OBJEKTI AADRESS:	KÄBIHEINA, SALMISTU KÜLA, KUUSALU VALD, HARJU MAAKOND
PROJEKTEERIMISFAAS:	DETAILPLANEERING
TELLIJA:	MEDIFUR OÜ
PLANEERINGU KOOSTAMISE KORRALDAJA:	KUUSALU VALLAVALITSUS
TÖÖ NR : 0626	JUULI 2026

Salmistu küla Käbiheina maaüksuse detailplaneering

KOOSTAJA :

Joonest OÜ
Vana-Kalamaja 8-12, 10412 TALLINN
TEL +372 52 08 229 E-mail: kadri.randoja@gmail.com
Reg. nr. 12943149
volitatud arhitekt, tase 7 Kadri Randoja / allkirjastatud digitaalselt /



DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS:

A. SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED 3

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EEAMÄRK 4

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS 4

4. PLANEERINGU LAHENDUS 5

5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS 7

6. KESKKONNATINGIMUSED 7

7. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED 7

8. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA 8

B. JOONISED

1.	Situatsiooniskeem		AS-01
2.	Kontaktvööndi joonis	M 1:5000	AS-02
3.	Tugiplaan	M 1:500	AS-03
4.	Põhijoonis	M 1:500	AS-04
5.	Illustratsioon		AS-05

C. LISAD

- OÜ Elektrilevi 02.09.2026 tehnilised tingimused nr 520926.
- Käbiheina mü maa-ala topo-geodeetiline uurimistöö, koostas Geodeesiatööde OÜ 06.2026, töö nr T-1047.

D. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

E. MENETLUSDOKUMENDID

A. SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud alljärgnevate seaduste, õigusaktide, planeeringute ja muude alusmaterjalidega:

- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadustik;
- Kuusalu valla üldplaneering (kehtestatud Kuusalu Vallavolikogu 19.12.2001 otsusega nr 68);
- Kuusalu valla ehitusmäärus (RTL 1997, 202/203, 1069);
- Kuusalu Vallavalitsuse 13.08.2026 korraldus nr 224 Salmistu küla Käbiheina kinnistu detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine;
- Kuusalu valla ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2024-2036;
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- Kuusalu valla heakorraeeskiri (Kuusalu Vallavolikogu 27.03.2013 nr 8);
- Kuusalu valla jäätmehoolduseeskiri (Kuusalu Vallavolikogu 14.12.2022 nr 26);
- Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamisega seotud kulude kandmise kokkuleppimise kord (Kuusalu Vallavalitsuse 23.02.2023 määrus nr 3)
- Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded (keskkonnaministri 03.10.2016 määrus nr 32);
- Siseministri 30.03.2017 määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”;
- Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.
- Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaminister 11.12.2018 määrus nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“[1];
- Majandus-ja kommunikatsiooniministri 25.06.2015 määrus nr 73 Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded;
- Eesti Standard EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooni nõuded. Kaitse müra eest;
- Muud õigusaktid ja projekteerimisnormid.

2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK

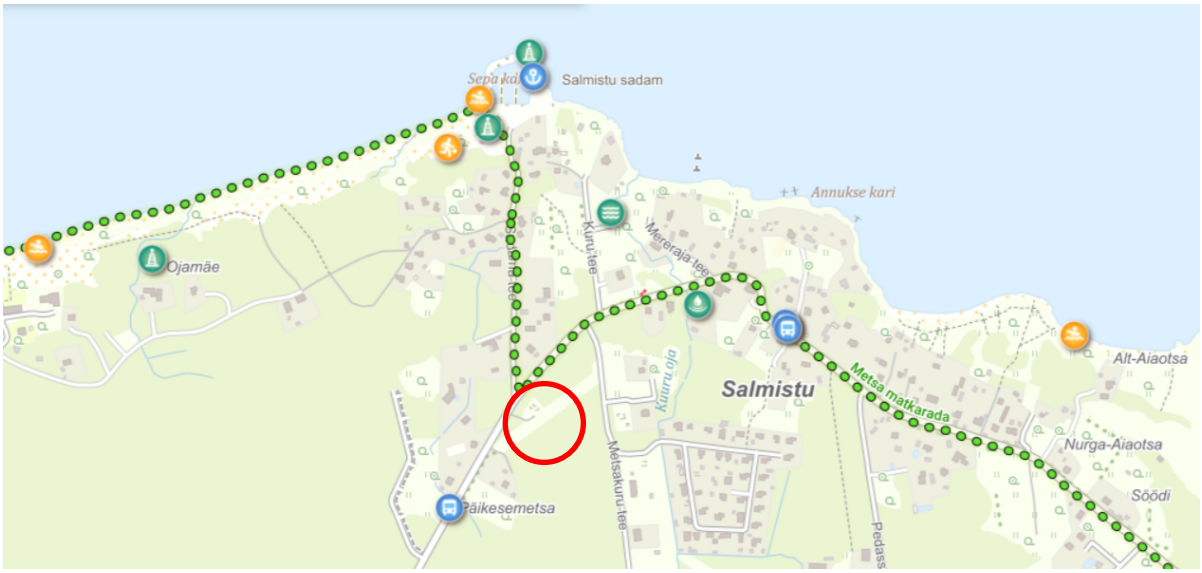
2.1 PLANEERINGU EESMÄRK

Detailplaneeringu eesmärk on Käbiheina maaüksusest moodustada kaks elamumaa krunti, määrata ehitusõigus määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ja haljastus. Planeeringuala pindala on ligikaudu 1.52 ha.

Detailplaneering hõlmab Salmistu külas Käbiheina maaüksust (pindala 15 232 m^2, katastritunnus 35201:002:1026, sihtotstarve maatulundusmaa).

2.2 PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSED

Planeeringuala asub Harjumaal Kuusalu vallas Salmistu külas üldplaneeringu järgselt Salmistu küla haja-asustusega osas, nn *valgel alal* tiheasustusala piiri. Kõik vajalikud teenused ja asutused asuvad Kuusalu alevikus ligikaudu 10 km kaugusel planeeringualast, Kiiu alevik asub ligikaudu 7 km planeeringu alast. Salmistu küla lähiümbruses on head võimalused vabaaja tegevusteks. Tallinna linn piir asub planeeringualast ligikaudu 30 km kaugusel.



Märkus: Väljavõte Maa-ja Ruumiameti kaardirakendusest kaardikihilt huvipunktid 08.97.2026. Punase ringiga viidatud Käbiheina maaüksus.

Detailplaneeringu ala kontaktvööndi (ligikaudu 200 meetrit ümber planeeringu ala) moodustavad maatulundus- ja elamumaad. Käbiheina maaüksus piirneb riigitee 11267 Kuusalu-Valkla teega, millelt toimub ka juurdepääs planeeringualale.

Lähim bussipeatus asub riigitee 11267 Kuusalu-Valkla tee ääres Valkla suunas planeeringu alast ligikaudu 200 m kaugusel, planeeringualast ligikaudu 650 m kaugusel asuvad samuti bussipeatused Salmistu külas tiheasustusalal.

Kontaktalal on kehtestatud järgmised detailplaneeringud:

- 120112 Salmistu küla Päikesemetsa kinnistu detailplaneering; kehtestatud 19.06.2025;
- 320 Salmistu küla Kiviaia/Sepa V; kehtestatud 28.05.2003;
- 72507 Salmistu küla Rannasalu tee 2 ja Rannasalu tee 4 kinnistute detailplaneering; kehtestatud 14.05.2020;
- 19228 Salmistu küla Sadama tee 6 kinnistu ja lähiala detailplaneering; kehtestatud 04.10.2017;
- 4238 Salmistu küla Murru kinnistu detailplaneering; kehtestatud 13.10.2022;
- 5094 Salmistu küla Kuru (II etapp) detailplaneering; kehtestatud 17.06.2015

- 89512 Salmistu küla Metsakuru tee 9, 11, 13 ja 15 kinnistute ning nende lähiala detailplaneering; kehtestatud 25.08.2022;
- 318 Salmistu küla Sepa III/Sepa IV detailplaneering; kehtestatud 19.03.2003.

Kontaktalal menetluses olevad detailplaneeringud (seisuga 24.08.2026)

- 103436 Salmistu küla Tanska kinnistu detaiplaneering; algatatud 25.11.2021.

2.3 PLANEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE ARENGUEESMÄRKIDE KIRJELDUS

Detailplaneeringu alale juurdepääs toimub riigitee 11267 Kuusalu-Valkla teelt. Olemasolev peale- ja mahasõit riigiteelt paikneb planeeringuala põhjaosas 6.74 km-l.

Salmistu küla keskkond on suhteliselt hea struktuuriga ning atraktiivne. Salmistu külas on miljööväärtuslikuna kirjeldatud vana külatänav, mis kulgeb tihedalt paigutatud ajalooliste hoonete vahel ning selle ääres asetsevad hooned.

Kontaktvööndis paiknevad hooned lähtuvalt riigiteest vabakujuliselt. Samuti paiknevad olemasolevad hooned riigiteest erinevatel kaugustel ning puudub ühtne ehitusjoon. Kruntidel puudub ühtne õuemaa lahendus hoonete paiknemisel, samuti on erinev abihoonete arvulisus ja suurus. Olemasolev hoonestus on valdavalt viilkatustega, abihooned ühekorruselised ning põhihooned katusekorrusega.

Planeeringulahenduses on määratud hoonestusala, mis lähtud erinevatest piirangutest ning üldplaneeringu järgsetest nõuetest. Võimalik hoonestus tuleb hoonestusala õealana võimalikult optimaalselt paigutada vältides selle juures maksimaalselt kõrghaljastuse likvideerimist. Planeeringu põhijoonisel tähistatud hoonestus on põhimõtteline. Hooned kavandada ehitusprojektis kinnistule nii, et moodustuks kompaktselt hoonestatud õueala ja võimalikult vähe likvideeriks olemasolevat kõrghaljastust. .

Salmistu küla tiheasustusala piiril hajaasutuses paikneva planeeringuala uued hooned on sobitatud olemasoleva miljööga. Järgitud on olemasolevate hoonete stiili ning laadi (kõrgusi, mahte, katuse kaldeid, ehitusmaterjale, värvilahendusi (vt p 4.1 ja 4.2)).

Silmapaistvad ja vaateid sulgevad piirded (kõrged piirdeaiad ja hekid, kaitsevallid) ei ole lubatud.
Puude mahavõtmine ja kõrghaljastuse (välja arvatud tarbeaias õunapuude jt viljapuude istutamine) täiendav rajamine kooskõlastada vallavalitsusega (kooskõlastamine on vajalik väljakujunenud miljöö säilimise tagamiseks).

Planeeringuala kontaktvööndis paiknevate hoonete asukohad ja kruntide sihtotstarbed on kajastatud joonisel AS-02 Kontaktvööndi analüüs Maa- ja Ruumiameti kaardirakenduse väljavõttel.

2.4 PLANEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE ARENGUEESMÄRKIDE KIRJELDUS

Planeeritud ala arengu eesmärgid on järgmised:

- Piirkonna elanike vajadustele vastava kvaliteetse elukeskkonna loomine. Planeeringuala korrastamine ja planeeringuga planeeritud maa kasutusse võtmine;
- Keskkonnasõbraliku ruumi loomine, kus arvestatakse olemasoleva keskkonna esteetilist ja ökoloogilist väärtust.
- Toimiva ja vajadustele vastava keskkonna loomine, kus hooned ning väliruum on korrastatud ning loogiliselt üles ehitatud;
- Toimiva ning vajadustele vastava infrastruktuuri loomine.

2.5 VASTAVUS KUUSALU VALLA ÜLDPLANEERINGULE

Üldplaneeringu kohaselt asub maaüksus Salmistu küla haja-asustusega osas, 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 (kehtivad piirangud tulenevad seadustest ja on eelkõige kaitsevööndid näiteks puurkaevu kaitsetsoon). Maakasutuse sihtotstarbe muutmiseks tuleb pöörduda taotlusega Kuusalu Vallavalitsuse poole või algatada detailplaneering. Seega on detailplaneering üldplaneeringu kohane.

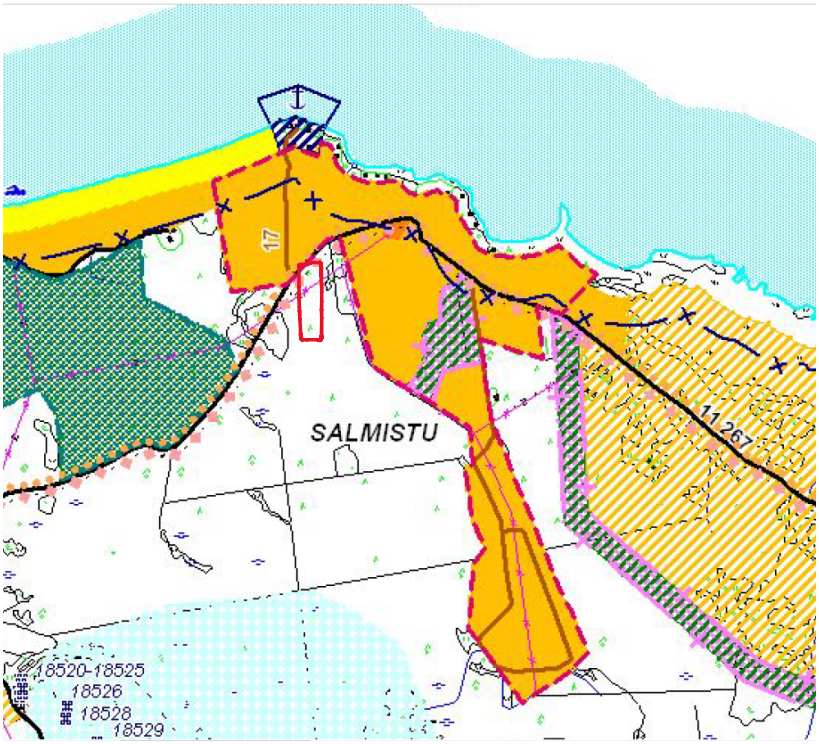
Kuusalu vallas hajaasustusega aladel tuleb koostada detailplaneering, kui soovitakse ehituskrunti, mis on väiksem kui 1,5 ha. Hajaasustusega aladel, kus koostatakse detailplaneering on elamute ehituskruntide minimaalne suurus 0,36 ha ja hoonete minimaalne kaugus naaberkruntide hoonestusest 30,0 m.

Detailplaneering tuleb koostada juhul kui ühele krundile kavatsetakse rajada enam kui üks elamu nii, et kahe elamu vahekaugus jääb väiksemaks kui 250 m või elamule lisaks rajatakse samale krundile enam kui 5 abihoonet.

Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara ning kavandatava tegevusega ei kaasne keskkonna pöördumatut muutumist.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Kuusalu Vallavolikogu 19.12.2001 otsus nr 68 kehtestatud Kuusalu valla üldplaneeringuga, kus üldplaneeringu kohaselt asub maaüksus Salmistu küla haja-asustusega osas, nn *valgel alal*.

Väljavõte Kuusalu valla üldplaneeringust:



Märkus: Punasega viidatud planeeringuala asukoht

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

3.1 PLANEERINGUALA ASUKOHT JA ISELOOMUSTUS

Planeeritav ala asub Kuusalu vallas Salmistu külas Käbiheina maaüksusel.

Planeeritava ala suurus on ligikaudu 1.52 ha. Detailplaneeringu ala kontaktvööndi moodustavad enamjaolt maatulundusmaad ja elamumaad.

3.2 PLANEERINGUALA MAAKASUTUS JA HOONESTUS

- Käbiheina, katastritunnus 35201:002:1026, suurus 15 232 m², sihtotstare 100% maatulundusmaa, omanik on Medifur OÜ.

Maaüksusel paiknevad ehitisregistri andmetel rajatav üksikelamu (ehitisregistri kood 121406148), kaks kuni 20 ruutmeetrist hoonet, puurkaev (ehitisregistri kood 221358894), kogumismahuti Ja biopuhasti (ehitisregistri kood 221435872) ja omapuhastiga hooneväline kanalisatsioonitorustik (ehitisregistri kood 221507324) ning maaüksuse piiril piirdeaed (ehitisregistri kood 221390336).

Maa- ja Ruumiameti andmetel jaguneb Käbiheina 15 232 m^2 suurune maaüksus kõlvikuliselt: metsamaa 12 178.0 m^2 ja muu maa 3 054.0 m^2.

3.3 PLANEERINGUALAGA KÜLGNEVAD KINNISTUD JA NENDE ISELOOMUSTUS

Planeeritavast alast põhjasuunas jääb riigitee 11267 Kuusalu-Valkla tee transpordimaa (35201:002:0244). Planeeritavast alast idasse maatulundusmaa Tanska (35201:002:0112). Planeeritavast alast lõunasse ja läände maatulundusmaa Kivisambla (35301:001:1643).

3.4 OLEMASOLEVAD TEED JA JUURDEPÄÄSUD

Juurdepääs planeeritavale alale toimub põhjapoolsest küljest riigiteelt 11267 Kuusalu-Valkla tee olemasoleva ristumiskoha km 6.74 kaudu.

3.5 OLEMASOLEV TEHNOVARUSTUS

Ala on varustatud lokaalselt puurkaevu, bio-puhastitega ning võrguühendusel elektrivarustusega.

3.6 OLEMASOLEV HALJASTUS JA KESKKOND

Maaüksus on kaetud enamus mahus metsaga.



Märkus: Väljavõte Maa-ja Ruumiameti kaardirakendusest 01.07.2026. Punase ringiga viidatud Käbiheina maaüksus.

3.7 KEHTIVAD PIIRANGUD

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- 11267 Kuusalu-Valkla riigimaantee kaitsevöönd;
- elektripaigaldise kaitsevöönd;
- naaberkinnistutest ehituskeeluala on 15 m (Kuusalu valla üldplaneeringu ehitamise printsiibid hajaasustuses);
- kõrge radooniriski ala (enne projekteerimist teha pinnase testid, vajadusel näha ehitusprojektis ette meetmed radooni sisalduse vähendamiseks);
- Puurkaevu hooldusala;
- Bio-puhasti kuja.

Olemasolevad kitsendused on esitatud joonisel AS-03 Tugiplaan ja AS-04 Põhijoonis.

4. PLANEERINGU LAHENDUS

Kuusalu valla üldplaneeringu kohaselt asub kinnistu hajaasustuses nn. *valgel alal* (antud alal maakasutuse sihtotstarve ei ole määratud).

POS 1 moodustatava krundi aadressi ettepanekuks on Käbiheina, POS 2 moodustatava krundi aadressi ettepanekuks on Mustikamänni.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

4.1 KRUNDIJAOTUS JA KRUNDI EHITUSÕIGUS

Pos 1

Krundi kasutamise sihtotstarve	Elamumaa 100%
Hoonete suurim lubatud arv krundil	1 põhihoone ja 5 abihoonet*
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	450 m²*
Hoonete suurim lubatud kõrgus	8.5 m / 7.5 m
Hoone suurim korruselisus	2 / -1

* sh kuni 20 ruutmeetrised ehitusloa kohustuseta ehitised

Pos 2

Krundi kasutamise sihtotstarve	Elamumaa 100%
Hoonete suurim lubatud arv krundil	1 põhihoone ja 5 abihoonet*
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	450 m² *
Hoonete suurim lubatud kõrgus	8.5 m / 7.5 m
Hoone suurim korruselisus	2/ -1

* sh kuni 20 ruutmeetrised ehitusloa kohustuseta ehitised

Kuna planeeritavad krundid on piisavalt suured, siis võivad kuni 20 ruutmeetrised ehitised asuda väljaspool hoonestusala tingimusel, et arvestatakse tuleohutuskujade jms kehtivate piirangutega ning välditakse kõrghalastuse likvideerimist.

4.2 EHITISTE ARHITEKTUURINÕUDED

Ehitiste välimus peab olema visuaalselt nauditav. Fassaadimaterjalina ning värvilahenduses eelistada looduslähedasi materjale ning sooje värvitoone. Põhi- ja abihooned peavad moodustama ühtse arhitektuurse terviku.

Ehitusprojekti koostamisel arvestada olemasoleva ümberkaudse elamupiirkonna hoonestusstiili ja hoonestuslaadiga. Hooned kavandada kinnistule nii, et moodustuks kompaktselt hoonestatud õueala ja võimalikult vähe kahjustataks olemasolevat kõrghaljastust.

Välisviimistlus: sokli viimistluses kasutada kivi, tsementkiudplaati või krohvi, seinte välisviimistluses kasutada kivi, krohvi või laudist. Katusekatte materjaliks on valtsplekk, asbestivaba eterniit, valtsprofiili plekk, kivi või rullmaterjal. Hoonete välisviimistluse värvivalik kavandada küla traditsioonilistes neutraalsetes toonides.

4.3 PIIRDED

Soovitavalt kavandada ainult õueala ümber, projekteerida loodusmaterjalidest, visuaalselt läbipaistev, kõrgusega kuni 1.50 m, sõiduväravate laius 4.5 m. Tee poole rajatav piire ei tohi varjata väljasõitu. Naaberkinnistute piirile rajatavate piirete lahendus peab olema kokku lepitud naabermaaüksuste omanikega.

4.4 TÄNAVA MAA-ALA, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS

Olemasolev juurdepääs planeeritavale alale toimub põhjast riigitee 11267 Kuusalu-Valkla teelt olemasoleva ristumiskoha km 6.74 kaudu.

Parkimine lahendada omal kinnistul.

Kuusalu üldplaneeringu järgi on riigitee äärde kavandatud kergliiklustee. Koostöös kohaliku omavalitsusega on detailplaneeringu põhijoonisele märgitud võimalik servituudiala perspektiivse jalgratta- ja jalgtee jaoks. Käesoleval hetkel puudub teadmine kummal pool riigiteed hakkab perpektiivselt jalgratta- ja jalgtee asuma. Jalgratta- ja jalgtee asukoht ning täpsemad andmed selgitatakse välja nimetatud tee projekti koostamisel. Perspektiivne tee seotakse tõmbekeskuste ja -punktidega.

Detailplaneeringu põhijoonisel on tähistatud jalakäijate ohtutuse tagamiseks perspektiivne jalgratta- ja jalgtee servituudi põhimõtteline ala, lähtutud on normide lisa 1 tabeli 41 järgsest ohutusriba laiusest riigitee ja jalgratta- ja jalgtee vahel.

Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

4.5 HALJASTUS JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED

Ehitusõiguse määramisel on arvestatud olemasoleva kõrghaljastuse maksimaalse säilitamise vajadusega. Ehitusprojektis kavandada hooned kinnistule nii, et moodustuks kompaktselt hoonestatud õueala ja võimalikult vähe kahjustataks olemasolevat kõrghaljastust.

Kõikide ehitiste rajamisel tuleb vältida mehhaaniliste vigastuste tekitamist puittaimestikule, mida ei likvideerita.

Planeeritaval alal tuleb kaitsta olemasolevat looduskeskkonda (kadastikke jt, väärtuslikke taimekooslusi, kõrghaljastust jne).

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

Ehitise püstitamisel tuleb samuti silmas pidada, et selle juurde rajatavad kommunikatsioonid (teed, elektriliinid jt) oleksid võimalikult lühemad ja ei muudaks puhkemaastiku väärtust.

Säilitatakse maksimaalselt kogu olemasolev kõrghaljastus.

Jäätmete käitlemisel juhindutakse jäätmeseadusest ja Kuusalu valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Prügi kogumine toimub kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse.

Detailplaneeringuga haaratataval territooriumil intensiivset pinnast, pinna- ja põhjavett ning õhku reostavat majandustegevust ei ole ette nähtud.

4.6 VERTIKAALPLANEERIMINE

Maapinna kõrguse olulist ja põhimõttelist muutmist ei kavandata (arvestama peab olemasoleva pinnase reljeefiga). Vajadusel on lubatud hoonete ning õueala maapinna tasandamine ja vähesel määral tõstmine. Täpne vertikaalplaneerimine tuleb lahendada hoone projekteerimise käigus tulenevalt hoonete ja platside asukohale.

Sademevett ei tohi juhtida naaberkinnistutele.

4.7 TULEOHUTUSNÕUDED

Nõuded ja meetmed on määratud siseministri 30.03.2017 määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded" alusel. Tulekustutusvee lahendus vastavalt EVS 812-6:2012 "Ehitiste tuleohutus" osa 6-le "Tuletõrjevee varustus" (EVS 812-6:2012/A1:2013).

Tule leviku takistamiseks ühelt hoonelt teisele ja tulekustutuseks ning päästetöödeks peavad olema hooned eraldatud üksteisest tuleohutuskujadega. Hoonete vaheline lubatud minimaalne tuleohutuskuja on 8 m, mis on planeeringuga tagatud.

Päästetööde tegemise tagamiseks peab päästemeeskonnal olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega (mitte vähem kui 3,5m).

Planeeritavate hoonete tulepüsivusklass määratakse hoone ehitusprojekti koostamise käigus. Joonisel AS-04 Põhijoonis on näidatud lubatud hoonestusala.

Lähim olemasolev tuletõrjehüdrant (nr 17) asub Metsakuru teel ca 400 m Käbiheina sissesõidu tee otsast arvestades. Planeeritavast maaüksusest idas.

4.8 SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE

Detailplaneeringus tehakse ettepanekud servituutide ja kasutusõiguse seadmiseks.
Kasutusõiguse ja servituutide ulatus võib ehitusprojektis täpsustuda.
Peale detailplaneeringu kehtestamist tuleb võrkude valdaja ja maaomaniku vahel sõlmida notariaalne kasutusõiguse leping.

Seada kasutusõiguse servituut POS2 planeeritavale krundile POS1 planeeritaval krundil asuva juurdepääsutee kasutamiseks.

Seada kasutusõiguse servituut POS2 planeeritavale krundile POS1 planeeritaval krundil asuva puurkaevu kasutamisõiguseks.

Seada kasutusõiguse servituut POS2 planeeritavale krundile POS1 planeeritaval krundil asuva madalpingekaabli jaoks.

5 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

Olemasolevad hooned on tehnovarustusega varustatud.

Planeeritavate hoonete tehnovarustuse lahendus täpsustub ehitusprojekti koostamise käigus.

5.1 VEEVARUSTUS

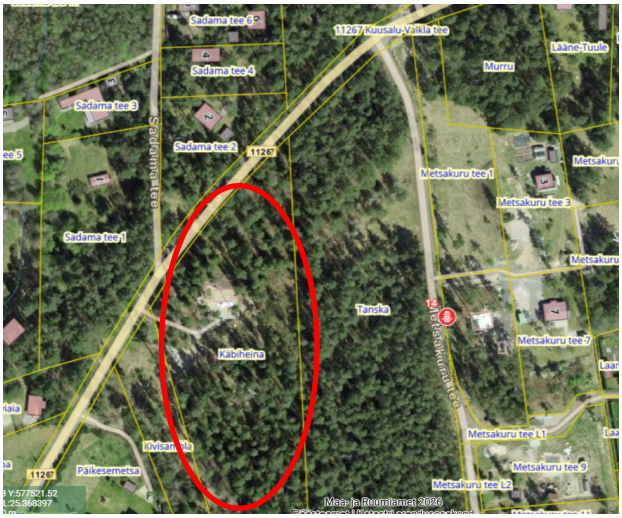
Olemasolev veevarustus on lahendatud lokaalselt puurkaevu baasil (ehitisregistri kood 221358894).
Kaks planeeritavat krunti saavad veevarustuse olemasolevast puurkaevust.
Planeeritavate kruntide ühe leibkonna (kolmeliikmelise pere) ööpäevane veevajadus on Q=3x0,20=0.6x2x1.2 m³/d (200 l inimese kohta ööpäevas 2 planeeritud elamumaa krundi kohta), kokku 1.44 m^3.
Lisaks kastmisvesi 2x400 l=800 l ehk 0,8 m³x koefitsient 1,5=1.2m^3, kokku 2.64 m^3.
Puurkaevu võimekus on vähemalt 10 m^3/ööp.

Puurkaevu sügavus 120 meetrit. Puurkaevu hooldusala on 10 meetrit.

Samuti näha vajadusel ette puurkaevu hooldamiseks (hooldusmasin vmt) tugevdatud murukattega ala.

5.2 TULETÕRJEVARUSTUS

Planeeringualale lähim olemasolev hüdrant nr 14 asub ligikaudu 375 meetri kaugusel Metsakuru teel.



Märkus: Väljavõte Maa-ja Ruumiameti kaardirakendusest ohtlikud käitised, veevarustus, veeohutus kihilt 08.09.2026. Punase ovaaliga viidatud Käbiheina maaüksus.

5.3 REOVEEKANALISATSIOON

Olemasolev reoveesüsteem, mis asub POS1 planeeritaval krundil, on lahendatud kogumismahuti Ja biopuhasti (ehitisregistri kood 221435872) baasil. POS2 krundile on planeeringuga samuti ette nähtud kogumismahuti Ja biopuhasti baasil.

Heitveed juhitakse omale kinnistule paigaldatavasse biopuhastisse, järelpuhastus toimub imbväljakul. Kogumismahutile on tagatud autoga juurdepääs. Heitvete vooluhulk on analoogne veetarbimisega.

Heitvee immutussügavus peab olema aasta ringi vähemalt 1.2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset.

Perspektiivselt on vajadusel võimalik hoonete reovee eemaldamine lahendada ka teiste keskkonnasõbralike süsteemide ja tehnoloogiate baasil, mis vastavad kehtivatele nõuetele.

5.4 SADEME- JA PINNASEVEE ÄRAJUHTIMINE

Sademevee käitlus peab vastama keskkonnaministri 17.08.2021 määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused".
Veeseaduse kohaselt tuleb sademevee käitlemisel eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist.

Vajadusel näha ette täiendavad immutuskassettidega, nõvadega vms lahendus, mis võtab vastu valingvihmaga tekkiva vee hulga. Projekteerimise etapis nähakse rajatistele ette nii täpsem asukoht kui ka lahendus valinguvihma vastu võtmiseks.

Vertikaalplaneerimisel arvestada, et sademevesi ei valguks naaberkinnistutele. Sademevesi immutatakse omal kinnistul pinnasesse.

Sademevett ei tohi juhtida riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse.

5.5 ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustuse osa koostamisel on aluseks OÜ Elektrilevi tehnilised tingimused nr 520926 02.09.2026.

Detailplaneeringu ala toide on ette nähtud olemasoleva alajaama Maanase: (Kotka) baasil.
Elektrikaablite planeerimine piki sõiduteed tee muldkeha piires ei ole lubatud. Täpsemad nõuded on leitavad Transpordiameti veebist.Üldjuhul ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektrikaablite kaitsevööndisse.

Detailplaneeringu järgselt on tarbimiskohtadele ette nähtud antud alajaama jaotusvõrgust 0,4 kV maakaabelliinil. Tarbimiskohtade võrguühendustele on planeeringus ette nähahtud kinnistute piiridele liitumiskilbid.

Liitumiskilbid on planeeritud ligipääsetavasse asukohta kinnistu piirile juurdepääsutee lähedusse.

Elektrilevi tehnorajatiste maakasutusõiguse on tagatud servituudialana. Alajaamadele eraldi katastriüksusi ei moodustata.

Kui planeeringust tulenevalt on vajalik ümber paigutada olemasolevat elektrivõrku, siis esitab klient Elektrilevile asjakohase taotluse ja maksab tasu vastavalt tegelikele kuludele. Täiendavat infot saab lugeda ja taotluse esitada: https://elektrilevi.ee/et/teenused/vorgu-umberehitus.
Esitab liitumistaotluse(d) detailplaneeringu kohaste võrguühenduste loomiseks, sõlmib liitumislepingu(d) ja maksab liitumistasu.

5.6 SOOJAVARUSTUS

Käbiheina kinnistule rajatava üksikelamu soojavarustus on lahendatud kaminahju ja õhk-vesi soojuspumba baasil. Planeeritavale pos 2 krundile nähakse perspektiivsele üksikelamule ette analoogne soojavarustuse lahendus.

Perspektiivselt on vajadusel võimalik hoonete soojavarustus lahendada ka teiste keskkonnasõbralike küttesüsteemide ja tehnoloogiate baasil.

5.7 SIDEVARUSTUS

Sidevarustuse liitumine olemasoleval maaüksusel puudub. Sidevarustust detaiplaneeringuga ei lahendata.

6 KESKKONNATINGIMUSED

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, tuleb planeeringu koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb hinnata vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016 määrusele nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“.

Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

6.1 MÜRA

Planeeringuala mürasituatsiooni hindamisel lähtutakse keskkonnaministri 16.02.2016 a. määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ nõetest.

Käbiheina maaüksus külgneb põhjasuunast riigiteega nr 11267 Kuusalu–Valkla. Tagamaks keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisa 1 sätestatud välisõhu müra normtasemete ning standardikohaste siseruumide müratasemete täitmine, tuuakse planeeringus välja järgmised leevendusmeetmed:

1. Pos 1 planeeritava krundi hoonestusala on planeeritud riigitee nr 11267 teljest ja teemaast võimalikult kaugele (väljapoole maantee 50-meetrist kaitsevööndit või vahetult selle piirile), et kasutada ära distantsist tulenevat helirõhu loomulikku hääbumist.

2. Võimalusel moodustada projekteerimisel, arvestades sh ka hooenstustingimusi jms, hoonetest toimiv akustiline tõke kruntide hoovialale riigiteelt tuleva liiklusmüra suunal.

3. Elamute projektide koostamisel planeerida müratundlikud ruumid (magamistoad, elutoad) võimalusel riigiteest eemale (hoovi poole). Riigiteepoolsesse fassaadi on soovitatav planeerida vähem tundlikud abiruumid (koridorid, tehnoruumid, sanitaarsõlmed, köök).

4. Riigiteega külgnevas 50-meetrises kaitsevööndis (väljaspool planeeritud tehnovõrke ja mahasõite) säilitada olemasolev tihe puistu ja alusmets. Riigiteeäärset metsariba mitte likvideerita, kuna see toimib olulise visuaalse ja psühholoogilise barjäärina, sh püüab kinni maanteelt lenduvat tolmu ja peenosakesi.

5. Riigiteepoolsetes ruumides kasutada elamutel kõrgendatud helipidavusega (näiteks kolmekordse klaaspaketiga ja spetsiaalse helikindla raamiprofiiliga) aknaid, rajada fassaad (seinad, katus, tuulutusavad), mis tagab siseruumides õigusaktidele vastavad müratasemed.

6. Elamute värske õhu varustuse lahendamisel kasutada mürasummutitega varustatud sundventilatsioonisüsteemiga (soojustagastusega ventilatsiooniagregaat) agregaate. Ventilatsioonisüsteemi värske õhu sissevõtu avasid ja seadmeid mitte paigutada riigiteepoolsele fassaadile avatuna ilma mürasummutita, vältimaks välismüra kandumist siseruumidesse.

Kõik leevendusmeetmete kulud kannab huvitatud isik.

6.2 KESKKONNAMÕJUD JA KESKKONNALUBADE TAOTLEMISE VAJADUS

Keskkonnalubade taotlemise vajadus:
Kinnistul tekib peamiselt segaolme- ning pakendijäätmeid ning nende kogumine tulenevalt Kuusalu valla jäätmehoolduseeskirjast on hõlmatud korraldatud veo raames. Jäätmeloa taotlemine ei ole vajalik.

Detailplaneeringu ellurakendamine olulisi ja vältimatuid negatiivseid keskkonnamõjusid kaasa ei too.

Detailplaneeringuga haaratava territooriumil intensiivset pinnast, pinna- ja põhjavett ning õhku reostavat majandustegevust ei ole ette nähtud.

7. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 “Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1 : Linnaplaneerimine.”

Vastavalt Planeerimisseaduse § 126 lg 1 p 11 „Kuritegevuse riske vähendavad nõuded“, üheks detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine, kuritegevuse ennetamine ja kuriteohirmu vähendamine, mis peab toimuma koos politsei ja turvateenistusega ning läbi planeerimise ja arhitektuursete lahenduste. See tähendab, et planeeringu koostamisel tuleb planeerimisvõtete ja –lahenduste abil viia miinimumini ebaturvaliste paikade teke.

Kuritegevuse ennetamise ja kuriteoohu vähendamise eesmärgil tuleb tagada:
- tänavavalgustuse rajamine (valgustuse olemasolu vähendab elanike kuriteohirmu ning pidurdab kurjategijaid);
- planeerimis- ja kujunduslike võtetega ala võimalikult suure nähtavuse ja jälgitavuse tagamine, pimedate halva nähtavusega kohtade minimaliseerimine;
- kasutatavad materjalid peavad olema maksimaalselt vandaalikindlad;
- võimalik turvakaamerate paigaldamine ja turvateenuse tellimine.

8. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

1. Planeeringujärgsete kruntide moodustamine;
2. vajalike servituutide seadmine;
3. tehnovõrkude, rajatiste tehniliste tingimuste väljastamine ja nende projekteerimise alustamine koos võimalike vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega;
4. krundile ehituslubade väljastamine hoonele, tehnovõrkude ja rajatiste ehitamiseks;
5. krundile kasutuslubade väljastamine hoonele, tehnovõrkude ja rajatiste kasutamiseks.

Märkus:

Kõik detailplaneeringu elluviimiseks vajalike teede ja tehnovõrkude rajamine toimub huvitatud isiku finantseerimisel.

Koostas: arhitekt Kadri Randoja