



Töö nr: M 0202/24

Huvitatud isik: Marius Maripuu

Planeeringu algataja: Kuusalu Vallavalitsus
vallavalitsus@kuusalu.ee

Kuusalu tee 5 kinnistu DETAILPLANEERING Kuusalu alevik, Kuusalu vald.

Seletuskiri.
Joonised.

Planeerija: Melotrix Grupp OÜ
Käo tee 23
Elva linn
Reg 11170952

Peeter Aunapu
tel 58115200
peeter.aunapu@gmail.com

KÖITE SISUKORD

I	SELETUSKIRI.....	3
1	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	3
2	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK.....	3
3	OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	3
3.1	SITUATSIOONI KIRJELDUS	3
3.2	MAAOMAND PLANEERITAVAL ALAL	5
3.3	OLEMASOLEV HALJASTUS.....	6
3.4	GEODEESIA	6
4	PLANEERINGUGA KAVANDATAV	6
4.1	RUUM	6
4.1.1	Detailplaneeringu ülesanded.....	6
4.1.2	Planeeritava maa-ala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	7
4.1.3	Krundi hoonestuse analüüs	7
4.1.4	Kooskõla Kuusalu valla üldplaneeringuga	8
4.1.5	Arhitektuuri- ja kujundusnõuded ehitistele.....	10
4.1.6	Planeeritava ala kruntideks jaotamine	10
4.1.7	Kavandatud krundi ehitusõigus	10
4.1.8	Tingimused ehitusprojekti koostamiseks.....	11
4.2	LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMISE KORRALDUS	12
4.3	KESKKONNAKAITSE, HALJASTUS JA HEAKORD.....	13
4.3.1	Keskkonnakaitsealased ettepanekud.....	13
4.3.2	Haljastus	13
4.3.3	Jäätmekäitluse korraldus.....	14
4.3.4	Soojavarustuse põhimõtted.....	14
4.3.5	Insolatsioonitingimuste muutumine.....	14
4.4	TULEOHUTUS.....	15
4.5	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD NÕUDED JA TINGIMUSED.....	15
	TEHNOVÕRGUD	16
4.6	TEHNOVÕRGUD.....	16
4.6.1	Üldosa.....	16
4.6.2	Veevarustus ja reoveekanaliseerimine	16
4.7	ELEKTRIVARUSTUS.....	17
4.8	SIDEVARUSTUS.....	17
4.9	SOOJUSVARUSTUS	17
4.9.1	Üldosa.....	17
4.9.2	Soojusvarustus	17
4.10	ETTEPANEKUD MAA-ALADE VÕI ÜKSIKOBJEKTIDE KAITSE ALLA VÕTMISEKS	18
4.11	SERVITUUDID JA NAABRUSÕIGUSED.....	18
4.12	PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA	18
4.13	PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED.....	18

III JOONISED

1. Situatsiooniskeem	LEHT 1
2. Olemasolev olukord	LEHT 2
3. Põhijoonis	LEHT 3

I SELETUSKIRI

1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Detailplaneeringu koostamise alused:

- Kuusalu Vallavalitsuse 13. september 2023 korraldus nr 384 „Kuusalu aleviku Kuusalu tee 5 kinnistu detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine“
- Kuusalu aleviku Kuusalu tee 5 kinnistu detailplaneeringu lähteülesanne. Lisa Kuusalu Vallavalitsuse 13.09.2023.a korraldusele nr 384

Käesolev detailplaneering on algatatud vastavalt Planeerimisseaduse § 125 lõikele 1, mille kohaselt on detailplaneeringu koostamine nõutav ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks kompaktse asustusega alal. Detailplaneering on koostatud vastavalt huvitatud isikuga (maaomanikuga) sõlmitud lepingule. Koostatud detailplaneering vastab Kuusalu valla üldplaneeringule.

Varem koostatud arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid:

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

Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:

Kuusalu aleviku Kuusalu tee 5 „Topo-geodeetiline alusplaan“. Koostatud Geodeesia Partner OÜ poolt 30.10. 2023, töö nr 1576-23

2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek hoonestatud 2320 m² suuruse kinnistu jagamiseks kaheks elamukrundiks. Uutele moodustatavatele kruntidele määratakse ehitusõigused elamu ning abihoonete rajamiseks.

3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1 SITUATSIOONI KIRJELDUS

Planeeritav ala hõlmab Kuusalu alevikus asuvat Kuusalu tee 5 katastriüksust (katastritunnus 35201:004:0230; pindala 2320 m². Planeeritava katastriüksuse maakasutuse sihtotstarve on 100 % elamumaa (EP). Planeeritav krunt asuvad Kuusalu aleviku kompaktse hoonestusega alal.

Planeeritava ala põhjaosa piirneb Kuusalu teega. Olemasolev tänavavõrk loob head võimalused planeeritavale alale ligipääsuks olulistelt maanteedelt ning Kuusalu aleviku keskusest.

Planeeritav krunt on mittevõrdkülgse ristküliku kujuline, diagonaalid umbes 75 x 65 meetri pikkused.

Planeeritavat ala ümbritsevad põhiliselt elamumaa sihtotstarbega 1100 -2000 m² suurused krundid. Planeeritaval krundil on telekommunikatsiooni- ja elektriühendused. Krundil asub mitmeid kommunikatsiooniliine.



Foto 1. Vaade planeeritavale krundile läänest, Kuusalu teelt.

Planeeritaval alal asuvad planeeringu koostamise ajal järgmised ehitised:

- Elamu , ehisregistri kood 116011259; ehitisealune pind 239 m²
- Pesuköök-kuur, ehisregistri kood 116011260; ehitisealune pind 78 m²
- Kuur, ehisregistri kood 116011262; ehitisealune pind 31 m²



Foto 2. Vaade planeeritava krundi hoonestusele idast, Kuusalu teelt.

Reljeefilt on planeeritav ala praktiliselt tasane. Planeeritava krundi keskmine kõrgus on EH2000 süsteemis 39.20 meetrit.

Kõlvikuliselt on Kuusalu tee 5 katastriüksus kõik õuemaa (232 m²) .

Looduskaitsealuseid objekte planeeringualal ei leidu.

Loodusobjekti kaitsevööndi ulatus on tähistatud detailplaneeringu kaartidel.

KATASTRIÜKSUSE PIIRANGUD.

- Planeeringualal asub Elektrilevi OÜ õhuliin, millel on 2 meetri laiune kaitsevöönd kummalegi poole liini telge.
- Telia telekommunikatsiooniliinid 1 m kaitsevööndiga.
- Tänavavalgustuse kaabelliin 1 m laiuse kaitsevööndiga
- Tänavakaitsevöönd 10 m äärmise sõiduraja servast

3.2 MAAOMAND PLANEERITAVAL ALAL

Planeeritaval alal asub järgmine katastriüksus:

	Address	Pindala m²	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
	Kuusalu tee 5 Kuusalu alevik Kuusalu vald Harju maakond	2320	35201:004:0230	Elamumaa 100%	Eraomand

3.3 OLEMASOLEV HALJASTUS

Krundi õu on heakorrastatud ning haljastatud. Planeeritaval krundil on täies elujõus üksikuid leht- ja okaspuud.

3.4 GEODEESIA

Reljeefilt on planeeritav ala praktiliselt tasane. Madalaimad kohad on maaüksuse idaosas- abs +38.40 m ning kõrgeimad lääneosas abs +39.20 m EH2000 kõrguste süsteemis.

4 PLANEERINGUGA KAVANDATAV

4.1 RUUM

Kuusalu tee 5 katastriüksus asub Kuusalu alevikus, Kuusalu tee lõunapoolses ääres. Kuusalu Laurentsiuse kirik on ca 0.5 kilomeetrit läänesuunas. Kuusalu tee põhjapoolsel krundil asub toidupood. Tallinn- Narva maantee on põhjas ca 1 km. Planeeringuala paiknemine ruumis on näidatud situatsiooniskeemil, graafilise osa leht 1.

4.1.1 Detailplaneeringu ülesanded

Detailplaneeringu ülesanneteks on vastavalt lähteülesandele määratud:

1. Kinnistu jagamine kuni kaheks üksikelamukrundiks ja ehitusõiguse ning hoonestusalade määramine arvestades üldplaneeringus toodud tingimuste ja piirkonnas välja kujunenud hoonestuslaadiga.
2. Liikluskorralduse ja tehovarustuse lahendamine, sh Transpordiametilt detailplaneeringu koostamiseks vajalike tingimuste taotlemine.
3. Heakorrastuse ja haljastuse lahendamine.
4. Kõigi vajalike piirangute ja servituutide määramine.
5. Vajadusel ettepanekute tegemine notariaalsete lepingute sõlmimiseks.

4.1.2 Planeeritava maa-ala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeritav ala asub Kuusalu vallas, Kuusalu aleviku keskosas. Planeeringualale tagab hea juurdepääsu Kuusalu tee. Kuusalu kirik jääb krundi piirist poole kilomeetri kaugusele läänekaarde.

Planeeritavat ala lähiümbruses on valdavalt elamumaa krundid. Läänes ja edelas on Kuusalu tee 7 (35201:004:0260) ja Vahtra tn 1 (35201:004:1280) katastriüksused. Lõunas piirneb planeeritav katastriüksus Vahtra tn 3 (35201:004:0054), läänes Kuusalu tee 3 (35201:041:0053; Ärimaa 50% / Elamumaa 50%) maaüksusega. Krunt piirneb põhjas Kuusalu teega (11106 Kuusalu tee, riigitee; 35201:004:0014; transpordimaa)

Planeeringuala kontaktvööndis on kehtestatud 01.06.2011 Vahtra tn 3 kinnistu detailplaneering ning 30.05.2007 Kuusalu tee 3 kinnistu detailplaneering.

Kontaktvööndis on enamuse katastriüksusi hoonestatud, hoonestus ning asustustihedus on tüüpiline Kuusalu aleviku asustusalale. Kontaktvööndis olevad hooned on enamuses viilkatustega, mille katusekalded jäävad vahemikku 30-45°, kuid ei puudu ka lamekatustega ning parapett-lahendustega hooned. Abihoonete juures domineerivad madalama kaldega katused. Kuusalu tee 5 kinnistu detailplaneeringuga kavandatav hoonestus haakub piirkonnas olevate elamute arhitektuuriga, rikastab ja mitmekesistab aleviku arhitektuuri.

Planeeringuga kavandatav hoonestus järgib antud piirkonnas väljakujunenud hoonestuse üldmuljet ja rütmi. Kohustuslike ehitusjoonte asukohad planeeringus ei ole määratud piirkonna asustuse iseloomu arvestades.

Kõik kontaktvööndis asuvad maaüksused on planeeringuala mõjuvööndis. Planeeringuga kavandatavad elu- ja abihooned ja nende kasutamisest tulenevad tegevused ei tekita uusi märkimisväärseid mõjusid lähiümbrusele. Küll aga mõjutab miljööd positiivselt ala korrastamine, uute, sobivate hoonete ehitamine. Detailplaneeringu rakendumisega ei kaasne liiklusintensiivsuse olulist tõusu piirnevatel tänavatel, millelt on lahendatud juurdepääs. Kavandatu mõju kontaktvööndile võib pidada positiivseks ning elavdab väljakujunenud aleviku miljööd. Detailplaneeringuga kavandatavad hoonemahud on proportsioonis ning ei muutu dominandiks olemasoleva hoonestuse ega looduse suhtes.

Planeeringuga kavandatule ei avalda selle paiknemine Kuusalu alevikus olulist mõju. Analüüsides ruumi mõjusid planeeritud hoonestatavale õuealale, puuduvad negatiivsed tegurid. Majanduslikust ja ehituslikust aspektist on planeeringuga kavandatav ainuõige ja sobiv nii planeeritavale krundile kui ka ümbritsevatele ruumile. Mõjuala analüüs toetab käesoleva detailplaneeringuga kavandatut.

Eelpooltoodud analüüsides on planeeringuga kavandatu sobiv nii planeeritavale krundile kui ka aleviku miljööle.

4.1.3 Krundi ja kontaktvööndi hoonestuse analüüs

Kuusalu tee 5 kinnistul asuv elamu on valminud ehisregistri oletuslikel andmetel 1898. aastal ning projekteeritud lähtuvalt selle aja tavadele ja funktsionaalsusele. Hoone on mitmeid kordi ümber ehitatud ning renoveeritud kuid säilitanud oma algse stiili. Abihoonete arhitektuur on erinev alates katusekaldest ja lõpetades välisviimistlusega. Katastriüksuse jagamisel tekkiva uue krundi hoonestamisel ei pea lähtuma olemasolevate hoonete arhitektuurist ning hoonete asetusest ilmakaarte suhtes.

Detailplaneeringuga kavandatavad uued hooned ehitatakse määratud hoonestusaladesse. Moodustatavale krundile Pos 2 on kavandatud üksikelamu ja 2 abihoonet. Hooned projekteeritakse sobivana aleviku keskkonda. Kavandatav hoonestus moodustab tervikuelamu koos seda teenindavate abihoonetega ning hooned ühendavate teede ja platsidega.

4.1.4 Kooskõla Kuusalu valla üldplaneeringuga

Kuusalu valla üldplaneeringus on määratud ehitamise printsiibid tiheasustuses. Väljavõtte üldplaneeringu seletuskirjast:

7.1 Ehitamise printsiibid tiheasustuses

Tiheasustatud aladel on ehitamise aluseks vaja koostada detailplaneering.

Käesoleva planeeringuga määratakse, et tiheasustatud aladel on edaspidi uute väikeelamute krundi minimaalseks suuruseks 800 m² ja maksimaalseks suuruseks 2000 m² ja väikeelamu krundile on lubatud ehitada üks elamu, kui on tagatud krundi suurus vähemalt 800 m².

Olemasolevates elamurajoonides olevad tühjad alad jagada kruntideks. Tühjad alad suurusega alla 600 m² jagada ümbritsevatele kruntidele.

Korruselamute krundi suuruseks arvestada korruste põrandapind + ehitusalune pind.

Enne ehitusloa väljastamist tuleb:

- tagada puuduvate tehnovõrkude väljaehitamine;***
- tagada elamualadel normatiivne mürakaitse, kasutades selleks maksimaalselt looduslikke mürabarjääre;***
- tagada ühiskondlike asutuste ja teenindusettevõtete juurde piisav arv parkimiskohti.***

Planeeringulahendus on kooskõlas Kuusalu valla üldplaneeringuga.



Joonis 1. Väljavõte Kuusalu valla üldplaneeringust

Üldplaneeringu leppemärgid:

LEPPEMÄRGID	
PIIRID	
	MAAKONNA PIIR
	VALLA PIIR
	ALEVIKU JA TIHEASUSTUSALA PIIR
ELAMUMAA	
	ELAMUMAA
	ELAMU RESERVMAA
ÄRIMAA	
	ÄRI- JA TEENINDUS MAA
	ÄRI- JA TEENINDUS RESERVMAA
	PUHKEETTEVÕTETE RESERVMAA
TOOTMISMAA	
	TOOTMISMAA
	TOOTMISE RESERVMAA
	SADAMATE RESERVMAA
	RESERVEERITUD SADAMA VEEALA
	PERSPEKTIIVNE KALAKASVATUS

4.1.5 Arhitektuuri- ja kujundusnõuded ehitistele

Katusekalle: üksikelamu: 30-45⁰; abihoone: 0-45⁰;

Maksimaalne kõrgus maapinnast: üksikelamud 8 m, abihooned 6 m;

Välisviimistlus: puit, krohv, tellis;

Katusekattematerjal: vaba (kivi, profiilplekk, rullmaterjal);

Hooneid planeeritaval krundil ehitatakse ainult hoonestusalale. Väljapoole hoonestusala võib paigaldada ajutisi ehitisi ning ehitada tehnorajatisi kooskõlas ehitusseadustikuga. Sokli kõrgus on pinnareljeefi arvestav, ca 0,3-0,6 m ehitise maapealsest kõrgusest. Katusekalde moodustataval krundil peavad olema vahemikus 20 – 45⁰ (olemasoleva elamu katusekalle on 45⁰), lubatud on kelp- ja poolkelp ning kahepoolsed viilkatused, kogu katuse ulatuses kalle samasugune. Kavandatavate hoonete katuste harjajooned paralleelsed või risti Kuusalu tänava poolse piiriga.

Hoonete põhikonstruktsioonide materjalide valik vaba- arhitekti ettepanekul. Välisviimistluses kasutada põhimaterjalidena puitu ja kivi. Fassaade võib ilmestada maakiviga. Keelatud on algupäraseid materjale matkivate ehitusmaterjalide kasutamine. Seinte välisviimistluses mitte kasutada korruga üle 2 erineva materjali. Välisviimistluse värvilahendustes kasutada looduslähedasi värvitoone, katusekate soovituslikult must, hall, tumepruun või antiik, tarvikud kattega samas toonis. Tulenevalt katusekatte toonist kujundada hoone teiste välispindade viimistlustoonid.

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

4.1.6 Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Kehtiv krundijaotus jääb kinnistu välispiiri osas püsima. Kinnistu jagatakse kruntideks vastavalt omaniku soovile ja arvestades väljakujunenud looduslikke tingimusi ning seadustest tulenevaid piiranguid. Ala kruntideks jagamine ning hoonete vahelised kaugused ei lähe vastuollu piirkonnas kehtiva Kuusalu valla üldplaneeringuga. Planeeringuga tehakse ettepanek kahe uue üksikelamu maa sihtotstarbega krundi moodustamiseks.

Olemasolev Kuusalu tee 5 kinnistu pindalaga 2320 m² jagatakse kaheks eraldi krundiks alljärgnevalt:

- Pos.1: Kuusalu tee 5; pindalaga 1482 m², sihtotstarbega 100 % üksikelamu maa (EP);
- Pos.2: Kuusalu tee 5a; pindalaga 838 m², sihtotstarbega 100 % üksikelamu maa (EP)

4.1.7 Kavandatud krundi ehitusõigus

Planeeritavatele kruntidele määratakse ehitusõigused hoonete ja rajatiste (sealhulgas eraldiseisvad varjualused, keldrid jms) püstitamiseks, juurdepääsuteede ja tehnovõrkude paiknemine ning soovitavad olmejäätmete kogumise konteinerite asupaigad.

Hoonestuse tüüp vaba, lubatud viil-, kelp kui ka poolkelp katused. Põhihoonel- üksikelamul on katusekorruse kavandamisel soovitav viilkatus kaldega 45 kraadi ja kalle kogu katuse

ulatuses samasugune. Ühekordse hoone kavandamisel on soovitatav katusekalle ca 20-23 kraadi Absoluutkõrgusi kruntidel muudetakse vastavalt vajadusele, et tagada sajuvee äravool. Reljeefimuudatused peavad jääma vahemikku ± 0.5 m olemasolevast maapinnast.

Krundile on lubatud põhiotstarbe teenindamiseks teede, platside ja tehovõrkude rajamine ning kuni 20m² ehitisealuse pinnaga väikeehitiste püstitamine vastavalt kehtivatele tuleohutusnõuetele ja ehitusseadustikule. Väikeehitiste kavandamisel väljapoole detailplaneeringuga määratud hoonestusala, tuleb need kirjalikult kooskõlastada piirinaabritega. Krundi ehitusõigustes sisaldub kõikide üle 20m² ehitisealuse pinnaga ehitiste kogupind.

Krundi ehitusõigusega (tabel 1) on määratud:

- 1) planeeritud krundi kasutamise sihtotstarve;
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil;
- 3) hoonete suurim lubatud kõrgus;
- 4) hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala

Krundi ehitusõigus

Tabel 1

<i>krundi aadress</i>	<i>planeeritud krundi pindala, sihtotstarve</i>	<i>hoonete suurim lubatud arv krundil</i>	<i>Krundi kavandatud max ehitisealune pind</i>	<i>hoonete suurim lubatud kõrgus</i>	<i>katusekalde vahemik</i>
Pos 1 Kuusalu tee 5	1482 m ² 100% EP	1 üksikelamu 2 abihoonet	400 m ²	8 m (üksikelamul) 6 m	30 – 45 ⁰ 0 – 45 ⁰ (abihoonel)
Pos 2 Kuusalu tee 5a	838 m ² 100% EP	1 üksikelamu 2 abihoonet	300 m ²	8 m (üksikelamul) 6 m	30 – 45 ⁰ 0 – 45 ⁰ (abihoonel)

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

EP – üksikelamu maa

4.1.8 Tingimused ehitusprojekti koostamiseks

Projektide koostamiseks on määratud järgmised tingimused:

- Hoonete eskiiskavandid kooskõlastada kohalikus omavalitsuses.

4.2 LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMISE KORRALDUS

Liikluskorralduse ettepanek on lahendatud vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 nõuetele. Planeeringuga säilitatakse varem kasutuses olnud juurdepääs Kuusalu teelt. Juurdepääsuks moodustatavale krundile Pos 2 rajatakse pääs krundilt Pos 1.

Sõidukite manööverdamine õues ning sisse- ja väljasõit krundile tagatakse tänavale tagurdamiseta. Käesoleva planeeringuga on lahendatud mahasõit riigiteelt. Detailplaneeringuga on määratud hoonestusalad, mille piires tohib hooned projekteerida. Hooned projekteeritakse krundile tagades sõidukite manööverdamine ning parkimine. Krundisisene liikluskorraldus ja parkimisalad lahendatakse hoonete ehitusprojektide asendiplaanil.

Krundi põhjapiiril kulgev Kuusalu tee on riigitee (11106 Kuusalu tee; 35201:004:0014; transpordimaa). Riigiteel on kaitsevöönd, mis kujutab endast teed ümbritsevat maa-ala, mis tagab tee kaitse, teehoiu korraldamise, liiklusohutuse ning vähendab teelt lähtuvaid keskkonnakahjulikke ja inimestele ohtlikke mõjusid.

Ehitusseadustiku § 71 lg 3 kohaselt on tänava kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 10 meetrit.

Ehitusseadustiku § 72 lg 1-le, mille kohaselt on tee kaitsevööndis keelatud paigaldada liiklejat häirivat valgustusseadet või teabe- ja reklaamivahendit; korraldada spordivõistlust või muud rahvaüritust; kaevandada maavara ja maa-ainest; teha metsa lageraiet; teha vee- režiimi muutust põhjustavat maaparandustööd. Detailplaneeringu koostamisel on neid nõudeid arvestatud.

Ehitusseadustiku § 72 lg 4 sätestab, et detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel võib detailplaneeringu koostamise kohustusega hooned ehitada tee kaitsevööndisse, kui see on lubatud detailplaneeringus või riigi või kohaliku omavalitsuse eriplaneeringus. Kõik planeeringualaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (Ehitusseadustik § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (Ehitusseadustik § 99 lg 3) annab nõuded projektile Transpordiamet. Planeeringualal Ehitusseadustiku § 27 alusel projekteerimistingimuste andmisel kaasata Transpordiamet menetlusse juhul, kui kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis.

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.

Käesoleva planeeringuga on tagatud nähtavuskolmnurga nõue (3x80 m parempöördeks ja 3x80 m vasakpöördeks Kuusalu teele).

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 kasutamise kaaskahju. Teekaitsevöönd on kantud planeeringu 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 kaalutusotsusel tuleb kavandada vajadusel leevendavad meetmed häiringute, sealhulgas keskkonnaministri 16.12.2016. a. määruses nr 71 lisas 1 toodud müra normtasemetega tagamiseks. Transpordiamet on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab kindlasti igakordne omanik. Parkimine on krundil planeeritud krundisisel, hoonestusalal või sissepääsutee juurde rajatud parkimisalal (platsil). Krundisiselised teed ja platsid kaetakse kruusaga või sillutatakse kivisillutisega. Krundisisene liikluskorraldus ja parkimisalad lahendatakse ehitusloa taotlusega esitatavate hoonete ehitusprojektide asendiplaanil. Detailplaneeringu põhijoonisel on näidatud parkimisalad tinglikult ega oma siduvat kohustust.

Krundile pääsud on planeeritud joonisel märgitud kohtadest (ehitusloa taotlemisel esitatavate ehitusprojektide asendiplaaniga võib täpsustada arendaja ja omavalitsuse loal krundi sissepääsutee paiknemist). Lubatud on antud kohtades sisse- ja väljasõidud ning pöörded. Krundisiselised läbipääsud ja ühendused peavad laiuselt vastama tuleohutusnõuetele. Krundisiselised liiklusskeemid lahendatakse ehitusprojektidega. Teede täpsem lahendus ja profiilid lahendatakse eraldi tööprojektiga.

Planeeringuga ei kaasne arendustegevust väljaspool planeeritavat ala.

4.3 KESKKONNAKAITSE, HALJASTUS JA HEAKORD

4.3.1 Keskkonnakaitsealased ettepanekud

Planeeringu arendamisel on tehtud järgmised ettepanekud:

- Võimalusel tuleks säilitada kõrghaljastus krundi perimeetril, millel on suveperioodil ekraniseeriv toime müra leevendamisel ja privaatsuse tagamisel. Võimalusel suurendada haljastuse osakaalu. Säilitatav ja likvideeritav kõrghaljastus täpsustatakse ehitusloa taotlemisel esitatavate ehitusprojektidega.
- Korraldada moodustatavatel kruntidel jäätmete sorteeritult kogumise süsteem
- Mitte lubada immutada reovett pinnasesse, et kaitsta põhjavett.

4.3.2 Haljastus

Kuusalu tee 5 olemasolev õu on heakorrastatud ja haljastatud. Uue kavandatava hoonestusala asukohas on hooldatud murupind, millel kasvavad üksikud puud ja põõsad. Haljastuse täpsem lahendus antakse ehitusloa taotlemisel esitatava ehitusprojektiga.

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

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

Lisaks tuleb krundi haljastamisel jälgida, et

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

4.3.3 Jäätmekäitluse korraldus

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

4.3.4 Soojavarustuse põhimõtted

Hoonete soojavarustus tagatakse lokaalsete kütteseadmetega.

4.3.5 Insolatsioonitingimuste muutumine

Planeeritava krundi naabruses ei ole elamuid, mis jääksid planeeritavate hoonete varju. Sellest tulenevalt ei ole vajadust insolatsiooni-analüüsi koostamiseks.

4.3.6 Õhureostus ja müra

Käesoleva detailplaneeringuga ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke rajatisi ja tegevusi. Planeeringu ala läheduses ei ole mürarikast või ohtlikku ettevõtet, suure liiklustihedusega või tolmatvat maanteed ega muud elu või tervist ohustavat saasteallikat välisõhu kaitse seaduse tähenduses. Rajatavad hooned ei suurenda oluliselt lokaalset liikluskoormust. Sellest võib järeldada, et müra ega õhureostuse kasv planeeringu rakendamisel ei suurene.

Kuusalu aleviku Kuusalu tee 5 kinnistu detailplaneeringu kehtestamiseks ei ole vajalik keskkonnamõtjude strateegiline hindamine, kuna kavandatav tegevus, hoonestusviis ja tihedus ei avalda olulist mõju ümbritsevale keskkonnale.

4.3.7 Radooniriske vähendavad abinõud

Kavandatava elamu siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond vastavalt kehtivatele seadustele ja Eesti standardis EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule. Normaalse ja suure radoonisisaldusega piirkondades tuleb pinnaseõhu radoonisisaldust mõõta enne ehitusprojekti koostamist ning pärast hoone kasutuselevõttu esimesel talvel teha radoonisisalduse kontrollmõõtmised. Radooniriski vähendamiseks tuleb välja selgitada pinnaseõhu kõrge radiumisisaldusega maapinnakiht (näiteks graptoliitargilliit (varasema nimega diktüoneemakilt), võib osutada vajalikuks maja alt ja mõne meetri kauguselt vundamendist selle kihi eemaldamine. Teiseks on oluline, et vundamenti ja põranda ehitamiseks kasutataks tihedaid materjale ning ehitamise käigus välditaks lõhede (ja

mikrolõhede), kavernide jne teket. Samuti tuleb ruumide ventilatsiooni projekteerimisel vältida alarõhu kujunemist ja kõrgendatud radoonisisaldusega (üle 40 Bq/kg) ehitismaterjalide kasutamist. Kindlasti tuleks kavandada korralikud ruumide puhta välisõhuga tuulutuse võimalused. Tuulutamine on üks lihtsamid viise ruumide siseõhu radoonisisalduse vähendamiseks.

4.4 TULEOHUTUS

Ehitistevaheliste kujade planeerimisel on lähtutud Siseministri 30.03.2017.a määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“

Hoonestusalal peavad ehitistevahelised kujud vastama EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ nõuetele ja tagama vaba ligipääsu hoonetele.

Ehitiste suurim lubatud suletud netopind peab vastama tuleohutusklassi alusel määratud tuletõkkeseptsiooni piirpindalaga vastavuses Siseministri 30.03.2017.a määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ nõuetele. Kavandatavate hoonete tuleohutusklassi määrab kasutusviis, korruselisus ja konstruktsioonides kasutatavad materjalid. Minimaalselt peab aga iga planeeritav hoone vastama tuleohutusklassi TP-3 nõuetele.

Hoonete vaheline kuja erinevatel kinnistutel peab olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonete vaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tulelevikut. Naaberkinnistul paikneva elamu või abihoone tulelevik peab olema takistatud vähemalt 60 minuti jooksul, kui kuja on alla nelja meetri;

tulelevik olema takistatud vähemalt 30 minutit, kui kuja on neli kuni kaheksa meetrit.

[RT I, 30.11.2018, 7 - jõust. 03.12.2018]

Väline tulekustutusvesi lahendatakse vastavalt Siseministri määrusele nr 10 (01.03.2021) „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.

Lähim nõuetele vastav tuletõrje hüdrant nr 12 (tagab kustutusvee 10 l/sek kolme tunni jooksul) asub Kuusalu tee põhjapoolses ääres, kaugus planeeringualast ca 20-50 meetrit.

4.5 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

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

Kuritegevuse riskide minimeerimiseks on planeeringu koostamisel arvestatud järgmiste strateegiatega:

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

Projekteerimisel ja hilisemal väljaehitamisel tuleks arvestada veel täiendavalt järgnevaga:

- jälgitavus (video- ja naabrivalve);
- atraktiivsed materjalid, värvid;

- kvaliteetsete ja vastupidavate materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud jne);

KORRASHOID.

Halvasti korrashoitud alad ja hoonestus võivad luua mulje peremehe puudumisest ja kinnisvara hooletusse jätmisest, mis võib kaasa tuua vandalismi. Korrashoid on oluline tegur tõstmaks ümbruses turvalisuse tunnet.

VÄLISVALGUSTUS.

Hoonete sissekäigud ja lähiümbrus peaksid olema pimedal ajal valgustatud. See tagab parema nähtavuse naabritele ja möödakäijatele.

MUUD MEETMED.

Lukustatavad aiad ja tõkkepuud ei anna reeglina tulemusi ning samas tekitab see probleeme kiire juurdepääsu tagamisel õnnetuse korral Päästeteenistuse autodele. Hoonetele paigaldatud turvasüsteemid (mitmesugused valvesüsteemid) tagavad parema tulemuse. Viimasel ajal on meil levinud naabrivalve põhimõtete rakendamine.

TEHNOVÕRGUD

4.6 TEHNOVÕRGUD

4.6.1 Üldosa

Planeeritaval alal asub olemasoleva elamu elektrivarustuseks Elektrilevi OÜ 0,4 kV õhuliin. Olemasolevatele ja kavandatavatele tehnoarajatistele 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“. Tehnovõrgud on osaliselt kavandatud riigi teemaale. Sellest lähtuvalt tuleb järgida Transpordiameti juhendit „Nõuded tehnoarajatiste ja -rajatiste teemaale kavandamisel“.

4.6.2 Veevarustus ja reoveekanaliseerimine

Planeerimislahendusega on ette nähtud moodustatavate kruntide liitumine Kuusalu valla ühisveevärgi ja – kanalisatsiooniga vastavalt OÜ Kuusalu Soojus 23.02.2024 tehnilistele tingimustele nr 006. Olemasoleval krundil Kuusalu tee 5 on ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni liitumiste valmisolek eelnevalt välja ehitatud.

Kuusalu tee 5 detailplaneeringuga moodustatava uue krundi POS 1 joogivee liitumispunkti on eelnevalt paigaldatud maakraan DN25 krundi piiril. Lubatud veevõtt liitumispunktis on 1,0 m³/h. Krundi Pos 2 veevarustuseks ehitatakse Kuusalu tee põhjapiiril asuvast ühisveevärgi trassist kinnisel meetodil veetorustik. Kinnistu ühendatakse paigaldatava maakraaniga DN 25 PE plasttoruga. Krundi Pos 2 veevarustuse torustik läbib riigi teemaad (11106 Kuusalu tee; katastriüksuse tunnus 35201:004:0014).

Kanaliseerimise liitumispunktis Kuusalu tee 5 krundil on eelnevalt paigaldatud kaev, mis asub tänavavõrgu trassil. Moodustatavate kruntide POS 1 ja POS 2 reoveed juhitakse isevoolse torustikuga liitumiskaevu.

Kruntidel paiknevate hoonete vesivarustuse veemõõdusõlmed koos sulgarmatuuridega ehitatakse välja krundiomaniku poolt vastavalt OÜ Kuusalu Soojus tingimustele.

Sademevesi

Sademevee kanaliseerimist ja drenaaži süsteemide rajamist ei ole planeeringuga ette nähtud. Sademevett ei tohi juhtida riigitee (11106 Kuusalu tee; katastriüksuse tunnus 35201:004:0014) alusele maaüksusele.

Planeeringuala maapinna kõrgusi muudetakse vastavalt ehituslikele vajadustele, samas tagades sademevee mitte valgumist naaber kinnistutele ning tänavale. Sademevesi immutatakse pinnasesse (murupindadesse) omal kinnistul.

4.7 ELEKTRIVARUSTUS

Planeeritava ala elektrivarustus lahendatakse perspektiivis vastavalt OÜ Elektrilevi poolt 12.02.2024. väljastatud tehnilistele tingimustele nr 467694. Krundil Pos 1 on liitumine Eesti Energia elektrisüsteemiga eelnevalt olemas. Moodustatava krundi Pos 2 elektrivarustuseks ehitatakse välja kaabelliin õhuliini mastist ning paigaldatakse sokliga liitumiskilp krundi piirile Kuusalu tee äärde Liitumiskilbist ehitatakse 0.4 kV maa-alune kaabelliin tarbija peakilbini ning see ehitatakse välja tarbija kulul. Krundi õuealade välisvalgustus paigaldatakse hoonete fassaadidele või eraldi õuevalgustitena. Täpsemad lahendused antakse ehitusprojektide koosseisus. Antud lahendused ja tingimused on kokku lepitud ja kooskõlastatud OÜ-ga Elektrilevi.

4.8 SIDEVARUSTUS

Telekommunikatsioonivõrk krundil Pos 1 on eelnevalt olemas. Sidevarustuseks krundile Pos 2 on planeeritud uus liitumine vastavalt Telia AS 06.03.2024 tehnilistele tingimustele nr 38711014. Sidemastist P_KSL-012 ehitatakse liitumine õhuliiniga liitumispunktini hoone seinal, mis ehitatakse välja peale kavandatavate hoonete valmimist.

4.9 SOOJUSVARUSTUS

4.9.1 Üldosa

Käesoleva tööga on lahendatud planeeritava ala moodustatava krundi Pos 2 soojavarustus detailplaneeringu mahus.

4.9.2 Soojusvarustus

Hoonete soojavarustus tagatakse lokaalsete kütteseadmetega. Soovitav on kasutada loodust säästvaid tehnoloogiaid. Kasutatavatele kütteseadmetele piiranguid ei seata. Keelatud on kivisöe kasutamine kütteinena. Maakütte kavandamisel on soovitatav kontuuri paiknemine hoonestusala piires. Maakütte torustiku paiknemine lahendatakse ehitusloa taotlemisel esitatava ehitusprojekti mahus.

4.10 ETTEPANEKUD MAA-ALADE VÕI ÜKSIKOBJEKTIDE KAITSE ALLA VÕTMISEKS

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

4.11 SERVITUUDID JA NAABRUSÕIGUSED

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

Pos 1 kinnistu omanikul lasub kohustus seada tasuta ja tähtajatu tehnovõrgu servituut Pos 2 kinnistu kasuks.

Kitsendused planeeritaval katastriüksusel Pos 1:

- Elektrilevi OÜ õhuliin 1 meetri laiuse kaitsevööndiga mõlemale poole liini telge
- Krundi Pos 2 kanalisatsioonitorustik
- Telekommunikatsiooni kaabelliin 1 meetri laiuse kaitsevööndiga mõlemale poole liini telge.
- Kuusalu tee kaitsevöönd 10 m sõiduraja servast.

Kitsendused planeeritaval katastriüksusel Pos 2:

- Telekommunikatsiooni kaabelliin 1 meetri laiuse kaitsevööndiga mõlemale poole liini telge.
- Tänavavalgustuse kaabelliin 1 meetri laiuse kaitsevööndiga mõlemale poole liini telge.
- Kuusalu tee kaitsevöönd 10 m sõiduraja servast.

4.12 PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

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

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

4.13 PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA

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

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

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

1. Kinnistu jagamine
2. Projekteerimine
3. Vajalike lubade taotlemine

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

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

Ehitamine. Ehitusprojektide alusel taotleb huvitatud isik ehitusloa.

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

Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone kasutusloa väljastamist.

Tehnovõrgu servituudid vastavalt detailplaneeringule seatakse esimesel võimalusel, kuid mitte hiljem enne kavandatavate hoonete ehituslubade taotlemist

