JÄÄTMA KINNISTU DETAILPLANEERING.
Jäätma, Valkla küla, Kuusalu vald, Harju maakond.

Töö nr: 5336
Kuupäev: 13.04.2025

Planeeringu koostamise korraldaja:
Kuusalu Vallavalitsus
vallavalitsus@kuusalu.ee

Huvitatud isik:
Gunnar Kuulpak.

Planeeringu koostaja:
RannaMaja OÜ,
Reg nr 10708303.
Tornimäe tn 5, Kesklinna LO.
Tallinn 10145,
Harju maakond.

Projekteerimine, projektijuht: Virve Jalakas.
Kontrollis. Reet Valk. Volitatud arhitekt, tase 7.
Tel: (+372) 513 2839
E-post: rannamaja@gmail.com

KAUSTA SISUKORD.

DP-00_Seletuskiri.
1. Üldosa 3
1.1 Sissejuhatus 3
1.2 Detailplaneeringu koostamise alused 3-4
2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk 4
3. Olemasoleva olukorra kirjeldus 4
3.1 Maaomand planeeritaval alal 4-5
3.2 Katastriüksuse piirangud 5
3.3 Olemasolev haljastus 5
3.4 Geodeesia 5
4. Detailplaneeringuga kavandatav 5
4.1 Detailplaneeringu ülesanded 5
4.2 Planeeritava maa-ala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed 5
4.3 Krundi hoonestuse analüüs 5- 6
4.4 Kooskõla Kuusalu valla üldplaneeringuga 6
4.5 Planeeritava ala kruntideks jaotamine 6
4.6 Arhitektuuri- ja kujundusnõuded ehitistele 6
4.7 Krundi ehitusõigus 6-7
4.8 Tingimused ehitusprojekti koostamiseks 7
5. Liikluskorraldus ja parkimise korraldus 7-8
6. Leevendusmeetmed müra vähendamisel.....8
7. Keskkonnakaitse. Haljastus ja heakord 8
7.1. Keskkonnakaitsealased ettepanekud 8
7.2. Uushaljastus 8-9
7.3. Vertikaalplaneerimine.....9
7.4. Jäätmekäitluse korraldus 9
7.5. Tehnoseadmetest tingitud müra.....9
7.6. Soojavarustuse põhimõtted 9
7.7 Insolatsioonitingimuste muutumine 9
7.8. Õhureostus ja müra 9
7.9. Radooniriske vähendavad abinõud 9
8. Tuleohutus..... 10
9. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused 10
10.Tehnovõrgud 10
10.1. Üldosa 10
10.2. Veevarustus 10
10.3.Kanalisatsioon 11
10.4. Olemasolev dreanaazisüsteem.....11
10.4.1.Drenaažisüsteemi taastamise lahendus.....11
10.5. Elektrivarustus 11
10.6. Sidevarustus 11
10.7. Soojusvarustus 11-12
11. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks. 12
12. Servituudid ja naabrusõigused.....12
13. Detailplaneeringu realiseerimisest tulenevate kahjude hüvitamine..... 12
14. Detailplaneeringu realiseerimise ehk elluviimise kava.....12

JOONISED.

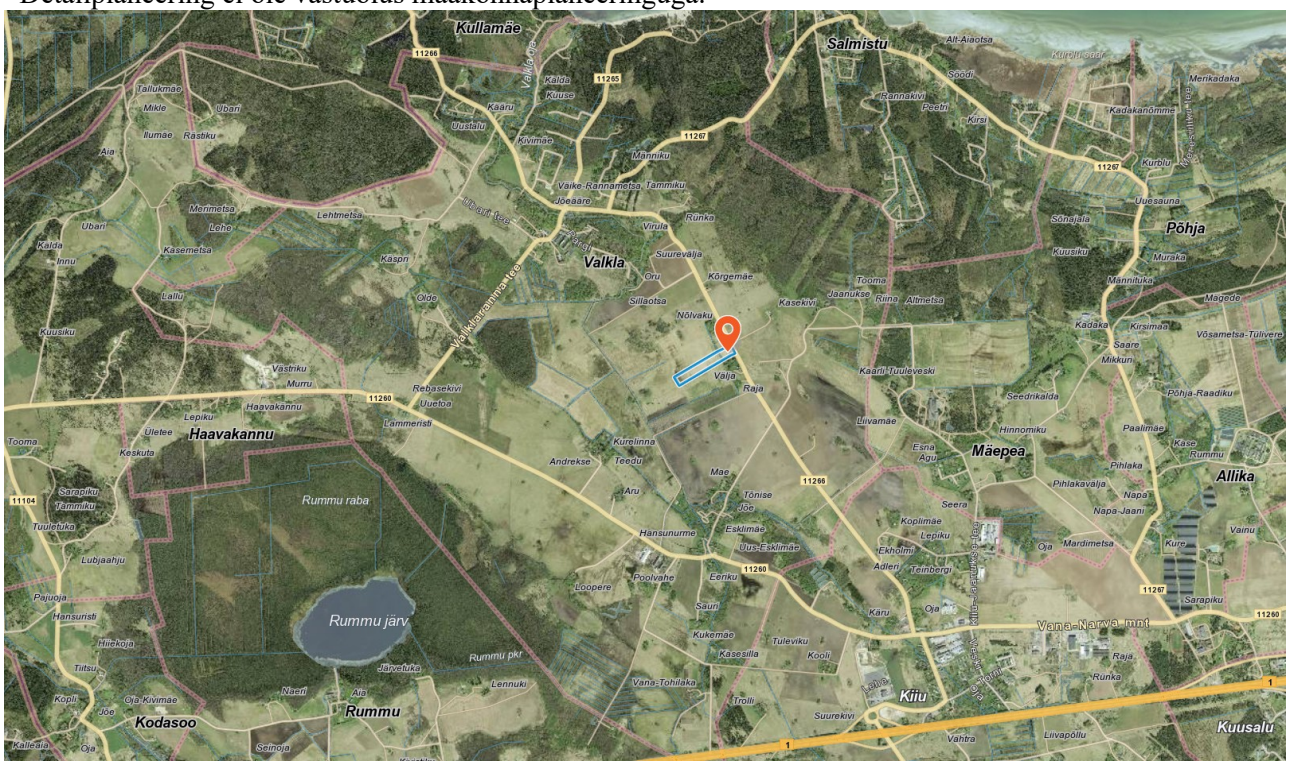
DP-01_Situatsiooniskeem
DP-02_ Kontaktvööndiskeem
DP-03_ Tugiplaan
DP-04_ Põhijoonis tehnovõrkudega

1. ÜLDOSA.

1.1 Sissejuhatus.

Käesolev detailplaneering on koostatud Kuusalu vallas Valkla külas asuvale Jäätma kinnistule (katastritunnus 35301:001:1739) hoonestusala ja ehitusõiguse määramiseks elamu ning abihoonete ehitamiseks. Samuti ehitiste ehituslike ja arhitektuuriliste, kujunduslike tingimuste ning tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramiseks. Detailplaneeringuga lahendatakse juurdepääs kinnistule.

- Jäätma kinnistu detailplaneering ei muuda kehtivat Kuusalu valla üldplaneeringut.
- Detailplaneering ei ole vastuolus maakonnaplaneeringuga.



Joonis 1. Planeeringuala.

Planeeringuala on tähistatud joonisel sinisega.

1.2. Detailplaneeringu koostamise alused.

Detailplaneeringu koostamisel on aluseks võetud:

- Kuusalu vallavalitsuse korraldus 12. september 2024 nr 239 „Valkla küla Jäätma kinnistu detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine“ .
- Põllumajandus- ja Toiduameti tingimused detailplaneeringu koostamiseks 10.09.2024; nr 6.2-2/35867.
- Transpordiameti seisukohtade väljastamine Jäätma kinnistu detailplaneeringu koostamiseks; 30.09.2024, nr 7.2-2/24/15479-2.
- Detailplaneeringu koostamisel on kasutatud Adergeo OÜ 2024. a mais koostatud alusplaani täpsusastmega 1:500 töö nr M160524. Maa- ala on mõõdistatud riigi koordinaatide süsteemis LEST97 ja kõrgused EH2000 kõrguste süsteemis.
- Ehitusseadustik (EhS), vastu võetud 11.02.2015
- Planeerimisseadus (PlanS) vastu võetud 28.01.2015.
- Kuusalu valla üldplaneering (kehtestatud Kuusalu vallavolikogu 19.12.2001 otsusega nr.68);
- Majandus- ja taristuministri 05.07.2015 määrus nr.57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused”.

- Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded. Vastu võetud 30.03.2017 määrus nr 17. Redaktsiooni jõustumise kuupäev 01.03.2021.
- Siseministri 18. veebruari 2021. aasta määruse nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord" muutmine Vastu võetud 12.12.2022 nr 46.
- Ettevõtlus– ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrus nr.63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded[1]". *Redaktsiooni jõustumise kuupäev 01.06.2025.
- Majandus- ja taristuministri 02.07.2015 määrus nr.85 „Eluruumile esitatavad nõuded"
- Rahvatervishoiu seadus. Vastu võetud 11.12.2024. Redaktsiooni jõustumise kp: 01.09.2025. Väljaandja: Riigikogu.
- Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr.17 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid"
- Kuusalu valla jäätmehoolduseeskiri, vastu võetud 14.12.2024 Kuusalu Vallavolikogu määrusega nr.26.
- Kuusalu valla heakorra eeskiri, vastu võetud 27.03.2013 Kuusalu Vallavolikogu määrusega nr.8.
- EVS 843:2016 „Linnatänavad"
- Muud õigusaktid ja projekteerimisnormid.

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Jäätma kinnistule ehitusõiguse ning hoonestusala määramine, juurdepääsu, liikluskorralduse lahendamine, tehnovõrkudega varustamine ning haljastuse kavandamine, arvestades Kuusalu valla üldplaneeringus toodud tingimuste ja piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadiga. Detailplaneering on koostatud vastavalt huvitatud isiku ja Kuusalu Vallavalitsuse vahel sõlmitud lepingule 25.11.2024.a. Detailplaneering vastab Kuusalu valla üldplaneeringule.

3. OLEMASOLEVA OUKORRA ISELOOMUSTUS.

3.1. Maaomand planeeritaval alal.

- Planeeringuala moodustab:

jrk	MÜ nimetus	KÜ nr	Pindala	Sihtotstarve
1	Jäätma	35301:001:1739	35685 m²	Maatulundusmaa 100%

- Pihlapuu kinnistu (35301:001:2178) juurdepääsu lahendamise osas (endine kinnistu nimi Kangru).
- Planeeringuala naabrid:

jrk	MÜ nimetus	Katastritunnus	Pindala	Sihtotstarve
1	Pihlapuu	35301:001:2178	17874.0 m²	Maatulundusmaa 100%
2	Tammelehe	35201:001:0225	92 690 m²	Maatulundusmaa 100%
3	Soo	35201:001:0547	70 336 m²	Maatulundusmaa 100%
4	11266 Kiiu-Kaberneeme tee	35301:001:1740	1 040 m²	Transpordimaa 100%
5	Lagle	35301:001:2179	7211.0 m²	Maatulundusmaa 100%

- Planeeritav katastriüksus piirneb kagus Lagle (35301:001:2179 100% maatulundusmaa) ja Pihlapuu (35301:001:2178) kinnistutega, millelt on kavandatud juurdepääs Jäätma kinnistule.
* Pihlapuu kinnistu varasem nimetus oli Kangru; notariaalne teeservituut; leping nr 1830. 04.08.2023.a. Teeservituudiga koormatud alaks on Pihlapuu kinnistul paiknev olemasolev pinnastee pikkusega ca 110 m.
- Planeeringuga hoonestatud õueala on kavandatud kirde-edela suunalise 11266 Kiiu- Kaberneeme riigitee kinnistu äärde. Planeeringuala paiknemine riigitee ääres loob head võimalused juurdepääsuks nii Valkla külakeskusest, kui ka Kiiu alevikust.
- Planeeritaval alal ei asu planeeringu koostamise ajal ehitisregistrisse kantud hooneid ega rajatisi. Lähimad

hoonestatud kinnistud: Soo (35201:001:0547), Kuuseaia (35201:001:0017) ja Välja (35201:001:0041).
- Detailplaneeritava ala lähiümbrus on suhteliselt hõredalt asustatud. Tihedam asustus paikneb loodes ajaloolises Valkla külakeskuses, ca 1,5 km kaugusel Jäätma kinistust. Kiiu alevik paikneb planeeritavast alast kagus, umbes 2,0 km kaugusel. Lähiümbruses paiknevad peamiselt põllumaad ja looduslikud rohumaad.
- Kõlvikuliselt koosneb Jäätma katastriüksus haritavast maast (28040 m²), looduslikust rohumaast (7428m²) ning muust maast (217 m²).
- Planeeringu maa-ala jääb üldplaneeringu kohasel alvarite alal. Alvarite alad on määratud detailplaneeringu kohustusega aladeks, et kontrollida ja välistada tegevused, mis võiksid muuta põhjavee kvaliteeti.
- Looduskaitsealuseid objekte ja riiklikult kaitstavaid kinnismälestisi planeeringualal ei leidu.

3.2. Katastriüksuse piirangud.

Paneeritaval alal asuvad:
- Märusoo II maaparandussüsteem (vid 4108280020060001).
- 11266 Kiiu-Kaberneeme tee kaitsevöönd 30 m äärmise sõiduraja teljest.
- Elektriõhuliin 1-20 kV (Keskpingeliin) 10 m+10 m.
- Elektrikaabel 0,4kV 1 m+1 m.

3.3. Olemasolev haljastus.

Planeeritav ala on endine põllumaa, kus kasvavad üksikud põõsad.

3.4. Geodeesia.

Reljeefilt on planeeritav ala suhteliselt tasane, ühtlane kalle on edela- loode suunas, kõrguste vahe on ca üks meeter kolmesaja meetri kohta. Madalaimad kohad on abs. +31.87 m ning kõrgeimad abs +36.84.

4. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV.

4.1. Detailplaneeringu ülesanded.

Määratud on alljärgnevad detailplaneeringu ülesanded:
- krundi hoonestusala määramine;
- krundi ehitusõiguse määramine;
- detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, tehnovõrkude ning juurdepääsutee võimaliku asukoha määramine;
- ehitise ehituslike tingimuste määramine.
- heakorrastuse ja haljastuse lahendamine.

4.2. Planeeritava maa-ala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.

- Planeeritav Jäätma kinnistu paikneb Kuusalu vallas Valkla külas. Planeeritud hoonestusele on lahendatud juurdepääs Pihlapuu kinnistult (35301:001:2178). Mahasõit Pihlapuu kinnistule on 11266 Kiiu – Kaberneeme maanteelt. Kontaktvööndis olevate katastriüksuste sihtotstarbeks on maatulundusmaa.
- Lähiümbruse maaüksustel on teostatud maaparandustöid ning need paiknevad Märusoo I ja Märusoo II maaparandus-süsteemide maa-ala vööndis.
- Lähimad hoonestatud kinnistud on Soo (35201:001:0547)), Kuuseaia (35201:001:0017) ja Välja (35201:001:0041).
- Planeeringuala kontaktvööndis on kehtestatud Tammelehe detailplaneering.

Ehitusjoont antud piirkonnas välja kujunenud ei ole, ühtne arhitektuurilaad puudub. Kontaktvööndi hoonestuse moodustavad valdavalt viilkatusega üksikelamud, korruselisus on enamuses kaks, kohati üks. Kinnistutel paikneb keskmiselt üks üksikelamu ja mitu abihoonet, lisaks kasvuhooned, varjualused jms.
- Planeeringuga kavandatavad eluhoone ja abihooned ning nende kasutamisest tulenevad tegevused ei tekita uusi märkimisväärseid mõjusid lähiümbrusele. Hoonestamine ei vähenda piirkonnas oluliselt väärtuslikke ja kasutatavaid põllumaid, negatiivsed tegurid puuduvad.

Majanduslikust ja ehituslikust aspektist on planeeringuga kavandatav sobiv nii planeeritavale krundile, kui ka ümbritsevale ruumile.

4.3. Krundi hoonestuse analüüs.

Jäätma kinnistul puudub olemasolev hoonestus.
- Detailplaneeringuga kavandatavad hooned ehitatakse krundi keskossa, säilitades ülejäänud maaüksusel maaparandussüsteemi ja põllumaa. Planeeringuga on kavandatud üksikelamu ja 4 abihoonet.

Kavandatav hoonestus moodustab terviku- elamu koos seda teenindavate abihoonetega ning hooneid ühendavate teede ja platsidega.

4.4. Kooskõla Kuusalu valla üldplaneeringuga.

Jäätma kinnistu detailplaneeringus on arvestatud Kuusalu valla üldplaneeringus määratud nõudeid.

- Kavandatud hooned on sobitatud miljöösse, arvestatud on lähikruntide hoonete mahtude ning maastiku struktuuriga. Ehitiste välisviimistluses kasutatakse piirkonnale omaseid viimistlusmaterjale.
- Planeeringulahendus on kooskõlas Kuusalu valla üldplaneeringuga.
- Väljavõte Kuusalu valla üldplaneeringu seletuskirjast: „6.5 Ehitamise printsiibid hajaasustuses. ..Ehitamisel tuleb arvestada loodusliku ümbrusega. Vältida tuleb suuremaid pinnavormide muutmisi juurdepääsu teede rajamisel või hoonete paigutamisel nõlvadele. Maastiku struktuur peab olema hoonete ja rajatiste paigutuse aluseks. Ehitiste paigutamisel tuleb lisaks lähiümbrusele arvestada kogu vaateväljaga kruntide hoonestamiseks".

4.5. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.

Detailplaneeringuga ei ole ette nähtud planeeringuala kruntideks jaotamine.
Olemasoleva katastriüksuse piire ei muudeta.

4.6 Arhitektuuri- ja kujundusnõuded ehitistele.

Uusehituste püstitamisel tuleb järgida ajalooliselt väljakujunenud arhitektuuritraditsioone (ehitusmaterjalid, katusekatted, fassaadide viimistlus, arhitektuursed detailid ja elemendid jms).
Elamu ja abihooned planeeritaval krundil peaksid olema kaasaegse arhitektuuriga.
Hoonete maht peab sobituma piirkonda.

- Ehitusprojekti mahus esitada koos põhihoone projektiga ka abihoonete projekt. Abihoone peab olema kooskõlas põhihoone välisilmega.

Hoonete tulepüsivusklass minimaalne TP3.
Detailplaneering määrab maksimaalse ehitisealuse pinna. Planeerimisjoonisel on märgitud hoonestatavale krundile hoonete ehitamise asukoht hoonestusalana. Hoonestusala piirid on planeeritud paralleelsetena kinnistu piiridega. Kohustuslikke ehitusjooni riigitee äärde hoone paigutamiseks etteantud ei ole.

Üksikelamu korruselisus ja kõrgus.

Korrused: 2 maapealset korrust ja 1 maa-alune korrus.
Kõrgus: 8,5 meetrit maapinnast.

Abihoonete korruselisus ja kõrgus.

Korrused: üks maapealne korrus.
Kõrgus: 5 meetrit maapinnast.

Hoonete konstruktsioon: väikeplokk, betoon, teras ja kivi, puitsõrestik.
Seinte välisviimistlus: kasutada üldlevinud fassaadimaterjale nagu puit, kivi või krohv ja klaas.
Loodusmaterjale imiteerivate plastikmaterjalide ja ümarpalk välisviimistluses ei ole lubatud.
Hoonete välisviimistluses kasutada looduslähedasi värvitoone.
Katus: kaldkatus 20...45 kraadi. Väiksemad hooneosad võivad olla madalama kaldega, samuti abihoone katus. Katuse värvitoonid: hall, naturaalne tsink, pruun, must.
Aknad: võivad olla erikujulised.
Sokkel: kõrgus 0,2-0,4 meetrit. Maksimaalselt võib maapinda tõsta ca 50 cm.
Materjalideks betoonkivi, maakivi, murtud paas ja välisviimistlus krohv või tsementkiudplaat.
Piirdeaiad. Piirdeaed on kavandatud 12666 Kiiu-Kaberneeme tee poole puitlippaiana, kõrgus 1,5 meetrit. Ülejäänud kinnistu piiridel on lubatud piirata need kuni 1,5 m kõrguse vähemalt 50% ulatuses läbipaistva aiaga. Piirdeaiad peavad moodustama visuaalselt terviku.
Piirdeaedade rajamine ei ole kohustuslik. Hekk võrdub läbipaistmatu aiaga.

4.7. Krundi ehitusõigus.

- Ehitusõigusega määratakse lisaks planeeritud krundi kasutamise otstarbele ka hoonete suurim lubatud arv krundil, hoonete suurim lubatud kõrgus ja ehitisealune pind.
- Krundi suurim lubatud ehitisealune pind on maapealne 400 m² ja maa-alune 200 m².

Üksikelamu maksimaalne ehitisealuse pind on ca 220 m², lisaks võib püstitada kuni 4 abihoonet.
Elamu lubatud maksimaalne katuseharja kõrgus on kuni 8,5 m, abihoonete kõrgus 5,0 m.

Viikatusega hoonete katusekalle projekteerida vastavalt piirkonna tavadele 20-45°.
- Maapinna kõrguste vahe Jäätma kinnistul on vahemikus 31,66-36,85 m, edela suunalise langusega. Arvestades sademevete äravoolu, tuleb hoonete rajamiskõrguse valikul aluseks võtta hoonestusala kõrgeim punkt.
Planeeritava elamu põhikorruse põranda abs kõrgusmärgiks on u ±0.00=36,40 m, mis täpsustatakse järgnevates prorjekteerimise etappides. Sellest lähtuvalt on maapinna vähese ümberplaneerimisega võimalik projekteerida hoonete sokkel kõrgusega 20-40 cm.
Üksikelamul võib olla kuni kaks maapealset korrust ja 1 maa-alune.
Üksikelamu maksimaalne abs kõrgus on u 44,50 m. Abihoone maksimaalne abs kõrgus 41.00.
Hoonete lubatud minimaalne tulepüsivusklass on TP3 (tuldkartev hoone)
- Krundi ehitusõigus, piirangud ja arhitektuurinõuded on esitatud joonisel DP-4_Põhijoonis tehnovõrkudega. Krundile on lubatud hoonete teenindamiseks vajalike teede, platside ja tehnovõrkude rajamine ning kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga väikeehitiste püstitamine vastavalt ehitusseadustikule.
- Ehitusloakohustuseta hoonete püstitamisel väljaspoole määratud hoonestusala on vajalik naaberkinnistu omaniku nõusolek.
- Krundi ehitusõiguse näitajad on toodud detailplaneeringu põhijoonisel.

*** Krunt pos nr 1.**
- krunt suurusega 35 685 m²
- kasutamise sihtotstarve: 100% maatulundusmaa
- hoonete suurim lubatud arv: 5
- hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 400 m² /maaalune200 m²
- hoonete lubatud suurim suletud brutopind: 800 m² /maaalune200 m²
- hoonete suurim lubatud kõrgus: 8,5 m/ abihoone 5 m
- hoonete suurim lubatud korruselisus: 2/-1. Abihoonete korruselisus 1.
- parkimiskohtade arv: 3

4.8. Tingimused ehitusprojekti koostamiseks.
- Hoonete eskiisprojekt esitada kohalikule omavalitsusele kooskõlastamiseks.
Ehitusprojektis anda täpsed hoonete fassaadide lahendused.
- Hoonete ehitusprojektide koostamiseks on soovitatav koostada ehitus-geoloogiline uuring.
- Tehnovõrkude, piirdeaedade ja võimalike väikevormide lahendused esitada hoonete ehitusprojektis.
- Planeeritud hoonete tehnoseadmete müra ei tohi hakata häirima naabruskonna elanikke, millest lähtuvalt valida tehnoseadmetele (nt õhksoojuspumbale) parim asukoht.
- Hoonete ehitusprojektid tuleb kooskõlastada Põhja Päästekeskusega.
- Tulenevalt maaparandusseaduse § 50 lg 1 esitada maaparandusehitiste ja projekteeritava ala ühisosa ehitusprojektid Põllumajandus- ja Toiduametile kooskõlastamiseks.

5. LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMISE KORRALDUS.
- Juurdepääs Jäätma kinnistule tagatakse Pihlapuu kinnistult (kat.tunnus 35301:001:2178) riigitee km 2,537 ristumiskoha kaudu (vastavalt Transpordiametis kooskõlastatud teeprojektile „ Kangru kinnistu mahasõidu ja juurdepääsutee põhiprojekt". Koostaja Areta OÜ, töö nr 2023_04 ja ristumiskoha ehitamise lepingus nr 7.1-1/23/18746-1 esitatud tingimustele. Täiendavaid ristumiskohti ei ole lubatud planeerida.
- Mahasõidukatend riigiteelt eelpuistega kahekordne pindamine.
- Juurdepääsutee katend Pihlapuu kinnistul on kavandatud kruuskattena.
- Parkimine krundil on planeeritud krundisiseselt, sissepääsutee kõrvale rajataval parkimisplatsil.
Krundisisesed teed ja platsid kaetakse killustiku või kivisillutisega.
Krundisisesed läbipääsud ja ühendusteed peavad laiuselt vastama tuleohutusnõuetele.
Planeeringuga ei kaasne arendustegevust väljaspool planeeritavat ala.
- Tee kaitsevööndi maa kinnisasja omanik on kohustatud lubama kõrvaldada nähtavust piirava istandiku, puu, põõsa või liiklusele ohtliku rajatise. Kinnisasja omanik peab võimaldama paigaldada tee kaitsevööndisse tee korrashoiuks ajutisi lumetõkkeid, rajada lumevalle ja kraave tuisklume tõkestamiseks ning paisata lund väljapoole teed, kui nimetatud tegevus ei

takista juurdepääsu kinnisasjale.
- Tee kaitsevööndis ümbersõite rajada ja ehitada ning nende korrashoiuks teist kinnisasja kasutada saab ainult lepingulisel alusel. Lepingut ei pea sõlmima avarii või loodusõnnetuse korral. Kinnisasja omanikule tuleb hüvitada kinnisasja ajutise kasutamisega kaasnev kahju. Teekaitsevöönd on kantud detailplaneeringu joonistele.
- Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, tuleb hoonete projekteerimisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste).
Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust on planeeringu koostamisel hinnatud vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016. a. määrusele nr 32 ning planeeringu kehtestaja kaalutlusotsusel tuleb kavandada vajadusel leevendavad meetmed häiringute, sealhulgas keskkonnaministri 16.12.2016. a. määruses nr 71 lisas 1 toodud müra normtasemete tagamiseks.
Transpordiamet ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal.
Kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab kinnistu igakordne omanik.

6. LEEVENDUSMEETMED MÜRA VÄHENDAMISEL.

Müra intensiivsus oleneb eelkõige liiklussagedusest ning raskeveokite osakaalust ja liiklusvahendite koosseisust. Samuti mõjutab maastiku iseloom. Mõju hoonetele sõltub müraallika kaugusest ning hoonete asendist tee suhtes.
Edasise projekteerimise käigus arvestada järgnevaga:
- Liiklusmüra maksimaalne helirõhutase ei tohi KeM määruse nr.71 §6 lg3 järgi ületada müratundlike hoonetega aladel päeval 85dB(A) ja öösel 75dB(A).
- Hoonestuse rajamisel tagatav müratase siseruumides ei tohi ületada sotsiaalministri 04.03.2002 määruse nr.42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid" normtasemeid.
- Vajadusel rakendades vastavaid müravastaseid meetmeid (sh EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest").
- Hoonete välispiirete konstruktsioonid tuleb projekteerida vähemalt selliselt, et mitmest erineva heliisolatsiooniga elemendist välispiirde ühisisolatsioon oleks R`w+Ctr≥ 35-45dB. Tähelepanu tuleb pöörata akende heliisolatsioonile transpordimüra suhtes. Akende pind peab olema ≤50% välisseina pinnast.

7. KESKKONNAKAITSE. HALJASTUS JA HEAKORD.

7.1. Keskkonnakaitsealased ettepanekud.

- Planeeringuala jääb täies ulatuses loopealsete ehk alvarite alale, mis asuvad Kuusalu valla põhjaosas. Alvarid on õhukese lubjarikka mullaga poollooduslikud rohumaad.
Kuna mullakihi paksus on õhukene (üldjuhul 20-30 cm), siis ei paku need alad kaitset põhjaveele. Sellest tulenevalt tuleb vältida põhjavett reostavaid tegevusi.
- 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.
- Jäätma kinnistu detailplaneeringu kehtestamiseks ei ole vajalik keskkonnamõju strateegiline hindamine, kuna kavandatav tegevus ei ole olulise keskkonnamõjuga. Juhul, kui detailplaneeringu menetlemise kestel ilmnevad täiendavad asjaolud, on Vallavalitsusel õigus nõuda detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikult keskkonnamõju strateegilise hindamise koostamist.
Krundi sihtotstarbeline kasutamine ei kujuta ohtu keskkonnale ning sellel puudub oluline keskkonnamõju.

7.2.Uushaljastus.

- Kinnistu paikneb endisel põllumaal, kohati kõrghaljastatud. Uushaljastust võib planeerida ala liigirikkamaks muutmiseks ning teeäärsele alale, et vähendada liiklusmüra ja saastet, takistamata seejuures teede ristumiskohas nähtavust. Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tuleb tagada istutatavate puude ja ehitiste vahelised kujad vastavalt Eesti Standard EVS 843:2016 esitatud nõuetele. Istutamisel on soovitav

kasutada Eesti päritolu istutusmaterjali (Standard EVS 939:2020_Puittaimed haljastuses Osa 2: Ilupuude ja -põõsaste istikute kvaliteedinõuded). Kõrghaljastust mitte planeerida hoonele lähemale kui 5 m.
- Krundi haljastuse täpsemal planeerimisel on soovituslik koostada eraldi haljastusprojekt.
- Krundi piiridele on lubatud rajada piirdeaed, h=1,5 m. Nõuded piirdeaedadele on kirjeldatud p.4.6.
Piirded peavad olema rajatud nii, et oleks tagatud vajadusel juurdepääs päästetehnikale.

7.3. Vertikaalplaneerimine.

- Planeeritava krundi sademevee käitlemine lahendatakse vertikaalplaneerimisega ja planeeringuala piires.
Planeering ei näe ette alal olulisi maastiku struktuuri ja reljeefi muutusi.
Vertikaalplaneerimine täpsustatakse hoonete ehitusprojekti koostamise käigus.
Sademevee juhtimine naaberkruntidele on keelatud.
Ehitusaegne ja ekspluatatsiooniaegne jäätmekäitlus toimub vastavalt kehtivatele normidele.

7.4. Jäätmekäitluse korraldus.

- Planeeritaval alal tuleb kogu jäätmekäitlus ja jäätmete äravedu lahendada vastavalt kehtivale jäätmeseadusele ja Kuusalu valla jäätmehoolduseeskirjale. Vastu võetud 14.12.2022 nr 26.
- Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse ning rakendama peab jäätmete sorteerimist vastavalt keskkonnaministri 03.06.2022 määrusele nr 28 „Olmejäätmete liigiti kogumise ja sortimise nõuded ja kord ning sorditud jäätmete liigitamise alused“.
Prügikonteinerite võimalik asukoht on kavandatud parkimisala lähedusse betoonplaatidega kaetud platsil.
- Prügiveo masinatele on tagatud juurdepääs 11266 Kiiu-Kaberneeme teelt üle Pihlapuu kinnistu.
heakorranõuded, kohustused ja piirangud Kuusalu valla territooriumil viibivatele ja tegutsevatele isikutele ning valla territooriumil asuva kinnis- või vallasvara omanikele reguleerib Kuusalu valla heakorra eeskiri.
Krundi valdaja peab järgima Kuusalu valla jäätmehoolduseeskirja ja sõlmima lepingu jäätmekäitlus-ettevõttega.

7.5. Tehnoseadmetest tingitud müra.

Tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel arvestada teiste elamute paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr.71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” Lisa 1 normtasemeid. Siseruumide mürataseme teemat vt p.4.4.

7.6. Soojavarustuse põhimõtted.

Hoonete soojavarustus tagatakse lokaalsete kütteseadmetega.

7.7. Insolatsioonitingimuste muutumine.

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

7.8. Õhureostus ja müra.

Planeeritav hoonestusala ja sellele kavandatavad hooned asuvad maanteest 30m kaugusel. Rajatavatele hoonetele juurdepääs ei suurenda oluliselt lokaalset liikluskoormust, müra ega õhureostuse kasv planeeringu rakendumisel ei suurene.

7.9. Radooniriske vähendavad abinõud.

- Planeeritaval maa-alal tuleks ka enne eluhoonete ehitamist kindlaks teha pinnase radooniriski suurus ning tagada radooniohutu keskkond siseruumides, rakendades vajadusel hoonete projekteerimisel EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ meetmeid. Hoonete elu-, puhke- ja tööruumides peab aasta keskmine radoonisisaldus ruumiõhus olema väiksem kui 200 Bq/m³.
Soovitav on teha pinnase mõõtmine enne hoone projekteerimist ja pärast ehitamist mõne aasta pärast uuesti.
- Madala radoonitaseme tagamiseks hoones tuleks kasutusele võtta järgmisi meetmed:
tagada tarindite radoonikindlad lahendused (õhutihedad esimese korruse tarindid ja/või alt ventileeritav betoonplaatpõrand või maapinnast kõrgemal asuva põrandaaluse sundventilatsioon);
- tagada hoones nõuetekohane ventilatsioon ja regulaarne tuulutamine;
- esimese korruse põrandaaluse tuulutamine ja isoleerimise vastava kilega;
- hea ehituskvaliteet ja kvaliteetsete materjalide kasutamine.

8. TULEOHUTUS.

- Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks Siseministri 16. veebruari 2021. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded".
Põhijoonisele on märgitud hoonete võimalik ehitusala.
Planeeritud hoonestus paikneb krundil lahtise hoonestusviisiga ja projekteerimisel tuleb tagada hoonetele vaba juurdepääs.
- Planeeritud on I kasutusviisiga hooned, mille põlemiskoormus on alla 600 MJ/m² ja pindala kuni 800 m².
Detailplaneeringuga lubatav maksimaalne ehitatav brutopind planeeringualal on 800 m².
Planeeritavate hoonete tuleohutusklass on TP3 (minimaalne lubatav).
Planeeritav hoonestus koosneb ühest kuni kahekorruselisest elamust ja maksimaalselt neljast abihoonest.
- Detailplaneeringuga kavandatav hoonestusala on esitatud joonisel DP-4_Põhijoonis tehnovõrkudega.
- Vastavalt Siseministri määrusele nr 10 (18.02.2021) „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord". § 6 lg (51) punkt 2 võib ehitise veevõtukohana käsitada lähimat nõuetele vastavat veevõtukohta juhul, kui erinevatel kinnistutel olevad esimese kasutusviisiga või nendega võrdsustatud hooned asuvad üksteisest kaugemal kui 40 meetrit.
- Lähimad hooned paiknevad Soo ja Kuuseaia (35201:001:0017) kinnistutel kaugemal, kui 40 m.
Jäätma kinnistule kavandatud hoonete ja naaberkinnistute hoonestuse vahelised tuleohutuskujad on piisavad ning tuletõrjeautode juurdepääs hoonele on tagatud.
- Vastavalt Maa-amet geoportaali kaardirakendusele „Ohtlikud käitised, veevarustus ja veeohutus" paikneb lähim hüdrant nr 3 Valkla külas 11266 Kiiu-Kaberneeme ja Valklaranna teede ristmikul ca 1,8 km kaugusel Jäätma kinnistust. Tuletõrje- ja päästetöid teostab ja korraldab antud piirkonnas Päästeameti Põhja-Eesti päästekeskus.

9. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED.

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmisel on lähtutud Eesti Standardist EVS 809-1:2002.
Piirkonna keskkonna turvalisuse tõstmiseks tuleks rakendada järgmisi meetmeid:
- rajada kinnistule selgelt eristatav juurdepääs;
- tagada hoonete vahel ja ümbruses hea nähtavus ning valgustatus;
- üksikelamu hoonestusala eraldada piirdeaiaga;
- autode parkimine vahetult elamu ees vähendab autodega seotud kuritegude riski;
-vastupidavate ehitusmaterjalide, ukse- ja aknaraamide, lukkude jms kasutamine vähendab sissemurdmiste riski;
- tagada territooriumi jälgitavus (video- ja naabrivalve).
- territooriumi korrashoid annab eelduse turvalisuse tagamiseks ja on krundi igakordse omaniku kohustus.

10. TEHNOVÕRGUD.

10.1. Üldosa.

- Detailplaneeringuga esitatakse tehnovõrkude põhimõtteline lahendus, mida täpsustatakse edasise projekteerimise käigus, kui on selgunud hoonete täpne asukoht.
- Kavandatavatele 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".
* Eesti põhjavee kaitstuse kaardi (Eesti Geoloogiakeskus OÜ, 2001) järgi asub planeeringuala nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkonnas. Hoonete, rajatiste projekteerimisel tuleks jälgida, et need ei mõjutataks negatiivselt põhjavee omadusi ja sellest tulenevalt elanikeni jõudva joogivee kvaliteeti.

10.2. Veevarustus.

Kavandatud hoonetele tagatakse veevarustus omale kinnistule kavandatavast puurkaevust, mille tootlikkus peab jääma alla 10 m³/d. Puurkaevu rajamiseks on väljastatud ehitusluba nr 2512271/0051; 30.01.2025.

10.3. Kanalisatsioon.

Kinnistu asub nõrgalt kaitstud põhjaveega alal.
- Vältimaks heitvee imbumist drenaaži, tuleb Jäätma maaüksuse kagupiiril olev drenaaž tamponeerida 30 meetri kaugusel planeeritud reovee imbsüsteemist.

Reoveesüsteemi projekteerimisel järgida:
- 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“.
- Krundile rajatakse bioloogiline puhasti imbsüsteemiga või kogumismahuti (põhijoonisel näidatud asukoht on tinglik). Kaaluda võib ka teiste seadustega lubatud reovee käitlemise lahendusi.
- Reovee kogumissüsteem ja selle paiknemine lahendatakse hoonete ehitusprojekti koosseisus eraldi, arvestades krundi looduslikke võimalusi ning pinnareljeefi.
- Sajuvee kanaliseerimist ja drenaaži süsteemide rajamist ei ole planeeringuga ette nähtud.

10.4. Olemasolev drenaažisüsteem.

- Jäätma katastriüksus (katastritunnusega 35301:001:1739) asub maaparandusehitise Märusoo II (maaparandussüsteemi/ehitise kood 4108280020050/001) maa-alal, millel paikneb maaparandussüsteemi drenaaž.
- Planeeringuga kavandatud tööd ei tohi kahjustada olemasolevat maaparandussüsteemi.

Tulenevalt MaaParS § 47 lg 5 on keelatud drenaaži maa-alal immutada heitvett.
- Vältimaks heitvee imbumist drenaaži, tuleb Jäätma maaüksuse kagupiiril olev drenaaž tamponeerida 30 meetri kaugusel planeeritud reovee imbsüsteemist.
- Planeeringu elluviimisel tuleb arvestada vajadusega tagada planeeringualast väljapool paikneva maaparandussüsteemi nõuetekohane toimimine (vastavalt maaparandusseaduse § 47).

10.4.1. Drenaažisüsteemi taastamise lahendus.

Detailplaneeringuga on ette nähtud rajada Jäätmaa kinnistule drenaaži kaetud alale imbväljak.
Imbväljaku piirkonda läbivad kaks dreeni, mis on ette nähtud immutustorust 30 m kaugusel allavoolu tamponeerida. Kuna need kaks dreeni kuivendavad ka Soo kinnistut, siis pärast tamponeerimist ei oma need enam kuivendusvõimet. Sellest tulenevalt planeeritud tegevusega ei tagata naaberkinnisasjal paikneva maaparandussüsteemi nõuetekohast toimimist.
Naaberkinnistul (Soo mü) drenaaži toimimiseks tuleb vaadeldavad kaks dreeni ühendada olemasoleva drenažisüsteemiga. Mõistlik oleks rajatav dreenitoru suunata olemasolevasse kollektorisse aga see paikneb naaberkinnistul (Pihlapuu mü), mille omanik ei luba enda maal kaevetöid teha. Sellest tulenevalt on lahenduseks juhtida rajatav ühendustoru Jäätmaa kinnistul olevasse dreeni vastavalt DP põhijoonisel esitatud skemaatilisele lahendusele.
Ühendustoruna tuleks kasutada ilma perforatsioonita toru, nt kanalisatsioonitoru, kuhu pinnasest vesi sisse ei pääse ja seetõttu võib sellega läbi immutusala minna.
Rajatava torustiku läbimõõt peaks olema Ø63 mm.
Soo kinnistult tulevad kaks dreeni tuleb ühendada rajatava kollektoriga otseühendustega (OÜ), mis sisuliselt tähendavad kolmik- või sadulühendust. Läbilõigatud dreenidesse pinnase tungimise tõkestamiseks sulgeda nende dreenide ülemised otsad otsakorgiga. Enne kollektori ehitamist kaevata planeeritud ühenduskohad lahti ja mõõta olemasolevate dreenide asetuskõrgused, mille põhjal anda rajatavale torustikule lang.

10.5. Elektrivarustus.

Planeeritava krundi elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ liitumislepingule nr 477133.

10.6. Sidevarustus.

Sidevarustus lahendatakse traadita side (nt. mobiilside) vahenditega.

10.7. Soojavarustus.

Krundi soojavarustus on planeeritud lahendada lokaalküttena. Lubatud on taastuvenergia kasutamine ning kõik lokaalse kütmise viisid ja kütused (maaküte, õhk-vesi küttesüsteem, segapuit jne), mille kasutamine on keskkonnanormidega kooskõlas. Keelatud on keskkonda saastavate raskeõlide ja kivisöe kasutamine.

- Detailplaneeringu lahenduses maaküttе projekteerimist ja rajamist ette ei nähta, kuid see pole keelatud.
- Maaküttе kavandamisel on soovitav kontuuri paiknemine hoonestusala piires, mitte kahjustada olemasolevat drenaazisüsteemi.
- Maasoojuspuuraukude rajamisel tuleb puuraugu asukoha kooskõlastamiseks esitada kohalikule omavalitsusele puuraugu asukoha kooskõlastamise taotlus. Puurauk tuleb rajada puuraugu ehitusprojekti alusel, mis tuleb tellida puurkaevude projekteerimise alal hüdrogeoloogiliste tööde tegevusluba omavalt isikult. Puuraukude rajamiseks on vajalik esitada eraldi ehitusloa taotlus. Täpsem lahendus antakse vastava ehitusprojekti koosseisus.
- Jahutusseadmete vajadus täpsustatakse projekteerimisel.
- Päikesepaneelid peab paigutama katusega võimalikult samasse tasapinda hoone arhitektuurse lahendusega sobivalt, et need ei eristuks palju katusepinnast välisilmelt ning on katusega sama kaldenurga all või katusekattematerjali integreeritud. Päikesepaneelide kasutamisel peab olema tagatud, et need ei häiriks liiklust ega naabreid.

12. SERVITUUDID JA NAABRUSÕIGUSED.

Käesoleva detailplaneeringuga ei ole ette nähtud servituutide seadmist.
Naabrusõiguse küsimused lahendatakse vastavalt Asjaõigusseaduse 2. jaotisele.
- Eelnevalt on seatud kehtiv teeservituut Pihlapuu kinnistule (varasem kinnistu nimetus oli Kangru, millelt oli tagatud juurdepääs Jäätma kinnistule).

13. DETAILPLANEERINGU REALISEERIMISEST TULENEVATE KAHJUDE HÜVITAMINE.

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

14. DETAILPLANEERINGU REALISEERIMISE EHK ELLUVIIMISE KAVA.

Kehtestatud detailplaneering määrab planeeringuala edaspidise maakasutuse ja on aluseks ehitusprojektide koostamiseks. Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.
- Krundisiseste tehnovõrkude, teede, sisse- ja väljasõidu kuni Pihlapuu kinnistul paikneva sõiduteeni, haljastuse ja piirete välaehitamine on omaniku kohustus ning projekteeritakse hoone ehitusloa mahus.
- Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitajaks on kinnistu igakordne omanik.
- Planeeringu rakendamisest tulenevad võimalikud kahjud kuuluvad hüvitamisele vastavalt asjaõigusseadusele.

Toimingud viiakse täide alljärgnevas järjekorras:
- projekteeritakse planeeringuga ette nähtud hooned, rajatised, teed ja tehniline taristu: elekter, vesi, kanalisatsioon, jms;
- hoonete eskiisprojekt esitada kohalikul omavalitsusele kooskõlastamiseks.
- esitatakse ehitisregistrisse hoonete ja teede ehitusloa taotlused ning tehnovõrkude, jt rajatiste ehitusteatised;
-püstitatakse hooned ja rajatised;
-rajatakse piirded, murupinnad, lisahaljastus.
-taotletakse hoonetele, rajatistele vajalikud kasutusload/kasutusteatised.

Kui planeeringulahendust ei ole 5 aasta jooksul ellu viima asutud, on kohalikul omavalitsusel õigus planeering kehtetuks tunnistada.