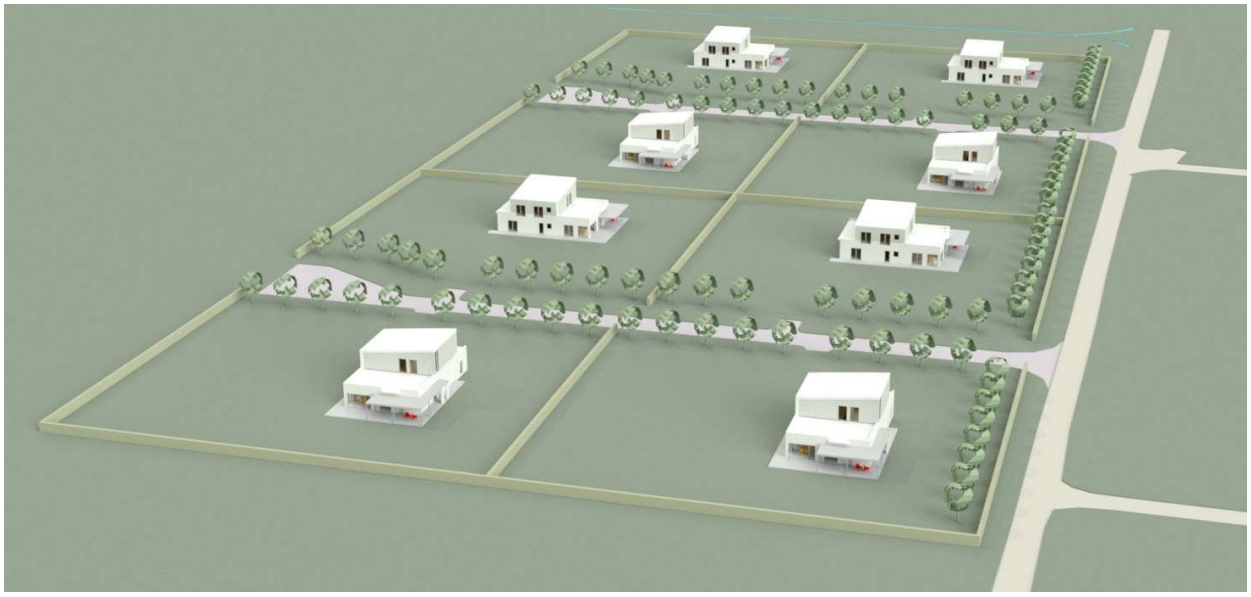
Töö nr. 0926



SÕITME KÜLA LEEGIRANNA TEE 15 KINNISTU DETAILPLANEERING

Leegiranna tee 15 kinnistu, Sõitme 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

Huvitatud isik: Raien Enok

Projekteerija: volitatud arhitekt (tase 7) Ilmar Jalas; tel. 5057549;
e-post: 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. 12
7.3 Hoonetele olulisemate arhitektuursete ja ehituslike tingimuste seadmine ..... lk. 12
7.4 Liikluskorraldus ja parkimine ..... lk. 12
7.5 Keskkonnakaitse nõuded ..... lk. 13
7.6 Keskkonnamõju hindamisest ..... lk. 15
7.7 Heakord ja haljastus ..... lk. 15
7.8 Tervisekaitse ..... lk. 16
7.9 Vertikaalplaneerimine ..... lk. 17
7.10 Tuleohutusnõuded ..... lk. 19
7.11 Elektrivarustus ..... lk. 19
7.12 Tänavavalgustus, õuealade valgustus ..... lk. 19
7.13 Sidevarustus ..... lk. 19
7.14 Veevarustus ja kanalisatsioon ..... lk. 19
7.15 Soojavarustus ..... lk. 19
7.16 Maaparandussüsteemid ..... lk. 20
7.17 Kuritegevust ennetavad ja riski vähendavad abinõud ..... lk. 21
7.18 Jäätmekäitlus ..... lk. 21
8. Planeeritava ala bilanss ..... lk. 23
9. Planeeringu elluviimise võimalused ..... lk. 23
10. Servituutide seadmise vajadused ..... lk. 24

JOONISED

1. DP-1 Asukohaskeem M 1:10000 ..... joonis 1
2. DP-2 Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed seosed M 1:5000 ..... joonis 2
3. DP-3 Tugiplaan 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 LÄHTEDOKUMENDID

Käesoleva detailplaneeringu koostamise aluseks on:

1) Kuusalu Vallavalitsuse 26.02.2026.a korraldus nr 48;

2) Lisa Kuusalu Vallavalitsuse 26.02.2026.a korraldusele nr 48 Leegiranna tee 15 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 teede arengukava 2016-2025;

6) Kuusalu valla arengukavad;

7) Harju maakonnaplaneering 2030+;

8) Harju maakonna arengustrateegia 2035+;

Detailplaneeringu koostamisel on juhindutud Eesti Vabariigis planeerimist ning vara ja maaomandit reguleerivatest seadustest ja õigusaktidest.

2. TEOSTATUD UURINGUD

Topo-geodeetilise alusplaani mõõdistus on tehtud 20. mail 2026 firmas Priit Kirsiste FIE; Harju maakond, Kuusalu vald, Allika küla, 74637; (MTR reg. EEG000496, reg.11869959). Töö nr. GD-26-24. Mõõdistaja Priit Kirsiste (kutsetunnistus nr 229052 - geodeet tase 5, tel.: 5101817, e-kiri: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

Planeeritav ala asub kehtiva Kuusalu valla üldplaneeringu kohaselt nn elamu reservmaa alal. Hajaasustusega aladel on minimaalne lubatav krundisuurus 3600 m^2.

Planeeritava kinnistu senine sihtotstarve on üldkasutatav maa. Detailplaneeringu eesmärk on kinnistu kaheksaks elamumaaks, kaheks transpordimaaks ja üheks üldkasutatavaks maaks jagamine koos ehitusõiguse taotlemisega. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas kehtiva Kuusalu valla üldplaneeringuga.

Planeeringus on arvestatud lisaks lähiümbrusele kogu vaateväljaga ja kaugvaadete koridoridega. Planeeringuga on tagatud vaated, hoonegruppide vahekaugused ja külade avatus.

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

Olemasolevat teede võrku ei muudeta.

Planeeringuga säilitatakse väljakujunenud planeerimisviis, hoonestuslaad ja -struktuur.

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

Kavandatav keskkond peab olema pärandisõbralik, põimides kujundusse väärtuslikke olemasolevaid komponente, mitmeotstarbeline 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.

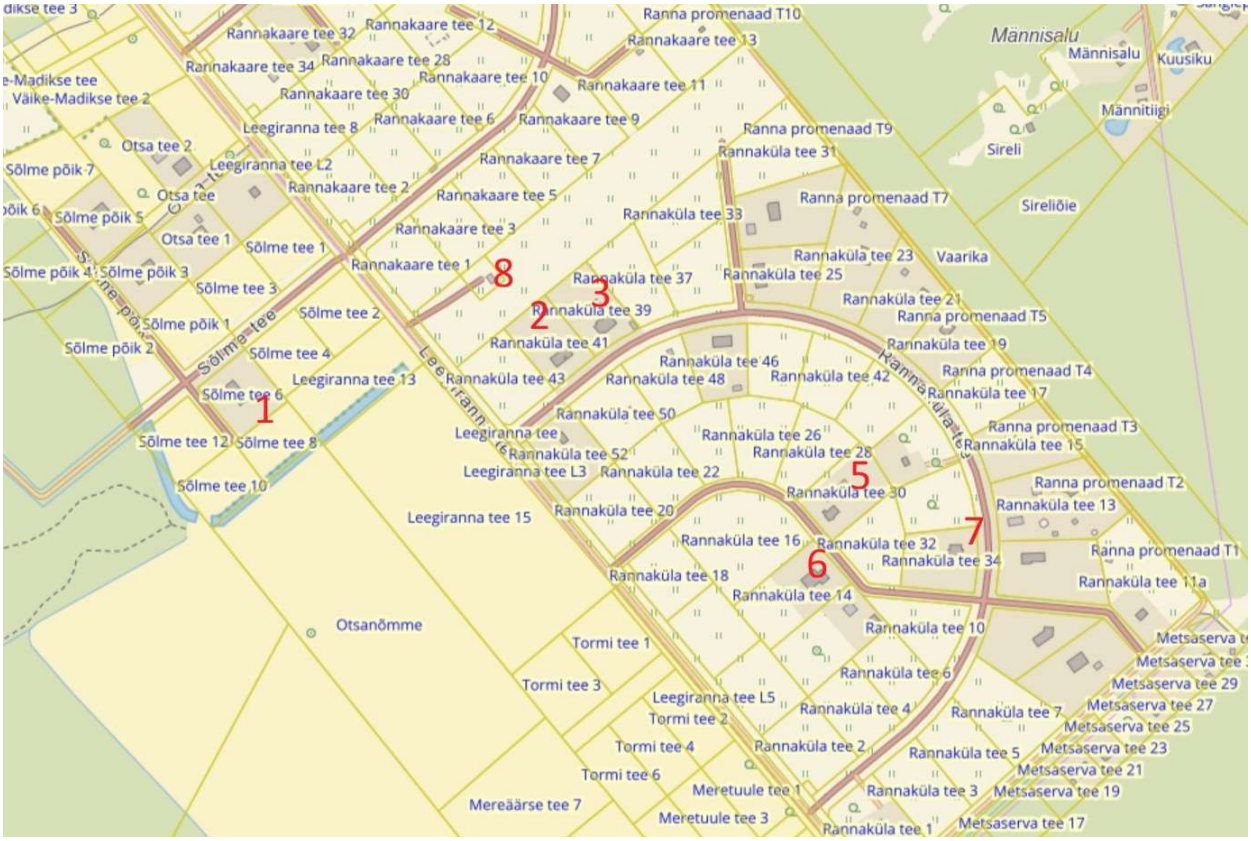
Projekt seab piirangud maa kasutuse osas ja määrab piirangud hoonete suurusele ja hulgale. Käesoleva tööga on määratud kruntide heakorrastus ja haljastus ning on lahendatud juurdepääsud ja liikluskorraldus, hoonestusalad ja taristu. Käesolev detailplaneering määrab hoonete projekteerimisele arhitektuursed 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 määratake ehitusõigused ja hoonestustingimused elamute ja nende abihoonete ehitamiseks, lahendatakse juurdepääsud ja määratakse vajalikud servituudid, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastusnõuded.

4. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Planeeritav ala asub Kuusalu vallas Sõitme külas Leegiranna tee 15 katastriüksusel.



Planeeringualast põhja poole jäävad elamumaa kinnistud Sõlme tee 2, Sõlme tee 4, Sõlme tee 6, Sõlme tee 8, Sõlme tee 10, Sõlme tee 12 ja üks üldkasutatava maa kinnistu – Leegiranna tee 13 – 7007 m². Elamumaad on suurustega 3097- 3708 m². Hoonestatud on kinnistu Sõlme tee 6 – 3653 m² kinnistul on kahekorruseline krohvviimistlusega ja katusekiviga üksikelamu ehitusaluse pinnaga 203 m². Hoone on Otsa II (Leegiranna III etapp) detailplaneeringu alal.

Üldkasutatav maa jätkub Leegiranna tee Leegiranna teest ida pool üldkasutatava maana Leegiranna tee 14 - 26366 m².

Leegiranna tee 12 on tootmismaa - 904 m² (pos 8). Kinnistul asub 2008-ndal aastal ehitatud puitvoodriga ja plekk-katusega pumbamaja ehitusaluse pinnaga 36 m².

Planeeringualast ida poole jäävad üksikelamutega hoonestatud Rannaküla tee kinnistud Rannaküla tee 50 – 4163 m², Rannaküla tee 41- 3731 m², Rannaküla tee 39 - 3856 m², Rannaküla tee 46 - 3660 m². Rannaküla tee 52 – 3920 m² kinnistul on püstitamisel olev väike ehitis. Rannaküla tee 41 1948-ndal aastal rajatud puitviimistlusega ja plekk-katusega üksikelamu on ehitusaluse pinnaga 231 m². Rannaküla tee 39 krohvviimistlusega ja plekk-katusega üksikelamu on ehitusaluse pinnaga 181 m².

Elamumaad Rannaküla tee 43, Rannaküla tee 50 on hoonestamata.

Planeeringualast lääne poole jääv hoonestamata Otsanõmme - 45226 m kinnistu on maatulundusmaa.

Planeeringualast kagu poole jääv hoonestamata Rannaküla tee 18 - 3723 m² kinnistu on transpordimaa ja Leegiranna tee 20 - 4034 m² on ärimaa.

Kagu poole jäävad hoonestamata Rannaküla tee 20 - 3994 m², Rannaküla tee 22 - 3882 m² elamumaad ning hoonestamata üldkasutatav maa Rannaküla tee 16 - 8381 m². Elamumaal Rannaküla tee 46 (pos 4) - 3660 m² on 2012-ndal aastal ehitatud puitvoodriga ja rullmaterjalkatusega üksikelamu ehitusaluse pinnaga 205 m². Elamumaal Rannaküla tee 30 (pos 5) - 4207 m² on puitvoodriga ja rullmaterjalist katusega üksikelamu ehitusaluse pinnaga 109 m². Kinnistu on Sõitme küla Rannaküla tee 28 ja 30 kinnistute detailplaneeringu alal. Elamumaal Rannaküla tee 14 (pos 6)- 5376 m² on puitvoodriga ja kivikatusega üksikelamu ehitusaluse pinnaga 249 m². Elamumaal Rannaküla tee 34 (pos 7) - 3946 m² on 2020-ndal aastal ehitatud puitvoodriga ja kivikatusega üksikelamu ehitusaluse pinnaga 231 m².

Planeeringualast lõuna poole jäävad hoonestamata elamumaade kinnistud Tormi tee 3 - 4643 m² ja Tormi tee 1 - 4636 m².

Kinnistud, mis jäävad Leegiranna teest ida poole on Leegiranna I etapp osaliselt kehtiva detailplaneerungu alal.

Kinnistud, mis jäävad Leegiranna teest lääne poole on Madikse ja Otsa talu maade detailplaneering osaliselt kehtiva detailplaneeringu alal.

Käesolev planeering on osaliselt kehtiva Madikse ja Otsa talu maade detailplaneeringu alal. Leegiranna tee 15 kinnistu on selles planeeringus määratud ühiskondliku kasutusega maaks 100%. Hoonestust ei ole selles planeeringus ette nähtud.

Leegiranna tee äärses alas on 10 kv õhuliin. Vt. punkt 5.

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

Andmed planeeringuala krundi kohta on alljärgnevad.

Maapinna absoluutkõrgused jäävad 7,05 – 10,50 meetri vahele. Reljeef on kaldega põhja poole. Kõrgeim punkt on lõunanurgas ja madalaim punkt on kinnistu põhjaosas.

Fotosid vt. Lisa 1.

5. KITSENDUSED

Kinnistul kitsendusi põhjustavaid objekte ei ole.

Elektrilevi OÜ elektriõhuliin 1-20 kV (keskpingeliin) nimetusega AS-35 kaitsevööndiga 10 meetrit teljest mõlemale poole (E1 - vt. illustratsiooni), Elektrilevi OÜ elektriõhuliin 1-20 kV (keskpingeliin) nimetusega AS-35 kaitsevööndiga 10 meetrit teljest mõlemale poole (E2), elektrimaakaabelliin nimetusega AHXAMK.3x70 kaitsevööndiga (E3) 1 meetrit teljest mõlemale poole. Alus: Elektripaigaldise kaitsevöönd - Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord; Ehitusseadustik § 70,77 ning Seadme ohutuse seadus § 2.

6. PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED SEOSED

6.1 Planeeringuala lähipiirkonna krundistruktuuri ja hoonestustüübi analüüs

Kontaktvööndi ulatus on planeeritav ala ja temast 150-500 meetri kaugusele jäävad alad. Vt. DP-1 ja DP-2.

Lähiümbruse hoonestustihedus on hõre. Elamute vahekaugus on tüüpiliselt 30-100 meetrit.

Sõitme küla jääb lõuna poole. Toidupood, kool ja lasteaed asuvad Kuusalus, vallavalitsus Kiius.

Elamumaa krundid jäävad suurustega vahemikku 3600 - 5000 m^2. Täisehitusprotsent hoonestatud kinnistutel jääb hetkel valdavalt vahemikku 5 - 10%. Elamumaa sihtotstarbega hoonestatud kinnistutel on abihooneid 0-3. Umbes 21% kontaktvööndi alast on ühiskondliku kasutusega maa.

Arvestades piirkonnas välja kujunenud hajaasustusele sarnast kruntide struktuuri ning hoonete paiknemist võib detailplaneeringuga kavandatavat pidada Kuusalu valla üldplaneeringuga kooskõlas olevaks.

Fotosid vt. lisa 1.

6.2 Planeeringu ala funktsionaalsed seosed

Sõitme küla jääb lõuna poole.

Tallinnasse pääseb lõuna poole läbi Kuusalu sõites.

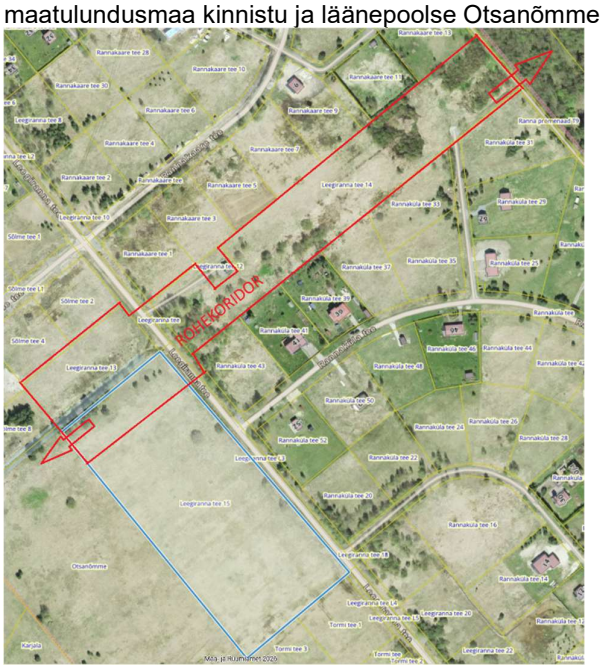
7. PLANEERIMISLAHENDUS

7.1 Planeeringulahendus ja ehitusõigus

Leegiranna tee 15 kinnistu pindala: 3,48 ha. Katastritunnus: 35201:001:0608. Kinnistu planeeringueelne maakasutuse sihtotstarve: ühiskondliku kasutusega maa 100 %.

Olemasolev elamumaa muudetakse kaheksaks elamumaaks, üheks ühiskondliku kasutusega maaks ja kaheks transpordimaaks. Eesmärk on tagada kinnistute otstarbekad kujud ja suurused ning juurdepääsud elamukruntidele.

Ühiskondliku kasutusega maa täidab muuhulgas ka rohekoridori ülesannet. Madikse ja Otsa talu maade detailplaneering on andnud põhjapoolse naaberkinnistu Leegiranna tee 13 sihtotstarbeks ühiskondliku kasutusega maa funktsiooni. Ühiskondliku kasutusega maa jätkub ka ida pool Leegiranna teed Leegiranna tee 14 kinnistul. Kolm ühiskondliku kasutusega maad koos funktsioneerivad koos kui rohekoridor idapoolse Vaarika maatulundusmaa kinnistu ja läänepoolse Otsanõmme maatulunduskinnistute vahel. Vt. illustratsiooni allpool.



Uus hoonestus planeeritaval maaüksusel arvestab olemasoleva elu- 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 hajahoonestusalas.

Hoonestusala piiride määramisel on määravaks saanud kaugus naaberhoonetest ja naaberkruntide hoonestusaladest. Hoonestusala piir on kavandatud vähemalt 15 meetri kaugusele kinnistu piiridest.

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

Elamumaade kinnistud on planeeritud suurustega enam kui 3600 m^2. Lisaks kahekorruselisele põhihoonele võib kinnistutele rajada kinnistul kuni kaks abihoonet.

Väljapoole hoonestusala on lubatud püstitada vaid kuni 20 m² ehitisealuse pindalaga ehitised.

Üksikelamud võivad olla kuni kahekorruselised ja abihooned ühekorruselised.

Pääsud planeeritavale alale on Leegiranna teelt.

Planeeringuala tuleb jäätmetest koristada ning jäätmed käidelda vastavalt jäätmeseadusele ja Kuusalu valla jäätmehooldusеeskirjale.

Planeeritud uuele kinnistutele on antud aadressiettepanek. Vt. ehitusõiguse tabelit.

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.

EHITUSÕIGUSE TABEL

Kinnistu pos. nr.	aadressiettepanek	kinnistu suurus - m²	hoonete suurim arv krundil - põhihoone + abihoone(d)	maa sihtotstarve - detailpiirangu liik	maa sihtotstarve - katastriüksuse liik	suurim suletud brutopind - m²	suurim ehitisealune pind – põhihoone + abihoone(te) - m²	suurim korruselisus - põhihoone / abihoone(d)	suurim hoone kõrgus – põhihoone / abihoone(d) - m	hoonete ±0,00 soovituslikult	minimaalne tulepüsivusklass	parkimiskohtade arv – normatiivne / kavandatud	kitsendused	servituudi vajadus
1	Nurme tee 3	3635	1+2	EE	E	500	350+ 150	2/1	9,0 /5,0	7,80	TP-3	3 / 3		
2	Nurme tee 1	3618	1+2	EE	E	500	350+ 150	2/1	9,0 /5,0	7,80	TP-3	3 / 3		
3	Nurme tee 4	3618	1+2	EE	E	500	350+ 150	2/1	9,0 /5,0	9,20	TP-3	3 / 3		
4	Nurme tee 2	3671	1+2	EE	E	500	350+ 150	2/1	9,0 /5,0	9,20	TP-3	3 / 3		
5	Niidu tee 3	3618	1+2	EE	E	500	350+ 150	2/1	9,0 /5,0	10,30	TP-3	3 / 3		
6	Niidu tee 1	3671	1+2	EE	E	500	350+ 150	2/1	9,0 /5,0	10,30	TP-3	3 / 3		
7	Niidu tee 4	3618	1+2	EE	E	500	350+ 150	2/1	9,0 /5,0	10,70	TP-3	3 / 3		
8	Niidu tee 2	3671	1+2	EE	E	500	350+ 150	2/1	9,0 /5,0	10,70	TP-3	3 / 3		
9	Leegiranna tee 15	2585	-	P	Üm	-	-	-	-	-	-	-		
10	Nurme tee	1626	-	L	L	-	-	-	-	-	-	-		
10	Niidu tee	1662	-	L	L	-	-	-	-	-	-	-		

Kõrgusmärkide erinevus planeeritud hoonestusalade piires on kuni 35 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 Kruntide sihtotstarve

Leegiranna tee 15 kinnistu olemasolev maakasutuse sihtotstarve on ühiskondliku kasutusega maa. Planeeritud kinnistute maakasutuse sihtotstarbed on antud ehitusõiguse tabelis.

Sihtotstarbed 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 (puit, paas, maakivi, lubikrohv, linaõli baasil värvid, kriidipulber, munatemperast värvid).

Mitte kasutada imiteerivaid materjale (plastvoodreid, plast- ja metallaknaid- ja uksi jm). Mitte kasutada sünteetilisi viimistlusmaterjale (nt profiilplekki v.a. sileplekk / koos päikesepaneelide kasutamisega).

Värvitoonide valikul lähtuda ümbruskonnas ajalooliselt väljakujunenud värvigammast.

Uued hooned kavandada nii põhiplaanis kui mahus olemasolevatega sarnaste gabariitidega / proportsioonidega.

Ehitusprojekti mahus tuleb esitada koos põhihoone projektiga ka abihoone projekt kui see on kavandatud. Abihoone välisilme peab olema kooskõlas põhihoone välisilmega.

Üksikelamutel ja abihoonetel võib tulepüsivusklass olla TP3.

Detailplaneering määrab kinnistute maksimaalse ehitisealuse pinna. Planeerimisjoonisel on märgitud hoonestatavatele krundile hoonete ehitamise alad hoonestusalana. Valdavalt on hoonestusala piirid planeeritud paralleelsetena kinnistu piiridega. Kohustuslikke ehitusjooni tee äärde hoone paigutamiseks ette antud ei ole. Abihoonete rajamine väljaspoole hoonestusala on keelatud. Väljaspoole hoonestusala lubatakse püstitada alla 20 m^2 hooneid.

Hoonete konstruktsioon – betoon, teras, kivi ja puitsõrestik.

Seinte välisviimistluse valikul kasutada üldlevinud fassaadimaterjale nagu puit, kivi, krohv või klaas. Loodusmaterjale imiteerivate plastikmaterjalide välisviimistluses ei ole lubatud. Looduskauged värvitoonid ei ole lubatud.

Katus – Üksikelamute ning abihoonete 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.

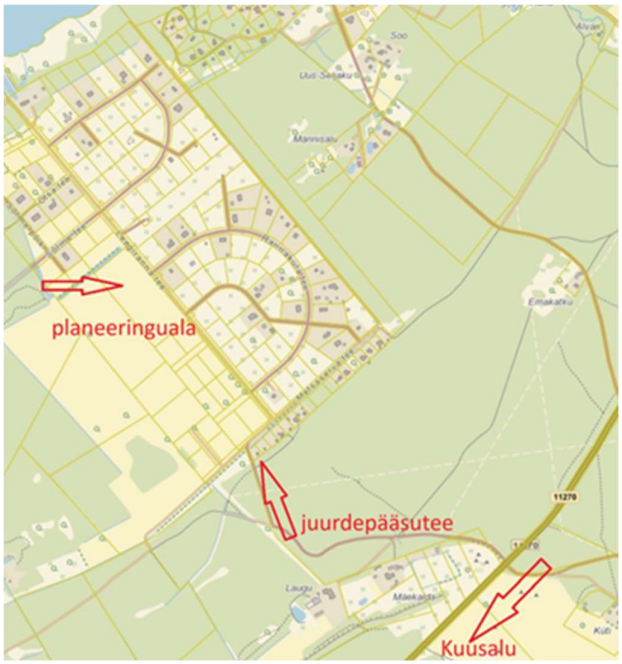
Sokkel – kõrgus 0,2 – 0,5 meetrit. Materjalideks – betoon, maakivi, murtud paas ja krohv.

Piirdeaiad. Kinnistutele on määratud ühtne piirete lahendus lähtuvalt hoonete arhitektuurist ning planeeringuala kontaktvööndi üldisest lahendusest. Piirdeaedade lubatud asukohad on loodavate kinnistute piiridel. Teepoolne piire võib olla puidust latt- või lippaed või võrkpiire hekiga, kinnistute vahel võib olla võrkpiire. Kinnistute piiridel on lubatud maksimaalselt piirdeaiaga sama kõrged hekid. Väravad ei tohi avaneda tee poole. Lubatud on ka tõkkepuude kasutamine elamukinnistute piiridel juurdepääsude kohtades. Piirdeaiad on kavandatud teede poole kõrgusega 1,1 meetrit. Ülejäänud alal on krunte lubatud piirata kuni 1,6 m kõrguse vähemalt 50% ulatuses läbipaistva aiaga või kuni 1,4 m kõrguse läbipaistmatu aiaga. Kinnistute vahelistel piiridel on lubatud ka kõrgemad hekid. Hekk on võrdne läbipaistmatu aiaga. Piirdeaiad peavad visuaalselt moodustama tänava lõikes terviku.

Tarade planeerimisel arvestada, et need peavad olema sobivad kinni pidama nii väikese-, kui ka suurekasvulisi koeri. Hekid ja muu haljastus ei tohi tekitada piiratud nähtavusega ristmikke.

7.4 Liikluskorraldus ja parkimine

Lähim teede registrisse kantud tee on Kuusalu-Leesi kõrvalmaantee nr 11270, tee pikkus – 21985 meetrit. Leegiranna tee on vallatee nr 25.



Juurdepääsud on planeeritud Leegiranna teelt.

Kinnistusisesed sõiduteed kinnistutel pos 10 ja pos 11 on valitud laiusega 5,5 meetrit.

Planeeritud kinnistult väljasõidu asukohad on valitud sellised, mis võimaldab tagada krundilt väljasõidul autojuhile nähtavuse teele 50 meetri ulatuses kummalegi poole kui autojuht on teest 10 meetri kaugusel. Selleks et mitte varjata teel liiklevat jalakäijat / ratturit, ei ole nähtavust piiravaid takistusi (näiteks üle 1,1 meetri kõrgune hekk, piire, parkivad autod) kavandatud. Kiiruspiirang on selles vallatee lõigus 30 km/h. Vastavalt kiiruspiirangutele on tagatud „rahuldav“ nähtavus. Teede pikikalde parandustegurit ei tule rakendada, kuna kalded on väiksemad kui 2%.

Liikluskorraldus täpsustub projekti koostamisel vastavalt asulas kehtivatele liikluskorraldusele.

Arendusega seotud vallatee ristmikele väljasõidud 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. Tee kaitsevöönd asula piires on 10 meetrit sõiduraja välimisest servast. Tee kaitsevööndites hoonestust ei ole kavandatud. Detailplaneeringu joonistel on näidatud tee kaitsevööndi piir.

Sademevett vallatee äärde ei juhita. Hetkel on vallatee ääres osaline kraavitus.

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.

Planeerigu 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
planeeritud elamispind – eramu väike-elamute ala ühel kinnistul	3 x 1	3	3

Kavandatud juurdepääsuteed ja parklate katted lahendada edasise projekteerimise käigus tolmuvabadena.

Teelt lähtuv liiklusest tulenev vibratsioon, saaste ja müra avaldab mõningast mõju planeeritavatele kinnistutele. Parklad projekteerida ehitusprojektis kruntide osadesse, 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 vallateega, tuleb planeeringu koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Planeeringus on võetud tarvitusele meetmed müra normtasemete tagamiseks. Planeeringuala läänekülje olev kõrghaljastus säilitatakse.

Liiklusmüra maksimaalne helirõhutase ei tohi KeM määruse nr 71 § 6 lg 3 järgi ületada müratundlike hoonetega aladel päeval 85 dB(A) ja öösel 75 dB(A).

Impulssmüra põhjustavat tööd, näiteks lõhkamine, rammimine jne, võib teha tööpäevadel kell 07.00-19.00. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse KeM määruse nr 71 lisas 1 toodud tööstusmüra normtaset.

Aluseks on võetud keskkonnaministri määrus nr 71 16.12.2016 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja müratasemе mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“.

Liiklusmüra piirväärtus II kategooria alal (haridusasutused, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandeasutused ning elamu maa-alad, rohealad) on päeval 60 dB(A), öösel 55 dB(A). Liiklusmüra piirväärtus II kategooria ala müratundliku hoone teepoolsel küljel on päeval 65 dB(A), öösel 60 dB(A).

Liiklusmüra sihtväärtus II kategooria alal (haridusasutused, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandeasutused ning elamu maa-alad, rohealad) on päeval alla 55 dB(A), öösel 50 dB(A).

Müra teemat vt. lisaks p. 7.8.

Parklate edasisel projekteerimisel elamute lähedale juhinduda 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.

Piirdeaedade rajamist vt p. 7.3.

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 jäätmehooldusеeskirja ja sõlmima lepingu jäätmekäitlusettevõttega.

Elamumaa kruntidel 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.

Sademevee juhtimisel veekogudesse tuleb tagada veekvaliteedi vastavus õigusaktidega seatud kvaliteedinõuetele.

7.6 Keskkonnamõju hindamisest

Tulenevalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 3 lõikest 1 hinnatakse keskkonnamõju, kui kavandatav tegevus toob eeldatavalt kaasa olulise keskkonnamõju. Olulise keskkonnamõjuga tegevused on toodud sama seaduse § 6 lõikes 1. Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruses nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu“ on toodud nimekiri tegevustest, mille korral peab Kuusalu Vallavalitsus andma eelhinnangu ning kaaluma keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajadust.

Kavandatav tegevus ei kuulu Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus (KeHJS) § 6 lõikes 1 nimetatud tegevuste nimistusse, mille korral keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) läbiviimine on kohustuslik. Käesoleva detailplaneeringuga määratakse kaheksale krundile elamumaa sihtotstarve, ühele kinnistule ühiskondliku kasutusega ma sihtotstarve ja kahele kinnistule transpordimaa sihtotstarve, määratakse ehitusõigused ja piirangud. Detailplaneeringu kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmeteke, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Seega keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik ning arvestades planeeritava tegevuse väikest mahtu ei ole vajalik detailplaneeringuga koos läbi viia keskkonnamõju strateegilist hindamist. Kuusalu Vallavalitsusele teadaolevast informatsioonist ei kaasne tegevusega olulist keskkonnamõju ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktide 8 ja 12 kohaselt planeeringumenetluse käigus. Planeeringu koostamise käigus kaaluti läbi võimalikud avariiolukorrad ja nende vältimise meetmed või nende korral käitumise lahendused; nähti ette radooniohjemeetmed; nähti ette kaitsmata põhjaveega alal meetmed põhjavee kaitseks; selgitati välja kavandatava tegevusega kaasnevad võimalikud keskkonnamõjud ning sellest tulenevalt nähti ette haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted ning müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsiooni tingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavad nõuded.

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

Detailplaneeringu elluviimisega eeldatavalt kaasneda võivad

a) majanduslikud mõjud:

Sõitme küla majanduslikule arengule aitab detailplaneeringus kavandatu elluviimine kaasa, uute elanike Allika külla kolimisega suureneb 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 tõuke lähialal teistegi kasutuseta alade kasutuselevõtuks.

c) kultuurilised mõjud:

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

d) mõju looduskeskkonnale:

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

7.7 Heakord ja haljastus

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

Krundi haljastus tuleb lõplikult lahendada koos hoone projekteerimisega.

Haljastuslahenduste väljatöötamisel kasutada kodumaiseid liike ja looduspõhiseid lähenemisi.

Haljastus kavandada mitmerindelisena.

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

Kruntidel tuleb vajalikud alad võsast puhastada. Eelistatavalt mitte likvideerida ühtegi elujõulist haljastuspuud, neid on soovituslik vajadusel ümber istutada.

Kõrghaljastuse likvideerimist ja asendusistutust kajastada vajadusel hoonete projektide koosseisus vastavalt kohaliku omavalitsuse määrustele. Mõnes planeeritud hoonestusalas paiknevad puud. Puude raie (ja muude mürarikaste tööde) puhul arvestada looduskaitseseaduse § 55 lõikest 6 punktidest 1 ja 2 tulenevate piirangutega: keelatud on looduslikult esinevate lindude pesade ja munade tahtlik hävitamine ja kahjustamine või pesade kõrvaldamine, tahtlik häirimine, eriti pesitsemise ja poegade üleskasvatamise ajal (v.a seadusest tulenevatel erisustel). Pesitsusrahu periood on 15.03 – 31.07.

Hooneprojektide koosseisus on soovituslik koostada kruntidele heakorrastusprojektid, mille järgi rajada uus haljastus ning piirdeaiad.

Aadressisiltide ja muude viitade süsteem peab olema ühtse stiiliga. Sildid peavad olema piisavalt suurte mõõtudega, et tagada päästetöötajate kiire orienteerumine.

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.

Hooneid projekteerides tuleb võtta arvesse erinevate ühiskonnagruppide vajadusi. Esimene korrus ja kinnistusisesed liikumisteed lahendada ehitusprojektis takistusteta liikumise põhimõtetel.

Piirdeaedade rajamist vt p. 7.3.

Planeeritud hekid ja muu haljastus ei tohi tekitada piiratud nähtavusega ristmikke. Planeeringuga ei ole krundipiirist sissepoole autojuhi nähtavusalasse planeeritud puid ja põõsaid, sest ei saa piirata liiklejate väljavaadet teedel ja parkimisaladel. Liiklusohutus peab olema tagatud ka pärast haljastuse täiskasvu.

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 hoone projekteerimisega.

Haljastuse ja heakorra põhimõtted kajastuvad põhijoonisel DP-4.

7.8 Tervisekaitse

Kuna planeeringuala paikneb vallatee nr 25 läheduses, on planeeringu koostamisel arvestatud olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Planeeringualal ei tohi müratasemed ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 kehtestatud müra piirväärtusi II-kategooria alal nii päevasel kui ka öisel ajal.

Hoonestuse rajamisel tagada, et siseruumide müratasemed ei ületaks normtasemeid. Rakendada 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. Sellisel juhul on arvestatud ka võimaliku liiklussageduse tõusuga. Tähelepanu tuleb pöörata akende heliisolatsioonile transpordimüra suhtes. Akende pind peab olema ≤50% välisseina pinnast.

Ehitusmüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada KeM määrus nr 71 lisas 1 toodud normtaset. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtaset. Impulssmüra põhjustavat tööd teha tööpäevadel kella 07.00-19.00.

Siseruumide müratasemed ei tohi ületada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” kehtestatud normtasemeid. Vajadusel rakendada müravastaseid meetmeid lähtudes muuhulgas EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“

Tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel arvestada teiste elamute paiknemisega, et need oleksid suunatud müratundlike hoonetega aladest võimalikult kaugele 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 toodud tööstusmüra sihtväärtust. Ehitusprojektid peavad tagama siseruumide mürataseme vastavalt Sotsiaalministri määrusele nr 61 „Nõuded müra, sealhulgas ultra- ja infraheli ohutusele elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning helirõhutaseme mõõtmise meetodid", vastu võetud 12.11.2025.

Leevendusmeetmetena on otstarbekas tiheda kahekihilise igihalja heki rajamine tänavate poolsetesse krundi servadesse. Lõplik lahendus antakse hoonete ehitusprojektides. Elamute eluruume projekteerida võimaluse korral teedest kaugemasse ossa. Elamute konstruktsioonide ja avatäidete valimisel tagada nõuetekohane mürapidavus.

Leevendusmeetmete koosmõjul on müra normtasemed elamutes tagatud ja puudub vajadus müratõkkeseinte rajamiseks. Allika külas ei ole varasemalt müratõkkeseinu paigaldatud. Müratõkkeseinte kasutamine oleks piirkonna jaoks mittesobilik. Müra vähendamise meetmed peavad olema rakendatud hiljemalt projekteeritavatele elamutele kasutuslubade väljastamise ajaks.

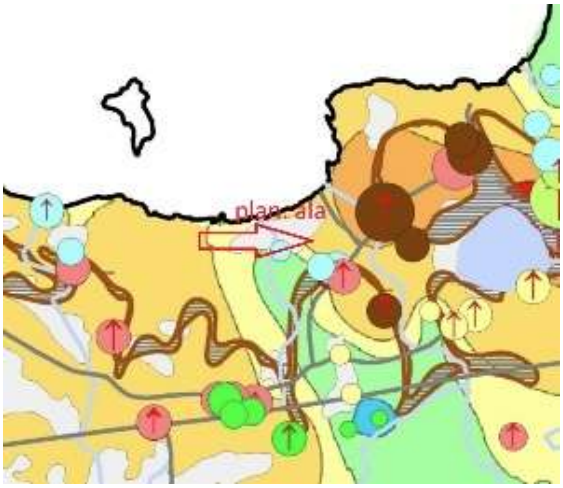
Hoonete projekteerimisel arvestada EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes" nõuetega.

Hoone ruumiõhu radooni tase peab vastama Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 28.02.2019 määruses nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase" toodud normidele.

Radooni tekkimise aluseks on looduslik radioaktiivne lagunemine, mille käigus maapinna sees tekkiv gaasiline radoon võib jõuda maapinnale ja hoonete siseruumidesse. Mõnikord võib kõrge radoonisisaldusega olla ka põhjavesi ja looduslikud ehitusmaterjalid. Kõrget looduslikku radoonisisaldust võib leiduda peaaegu kõikjal Eestis, kuid peamiselt on radooniohtlik Põhja-Eesti.

Radoon radioaktiivse ainena põhjustab tervisehäireid ja soodustab haiguste teket (nt kopsuvähk, valgeveresus, luukoe hõrenemine).

Lähtuvalt standardist EVS 840:2023 jaotatakse pinnaseõhu Rn-sisalduse alusel Eesti pinnas Rn-riski tasemelt madalaks (< 10 kBq/m³), normaalseks (10–50 kBq/m³), kõrgeks (50–250 kBq/m³) ja eriti kõrgeks (> 250 kBq/m³). Kuusalu valla lääne-ja keskosas saab üldistatult hinnata radooniriski kõrgeks ja eriti kõrgeks, poolsaartel ja lõunaosas madalaks ja normaalseks. Normaalse radooniriskiga aladel leidub laiguti alasid, kus tegelik radoonisisaldus on kõrgem.



Kõrge radoonisisaldusega pinnas – 50-100 kBq/m^3.

EVS:840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes" on öeldud, et tasuks mõõta pinnase radooni aktiivsuskontsentratsiooni. Radooni mõõtmine pinnases ei ole kohustuslik, kuid on soovituslik ning akrediteeritud mõõtja eelistamine on õigustatud.

Uuringud on näidanud, et planeeritava hoone siseõhu radooni aktiivsuskontsentratsiooni arvutamiseks / hindamiseks on vaja teada nii pinnaseõhu radoonisisaldust kui ka pinnase õhuläbivust. Eestis pinnaseõhu radoonisisalduse mõõtmise käigus pinnase õhuläbivust ei mõõdeta. Kaudselt võetakse seda arvesse juhendi RAM 2016 lk 24 toodud pinnase litotüübile vastavate andmete tabeli abil.

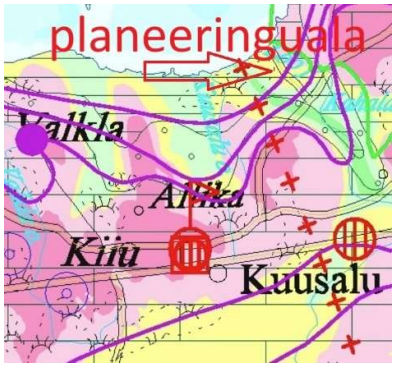
Keskkonnaameti seisukoht pinnaseõhu radoonimõõtmise suhtes on toodud Keskkonnaameti käsiraamatus kohaliku omavalitsuse töötajale. "Keskkonnaameti seisukoht on, et projekteerimistingimuste seadmisel tuleks kohalikul omavalitsusel alati juhtida projekteerija tähelepanu radooniriski võimalikule olemasolule, millest lähtudes peab projekteerija hindama vajalikke radoonikaitse meetmeid ja neid rakendama, juhindudes soovitatavalt standardist EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“. Kuid selle üle otsustamine, kas eelnevalt on vaja teha pinnaseõhu radoonisisalduse uuring, tuleks jätta projekteerija pädevusse."

Siseõhu radoonisisalduse eelnevaks hindamiseks on standardis EVS 840 toodud ka arvutusmetoodika. Radoon, ventilatsioon ja küte tuleb lahendada kompleksselt ja kuivõrd pinnaseõhu radoonisisaldus on oluline või ebaoluline, sõltub suurel määral ventilatsiooni-küttesüsteemi lahendusest. Mistõttu ongi oluline, et ehitusprojekti projekteerija kavandaks pinnaseõhu radooniuuringu, kui ta leiab, et selle andmed on talle vajalikud.

Detailplaneeringuala on kõrge radoonisisaldusega pinnase alal. Ennetavate meetmete rakendamine on vajalik.

Soovitatav on radooni hoonesse sattumise vältimiseks ehituse käigus tagada lisaks nõuetekohasele ventilatsioonile ka tarindite radoonikindlad lahendused (õhutihedad esimese korruse tarindid ja / või alt ventileeritav betoonpõrand või maapinnast kõrgemal asuva põrandaaluse sundventilatsioon). Tihendada ja hermetiseerida tuleb kõik torude ja kaablite läbiviigud põrandast. Kui pinnasest hoonesse tulevad kaablid või torud on paigaldatud hülssidesse, tuleb tihendada nii hülsi ja seina liitekoht kui ka toru või kaabli ning hülsi vahe.

Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 28. veebruari 2019. a määrusega nr 19 on kehtestatud hoone ruumiõhu radoonisisalduse viitetasemeks 300 Bq/m³.



Keskmiselt kaitstud põhjavesi.

Eesti põhjavee kaitstuse kaardi (Eesti Geoloogiakeskus OÜ, 2001) järgi asub planeeringuala keskmiselt kaitstud põhjaveega piirkonnas. Moreeni 10-20 meetrit; savi, liivsavi 2-5 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. Krundi maapinda ei tohi tõsta kõrgemale naaberkinnistute 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 naaberkinnistutele ja avalikele aladele. Sademeveed immutada omal kinnistul. Sademevett ei tohi juhtida vallatee alusele maaüksusele, sh vallatee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse.

7.10 Tuleohutusnõuded

Detailplaneering on koostatud vastavuses Siseministri 30.03.2017 määrusele nr. 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Väliseks tulekustutuseks vajalik veehulk Q = 10 L/s 3 h jooksul saadakse ühisveevärgiks. Planeeritud on kaks tuletõrjehüdranti tänavamaadele.

Tulekustutusvee hulga määramisel on lähtutud standardist EVS 812-6-2012 – „Tuletõrje veevarustus“ punkt 5.3. Planeeritud on I kasutusviisiga hooned, mille põlemiskoormus on alla 600 MJ/m^2 ja pindala alla 800 m^2.

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 üksikelamutel elamumaal on 500 m². Hoonete kasutusviis elamumaal - I.

Planeeritav hoonestus elamumaal koosneb ühest kuni kahekorruselisest elamust ja maksimaalselt kahest ühekordsest abihoonest.

Detailplaneerimise projektis on kruntidele märgitud võimalik ehitusala. Planeeritavad üksikelamud 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

Kinnistul elektrirajatisi ei ole. Planeeringu alas Leegiranna tee ääres paiknevad alljärgnevad elektrirajatised.

Elektrilevi OÜ elektriõhuliin 1-20 kV (keskpingeliin) nimetusega AS-35 kaitsevööndiga 10 meetrit teljest mõlemale poole (E1 - vt. illustratsiooni p. 5), Elektrilevi OÜ elektriõhuliin 1-20 kV (keskpingeliin) nimetusega AS-35 kaitsevööndiga 10 meetrit teljest mõlemale poole (E2), elektrimaakaabelliin nimetusega AHXAMK.3x70 kaitsevööndiga (E3) 1 meetrit teljest mõlemale poole.

Planeeritud on madalpinge maa-alused kaablid leegianna teele ja planeeritud tänavamaadele.

Tehnovõrkude jaoks määratakse vajalikud servituudid ja kitsendused. Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tagatakse servituudialana.

Enne hoonele ehitusloa väljastamist peavad olema hoonet teenindavad teed ja tehnovõrgud väljaehitatud.

Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav.

Elektrivarustatuse tööjooniste koostamine ja teostus toimub eraldi vastava litsentsi omava firma poolt. Tööjoonised kooskõlastatakse täiendavalt Eesti Energia Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkonnaga. Planeeritaval maa-alal nähakse ette krundi piiril liitumiskilbi asukoht. Liitumiskilbist üksikelamu elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastava toiteliini. Tarbija liitumispunkt asub liitumiskapis tarbija toitekaabli klemmidel.

Pärast detailplaneeringu kehtestamist, lepingute sõlmimist ja liitumistasude tasumist OÜ Jaotusvõrk projekteerib ja ehitab toiteliini ning paigaldab liitumiskapi.

Kõik projekteerimisega ning ehitustöödega seotud kulutused tuleb kanda vastaval kinnistu omanikul, kellele kinnistu kuulub, selleks on vajalik tellijal OÜ Jaotusvõrguga sõlmida leping tööde teostamise ja finantseerimise kohta.

Uute objektide pingestamine on lubatud pärast eramute elektripaigaldiste kasutuselevõtu teatiste esitamist elektrivõrgu ettevõttele.

Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid. Elektrivõrgu kaitsevööndis on keelatud tõkestada juurdepääsu elektrivõrgu ehitisteni, ladustada jäätmeid, tuleohtlikke materjale ja aineid, teha tuld,

põhjustada oma tegevusega elektrivõrgu ehitiste saastamist ja korrosiooni. Elektrivõrgu kaitsevööndis on ilma võrguettevõtja loata keelatud ehitada, rekonstrueerida või lammutada hooneid ja rajatisi, teha mistahes laadimis-, süvendus-, lõhkamis-, üleujutus-, niisutus- ja maaparandustöid, istutada ja langetada puid ja põõsaid. Maakaabelliinide kaitsevööndis on ilma võrguettevõtja loata keelatud töötada löökmehhanismidega, planeerida pinnast, teha mullatöid sügavamal kui 0,3 meetrit ning ladustada ja teisaldada raskusi.

Kinnistutel vähemalt ühe rajatava hoone väliskülge(dele) paigaldatakse valgustid, mis valgustavad parklat, kõnniteed ja kõiki sissepääse.

Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi Oü-le esitada kinnistu aadress. Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab piirkonda teenindav ettevõte elektrivõrgu.

Rajatavad ehitised ja tööd kaitsetsoonides on lubatud liini valdaja loal.

Elektrivarustus peab tagama ka maakütte soojuspumba töö.

Päikeseparkide lahendus peab vastama õigusaktidega kehtestatud elektromagnetilise ühilduvuse nõuetele ja asjakohastele standarditele.

Hajaasustuses väljaspool väärtuslikke alasid võib paneele paigutada nii hoonetele, õuealadel maapinnale kui ka väljaspoole õuealasid.

Tehnovõrgud on esitatud tehnovõrkude planeeringu joonisel DP-5.

7.12 Tänavavalgustus, õuealade valgustus

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

Õuealade valgustus planeerida võimalikult madalate postidega, kasutada valgusvihku suunavaid lambivarje, mis on pealt kaetud. Kasutada ökonoomseid LED-lampe valgustemperatuuriga 3000-4000 K. Vältida sinist tooni valgusallikaid. Kaaluda võimalust kasutada valgustite reguleerimiseks näiteks liikumis- ja valgustugevuse andureid.

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

Hoonete projekteerimisel arvestada valgusreostusega planeeritaval alal ning vältida ülemäärast valgustamist planeeritavate hooneteni, vajadusel kavandada leevendavaid meetmeid (haljastus, akende paigutus ja varjestus).

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

7.13 Sidevarustus

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

Tehnovõrgud on esitatud tehnovõrkude planeeringu joonisel DP-5.

7.14 Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeringu algatamise ajal ühisveevärk ja -kanalisatsioon kinnistul puudus. Ühisveevärk ja -kanalisatsioon on planeeringualal Leegiranna teel.

Põhjavee kaitsmise teemat vt p. 7.8.

Kanalisatsiooni võib juhtida ainult sellist reovett, mis ei häiri kanalisatsioonitorustike ega -rajatiste toimimist, ei kahjusta torustikke ega rajatisi.

Hoonet teenindav kanalisatsioonitaristu peab olema välja ehitatud enne hoonete ehitamist.

Rajatakse vee- ja kanalisatsioonitorustikud vastavalt põhijoonisel näidatule, liitumispunktidega kruntide piiridel.

Torustikud alates ühenduspunktist kuni liitumispunktini ehitab välja liituja. Veemõõdusõlmed projekteerida hoonetesse. Veemõõdusõlme tehnilised tingimused väljastatakse hoonete projekteerimise käigus. Tarbitud olme- ja tarbevesi peab olema veemõõdusõlmedes mõõdetud. Ärajuhitava reovee kogus võrdsustatakse veemõõdusõlmes veekuluarvestiga mõõdetud vee kogusega.

Prognoositud vooluhulgad kinnistute kohta:

Vesivarustus: 8 x 0,7 = 5,6 m³/ööp

Kanalisatsioon: 8 x 0,7 = 5,6 m³/ööp

Välistulekustutus:

Välisvõrgud:

10,0 L/s

Ühisveevärgi- ja kanalisatsioonitorustike kohta koostatakse eraldi projekt peale DP kehtestamist. Sademeveed immutatakse pinnasesse omal kinnistul vertikaalplaneerimise abil. Sademevee naaberkruntidele suunamine on keelatud.

Tehnovõrgud on esitatud joonisel DP-4.

7.15 Soojavarustus

Eelistada keskkonda säästvamaid kütteliike ja välistada levinumad kõige rohkem keskkonda saastavad kütteliigid, näiteks kivisüsi, otsene elektriküte.

Soojavarustus lahendatakse lokaalsetena hoonete ehitusprojektide koosseisus. Kütteliikidena mitte kasutada otseelektrikütet (lubatud on kasutada elektrikeriseid saunades), vedelkütust ega küttegaasi, tahketest kütteainetest vältida kivi- ja pruunsütt, põlevkivi jms saastavaid kütteaineid. Päikesepaneelid on sobilik ja soovituslik paigaldada tänavalt mittevaadeldavasse kohta, et mitte rikkuda hoonete arhitektuuri. Päikesepaneelid ei tohi tekitada kõrval olevatele hoonetele valgusreostust ega halvendada nende valgustingimusi.

Lubatud on maaküte. Üks ruutmeeter köetavat pinda vajab 3,0…4,0 m² vaba maapinda. Näiteks 240 m² köetava pinna puhul on maaküttetorustiku pind arvutuslikult 840 m². Küttetorustik töötab efektiivselt vaid murupinna all. Saab teha ka vertikaalse torustiku, mis on kulukam lahendus.

Soojuspuuraukude ja horisontaalsete maasoojussüsteemide rajamine on lubatud kui kaitsmata põhjaveega aladel kavandatav süsteem on kinnine.

Maasoojusseadmete kavandamisel tuleb kultuuriväärtuslikel aladel tagada maastikuilme säilimine.

Maasoojussüsteemi planeerimisel ja projekteerimisel tuleb tagada kõrghaljastusele piisav ala krundil vastavalt planeeringus sätestatud haljastuse nõuetele.

7.16 Maaparandussüsteemid

Kinnistule ulatub maaparandussüsteemi reguleeriv võrk.

Detailplaneeringualalt maaparandussüsteemi lisavee juhtimise eelduseks on eelnevalt Maa- ja Ruumiameti maaparandussüsteemi maa-alale lisavee juhtimise kooskõlastamise taotluse esitamine (MaaParS § 53).

Vastaval Maaparandusseadus § 4, 44-51 maaparandussüsteemi omanik ei tohi maaparandushoiutööd tehes takistada veevoolu maaparandussüsteemis ega kahjustada keskkonnaseisundit, maaparandussüsteemi või

selle toimimist. Maaparandussüsteemi kahjustanud isik peab sellest viivitamata teavitama maaparandussüsteemi omanikku, Maa- ja Ruumiametit ja Keskkonnaametit ning kõrvaldama tekitatud kahjustuse.

Maa- ja Ruumiamet ei kooskõlasta ehitusprojekti, kui kavandatava tegevusega kahjustatakse kraavkuivendusega maaparandusehitise nõuetekohast toimimist. Kraavkuivendusega maaparandusehitise maa-ala maakasutus ei tohi kahjustada maaparandusehitist.

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.

Maaparandussüsteemis on keelatud takistada veevoolu ja paisutada vett, kui selleks puudub käesoleva seaduse § 50 kohane Maa- ja Ruumiameti luba või kooskõlastus.

Maaparanduse eesvoolu kaitsevööndis tuleb istanduse rajamise korral esitada Maa- ja Ruumiametile taotlus, kuhu märgitakse istanduse asukoht ning taimede liik ja istikute kavandatav vahekaugus.

Maaparandussüsteemi omanik teeb maaparandussüsteemi ja selle maa-ala maaparandushoiutööd, nii et maaparandussüsteem vastaks selle kasutamise kestel maaparandusseaduse (vastu võetud 16.05.2018) nõuetele.

Maaparandussüsteemidega hõlmatud maa-alal (ala, millel paikneb reguleeritav võrk, vastavalt kuivendus- või niisutusvõrk, tuleb arvestada maaparandussüsteemide toimimist ja terviklikkust tagavate meetmetega vastavalt maaparandusseaduses ja looduskaitseseaduses sätestatule.

Maavaldaja ei tohi oma tegevusega takistada veevoolu maaparandussüsteemis ega tekitada muu tegevusega kahju teistele maavaldajatele. Kinnistul asuvad kraavid tuleb kinnistu omaniku poolt hoida korras: need puhastada, võsa eemaldada ja vajadusel süvendada.

Maaparandussüsteemide registrisse kantud kraavide hooldamisel tuleb järgida õigusaktidest tulenevaid nõudeid.

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. Väljakujunenud elukeskkonnas toimib kindlasti ka naabrivalve.

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. Soovitatav on kasutada liikumisanduriga õuevalgustust. Välisvalgustus lahendatakse koos hoone(te) ehitusprojektiga.

Hoonete välisvalgustuseks näha ette turvaautomaatikal töötavad välisvalgustid (prožektorid).

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, uksed, 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 prügi hoiukoha juurde peab olema küllaldaselt valgustatud.

Prügikonteinerite hoiukoha asukoht on näidatud põhijoonisel DP-4.

8. PLANEERITAVA ALA BILANSS

1. Planeeritava maa-ala suurus ≈ 5,0 ha, sh krunditud maa - 34825 m².

2. Planeeritud kinnistute arv - 11 kinnistut.

3. Krunditud maa bilanss katastriüksuste liikide alusel

001; E - elamumaa	28952 m² / 83,1 %
007; L - transpordimaa	3288 m² / 9,4 %
017; Üm - üldkasutatav maa	2585 m² / 7,5 %
KOKKU	34825 m² / 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 kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide 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. Kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega rajab omanik ühendused tehnovõrkudega vastavalt hoone paigutusele hoonestusalas. Planeeringu elluviimiseks peavad kõik planeeringualal koostatavad ehitusprojektid olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele, projekteerimisnormidele ja heale projekteerimistavale. Elektriühenduse loomisel tehakse koostööd Elektrilevi OÜ-ga, kes projekteerib ja rajab elektri madalpingekaablid ise. Elektriliinidele tuleb seada servituudid tööprojekti koostamise ajal.

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

Tehnovõrgud ehitatakse välja liitumislepingute alusel.

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

- maakorralduslike toimingute teostamine, servituutide ja avaliku kasutusega alade määramine. Tehnovõrkude servituudid ja/või isikliku kasutusõiguse notariaalsed lepingud sõlmitakse tehnovõrkude projekteerimise järgselt projekti realiseerimise staadiumis;
- kinnistuväliste tehnovõrkude, rajatiste ja teede tehniliste tingimuste hankimine, projektide koostamine koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega, vajadusel;
- ehituslubade väljastamine Kuusalu Vallavalitsuse poolt tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitamiseks, vajadusel;

- uute planeeritud tehnovõrkude ja teede ehitamise lõpetamine ja kasutuslubade väljastamine Kuusalu Vallavalitsuse poolt, vajadusel. Enne eluhoonetele ehituslubade väljastamist peavad olema neid hooneid teenindavad tehnovõrgud kuni vastavate kruntide piirideni välja ehitatud;
- planeeringuala paiknevate kuivenduskraavide hooldus (sh puhastamine setteist ja taimestikust, vajadusel profiili taastamine ning truupide läbilaskevõime tagamine) tuleb teostada enne ehitusprojektide ehitusloa väljastamist;
- uus servituut on vajalik planeeritud maakaablile loodava elamumaa kinnistul ja seda teeb Elektrilevi ise peale liitumislepingu sõlmimist;
- 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 piirded, murupinnad, lisahaljastus ja vajadusel tehakse asendusistutused.

10. SERVITUUTIDE SEADMISE VAJADUSED

Servituutide seadmise vajadust ei ole.