



Töö nr: S 2208/23

---

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Huvitatud isik:       | Misa OÜ<br>siim.samberk@gmail.com   |
| Planeeringu algataja: | Kuusalu Vallavalitsus<br><a href="mailto:vallavalitsus@kuusalu.ee">vallavalitsus@kuusalu.ee</a> |

# Adula ja Kasetuka kinnistute DETAILPLANEERING Kiiu alevik, Kuusalu vald.

Seletuskiri.  
Joonised.

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

**Peeter Aunapu**  
tel 58115200  
[peeter.aunapu@gmail.com](mailto:peeter.aunapu@gmail.com)

## KÕITE SISUKORD

|            |   |          |
|------------|---|----------|
| <b>I</b>   | <b>SELETUSKIRI.....</b>   | <b>3</b> |
| 1          | DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED .....                       | 3        |
| 2          | DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK.....                       | 3        |
| 3          | OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS .....                            | 4        |
| 3.1        | SITUATSIOONI KIRJELDUS .....                                    | 4        |
| 3.2        | MAAOMAND PLANEERITAVAL ALAL .....                               | 5        |
| 3.3        | OLEMASOLEV HALJASTUS.....                                       | 5        |
| 3.4        | GEODEESIA .....   | 5        |
| 4          | PLANEERINGUGA KAVANDATAV .....                                  | 5        |
| 4.1        | RUUM .....  | 5        |
| 4.1.1      | Detailplaneeringu ülesanded.....                                | 6        |
| 4.1.2      | Planeeritava maa-ala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed ..... | 6        |
| 4.1.3      | Krundi hoonestuse analüüs .....                                 | 7        |
| 4.1.4      | Kooskõla Kuusalu valla üldplaneeringuga .....                   | 7        |
| 4.1.5      | Arhitektuuri- ja kujundusnõuded ehitistele.....                 | 9        |
| 4.1.6      | Kavandatud krundi ehitusõigus .....                             | 10       |
| 4.1.7      | Tingimused ehitusprojekti koostamiseks .....                    | 11       |
| 4.2        | LIHKLUSKORRALDUS JA PARKIMISE KORRALDUS .....                   | 11       |
| 4.3        | KESKKONNAKAITSE, HALJASTUS JA HEAKORD.....                      | 12       |
| 4.3.1      | Keskkonnakaitsealased ettepanekud.....                          | 12       |
| 4.3.2      | Haljastus .....   | 13       |
| 4.3.3      | Jäätmekäitluse korraldus.....                                   | 13       |
| 4.3.4      | Soojavarustuse põhimõtted .....                                 | 13       |
| 4.3.5      | Insolatsioonitingimuste muutumine.....                          | 13       |
| 4.3.6      | Õhureostus ja müra .....  | 14       |
| 4.4        | TULEOHUTUS.....   | 15       |
| 4.5        | KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED .....        | 16       |
|            | TEHNOVÕRGUD .....   | 16       |
| 4.6        | TEHNOVÕRGUD.....  | 16       |
| 4.6.1      | Üldosa.....   | 16       |
| 4.6.2      | Veevarustus .....   | 16       |
| 4.6.3      | Kanaliseatsioon .....   | 16       |
| 4.7        | ELEKTRIVARUSTUS.....  | 17       |
| 4.8        | SIDEVARUSTUS.....   | 17       |
| 4.9        | SOOJUSVARUSTUS .....  | 18       |
| 4.9.1      | Üldosa.....   | 18       |
| 4.9.2      | Soojusvarustus .....  | 18       |
| <b>II</b>  | <b>KOOSKÕLASTUSTE KOONDABEL.....</b>                            | <b>1</b> |
| <br>       |   |          |
| <b>III</b> | <b>JOONISED</b>   |          |
| 1.         | Situatsiooniskeem   | LEHT 1   |
| 2.         | Olemasolev olukord  | LEHT 2   |
| 3.         | Põhijoonis  | LEHT 3   |

## I SELETUSKIRI

### 1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

#### **Detailplaneeringu koostamise alused:**

- Kuusalu Vallavalitsuse 16. veebruar 2023 korraldus nr 79 „Kiiu aleviku Adula kinnistu detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine“
- Kiiu aleviku Adula kinnistu detailplaneeringu lähteülesanne. Kuusalu Vallavalitsuse 16. veebruar 2023 korralduse nr 79 lisa;
- Kuusalu Vallavalitsuse 30. märts 2023 korraldus nr 139 „Kiiu aleviku Kasetuka kinnistu detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine“
- Kiiu aleviku Kasetuka kinnistu detailplaneeringu lähteülesanne. Kuusalu Vallavalitsuse 30. märts 2023 korralduse nr 139 lisa;

Kuusalu valla üldplaneeringu kohaselt asuvad Adula ja Kasetuka kinnistu hajaasustuses, nn valgel alal. Valge ala üldplaneeringu kaardil tähendab, et antud aladel maakasutuse sihtotstarve ei muutu ja selle muutmist tulevikus ei piirata. Ka pole nendele aladele ette nähtud suuremaid ja eraldi käsitlemist väärivaid kitsendusi ega piiranguid. Vastavalt planeerimisseaduse § 125 lõikele 1 on detailplaneering nõutav alevikes ehitusloakohustuslike hoonete püstitamiseks. Menetletav detailplaneering on üldplaneeringule vastav.

#### **Varem koostatud arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid:**

- Planeerimisseadus (vastu võetud 28.01.2015. a, jõustus 01.07.2015. a);
- Kuusalu valla üldplaneering.
- Harju maakonnaplaneering 2030+

#### **Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:**

Kiiu aleviku Adula ja Kasetuka katastriüksuste maa-ala plaan, koostatud OÜ Topograaf poolt 24.01.2023, töö nr G032023.

### 2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Arendaja esitas Kuusalu Vallavalitsusele taotluse Kiiu aleviku Adula kinnistul (35301:001:1096) detailplaneeringu algatamiseks. Detailplaneeringuga soovitakse kinnistule hobusetalli (suurusel 12x50 m) ning maneeži (mõõtudega 22x64 m) kavandamine. Arendaja on esitanud ka taotluse Kiiu Aleviku Kasetuka kinnistule (35301:001:1097) detailplaneeringu algatamiseks, millega soovitakse kavandada kinnistule loomade varjualused, abihooned põllumajandustehnika hoidmiseks, välimaneežid- hobuste koplid ja kasvuhooned.

Kuna tegemist on kahele naabruses olevale krundile ühe arendaja poolt esitatud taotlustega, mille eesmärgid on sarnased, on otstarbekas kahte algatatud planeeringut vaadata kui ühte detailplaneeringut ühe planeeringualaga.

Detailplaneeringu eesmärk on ratsa- ja puhketalu kompleksi rajamine ja selleks ehitusõiguste määramine maneeži, tallide, külalistemajade, teenindavate rajatiste ning hoonete püstitamiseks.

Detailplaneeringu ülesanne on ehitusõiguste, üldiste maakasutuse tingimuste määramine ja heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ning tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendamine. Planeeritava ala suurus on 133200 m<sup>2</sup> (13,32 ha).

Mõlemad planeeritavad kinnistud on hoonestamata.

### 3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

#### 3.1 SITUATSIOONI KIRJELDUS

Planeeritav ala hõlmab Kiiu alevikus asuvat Adula (katastritunnus 35301:001:1096) ja Kasetuka (35301:001:1097) katastriüksusi. Planeeritava ala pindala kokku on 133 200 m<sup>2</sup>, mõlema katastriüksuse maakasutuse sihtotstarve pn 100 % maatulundusmaa (M).

Planeeritavad katastriüksused külgnevad kagus kohaliku Adula teega (teeregistri nr 3530326) Umbes 400 meetri kaugusel asub kõrvalmaantee nr 11105 Kiiu – Soodla, mis tagab juurdepääsu kohalikule teele. Planeeringuala paiknemine riigitee läheduses loob head võimalused juurdepääsuks.

Planeeritaval alal ei asu planeeringu koostamise ajal ehitisregistrisse kantud hooneid ega rajatisi. Piirinaaber ja lähim hoonestatud krunt on saarekesena keset planeeritavat territooriumi asuv Vana-Adula (35201:003:0072; elamumaa). Edelas, 100 meetri kaugusel on hoonestatud Jaani (35301:003:0251; maatulundusmaa) katastriüksus. Detailplaneeritava ala lähiümbrus on väga hõredalt asustatud - vaid paar talukohta 300-400 meetri kaugusel. Lähiumbruses domineerivad põllumaad vaheldumisi metsatukkadega.

Planeeringuga kavandatud hoonestus ja ühendusteel on kavandatud kruntide lõunapoolsele (Adula tee äärne) osale, põhjapoolsed osad jäävad hoonestamata. Tänu piisavale kaugusele maanteedest, on planeeringuala mürähäiringutest praktiliselt vaba.

Kiiu alevik asub planeeritavast alast umbes 1.5 kilomeetri kaugusel põhja suunas.

Planeeringu maa-ala jääb üldplaneeringuga määratud „valge ala“ tsooni. Selles tsoonis ei ole valla üldplaneeringuga maa kasutamise sihtotstarvet muudetud, kuid muutmisele piiranguid ei ole seatud. Looduskaitsealuseid objekte ja riiklikult kaitstavaid kinnismälestisi planeeringualal ei leidu.

#### KATASTRIÜKSUSTE PIIRANGUD.

Adula katastriüksusel (35301:001:1096)

- Kiiu maaparandussüsteem.
- Maaparandussüsteemi eesvoolu veekaitsevöönd 10 m
- Elektrilevi 0,4 kV õhuliini kaitsevöönd

Kasetuka katastriüksusel (35301:001:1096)

- Kiiu maaparandussüsteem.
- Maaparandussüsteemi eesvoolu veekaitsevöönd 10 m
- Elektrilevi 0,4 kV õhuliini kaitsevöönd
- Elektrilevi 10 kV õhuliini kaitsevöönd

-

Kõlvikuliselt koosneb Adula katastriüksus haritavast maast (107 900 m<sup>2</sup>) ning muust maast (1900 m<sup>2</sup>). Kasetuka maaüksuse kõlvikuliseks koostiseks on haritav maast (10600 m<sup>2</sup>), metsamaa 10900m<sup>2</sup> ning muu maa (1900 m<sup>2</sup>).

### 3.2 MAAOMAND PLANEERITAVAL ALAL

Planeeritaval alal asub järgmine katastriüksus:

|  | Aadress  | Pindala<br>m <sup>2</sup> | Katastritunnus | Sihtotstarve           | Omanik  |
|--|--|---------------------------|----------------|------------------------|---------|
|  | Adula, Kiiu alevik<br>Kuusalu vald<br>Harju maakond    | 109800                    | 35301:001:1096 | Maatulundusmaa<br>100% | Misa OÜ |
|  | Kasetuka, Kiiu alevik<br>Kuusalu vald<br>Harju maakond | 23400                     | 35301:001:1097 | Maatulundusmaa<br>100% | Misa OÜ |

### 3.3 OLEMASOLEV HALJASTUS

Planeeringuala asub hajaasustuses, keset põllumaid.

Planeeritaval alal on suuremas osas endine põllumaa, üksikute põõsastega. Tihedam mets on Kasetuka maaüksuse idapoolses osas metsamaa kõlvikul. Planeeritavatel kruntidel puudub kultuurhaljastus.

### 3.4 GEODEESIA

Reljeefilt on planeeritav ala suhteliselt tasane- ühtlane kalle on edela- loode suunas, kõrguste vahe on ca 0,7 meetrit. Madalaimad kohad on abs. +38.00 m ning kõrgeimad abs +38.70.

## 4 PLANEERINGUGA KAVANDATAV

### 4.1 RUUM

Adula ja Kasetuka katastriüksused asuvad Kiiu alevikus. Krundid külgnevad kagus kohaliku Adula teega (teeregistri nr 3530326) ning asuvad selle loodepoolses ääres. Kaugus Tallinn-Narva maanteest linnulennult 0,5 km, Kiiu alevikust ca 1,5 kilomeetrit, kaugus Soome lahest (Kolga lahest) linnulennult ca 6 km. Planeeringuala paiknemine ruumis on näidatud situatsiooniskeemil, graafilise osa leht 1.

#### 4.1.1 Detailplaneeringu ülesanded

Detailplaneeringu algatamise lähteülesandes määrati ülesanneteks Adula kinnistul:

1. Kinnistule hobusetalli ning maneeži rajamiseks ehitusõiguse määramine.
2. Liikluskorralduse ja tehnovarustuse lahendamine.
3. Kõigi vajalike piirangute ja servituutide määramine.
4. Vajadusel ettepanekute tegemine notariaalsete lepingute sõlmimiseks.

Detailplaneeringu koostamise ülesanne Kasetuka kinnistul:

1. Kinnistule loomade varjualuste, põllumajandustehnika hoidmiseks abihoonete, liivaplatsi ja kasvuhoonete rajamiseks ehitusõiguse määramine.
2. Liikluskorralduse ja tehnovarustuse lahendamine.
3. Kõigi vajalike piirangute ja servituutide määramine.
4. Vajadusel ettepanekute tegemine notariaalsete lepingute sõlmimiseks.

#### 4.1.2 Planeeritava maa-ala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeritav kinnistu asub Kuusalu vallas, Kiiu aleviku asustusüksuse alal. Planeeringualale tagab hea juurdepääsu kagupiiril asuv kohalik (valla) Adula tee (nr 3530326). Teisel pool teed, lõunas on Ülekraavi (35301:001:1844; maatulundusmaa) ja Pärnaõie katastriüksus (35301:001:1843; maatulundusmaa). Läänekaares on Adula kinnistu kontaktvööndis Metsaveere katastriüksus (35301:001:1098; maatulundusmaa). Kasetuka idapiiril asub Põllu katastriüksus (35201:003:0159; maatulundusmaa), mille suurus on ca 21 hektarit ning sellel asuvad põllumaad. Põllumaad asuvad ka 12,5 ha suurusel Mäe (35201:003:0650; maatulundusmaa) maaüksusel, mis asub planeeritavast alast põhjasuunas. Planeeritavad krundid ümbritsevad Vana-Adula (35201:003:0072; elamumaa), kinnistut, juurdepääsutee Vana-Adula taluõue läbib planeeringuala Kasetuka kinnistul. Mõlemal planeeritaval krundil ning nende kontaktvööndis olevatel maaüksustel on teostatud maaparandustöid ning need asuvad Kiiu maaparandussüsteemide maa-ala vööndis.

Planeeringuala kontaktvööndis, Adula tee lõunapiiril on algatatud ning kehtestatud 19.05.2022 Ülekraavi kinnistu detailplaneering. Planeeringuga jagati Ülekraavi katastriüksus ning moodustati uus elamukrunt.

Planeeringuala kontaktvööndis on hoonestus Jaani ning Vana-Adula kinnistul. Mõlemal maaüksusel on hoonestus tüüpiline Põhja- Eesti eelmise sajandi talusüdametele. Elamud põhiliselt viilkatustega hooneid, mille katusekalded jäävad vahemikku 30-45°. Kõrvalhoonete juures on näha ka väiksemate kalletega katuseid (sh. kelpkatuseid).

Adula ja Kasetuka kinnistute detailplaneeringuga kavandatud hoonestus ei peaks olulisel kujul haakuma kontaktvööndis väljakujunenud hoonetega kuna alad ei ole koos vaadeldavad ega pea moodustama tervikut. Vaatamata sellele järgib detailplaneeringuga kavandatu antud piirkonnas väljakujunenud hoonestuse üldmuljet ja arhitektuuritavasid. Kohustuslike ehitusjoonte asukohad planeeringus ei ole määratud piirkonna asustuse iseloomu arvestades. Kõik kontaktvööndis asuvad maaüksused on planeeringuala mõjuvööndis. Planeeringuga kavandatavad ratsabaasi spordi-, elu- ja abihooned ning nende kasutamisest tulenevad

tegevused ei tekita kahjulikke mõjusid lähiümbrusele. Küll aga mõjutab külamiljööd positiivselt ala hoonestamine.

Ratsatalu rajamine saab olema oluliseks koha väärtust tõstvaks teguriks ning ala tõmbekeskuseks. Ratsabaasi on võimalik kasutada nii sportlikeks tegevusteks, teraapias aga ka lihtsalt vaba aja veetmise kohana. Hästi lahendatud baas koos ümbritseva keskkonnaga loob head võimalused elanike vabaaja veetmiseks ning muutuvad meelepäraseks sihtkohtadeks ümbritseva ala elanikele. Kavandataval tegevusel on positiivne sotsiaalmajanduslik mõju.

Detailplaneeringu rakendamisega ei kaasne liiklusintensiivsuse olulist tõusu ümbritsevatel teedel.

Analüüsides ümbritseva ruumi mõjusid planeeritud ratsatalule, puuduvad negatiivsed tegurid. Majanduslikust ja ehituslikust aspektist on planeeringuga kavandatav ainuõige ja sobiv nii kavandatavatele tegevustele kui ka ümbritsevale ruumile. Mõjuala analüüs toetab käesoleva detailplaneeringuga kavandatut.

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

#### **4.1.3 Krundi hoonestuse analüüs**

Adula ja Kasetuka kinnistutel puudub olemasolev hoonestus. Planeeringuga on kavandatud Adula kinnistule ratsatalu kompleks koos seda teenindavate rajatiste ning põllumajanduslike tootmishoonetega.

Detailplaneeringuga kavandatavad ratsabaasi ja puhkehooned ehitatakse Adula kinnistu lõunaossa. Spordi- ja puhkeotstarbelised hooned ning rajatised moodustavad tervikliku kompleksi. Põllumajanduslikud tootmishooned on kavandatud krundi põhjapoolsele osale ning on ratsabaasi hoonestusest suhteliselt eraldatud. Hoonete kasutusotstarbed määravad suuresti ka selle arhitektuuri- katusekalded ja hoonete kõrgused. Hooned projekteeritakse võimalikult maalähedastena. Moodustatavatele kruntidele kavandatav hoonestus moodustab terviku- põhihooned (puhkemajad, maneež ja hobusetall) koos neid teenindavate abihoonetega ning hooneid ühendavate teede ja platsidega. Adula krundil jääb visuaalselt domineerima maneež ja hobusetall, teised projekteeritavad hooned paigutatakse sellest lähtuvana. Kasetuka kinnistule ulatub ratsabaasi välimaneež ning loomade varjualune.

#### **4.1.4 Kooskõla Kuusalu valla üldplaneeringuga**

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

#### **6.5 Ehitamise printsiibid hajaasustuses**

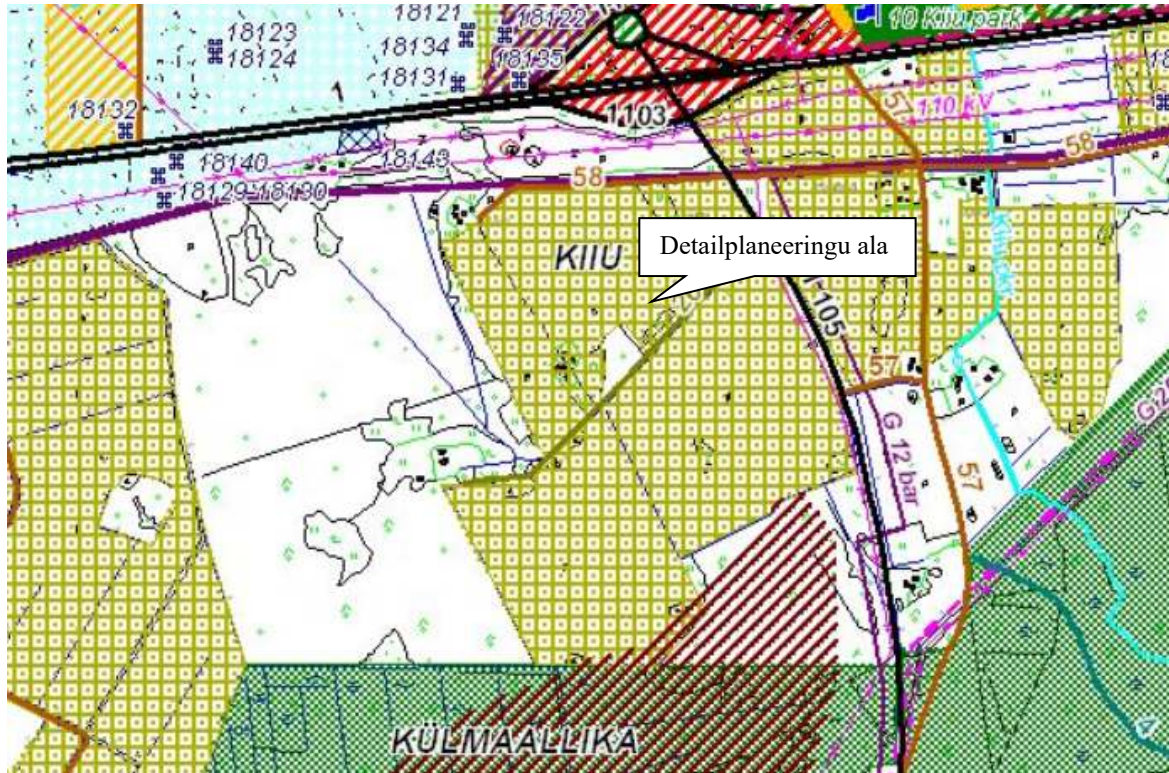
.....Ehitamisel tuleb arvestada loodusliku ümbrusega. Vältida tuleb suuremaid pinnavormide muutmisi juurdepääsu teede rajamisel või hoonete paigutamisel nõlvadele. Maastiku struktuur peab olema hoonete ja rajatiste paigutuse aluseks. Ehitiste paigutamisel tuleb lisaks lähiümbrusele arvestada kogu vaateväljaga.....

.....Detailplaneering tuleb koostada veekogude kallastest 250 m ulatusse jäävate kruntide hoonestamiseks.

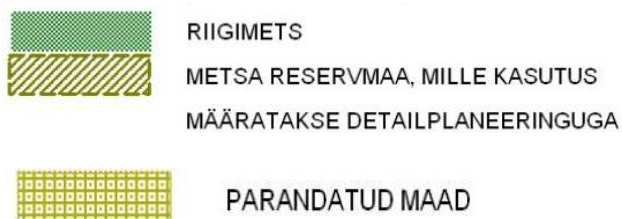
Adula ja Kasetuka kinnistute detailplaneeringus on arvestatud üldplaneeringuga määratud nõudeid:

- Kavandatud hooned on sobitatud miljöösse, arvestatud on lähikruntide maastiku struktuuriga Kasutatakse piirkonnale omaseid viimistlus-materjale.
- Kavandatud hooned on mahuliselt sobivad hajaasustusse.

Planeeringulahendus on kooskõlas Kuusalu valla üldplaneeringuga.



**Joonis 1. Väljavõte Kuusalu valla üldplaneeringust**  
**Leppemärgid**



#### 4.1.5 Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Maakatastris registreeritud Adula ja Kasetuka kinnistute välipiire käesoleva planeerimisprotsessiga ei muudeta. Samuti ei teha ettepanekuid uute katastriüksuste ega kruntide moodustamiseks.



#### 4.1.6 Arhitektuuri- ja kujundusnõuded ehitistele

POS 1; Adula (35301:001:1096)

Katusekalle: 0-45°;

Maksimaalne kõrgus maapinnast: maneež, abihooned, tallid 12 m, külalistemajad 9 m;

Välisviimistlus: puit, profiilplekk, krohv, tellis;

Katusekattematerjal: vaba (kivi, profiilplekk, rullmaterjal);

POS 2; Kasetuka (35301:001:1097)

Katusekalle: 0-45°;

Maksimaalne kõrgus maapinnast: 8 m;

Välisviimistlus: puit, profiilplekk, krohv, tellis;

Katusekattematerjal: vaba (kivi, profiilplekk, rullmaterjal);

Stiil: Kavandatavad hooned peavad järgima ratsa- ja turismitalu parimat arhitektuuri, mis peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline. Suuremahulised hooned on soovitatav visuaalselt liigendada. Katusekattematerjalid ja hoone välisviimistlus materjalid peavad sobima hoone arhitektuurilahendusega ja välisilmega. Kavandavad hooned peavad moodustama arhitektuurse ansambli. Välisviimistluses on peafassaadidel arhitektuurseks ilmestamiseks soovitatav kasutada kombineeritult väärkaid viimistlusmaterjale (näiteks krohv kombineeritud tellisega või puit kombineeritud õhekrohviga). Hoonete värvilahendus antakse ehitusprojektides. Kohustuslikud ehitusjooned ei ole määratud.

Hooneid planeeritavatel kruntidel 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. Katusekalded krundil peavad olema vahemikus 0 – 45°, lubatud on parapett lahendusega lamekatused, kelp- ja poolkelp ning kahepoolsed viilkatused, kogu katuse ulatuses kalle samasugune. Kavandatavate hoonete katuste harjajooned vabad, projekteerimisel lähtutakse maastiku struktuurist.

Hoonete põhikonstruktsioonide materjalide valik vaba- arhitekti ettepanekul. Soovitatav on vältida naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale. Valitavad fassaadimaterjalid peavad olema kvaliteetsed ja arhitektuur sobiv. Viimistlusmaterjalidena võib kasutada puitu, vineeri, klaasi, betooni, krohvi, profiilplekki ja sileplekki (sandwichpaneel). Hooned liigendada erinevate materjalide ja/või toonidega. Seinte välisviimistluses mitte kasutada korraga üle 2 erineva materjali. Välisviimistluse värvilahendustes kasutada looduslähedasi värvitoone, katusekate soovituslikult must, hall, tumepruun või antiik, tarvikud kattega samas toonis. Tulenevalt katusekatte toonist kujundada hoone teiste välispindade viimistlustoonid.

Planeeritava krundi piiridele on lubatud rajada statsionaarseid piirdeaedaid – puittarad, punutud või PVC keevisvõrk aiad, mille kõrguseks kuni 1,8 m. Lubatud on ka piirkonnale iseloomulikud horisontaal- või vertikaalsetest puitlappidest piirded (h max = 1,5 m). Oluline on piirde sobivus kavandatavate hoonete arhitektuuriga ning funktsionaalsus.

- Tehnilised kommunikatsioonid rajada maa-alustena.

#### 4.1.7 Kavandatud krundi ehitusõigus

Planeeritavatele kruntidele määratakse ehitusõigused hoonete ja rajatiste (sealhulgas eraldiseisvad varjualused, keldrid ja ka 20- 60 m<sup>2</sup> suuruste ehitisealuste pindadega hoonete jms) püstitamiseks, juurdepääsuteede ja tehnovõrkude paiknemine.

Hoonestuse tüüp vaba, lubatud ühekaldelised, viil- , kelp kui ka poolkelp katused. Absoluutkõrgusi kruntidel muudetakse vastavalt vajadusele, et tagada sajuvee äravool. Reljeefimuudatused peavad jääma vahemikku  $\pm 0.5$  m olemasolevast maapinnast.

Krundile on lubatud põhiotstarbe teenindamiseks teede, platside ja tehnovõrkude rajamine ning kuni 20m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga väikeehitiste püstitamine vastavalt ehitusseadustikule. Väikeehitiste kavandamisel väljapoole detailplaneeringuga määratud hoonestusala, tuleb need kirjalikult kooskõlastada piirinaabritega kui kaugus naaberkrundi hoonetest on väiksem kui 8 meetrit.

Krundi ehitusõigusega (tabel 1) on määratud:

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

**Krundi ehitusõigus**

**Tabel 1**

| <i>krundi<br/>aadress</i> | <i>planeeritud<br/>krundi<br/>pindala,<br/>sihtotstarve</i> | <i>hoonete suurim<br/>lubatud arv<br/>krundil</i> | <i>Krundi kavandatud<br/>max ehitisealune<br/>pind</i> | <i>hoonete suurim<br/>lubatud kõrgus</i> | <i>katusekalde<br/>vahemik</i> |
|---------------------------|---|---|--|--|--------------------------------|
| Pos 1                     | 109 800<br>m <sup>2</sup>                                   | 13  | 4350 m <sup>2</sup>                                    | 12 m                                     | 0 – 45 <sup>0</sup>            |
| Adula                     | 75% MP<br>25% ÄM  |   |  | 9 m<br>(külalistemajad)                  |                                |
| Pos 2                     | 23 400 m <sup>2</sup>                                       | 4   | 200 m <sup>2</sup>                                     | 8  | 0 – 45 <sup>0</sup>            |
| Ülekraavi                 | 100% MP   |   |  |  |                                |

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

ÄM- majutushoone maa

MP- põllumajandusmaa

## KAVANDATAVATE EHTISTE SPETSIFIKATSIOON KRUNDIL POS 1

| TÄHIS<br>JONISEL | EHITISE NIMETUS                         | LIGIKAUDNE EHI-<br>TISEALUNE PIND m <sup>2</sup> | KASUTUSOTSTARVE    | MÄRKUSED |
|------------------|---|--|--------------------|----------|
| 1                | PUHKEMAJAD 2TK                          | 2x120  | KÜLALISTEMAJA      | HOONE    |
| 2                | PARKLA 22-LE AUTOLE                     | EI MÄÄRATA                                       | PARKLA             | RAJATIS  |
| 3                | MANEEŽ                                  | 1600   | MANEEŽ             | HOONE    |
| 4                | VÄLIMANEEŽ                              | EI MÄÄRATA                                       | HOBUSTE KOPPEL     | RAJATIS  |
| 5                | HOBUSETALL                              | 600  | LOOMAKASVATUSHOONE | HOONE    |
| 6                | ABIHOONE                                | 360  | ABIHOONE           | HOONE    |
| 7                | TULETÖRJE VEEMAHUTI V=100m <sup>3</sup> | EI MÄÄRATA                                       | VEEMAHUTI          | RAJATIS  |
| 8                | KASVUHOONED 4 TK                        | 4x160  | KASVUHOONE         | HOONE    |
| 9                | SEADMETE HOIUHALL                       | 360  | ABIHOONE           | HOONE    |
| 10               | LASTE MÄNGUVÄLJAK                       | EI MÄÄRATA                                       | MUU PUHKERAJATIS   | RAJATIS  |
| 11               | REOVEEPUHASTI                           | EI MÄÄRATA                                       | REOVEEPUHASTI      | RAJATIS  |
| 12               | KÜÜN                                    | 360  | ABIHOONE           | HOONE    |

## KAVANDATAVATE EHTISTE SPETSIFIKATSIOON KRUNDIL POS 2

| TÄHIS<br>JONISEL | EHITISE NIMETUS    | LIGIKAUDNE EHI-<br>TISEALUNE PIND m <sup>2</sup> | KASUTUSOTSTARVE | MÄRKUSED |
|------------------|--------------------|--|-----------------|----------|
| 13               | LOOMADE VARJUALUNE | 160  | ABIHOONE        | HOONE    |
| 4                | VÄLIMANEEŽ         | EI MÄÄRATA                                       | HOBUSTE KOPPEL  | RAJATIS  |

### 4.1.8 Tingimused ehitusprojekti koostamiseks

Projektide koostamiseks on määratud järgmised tingimused:

- Hoonete eskiislahendused koostöölendada kohalikus omavalitsuses.

## 4.2 LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMISE KORRALDUS

Liikluskorralduse ettepanek on lahendatud vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 nõuetele. Planeeritavad katastriüksused külgnevad kagus vallateega nr 3530326 Adula tee T2.

Mahasõit vallateelt Adula kinnistule on kavandatud krundi lõunapiirilt ning planeeringu kehtestamisel ehitatakse välja. Mahasõit Kasetuka kinnistule on eelnevalt olemas ning juurdepääsutee kulgeb läbi krundi Vana-Adula kinnistule. Krundisisesed läbipääsud ja ühendusteel peavad laiuselt vastama tuleohutusnõuetele, liiklusskeemid lahendatakse ehitusprojektidega. Teede täpsem lahendus ja profiilid lahendatakse eraldi tööprojektiga. Enne mistahes ehituslubade väljastamist krundile peab olema välja ehitatud juurdepääsuks mahasõit krundile.

Parkimine on kruntidel planeeritud krundisiseselt, hoonestusalal või sissepääsuteede juurde rajatud parkimisalal (platsil). Kavandatud hoonete iga 150 m<sup>2</sup> suletud brutopinna kohta on ette

nähtud üks parkimiskoht, mis vastab EVS 843:2016 „Linnatänavad” nõuetele. Lõplik parkimiskohtade arv selgub hoonete projekteerimise käigus, arvestades lõplikku suletud brutopinda ja parkimisnormatiive. Kõik parkimiskohad projekteerida madala äärekiviga.

Kõik teed planeeringualal on erateed, mille väljaehitamine ning hooldamine ei ole kohaliku omavalitsuse ülesanne.

Planeeritavate teede ja platside katteks on kavandatud kruuskate, kuid keelatud pole ka teised katted.

Planeeringualal asuvate hoonete sissekäigupiirkonnas peab olema ka võimalus jalgrataste parkimiseks lukustamisvõimalusega raami külge, soovitatavalt oleks rattaparkla kaetud ka videokaamerateaga. Minimaalset jalgrattakohtade arvu planeeringuga ei määrata, seda tuleb korrigeerida vastavalt rattaparklate kasutamiskiirusele, vajadusel asendada mõni sõidukite parkimiskoht ratta parkimiskohaga.

Planeeringuga ei kaasne arendustegevust väljaspool planeeritavat ala - vallateede laiendamist, uute ristmike kavandamist, jalgratta- ja jalgteed kavandamist.

### **4.3 KESKKONNAKAITSE, HALJASTUS JA HEAKORD**

#### **4.3.1 Keskkonnakaitsealased ettepanekud**

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

Adula ja Kasetuka kinnistute detailplaneeringu kehtestamiseks ei ole vajalik keskkonnamõju strateegiline hindamine, kuna kavandatav tegevus ei ole olulise keskkonnamõjuga.

Detailplaneeringu kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatav tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

Juhul, kui detailplaneeringu menetlemise kestel ilmnevad täiendavad asjaolud, on vallavalitsusel õigus nõuda detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikult keskkonnamõju strateegilise hindamise koostamist. Krundi sihtotstarbeline kasutamine ei kujuta otsest ohtu keskkonnale. Projekteeritavate üksikobjektide keskkonnale avaldatav mõju kuulub hindamisele vastavalt kehtivatele seadustele. Territooriumi teedelt ja platssidelt sadevete eemaldamine on lahendatud reljeefi planeerimisega.

Planeeringu arendamisel on tehtud järgmised ettepanekud:

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

### 4.3.2 Haljastus

Planeeritava ala asub valdavas osas endisel põllumaal, kus haljastus puudub. Kasetuka maaüksusel on metsamaa kõlvik. Metsamaale ei ole hoonestusalasid ega tehnovõrkusid kavandatud.

Detailplaneeringuga on kavandatud planeeritavate kruntide haljastamine. Haljastuse paiknemine ja laad lahendatakse ehitusloa taotlemisel esitatava ehitusprojektidega.

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 võrseid.

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 hoonele lähemale kui 3 m (oleneb puu liigist);
- järgida kehtivaid normatiivakte seoses tehnovõrkudest tulenevate piirangutega.

### 4.3.3 Jäätmekäitluse korraldus

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

Krundile kavandatud hobusetallis tekkiv hobusesõnnik kompostitakse vastavalt nõuetele ning kasutatakse väetisena. Kompostimise alad või sõnnikuhoidlad lahendatakse ehitusprojektide koosseisus arvestades Veeseadusest tulenevaid nõudeid.

Tekkiva sõnniku kogused arvutatakse vastavalt Maaelu ministri 30.09.2019 määrusele nr 73 „Eri tüüpi sõnniku toitaainesisalduse arvutuslikud väärtused, põllumajandusloomade loomühikuteks ümberarvutamise koefitsiendid ja sõnnikuhoidla mahu arvutamise meetodika“

### 4.3.4 Soojavarustuse põhimõtted

Hoonete soojavarustus tagatakse lokaalsete kütteseadmetega.

### 4.3.5 Insolatsioonitingimuste muutumine

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

#### 4.3.6 Õhureostus ja müra

Planeeritav ala ja sellele kavandatavad objektid asuvad väga madala liiklusintensiivsusega tee ääres, maanteed asuvad 0,5 kilomeetri kaugusel. Rajatavad hooned ei suurenda oluliselt lokaalset liikluskoormust. Sellest võib järeldada, et müra ega õhureostuse kasv planeeringu rakendumisel ei suurene.

#### 4.3.7 Mõju inimese tervisele, heaolule ja varale.

Inimese elukeskkonna korraldus määrab oluliselt inimese psühhosotsiaalse heaolu ja tema tervisliku seisundi. Väliskeskkonna seisundil on oluline mõju inimese tervise kõigile aspektidele. Parandades väliskeskkonna tingimusi, saavutatakse inimeste parem tervislik seisund ja haigestumiste arvu vähenemine. Ühiskonna tasandil on olulised keskkonnakorralduslikud meetmed – maakasutuse suunamine ja inimkasutuses oleva või kasutusse võetava keskkonna ruumiplaneerimine, riskide seire, hindamine ja juhtimine jne. Nende meetmete rakendamise tase ja tulemuste arvesse võtmine otsuste tegemisel määrab ka mõju, mis avaldub iga inimese tervisele.

Piirkonna elanike elukvaliteeti ja sotsiaal-kultuurilist keskkonda silmas pidades võib loomakasvatuse mõju avaldada peamiselt läbi:

Õhukvaliteedi, eelkõige lõhna;

Kasutatavate teede seisukorra muutumise;

Mõju inimese varale;

Uute töökohtade loomise ja majandusliku kasu kohalikule omavalitsusele.

Peamised tegevusega kaasnevad mõjud on lokaalsed ja häiringud mõjutavad eelkõige kompleksi kontaktvõõndi naabermajapidamisi.

Inimese tervist võivad mõjutada eelkõige välisõhku levivad saasteained ning välisõhus leviv müra. Eesti Vabariigis kehtivates õigusaktides kehtestatud piirväärtused on määratud selliselt, et tegutsemine nendest allpool ei mõjuta inimese tervist negatiivselt. Hobusepidamise käitamisel ei ole ette näha selle tegevusest tulenevat kehtestatud piirväärtuste ületamist.

Inimese tervist kavandatud tegevus seega eeldatavalt ei kahjusta.

Ehitusaegne keskkonnamõju on ajutise iseloomuga ning eeldatavalt ei kandu territooriumite

piiridest oluliselt väljapoole. Alljärgnevalt on sellegipoolest toodud mõned soovitusel vastavate

võimalike leevendusmeetmete kohta.

Ehituse käigus keskkonnamõjude ennetamise ja leevendamise kohustuse suhtes tuleb arendajal

täpselt kokku leppida ehitustööde peatöövõtjaga, kes edastab samad nõuded alltöövõtjatele ning jälgib nende täitmist.

Mitmeid keskkonnamõjusid on võimalik vähendada, kui töötatakse tehniliselt korras masinate ja

seadmetega ning kasutatakse neid ettenähtud otstarbel tööajal.

Inimese varana käsitletakse eelkõige kinnisvara ehk maid ja ehitisi. Omavahel nn võimalike konfliktsete huvidega maakasutusviiside või objektide (näiteks prügila ja elamu, range looduskaitse ja kinnisvaraarendus, avalik ruum ja privaatruum jne) puhul tõstatub sageli küsimus mõjust kinnisvarale. Ratsatalu kavandamisega ei kaasne täiendavat negatiivset mõju inimese varale. keskkonna olukord tervikuna ei halvene ja seega ei avalda planeeritav tegevus kinnisvara hinnale olulist mõju.

Loomakasvatushoonete ja koplite rajamine toimub kinnistu piires. Visuaalse mõju muutust võib lugeda isegi pigem positiivseks, kuna hobusetallid ning koplid rikastavad loodusvaateid põllumaadele. Visuaalse häiringu vähendamiseks võib kavandada täiendava kõrghaljastuse rajamist erinevate tsoonide vahele.

#### 4.4 TULEOHUTUS

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud siseministri 30.03.2017 määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ ja siseministri 18.02.2021 määrusega nr 10 Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord ning Eesti Standarditega: EVS 812-6:2012+A1:2013 Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus (kehtib koos Eesti Standardiga EVS 812-6:2012/A2:2017).

Alale planeeritud tegevus liigitub I (eluhooned) ja VI (loomakasvatushooned) kasutusviisi alla.

Vastavalt standardile EVS 812-6:2012/A1:2013/AC:2016/A2:2017 Ehitiste tuleohutus Osa 6: „Tuletõrje veevarustus“ peab 1. tuleohuklassiga loomakasvatushoonetele tagama vajalikus koguses kustutusvee olemasolu max 100 meetri kaugusel.

Detailplaneeringu alale kavandatakse veevõtukoht (veehoidla) või alternatiivina tuletõrje veemahutid (2x40m<sup>3</sup>, mille mahutavus kokku on 80m<sup>3</sup>). Mahutid või veehoidlad tagavad kustutusvee olemasolu 10 l/sek kahe tunni vältel. Seega on kustutusvee orienteeruv vajadus 72 m<sup>3</sup>. Tuletõrje veemahutite või loodusliku veevõtukohta rajamine on kinnistu omanike (huvitatud isiku) ülesanne.

Juurdepääsutee min laiuseks on kavandatud 4 m ning see on krunt läbiv, et võimaldada päästeautode manööverdamine ja ringliiklus. Juurdepääsutee kandevõime ning laiused peavad vastama EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ nõuetele.

Määruse nr 10 kohaselt peab veevõtukoht üldjuhul paiknema ehitisest vähemalt 30 m kaugusel, et tagada päästetehnika ohutus ja paiknema ehitise sissepääsust ning tuleohutuspaigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 m kaugusel. Veevõtukohta kaugus ehitisest mõeldakse mööda päästetehnika sõidetavaid teid.

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 tuletõkkesektsiooni piirpindalaga vastavuses Siseministri 30.03.2017.a määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ nõuetele. Kavandatavate hoonete tuleohutusklassi määrab kasutusviis, korruselisis ja konstruktsioonides kasutatavad materjalid. Minimaalselt peab aga iga planeeritav hoone vastama tuleohutusklassi TP-3 nõuetele.

Kujade määramine ja tule leviku takistamine

Erinevate kasutusotstarvetega hoonete vaheline kuja planeeritaval alal peab olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonete vaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet tuleb rakendada ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tule levikut. Käesoleva detailplaneeringuga kavandatav hoonestusala pind võimaldab tagada piisavad tuleohutuskujud.

Konkreetsete hoonete projekteerimisel vastavalt kavandatavale ehitisealusele pinnale, korruselisusele, kõrgusele ja kasutajate arvule, juhinduda tulepüsivusklassi määramisel eelpool nimetatud tuleohutusnõuete määrust ja selle lisadest. Juhul, kui kavandatakse hoonestust, mis nõuab täiendavaid tuleohutuslaseid meetmeid, siis tuleb need täiendavalt projekteerida ja kooskõlastada eraldi. Minimaalne lubatud tulepüsivusklass ja tuleohutuse täpsem lahendus määratakse hoonete ehitusprojektidega.

Projekteerimisel ja planeeringu realiseerimisel tuleb arvestada kehtivate normide ja nõuetega, sh ehitisesisese tuletõrjeveevärgi lahendamisel. Arvestada tuleb ka päästetehnika juurdepääsu tagamisega hoonetesse ja päästetehnika raskusega (min 25 t).

#### **4.5 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED**

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

Kuritegevuse riskide minimeerimiseks on planeeringu koostamisel arvestatud järgmiste strateegiatega:

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

Projekteerimisel ja hilisemal väljaehitamisel tuleks arvestada veel täiendavalt järgnevaga:

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

### **TEHNOVÕRGUD**

#### **4.6 TEHNOVÕRGUD**

##### **4.6.1 Üldosa**

Planeeritava ala kagupiiril, Adula tee katastriüksusel paiknevad 10 kV ja 0,4 kV elektri õhuliinid, mille kaitsevööndid ulatuvad planeeritavatele kinnistutele. Kasetuka kinnistut läbib Vana-Adula kinnistule suunduv elektri 0,4 kV õhuliin. Kavandatavatele tehnorajatistele kohaldatakse kaitsekujasid ulatuses, mida näeb ette Majandus- ja Taristuministri 25.06.2015 määrusega nr 73 kinnitatud „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“.

##### **4.6.2 Veevarustus**

Kavandatud hoonetele tagatakse veevarustus Vana-Adula kinnistul olevast puurkaevust, mille tootlikkus jääb alla 10 m<sup>3</sup>/d.

##### **4.6.3 Kanalisatsioon**



Planeeritav kanalisatsioon on isevoolne, krundile paigaldatakse bioloogiline reoveepuhasti (põhijoonisel näidatud asukoht on tinglik). Reovee kogumissüsteem ja selle paiknemine lahendatakse hoonete tööprojektide koosseisus eraldi, arvestades krundi looduslikke võimalusi ning pinnareljeefi. Keelatud ei ole ka teised seadustega lubatud lahendused reovee käitlemiseks (kogumismahutid).

Reoveesüsteemi projekteerimisel peab järgima:

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

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

#### Olemasolev drenaažisüsteem.

Detailplaneeringuga haaratud ala paikneb osalisel Kiiu maaparandussüsteemi (kood 4108300020090001) maa-alal. Lisaks asub planeeringuala edela ja idanurgas kuni 10 km<sup>2</sup> valgalaga Kiiu maaparandussüsteemi eesvool, millel on 10 m laiune veekaitsevöönd.

Tagamaks naaberkinnisasjadel paiknevate maaparandussüsteemi nõuetekohane toimimine, tuleb ehitusaladesse ulatuvad drenaažid tamponeerida. Ehitusprojektide koostamisel peab arvestama eesvoolu kaitsevööndis kehtivate piirangutega (maaparandusseaduse § 48 lõige 2 ja 11). Samuti tulenevalt maaparandusseaduse § 50 lg 1 esitada maaparandusehitiste ja projekteeritava ala ühisosa ehitusprojektid Põllumajandus- ja Toiduametile kooskõlastamiseks.

Tulenevalt MaaParS § 47 lg 5 on keelatud drenaaži maa-alal immutada heitvett. Vältimaks heitvee imbumist drenaaži, tuleb drenaaž tamponeerida 30 meetri kauguselt planeeritud reovee imbsüsteemist.

Adula katastriüksusele (35301:001:1096) rajatavate ehitiste osas, mis projekteeritakse üle drenaažide, tuleb ehitusprojektis näha ette meetmed, et tagada naaberkinnisasjadel paiknevate maaparandussüsteemi nõuetekohane toimimine vastavalt MaaParS § 47 lg 3 ja lg 6

## **4.7 ELEKTRIVARUSTUS**

Planeeringuga ei ole ette nähtud uusi elektriliitumisi. Adula kinnistul on liitumine Elektrilevi OÜ elektrivõrguga. Krundi õuealade välisvalgustus paigaldatakse hoonete külge või eraldi õuevalgustitena. Täpsemad lahendused antakse ehitusprojektide koosseisus.

## **4.8 SIDEVARUSTUS**

Telekommunikatsioonivõrk on planeeritud mobiilside kaudu. Planeeringualale ei ole side õhu- ega maakaabelliine ette nähtud.

## 4.9 SOOJUSVARUSTUS

### 4.9.1 Üldosa

Käesoleva tööga on lahendatud planeeritava krundi 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 kivisõe kasutamine kütteinena. Maakütte kavandamisel on soovitav kontuuri paiknemine hoonestusala piires. Maakütte torustiku paiknemine lahendatakse ehitusloa taotlemisel esitatava ehitusprojekti mahus.

## 4.10 ETTEPANEKUD MAA-ALADE VÕI ÜSIKOBJEKTIDE 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.

Käesoleva planeerimislahendusega tehakse ettepanek servituutide seadmiseks järgmiselt:

- Kasetuka kinnistut läbivale juurdepääsuteele seatakse teeservituut pääsuks Vana-Adula (35201:003:0072) kinnistule. Kasetuka kinnistu omanikul lasub kohustus seada tasuta ja tähtajatu juurdepääsu servituut Vana-Adula kinnistu kasuks.
- Vana-Adula kinnistut läbivale veetrassile seatakse servituut Adula kinnistu igakordse omaniku kasuks.

Kitsendused Adula katastriüksusel (35301:001:1096)

- Kiiu maaparandussüsteem.
- Maaparandussüsteemi eesvoolu veekaitsevöönd 10 m
- Elektrilevi 0,4 kV õhuliini kaitsevöönd

Kitsendused Kasetuka katastriüksusel (35301:001:1096)

- Kiiu maaparandussüsteem.
- Maaparandussüsteemi eesvoolu veekaitsevöönd 10 m
- Elektrilevi 0,4 kV õhuliini kaitsevöönd
- Elektrilevi 10 kV õhuliini kaitsevöönd

#### 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 kahte ossa:

- projekteerimine
- ehitamine

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

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

Ehitamine. Ehitusprojektide alusel taotleb huvitatud isik ehitusloa.

Tehnovõrgud ehitatakse välja tehnilisi tingimusi arvestades liitumislepingute alusel, kus näidatakse tehnovõrkude väljaehitamise ulatus. Ühendused tehnovõrkudega (sh veevõrgu, reoveekanalisisatsiooni, ja elektriliinid) projekteerib ja rajab arendaja kokkuleppel tehnovõrke valdava ettevõttega.

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

Planeeringuga seatud servituudid (juurdepääsutee ja veetrass) peavad olema omanike vahel kokku lepitud ning tõestatud notariaalselt enne detailplaneeringu kehtestamist.

## II KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

---

MELOTRIX GRUPP OÜ

Töö nr S 2208/23

Kuusalu vald Kiiu alevik

Adula ja Kasetuka kinnistute detailplaneering

veebruar 2024