone ehitamine. Detailplaneeringu rakendamisega ei kaasne liiklusintensiivsuse olulist tõusu ümbruskonna teedel. Kavandatavale krundi hoonestusele on lahendatud juurdepääs otse kohalikult Kolga-Aabla T1 teelt.

Kavandatu mõju kontaktvööndile võib pidada positiivseks ning täiendab juba olemasolevat väljakujunenud külamiljööd. Detailplaneeringuga kavandavad hoonemaht on proportsioonis ning ei muutu dominandiks kontaktvööndis oleva hoonestuse suhtes.

Planeeringuga kavandatule avaldab selle paiknemine Kolga-Aabla küla asustusalas ainult positiivset mõju. Analüüsides ruumi mõjusid planeeritud elamualale, puuduvad negatiivsed tegurid. Majanduslikust ja ehituslikust aspektist on planeeringuga kavandatud ainuõige ja sobiv nii planeeritavale krundile kui ka ümbritsevale ruumile. Mõjuala analüüs toetab käesoleva detailplaneeringuga kavandatut.

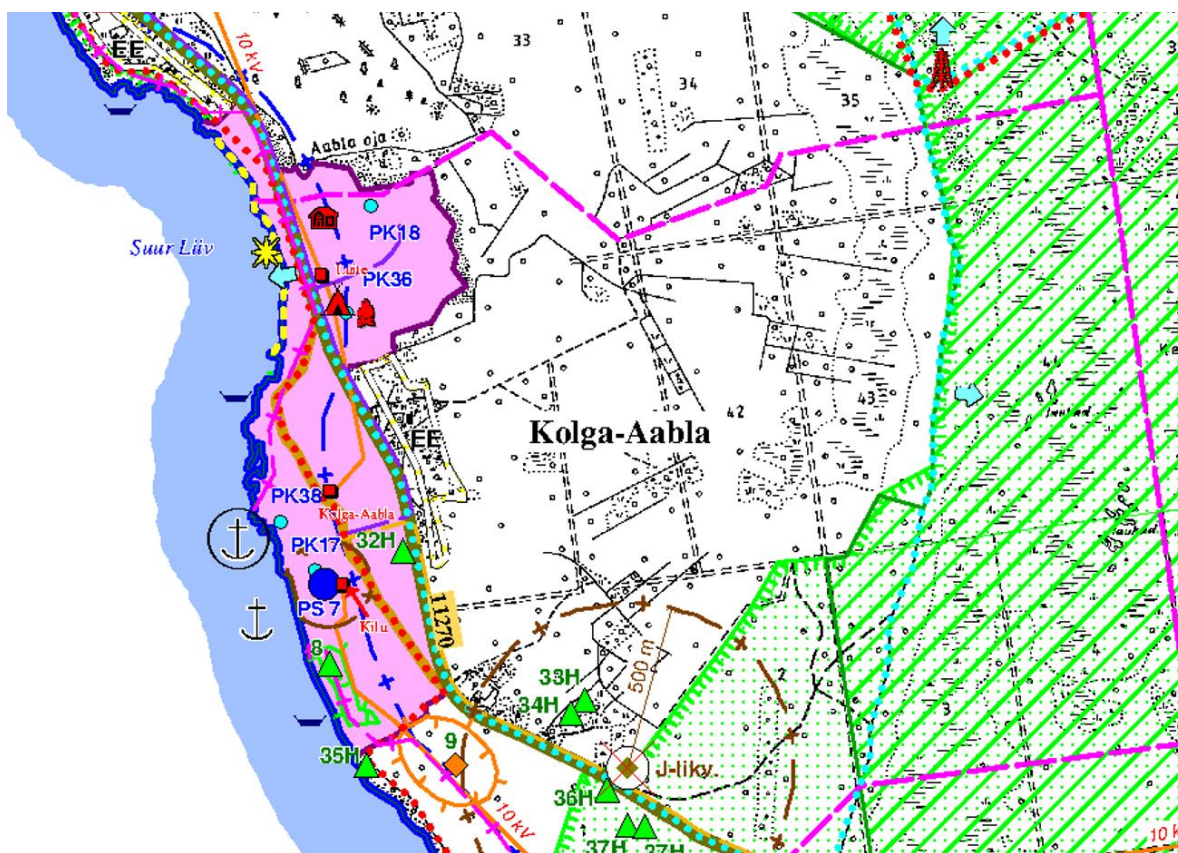
Eelpooltoodut analüüsides on planeeringuga kavandatu sobiv nii planeeritavale krundile kui ka küla miljööle.

4.1.3 KRUNDI HOONESTUSE ANALÜÜS

Detailplaneeringuga kavandavad elamu ja abihooned planeeritakse ehitada krundi põhjaossa. Kavandatavate hoonete paigutamisel peab arvestama Kolga Lahe ehituskeeluvööndi piirangutega. Planeeringuga on kavandatud üks uus üksikelamu ja kaks abihoonet. Uushoonestus projekteeritakse sobivana väärtuslikku miljösse. Uushoonestus ei pea kopeerima vana, võimalikud on moodsad lahendused, kuid arhitektuurne keel peab lähtuma Lahemaa pärandarhitektuurist.

Kinnistu lõunaosas olevad hooned säilitatakse olemasolevas mahus. Kinnistul on 6 olemasolevat hoonet, mis asetsevad üksteise suhtes üsna vabalt, risti või paralleelselt, moodustades hoonetevahelise õueala. Hoonete arhitektuurinõuete määramisel on arvestatud Lahemaa Kaitsekorralduskava 2016–2025 Lisa 7: Asustusstruktuur ja arhitektuur, kirjeldused ja ehitussoovitused külade kaupa, mille järgi kohalduvad Lemeti kinnistule väga väärtusliku külaosa nõuded.

4.1.4 KOOSKÕLA PIIRKONNAS KEHTIVA LOKSA VALLA ÜLDPLANEERINGUGA



Joonis 2. Väljavõte kehtivas Loksa valla üldplaneeringust.

Lemeti detailplaneering vastab Loksa valla üldplaneeringule. Planeeritaval alal on endise Loksa valla üldplaneeringu kohaselt detailplaneeringu kohustus (violetne tähistus kaardil).

4.1.5 PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE

Üheks detailplaneeringu eesmärgiks on planeeringuala jagamine kaheks elamukrundiks arvestades antud külaosas väljakujunenud hoonestusstruktuuri ja tihedusega. Detailplaneeringuga nähakse ette 1,07 ha suuruse Lemeti kinnistu jagamine kaheks elamumaa sihtotstarbega krundiks.

Krunt pos 1 on planeeritud 100% üksikelumumaaks EP, krundi pindalaks on ette nähtud 4115 m².

Krunt pos 2 on planeeritud 100% üksikelumumaaks EP, krundi pindalaks on ette nähtud 6623 m².

4.1.6 ARHITEKTUURI- JA KUJUNDUSNÕUDED EHITISTELE

Katusekalle: elamu 35-45°, abihoone 30-45°;

Maksimaalne kõrgus maapinnast: elamu 7,5 m, abihooned 4,5-5,5 m.

Käesolevad arhitektuurinõuded esitatakse kavandatava elamu ja abihoonete projekteerimiseks.

Hooned ehitatakse planeeritaval krundil ainult hoonestusalale. Väljapoole hoonestusala võib paigaldada ajutisi ehitisi ning ehitada tehnoajutisi kooskõlas ehitusseadustikuga. Sokli kõrgus on pinnareljeefi arvestav, ca 0,3-0,6 m ehitise maapealsest kõrgusest.

Hoonete arhitektuurinõuete määramisel on arvestatud Lahemaa Kaitsekorralduskava 2016-2025 Lisa 7: Asustusstruktuur ja arhitektuur, kirjeldused ja ehitussoovitused külade kaupa.

Elamu katusekalle on lubatud vahemikus 35 – 45°; lubatud on traditsiooniline asunduselamu tüüpi hoonel viilkatus, kogu katuse ulatuses kalle samasugune, või rehielamu tüüpi hoonel viil- või kelpkatus. Kavandatava elamu katuse harjajoone suund on vaba. Elamu põhiplaani pikkuse ja laiuse suhe rehielamu tüüpi hoonel 1:2 kuni 1:3, asunduselamu tüüpi hoonel 1:1,5 kuni 1:2. Elamu katuseharja kõrguseks on lubatud 7,5 meetrit maapinnast.

Abihoonetel on määratud põhiplaani pikkuse ja laiuse suhe 1:2 kuni 1:5, väiksemal abihoonel 1:1,5 kuni 1:4.. Suurema abihoone katuseharja kõrguseks on lubatud 5,5 meetrit maapinnast, väiksemal 4,5 m. Abihoonete arhitektuurne kontseptsioon peab eristuma elamust kuna ajalooliselt on ühes taluõues üks elamu.

Hooned ühel õuealal peavad asetsema üksteise suhtes risti või paralleelselt. Hoone põhikonstruktsioonide materjalide valik vaba - arhitekti ettepanekul. Välisviimistluses kasutada põhimaterjalidena puitu ja kivi. Fassaade võib ilmastada maakiviga. Keelatud on algupäraseid materjale matkivate ehitusmaterjalide kasutamine. Seinte välisviimistluses mitte kasutada korraga üle 2 erineva

materjali. Välisviimistluse värvilahendustes kasutada looduslähedasi värvitoone, katusekate soovituslikult must, hall, tumepruun või antiik, tarvikud kattega samas toonis. Katusekattena on keelatud trapetsprofiili laadsed plekkmaterjalid, laineline eterniit ja teised tööstushoonete katusekattematerjalid. Eelistatuid katusekattematerjalideks tuleks lugeda naturaalseid puitmaterjale – laast, kimm, sindel. Võib kasutada ka kivimaterjale ning bituumensindlit, valtsplekki või Klassik profiilplekki. Välisseinte avatud viimistlusmaterjalina ümarfreespalk on keelatud.

Õueala piiridele on lubatud rajada statsionaarseid piirdeaedaid - PVC kattega keevisvõrk aiad, mille kõrguseks kuni 1,5 m. Lubatud on ka piirkonnale iseloomulikud horisontaal- või vertikaalsetest puitlappidest piirded (h max = 1,5 m). Oluline on piirde sobivus kavandatava hoone arhitektuuriga.

4.1.7 KAVANDATUD KRUNTIDE EHTUSÕIGUS

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

Hoonestusala on planeeringuga määratud krundi piiritletud osa, kuhu võib püstitada ehitusõigusega lubatud hooned. Hoonestusala piire võivad ületada hoonete ehitisealuse pinna hulka mitte arvestatavad osad tingimusel, et on tagatud tuleohutuse nõuded. Projekteeritavad maa-alused ja maapealsed rajatised võivad asuda hoonestusalalt väljas.

Planeeringus määratud „Hoonete suurim lubatud ehitisealne pind” on defineeritud Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määruse nr 57 §-s 19, mille järgselt on see hoone maapealse osa aluse pinna ja maa-aluse osa aluse pinna projektsioon horisontaaltasapinnal.

Pindala hulka ei arvata hoone küljes olevat:

- vihmaveesüsteemi;
- päikesekaitsevarjestust;
- terrassi;
- kaldteed ning treppi;
- valguskasti;
- vundamendi taldmikku;
- tehnosüsteemi ja -seadme osa;
- liikuvat või alla kahe ruutmeetrise horisontaalprojektsiooniga maapinnale mittetoetuvat varikatust;

- kuni ühe meetri laiust katuseräästast;
- hoone kujunduslikke või muid mitteolulisi elemente.

Hoonestuse tüüp vaba, lubatud viil- ja kelpkatused. Kavandataval üksikelamul on viil- või kelpkatuse kaldega 35 - 45°. Absoluutkõrgusi kruntidel muudetakse vastavalt vajadusele, et tagada sajuvee äravool.

Reljeefimuudatused peavad jääma vahemikku ± 0.5 m olemasolevast maapinnast.

Krundile on lubatud põhiootstarbe teenindamiseks teede, platside ja tehnovõrkude rajamine ning kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga väikeehitiste püstitamine vastavalt ehitusseadustikule. Väikeehitiste kavandamine väljapoole detailplaneeringuga määratud hoonestusala ei ole lubatud.

Kruntide planeeritud ehitusõigus (tabel 1):

Pos	Krundi aadress	Planeeritud krundi pindala, sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	Hoonete suurim lubatud kõrgus	Katusekalde vahemik
1	Lemeti	4115 m ² 100% EP	1 üksiklamu 2 abihoonet	135 m ² ; (80 m ² ja 60 m ²) Kokku 275 m ²	7,5 m 5,5 m; 4,5 m	35 - 45° 30 - 45°
2	Lemeti	6623m ² 100% EP	1 üksiklamu 5 abihoonet	124 m ² ; (110 m ² , 39 m ² , 30 m ² , 45 m ² , 60 m ²) Kokku 408 m ²	7,5 m 5,5 m; 4,5 m	35 - 45° 30 - 45°

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

EP- üksiklamu maa

4.1.8 TINGIMUSED EHITUSPROJEKTIDE KOOSTAMISEKS

Projektide koostamiseks on määratud järgmised tingimused:

- Hoonete eskiislahendused kooskõlastada kohalikus omavalitsuses ja Lahemaa Rahvusparki valitsejaga.

4.2 LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMISE KORRALDUS

Liikluskorralduse ettepanek on lahendatud vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 nõuetele. Planeeritavale katastriüksusele tagavad juurdepääsu kohalikud avalikus kasutuses olevad Kolga-Aabla tee T1 ja planeeritavast alast lõunasuunas jääv kruusatee. Kuusalu-Leesi kõrvalmaantee on planeeringualast linnulennult ca 210 m kaugusel idas. Teedel liikudes on maantee 240 m kaugusel. Positsioon 2 osas on krundi lõunapiiril olemasolev mahasõit pinnasteega, mis säilib sellises asukohas. Positsioon 1 kinnistu osale juurdepääsuks nähakse ette mahasõit Kolga-Aabla tee T1 pealt kinnistu läänepiiril.

Krundile pääsud on planeeritud joonisel märgitud kohtadest (ehitusloa taotlemisel esitatavate ehitusprojektide asendiplaaniga võib täpsustada arendaja ja omavalitsuse loal krundi sissepääsuteede paiknemist). Lubatud on antud kohtades sisse- ja väljasõidud ning pöörded. Krundisisesed läbipääsud ja ühendusteel peavad laiuselt vastama tuleohutusnõuetele.

Parkimine on krundil planeeritud krundisiseselt, hoonestusalal või sissepääsutee juurde rajatud parkimisalal (platsil). Krundisisesete platside katted vabad, vastavalt tellija soovidele. Planeeritavale krundile on ette nähtud vähemalt kaks parkimiskohta, mis vastab EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetele. Parkimishormatiivi nõude täitmise lahendus anda ehitusprojektiga. Tuletõrjevahenditega juurdepääs toimub Kolga-Aabla teelt T1.

Planeeringuga ei kaasne arendustegevust väljaspool planeeritavat ala.

4.3 KESKKONNAKAITSE, HALJASTUS JA HEAKORD

4.3.1 KESKKONNAKAITSEALASED ETTEPANEKUD

Krundi sihtotstarbeline kasutamine ei kujuta otsest ohtu keskkonnale. Vastavalt keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinngu kokkuvõttele ei kavandata detailplaneeringuga olulise keskkonnamõjuga tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist või loodusvarade taastumisvõime ületamist. Tegevustega kaasnevad võimalikud mõjud on vaid ehitusaegsed mõjud. Avariilukordade esinemise tõenäosus on väga väike. Kavandatav tegevus ei mõjuta ebasoodsalt Natura 2000 võrgustiku alade terviklikkust ega kaitse-eesmärki.

Keskkonnaregistri EELISe andmebaasi kohaselt ei ole planeeringualale registreeritud kaitsealuste liikide kasvukohti, samuti puuduvad seal Natura 2000 elupaikade kriteeriumitele vastavad kooslused. Planeering ei näe ette alal olulisi maastiku struktuuri ja reljeefimuutusi.

Planeeringu arendamisel on tehtud järgmised ettepanekud:

- Korraldada planeeritaval krundil jäätmete sorteeritult kogumise süsteem
- Mitte lubada immutada reovett pinnasesse, et kaitsta põhjavett.

Planeeringuala asub täielikult Lahemaa rahvusparki piiranguvööndis, kus kehtib Lahemaa rahvusparki kaitse-eeskiri (RT I, 26.02.2015,33) ja teised looduskaitse seadusest tulenevad keskkonnakaitsealased tingimused ja piirangud. Samuti kuulub planeeritav kinnistu Natura 2000 Lahemaa linnu- ja loodusalasse. Piiranguvööndis on vastavalt Vabariigi Valitsuse 19. 02. 2015. a. määrusega nr 18 kinnitatud Lahemaa rahvusparki kaitse-eeskirja § 7 -le rahvusparki valitseja nõusolekuta rahvusparkis keelatud:

- 1) muuta katastriüksuse kõlvikute piire ja sihtotstarvet;
- 2) koostada maakorralduskava ja teha maakorraldustoiminguid;
- 3) kehtestada detailplaneeringut ja üldplaneeringut;
- 4) anda nõusolekut väikeehitise, sealhulgas lautri või paadisilla ehitamiseks;
- 5) anda projekteerimistingimusi;
- 6) anda ehitusluba;
- 7) rajada uut veekogu, mille pindala on suurem kui viis ruutmeetrit, kui selleks ei ole vaja anda vee erikasutusluba, ehitusluba või nõusolekut väikeehitise ehitamiseks;
- 8) jahiulukeid lisaöötä.

Seega kõik ehitusprojektid detailplaneeringu alal kuuluvad kooskõlastamisele Lahemaa rahvusparki valitsejaga.

Kuusalu Vallavalitsus on kaalunud 29.05.2025 keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust ning oma korraldusega nr 174 selle algatamata jätnud.

Lemeti kinnistu detailplaneeringu kehtestamiseks ei ole vajalik keskkonnamõju strateegiline hindamine, kuna kavandatav tegevus ei ole olulise keskkonnamõjuga, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist või loodusvarade taastumisvõime ületamist. Tegevustega kaasnevad võimalikud mõjud on vaid ehitusaegsed mõjud.

Juhul, kui detailplaneeringu menetlemise kestel ilmnevad täiendavad asjaolud, on vallavalitsusel õigus nõuda detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikult keskkonnamõju strateegilise hindamise koostamist.

Krundi haljastus projekteeritakse selliselt, et on tagatud üldmiljöö säilimine. Hoonestuse arhitektuurne lahendus ja välisviimistlus on planeeritud piirkonna arhitektuurstiili arvestavana ning loodusesse harmoneeruvana. Ehitise püstitamisel tuleb silmas pidada, et selle juurde rajatavad teed ja kommunikatsioonid ei kahandaks miljöö väärtust.

Territooriumi teedelt ja platsidelt sadevete eemaldamine lahendatakse vastavalt reljeefi planeerimisega.

4.3.2 HALJASTUS

Planeeringualal paikneb Kolga-Aabla küla keskses. Kinnistu paiknemise tõttu küla keskses on kinnistu tugevalt inimese poolt muudetud piirkonnas. Kinnistu lõunaosas on hoonestusala, mis on käesolevalt õuealana kaotanud enamuse oma looduslikust ilmingust. Õuealal paikneb mõnevõrra kõrghaljastust, aga õuealal on mitmeid hooneid ning see on aktiivselt hooldatud, seega rikkalikku taimestikku ja loomastikku tõenäoliselt õuealal ei leidu.

Kinnistu põhjapoolne ala on hooldatud niiduala. Niiduala ilme on võrdlemisi looduslik, aga see paikneb hoonestatud ning inimeste poolt kasutusel olevate alade vahel. See kinnistu osa pakub hooldatud niidule omaseid elupaiku ning varjevõimalusi. Arvestades ka niidu ala väikest pindala ei ole niidul ilmselt moodustunud erinevaid mikrobioome, mis rikastaks elupaika. Regulaarselt hooldatud niit, ei ole rikkalik elupaik ning see ei ole tõenäoliselt kasutusel mitmekülgse elustiku poolt.

Detailplaneeringuga ei ole kavandatud krundile täiendava kohustusliku haljastuse rajamist, kuid ei takistata vajadusel haljastuse rajamist.

Kogu hoonestusala pind peab olema heakorrastatud ja haljastatud. Detailplaneeringu rakendumisel projekteeritakse hooned määratud hoonestusaladesse. Pärast ehitustööde lõppemist heakorrastatakse ning haljastatakse õuealad. Täpsem haljastus ja vertikaalplaneerimine lahendatakse vajadusel ehitusprojektidega või eraldi haljastusprojektidega.

Haljastus peab olema vabakujuline ja eelistama peab kodumaiseid puu- ja taimeliike. Maastik tuleb kujundada loodusliku ilmega, kasutada erinevaid taimeliike ja looduslikke materjale, mittekorrapärasest istutust jms. Planeeringualas asuvalt krundilt ei tohi valguda sademevesi naaberkrundidele ulatuses, mis takistaks nende krundide sihtotstarbelist kasutamist. Olemasolevatele ja planeeritud tehnovõrkudele ei tohi istutada haljastust nende kaitsevöönditesse.

Krundisiseselt on lubatud võrk- ja puitlipp-piirded $h_{max} = 1,5$ meetrit. Piirded peavad olema rajatud nii, et oleks tagatud juurdepääsud krundidel asuvate kommunikatsioonide teenindamiseks ning tuletõrjetehnika liikumiseks. Piirete paiknemine ning lahendused näidatakse ehituslubade taotlemisel esitatud ehitusprojektide koosseisus. Omavoliline piirete püstitamine on keelatud.

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

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

Lisaks tuleb krundi haljastamisel jälgida, et

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

4.3.3 JÄÄTMEKÄITLUSE KORRALDUS

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

4.3.4 SOOJAVARUSTUSE PÕHIMÕTTED

Hoonete soojavarustus tagatakse lokaalsete kütteseadmetega.

4.3.5 INSOLATSIOONITINGIMUSTE MUUTUMINE

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

4.3.6 ÕHUREOSTUS JA MÜRA

Rajatavad hooned ei suurenda oluliselt lokaalset liikluskoormust. Sellest tulenevalt ei suurene planeeringu rakendumisel piirkonna müra ega õhureostuse kasv.

4.3.7 RADOONIRISKE VÄHENDAVAD ABINÕUD

Kavandatava elamu siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond vastavalt kehtivatele seadustele ja Eesti standardis EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes” toodule. Normaalse ja suure radoonisisaldusega piirkondades tuleb pinnaseõhu radoonisisaldust mõõta enne ehitusprojekti koostamist ning pärast hoone kasutuselevõttu esimesel talvel teha radoonisisalduse kontrollmõõtmised.

Radooniriski vähendamiseks tuleb välja selgitada pinnaseõhu kõrge radiumisisalduse allikas: kui see on mõni kõrge radiumisisaldusega maapinnakiht (näiteks graptoliitargilliit (varasema nimega diktüoneemakilt), võib osutada vajalikuks maja alt ja mõne meetri kauguselt vundamendist selle kihi eemaldamine. Teiseks on oluline, et vundamendi ja põranda ehitamiseks kasutataks tihedaid materjale ning ehitamise käigus välditaks lõhede (ja mikrolõhede), kavernide jne teket. Samuti tuleb ruumide ventilatsiooni projekteerimisel vältida alarõhu kujunemist ja kõrgendatud radoonisisaldusega (üle 40 Bq/kg) ehitusmaterjalide kasutamist. Kindlasti tuleks kavandada korralikud ruumide puhta välisõhuga tuulutuse võimalused. Tuulutamine on üks lihtsamid viise ruumide siseõhu radoonisisalduse vähendamiseks.

4.4 TULEOHUTUS

Ehitistevaheliste kujade planeerimisel on lähtutud Siseministri 30.03.2017.a määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded” ja EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”.

Käesolevas detailplaneeringus käsitletavat hooned kuuluvad tulepüsivusklassi TP3, mille puhul peab naaberkruntide vaheliste hoonete vahekaugus olema minimaalselt 8 m. See tingimus on detailplaneeringus täidetud – hoonete vahekaugused erinevatel kruntidel on planeeritud sellele nõudele vastavalt.

Väline tulekustutusvesi lahendatakse vastavalt Siseministri määrusele nr 10 (18.02.2021) „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”. Lähim veevõtukoht nr 7811 paikneb Merepärli katastriüksusel Kolga-Aabla kalatööstuse tootmishoonete kompleksis, kaugus planeeringuga kavandatavatest hoonetest linnulennult ca 480 meetrit. Veevõtukoha kaugus ehitisest mõõdetakse mööda päästetehnikaga sõidetavaid teid, mis antud juhul on ca 540 meetrit.

Tulekustutusvett on võimalik saada ka sadamast, muulilt. Planeeritava krundi lähiümbruses on tagatud manööverdamise võimalused päästeautodele.

4.5 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

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

Kuritegevuse riskide minimeerimiseks on planeeringu koostamisel arvestatud järgmiste strateegiatega:

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

Projekteerimisel ja hilisemal väljaehitamisel tuleks arvestada veel täiendavalt järgnevaga:

- jälgitavus (video- ja naabrivalve);
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- kvaliteetsete ja vastupidavate materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud jne);
- keskkonna korrashoiu tagamine.

5 TEHNOVARUSTUS

5.1 TEHNOVÕRGUD

5.1.1 ÜLDOSA

Planeeritaval alal tagab elektrivarustuse krundi pos 2 osa läbiv 0,4 kV õhuliin (Elektilevi OÜ). Lisaks on planeeritaval alal pos 2 osas olemasolev sidevarustus (Telia Eesti AS ja Enefit AS).

Kavandavatele tehnorajatistele kohaldatakse kaitsekujasid ulatuses, mida näeb ette Majandus- ja Taristuministri 25.06.2015 määrusega nr 73 kinnitatud „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded”.

5.1.2 VEEVARUSTUS

Kavandatud hoonetele tagatakse veevarustus küla ühisveevärgist. Liitumine pos 2 osas on eelnevalt välja ehitatud. Pos 1 teenindamiseks rajatakse kinnistust lõunas olevast veevarustuse liitumispunktist uus veetrass kinnistu idapiiri poole kuni pos 1 hooneteni.

Veevajaduseks inimese kohta on arvestatud ca 100 l. Arvestades 5 inimest krundi kohta, teeb see ööpäevaseks veevajaduseks üldjuhul/keskmiselt ca 0,5 m³ (0,1 m³ x 5 in).

Planeeringualal pos 2 osas on olemasolevana kaks salvkaevu, millest saadakse kastmisvesi.

5.1.3 REOVEEKANALISATSIOON

Kinnistu asub kaitstud põhjaveega alal. Planeeritav kanalisatsioon on isevooline, krundile paigaldatakse bioloogiline puhasti või imbdrenaažiga omapuhast (põhijoonisel näidatud asukoht on tinglik). Reovee kogumissüsteem ja selle paiknemine lahendatakse hoonete tööprojektide koosseisus eraldi, arvestades krundi looduslikke võimalusi ning pinnareljeefi.

Keelatud ei ole ka teised seadustega lubatud lahendused reovee käitlemiseks.

Reoveesüsteemi projekteerimisel peab järgima:

- Keskkonnaministri 08.11.2019. määrus nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused”
- Keskkonnaministri 31.07.2019. määrus nr 31 „Kanalisatsiooniehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus”.

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

Planeeringualalt ärajuhitava reovee orienteeruv kogus on ca 0,5 m³/d.

5.2 ELEKTRIVARUSTUS

Planeeritava ala elektrivarustus on eelnevalt lahendatud, kinnistu on liitunud Elektrilevi OÜ elektrivõrguga. Krundi läbib 0,4 kV õhuliin. Planeeringu ala pos 1 osas planeeritakse elektrienergiaga varustamine pos 2 kinnistu osal olemasolevas hoones nr 2 asuvat liitumispunkti. Liitumiskilpi paigaldatakse mõõtesüsteem ja peakaitse vastavalt liitumislepingule. Uued toitekaablid liitumispunkti kavandatava elamu peakilbini paigaldatakse maa-alustena ja ehitatakse välja tarbija kulul. Krundi õuealade välisvalgustus paigaldatakse hoonete külge või eraldi õuevalgustitena. Täpsemad lahendused antakse ehitusprojektide koosseisus.

5.3 SIDEVARUSTUS

Telekommunikatsioonivõrk on eelnevalt välja ehitatud, kinnistu pos 2 osa on liitunud Telia telekommunikatsiooni võrguga. Pos 1 osas ei kavandata käesoleva detailplaneeringuga telekommunikatsioonivõrkude rajamist.

5.4 SOOJAVARUSTUS

Hoonete soojavarustus tagatakse lokaalsete kütteseadmetega. Soovitav on kasutada loodust säästvaid tehnoloogiaid. Kasutatavatele kütteseadmetele piiranguid ei seata. Keelatud on kivisõe kasutamine

kütteinena. Maakütte kavandamisel on soovitatav kontuuri paiknemine hoonestusala piires. Maakütte torustiku paiknemine lahendatakse ehitusloa taotlemisel esitatava ehitusprojekti mahus.

5.5 ETTEPANEKUD MAA-ALADE VÕI ÜSIKOBJEKTIDE KAITSE ALLA VÕTMISEKS

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

5.6 SERVITUUDID JA NAABRUSÕIGUSED

Tehnovõrkude servituudid seatakse vastavalt projekteerimistingimustele. Vajalik on servituudi seadmine kinnistu pos 1 elektrienergiaga varustamiseks pos 2 kinnistu osal olemasolevas hoones nr 2 asuvalt liitumispunktist. Lisaks on vajalik seada servituut pos 1 kavandatavaid hooneid teenindava veetrassi rajamiseks läbi pos 2 kinnistu osa.

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

Kitsendused planeeritava katastriüksusel:

- Elektrilevi 0,4 kV õhuliin. Kaitsevöönd liini teljest 2 m mõlemale poole;
- Telekommunikatsiooni sidekaabel. Kaitsevöönd 1 m liini teljest;
- Kolga lahe ranna ehituskeeluala;
- Kolga lahe ranna piiranguvöönd.

5.7 PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

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

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

5.8 PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA

Käesolev peatükk määrab üldise kava, mille alusel hakatakse kehtestatud detailplaneeringuga ettenähtud tegevusi ellu viima, määratakse huvitatud isikute kohustused tegevuste elluviimisel ning

omandisuhted tegevuste elluviimise järgselt. Huvitatud osapoolena mõeldakse planeeringualal paikneva kinnisasja omanikku.

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

- projekteerimine
- ehitamine

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

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

Ehitamine. Ehitusprojektide alusel taotleb huvitatud isik ehitusloa.

Tehnovõrgud ehitatakse välja tehnilisi tingimusi arvestades liitumislepingute alusel, kus näidatakse tehnovõrkude väljaehitamise ulatus.

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

Koostas:

Katri Vanamets

Volitatud arhitekt 7, kutsetunnistus 190470