

**Töö number**

2020\_0073

**Tellija**

OÜ Magister Morum  
Sulo Nigul  
sulo.nigul@metro.ee

**Konsultant**

Skepast&Puhkim OÜ  
Laki põik 2, 12915 Tallinn  
Telefon: +372 664 5808; e-post: info@skpk.ee  
Registrikood: 11255795; www.skpk.ee

**Kuupäev**

aprill 2021

## Andineeme küla Vainu ja Taneli kinnistute ja nende lähiala detailplaneering



Foto: Maa-amet fotoladu 2019

**Algamine:** 27.08.2020  
**Eelnõu avalik väljapanek:** 11.12.2020 - 06.01.2021  
**Vastuvõtmine:**  
Avalik väljapanek:  
**Kehtestamine:**

Planeeringu koostamisel osalesid:

Detailplaneering koostati koostöös Kuusalu Vallavalitsuse, Magister Morum OÜ ning Skepast&Puhkim OÜ esindajatega.

SKEPAST&PUHKIM OÜ  
Laki põik 2, 12919 Tallinn  
Registrikood 11255795  
tel +372 664 5808  
e-mail info@skpk.ee  
www.skpk.ee

## I SELETUSKIRI

### SISUKORD

<b>1.</b>	<b>PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK JA ALUSED .....</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>OLEMASOLEV OLUKORD .....</b>	<b>6</b>
2.1.	Planeeritav ala .....	6
2.2.	Kehtivad piirangud .....	7
2.3.	Planeeritava ala kontaktvöönd .....	8
<b>3.</b>	<b>PLANEERINGULAHENDUS.....</b>	<b>10</b>
3.1.	Vastavus üldplaneeringule .....	10
3.1.1.	Ehituskeeluvööndi vähendamine .....	11
3.1.2.	Kallasrada.....	11
3.2.	Planeeritava ala kinnistud ja kruntide moodustamine.....	11
3.3.	Planeeritava ala hoonete ja rajatiste ehitusõigus ning arhitektuurinõuded .....	12
3.4.	Liikluskorraldus ja parkimine .....	14
3.5.	Keskkonnatingimused .....	14
3.5.1.	Radoonirisk .....	15
3.5.2.	Insolatsioon.....	16
3.5.3.	Müra ja vibratsioon.....	16
3.5.4.	Jäätmekäitlus .....	17
3.6.	Servituutide vajaduse määramine .....	17
3.7.	Tuleohutuse tagamine.....	17
3.8.	Kuritegevuse riske vähendavad meetmed .....	17
<b>4.</b>	<b>TEHNOVÕRGUD JA RAJATISED .....</b>	<b>19</b>
4.1.1.	Elektrivarustus.....	19
4.1.2.	Sidevarustus .....	19
4.1.3.	Veevarustus ja kanalisatsioon.....	19
4.1.4.	Soojavarustus.....	19
<b>5.</b>	<b>PLANEERINGU ELLUVIIMINE.....</b>	<b>20</b>
	Detailplaneeringu kehtestamisele järgnevad toimingud ja tegevused: .....	20

## II JOONISED

1. SITUATSIOONISKEEM
2. KONTAKTVÖÖNDISKEEM
3. TUGIJOONIS
4. PÕHIJOONIS

## III LISAD

1. Lahe maaüksuse endise omaniku kooskõlastus ja piiriprotokoll;
2. Keskkonnaameti (KKA) kiri 06.09.2019 nr 7-9/19/12994-2 Vaino kinnistu abihoonetest;
3. KKA kiri 20.11.2019 nr 7-9/19/17078-2 Andineeme küla Vaino kinnistu kasvuhoonest;
4. KKA poolt kooskõlastatud Asendiplaan ja Vaino abihoonete vaated hoonete seadustamiseks. Koostanud Projektbüroo OÜ 8.08.2019;
5. KKA nõusolek lehtla rajamiseks.
6. Vaino II maaüksuse detailplaneering: seletuskiri

## 1. Planeeringu koostamise eesmärk ja alused

Käesoleva planeeringuga kavandatakse Andineeme külas asuvate Vainu ja Taneli maaüksuste omavaheliste piiride muutmist ning hoonestusalade ja ehitustingimuste määramist. Planeering algatati 27.08.2020 Kuusalu Vallavalituse otsusega nr 519 „Andineeme küla Vainu ja Taneli kinnistute ja nende lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine ning detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamatamine“. Peale algatamist on katastris seisuga 17.04.2021 registreeritud muudatus seoses katastriüksusega Vainu (35301:001:0927). Katastriüksusele on nüüd määratud lähiaadress Vainu (kat. nr 35301:001:0927). Seoses sellega on käesoleva planeeringu nimetus „Andineeme küla Vainu ja Taneli kinnistute ja nende lähiala detailplaneering“.

### Eesmärk

Planeeringu koostamise eesmärgiks on Kuusalu vallas Andineeme külas asuval Vainu ja Taneli maaüksustel ja lähialal:

- Maakasutuse sihtotstarbe muutmine;
- Vainu ja Taneli katastriüksuste piiride muutmine;
- Olemasolevate hoonete andmete korrastamine, ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine vastavalt väljakujunenud hoonestussituatsioonile;
- Servituutide vajaduse määramine.

### Planeeringu koostamise alused

#### Detailplaneeringu algatamise ja koostamise alus:

Andineeme küla Vainu ja Taneli kinnistute ja nende lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine ning detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamatamine, Kuusalu Vallavalituse korraldus nr 519, 27.08.2020.

#### Lähtedokumendid ja varem koostatud arvestamisele kuuluvad planeeringud:

- Andineeme küla Vainu ja Taneli kinnistute ja nende lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine ning detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamatamine, Kuusalu Vallavalituse korraldus nr 519, 27.08.2020;
- Harju maakonnaplaneering 2030+, kehtestatud riigihalduse ministri käskkirjaga, nr 1.1-4/78 (09.04.2018);
- Kuusalu valla üldplaneering, kehtestatud Kuusalu Vallavolikogu otsusega 19.12.2001 nr 68;
- Vabariigi Valitsuse 15.02.2015 määruse nr 18 „Lahemaa rahvuspargi kaitse-eeskiri“;
- Lahemaa rahvuspargi kaitsekorralduskava aastateks 2016-2025, kinnitatud Keskkonnaamet 29.04.2016 käskkiri nr 1-4.2/15/23, Lisa 7;
- Planeerimisseadus;
- Looduskaitseadus;
- Veeseadus;
- Kuusalu Vallavoilkogu määrus „Kuusalu valla jäätmehoolduseeskiri“, vastu võetud 31.1.2012 nr 12;
- Eesti Standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“;
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1 Linnaplaneerimine“;
- EVS 812-6 :2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- EVS 812-6:2012+A1+A2 „Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus.“;
- Siseministri määrus 30.03.2017 nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;

- Vaino II kinnistu detailplaneering, kehtestatud Kuusalu Vallavolikogu 18.12.2003 otsusega nr 100;
- Lahe maaüksuse omaniku nõusolek piiriülevalt ehitatud kuuridele;
- KKA kirjad 6.09.2019 nr 7-9/19/12994-2 ning 20.11.2019 nr 7-9/19/17078-2;
- teised kehtivad õigusaktid ja normdokumendid.

Olemasolevad alusplaanid ja muu info ala kohta

- Alusplaanina on kasutatud GEOTERRA OÜ poolt koostatud Andineeme küla Vaino ja Taneli kinnistute topo-geodeetilist uuringut, kaart mõõtkavas 1:500, töö nr 228-2020, mõõdistatud 08.06.2020;
- Planeeringulahenduse väljatöötamisel on täiendava alusena kasutatud Maa-ameti kaarti.

## 2. Olemasolev olukord

(vt joonis 2 „Kontaktvööndiskeem ja joonis 3 „Tugijoonis“)

### 2.1. Planeeritav ala

Käsitletavad Vainu (kat tunnus 35301:001:0927) ja Taneli (35203:001:0620) kinnistud asuvad Harju maakonnas Kuusalu vallas Andineeme külas hajaasustatud alal.

Vainu kinnistu on hoonestatud 2 põhihoone (elamu ja majutushoone) ning sinna juurde kuuluvate abihoonetega, mis moodustavad alal ühtse hoonetekompleksi. Lisaks asub Vainu kinnistul Vainu sadam, mis on kantud sadamaregistrisse seisuga 21.04.2021. Vainu sadama juurde jäävad muulid, paadisild, slipp, ujukaid ja poomid.

2003a. kehtestatud Vainu II detailplaneeringuga on Vainu kinnistu sihtotstarbeks määratud elamumaa, mis on jäänud ellu viimata. Maa-ameti kaardiinfo kohaselt on Vainu kinnistu 100 % maatulundusmaa, pindala 3,58ha, millest on 0,78ha looduslik rohumaad, 1,21ha metsamaad, 0,60ha õuemaad ning 0,99 ha muu maa.

Märkimist väärivad Vainu kinnistule jäävad oletatava randrüütlite kordonihoone varemed (mälestise registri nr 27052). Tegemist on 18. saj lõpus ja 19. saj alguses ehitatud kordonihoonega, mille säilinud varemed on tänaseks saanud osaks uusehitusest (olev elamu). Randrüütlite kordonihoone varemed on 2018 a. saanud presidendi poolt kauneima muinsuskaitseobjekti tunnustuse.

Vainu kinnistul olevad hooned ja rajatised vastavalt ehitisregistrile (EHR):

	EHR kood	Ehitiselune pind (m <sup>2</sup> )	Ehitis
<b>Elamu</b>	120274633	298,6	Hoone
<b>Kõrvalhoone</b>	120282231	120	Hoone
<b>Paadikuur</b>	120816961	68,6	Hoone
<b>Paadikuur</b>	120578794	60	Hoone
<b>Aiamaja (saun)</b>	121286073	78*	Hoone
<b>Põhjamuul</b>	220769507	1950	Rajatis
<b>Lõunamuul</b>	220813653	500	Rajatis
<b>Ujumis- ja paadisild</b>	220769496	160	Rajatis
<b>Slipp</b>	220769474	240	Rajatis
<b>Kelder-Garaaž*</b>		280	Hoone
<b>Väliköök *</b>		51	Hoone
<b>Suitsuahi varikatusega*</b>		16	rajatis
<b>Kasvahoone*</b>		24	Hoone
<b>Puukuurid*</b>		19+24	Hoone

\*ei kajastu ehitisregistris

Lisaks asub Vainu kinnistul lehtla, mille paigaldamiseks väljastas Keskkonnaamet kooskõlastuse (vt. LISA 5). Tegemist on ehitusteatise kohustusega ehitise.

Vainu maaüksuse ulatuses ehitusregistris mitte kajastuvate hoonete seadustamiseks on Projektbüroo OÜ esitanud Kuusalu vallale taotluskirja septembris 2019a. Kõne all olevate hoonete vastavaust LKS-ile ja Lahemaa kaitse-eeskirjale on hinnanud ka Lahemaa Rahvusparki valitseja –

Keskkonnaamet - ning nõustunud ehitiste seadustamisega antud kohas. (vt kiri LISA 2 ning joonised LISA 4):

- Paadikuuri (EHR 120578794) laiendamine ning rekonstrueerimine külalistemajaks, uus ehitusalune pind 108.2m<sup>2</sup>;
- Kõrvalhoone (EHR 120282231) juurdeehitus, mille tulemusena on hoone uus ehitusalune pind kokku 222,8m<sup>2</sup>;
- Kelder-garaaž – ehitusaluse pinnaga 280m<sup>2</sup>;
- Saun - ehitusaluse pinnaga 78m<sup>2</sup>, mis on rajatud kunagise randrüütlite kordonihoonete varedele;
- Väliköök - ehitusaluse pinnaga 51m<sup>2</sup>, mis on rajatud kunagise randrüütlite kordonihoonete varedele;
- Kasvuhoone – ehitusalune pind 24m<sup>2</sup> (LISA 3. KKA 20.11.2019 kiri nr 7-9/19/17078-2 nõustumine kasvuhoone paiknemisega antud kohas);
- Suitsuahi – rajatis 16 m<sup>2</sup> ehitusaluse pinnaga, mis samuti rajatud randrüütlite kordonihoonete varedele.

Taneli kinnistu on hoonestatud ühe hoonega ning vastavalt maa-ameti kaardiinfole on kinnistu 100% elumaa, pindala 6883 m<sup>2</sup>, millest 313 m<sup>2</sup> looduslik rohumaa, 5128 m<sup>2</sup> metsamaa, 897 m<sup>2</sup> õuemaad ning 545 m<sup>2</sup> muu maa.

Hoone	EHR kood	Ehitisesalune pind (m <sup>2</sup> )	Ehitis
Elamu	116010975	81	Hoone

Kogu käsitletav ala asub Natura 2000 võrgustikku kuuluval linnu- ja loodusalal ning ka Lahemaa Rahvusparki ala piiranguvööndis.

Juurdepääs alale toimub Loo-Andineeme teelt.

## 2.2. Kehtivad piirangud

Planeeritav ala piirneb Salmistu lahega, mille tõttu kehtivad planeeritava alal looduskaitseadusest ja veeseadusest tulenevad piirangud. Käesoleva planeeringuga haaratud ala asub Natura 2000 võrgustikku kuuluval linnu- ja loodusalal ning Lahemaa Rahvusparki ala piiranguvööndis. DP alal kaitstavaid liike registreeritud ei ole. Kitsendused on toodud Tabel 1.

**Tabel 1. Olemasolevate kitsenduste ülevaade.**

Valdkond	Kitsendust põhjustav objekt	Kitsenduse nimetus	Ulatus
Veekogu	Läänemeri	Kalda piiranguvöönd	200 m
		Kalda ehituskeeluvöönd	100 m*
		Kalda veekaitsevöönd	20 m
		Kallasrada	10 m
Tehnovõrgud	elektripaigaldis	Elektriõhullini kaitsevöönd	2m mõlemale poole trassi
	puurkaev	hooldusala	10m

\*Ehituskeeld ei laiene hajaasustuses olemasoleva elamu õuemaale ehitatavale uuele ehitisele, mis ei jää veekaitsevööndisse.



### 2.3. Planeeritava ala kontaktvöönd

Planeeritav ala asub Kuusalu vallas Andineeme külas hajaasustatud alal, mis jääb Tallinnast linnulennult ca 40 km kaugusele. Kuusalu alevik jääb külast ca 5km kaugusele kuhu jäävad ka lähim kool, lasteaed, kauplused ja muud teenindusasutused. Planeeringualale lähim ühistranspordipeatus „Loo“ asub 11270 Kuusalu – Leesi tee ääres, planeeringualast ca 1,5km kaugusele.

Planeeringuala piirneb põhjas ja läänes Salmistu lahega, idas Lahe kinnistu (35203:001:0630, 100% elamumaa) ja Vainometsa kinnistuga (35203:001:0400, 100% maatulundusmaa) ning lõunas Anija metskond nr 94 kinnistuga (35203:001:0183, 100% maatulundusmaa).

Planeeringuala kontaktvööndisse jäävad nii hoonestatud elamumaa krundid kui ka hoonestamata maatulundusmaa krundid. Kruntide suurused on varieeruvad – kirde ja idasuunda jäävad suuremad maaüksused, lõuna suunas on asustus tihedam ning kruntide suurused keskmiselt 1ha (joonis 1).



**Jooni 1.** Krundi suurused planeeritava ala lähipiirkonnas

Käesoleva detailplaneeringuga käsitletava ala lähipiirkonnas on kehtestatud mitmeid detailplaneeringuid:

1. Tamme, Soo tee ja Ojaääre kinnistute detailplaneering – kehtestatud Kuusalu Vallavolikogu 27.08.2008 otsusega nr 65. Planeeringu eesmärgiks ehitusõiguse määramine kuni 10-le üksikelamule, lisaks kohaliku liikluse korraldamiseks transpordimaa kruntide kavandamine.
2. Andineeme küla Karu, Kopra, Siili ja Jänese katastriüksuste detailplaneering – kehtestatud Kuusalu Vallavolikogu 26.10.2016 otsusega nr 42. Detailplaneeringu eesmärk oli maaüksuste liitmine 6,07 suuruseks kinnistuks, võimalusel ehitusõiguse seadmine elamu ja abihoonete rajamiseks, hoonestusala valik, lähtudes vajadusest kaitsta alal leiduvaid kaitsealuseid liike
3. Andineeme küla Lõuna-Samuli kinnistu DP – kehtestatud Kuusalu Vallavolikogu 27.06.2012 otsusega nr 31. Planeeringu eesmärk näeb ette moodustada olemasolevale kinnistule kolm elamumaa krunti, kolm maatulundusmaa krunti ja üks transpordimaa krunt.
4. Andineeme küla Mereääre, Puhkekodu ja Puhkeranna kinnistute ning nende lähialal detailplaneering – kehtestatud Kuusalu Vallavalitsuse 27.06.2019 korraldusega nr 480. Detailplaneeringu eesmärgiks oli Andineeme küla Puhkekodu (35201:002:2260), Mereääre



(35201:002:0864) ja Puhkeranna (35201:002:0075) kinnistute piiride muutmine ning jagamine väikeelamukruntideks. Alale on kavandatud 7 väikeelamukrunti, 1 transpordimaa maaüksus (eratee) ning 1 tootismaa maaüksus olemasoleva puurkaevu ümber.

Lisaks kehtestatud planeeringutele on lähialal algatatud planeeringud:

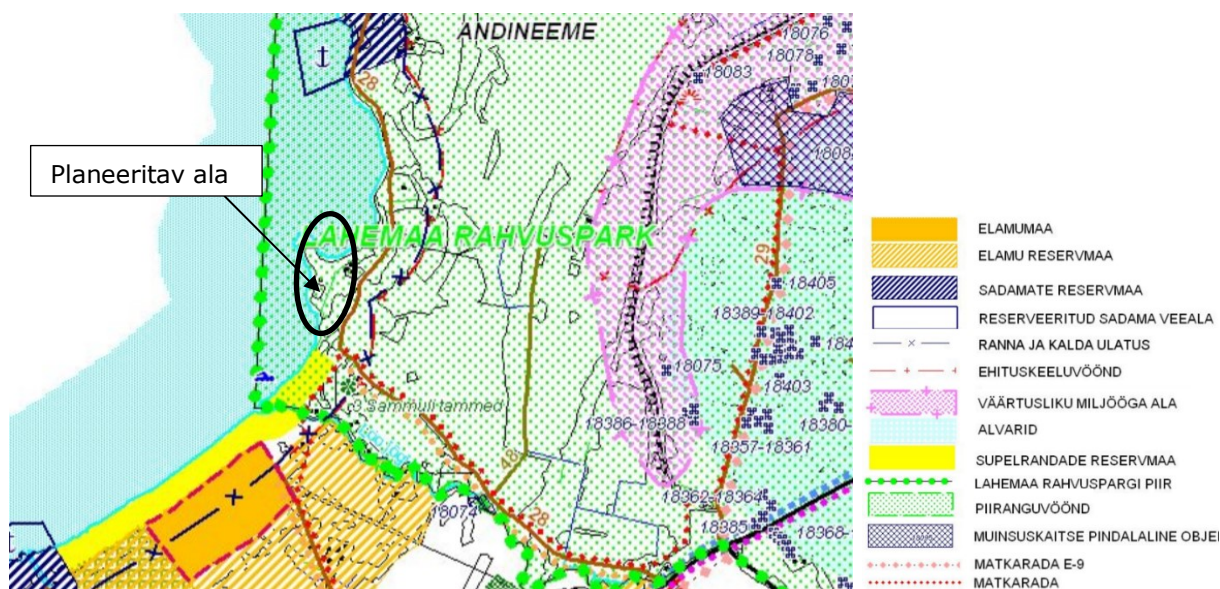
1. Männimäe kinnistu detailplaneering – Algatatud Kuusalu Vallavalituse 27.08.2020 korraldusega nr 518. Planeeringu eesmärk on olemasolevate hoonete andmete korrastamine, ehitusala ulatuse täpsustamine ning ehituslike tingimuste määramine uue inventarihoidla ehitamiseks.

### 3. Planeeringulahendus

Planeeringulahendusega tehakse ettepanek Vainu ja Taneli katastriüksuste piiride muutmiseks ning hoonestusala ja ehitusõiguse määramiseks. Planeerimislahenduse väljatöötamisel on lähtutud olemasolevast väljakujunenud keskkonnast ning põhimõttest säilitada maksimaalselt olemasolevat looduskeskkonda, arvestatud on kinnistu reljeefi omapära ning kõrghaljastuse paiknemisega. Planeeringulahendus lähtub põhimõttest, et ehitiste rajamine häiriks vähimal viisil olemasolevat elukeskkonda.

#### 3.1. Vastavus üldplaneeringule

Kehtiva Kuusalu valla üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala nn „valgel alal“ (so alal kus juhtotstarvet ei ole määratud) ja Lahemaa rahvusparki piiranguvööndis (Joonis 2). Valge ala üldplaneeringu kaardil tähendab, et antud aladel maakasutuse sihtotstarvet 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 sihtotstarvet muutmiseks tuleb pöörduda taotlusega Kuusalu Vallavalitsuse poole või algatada detailplaneering.



Joonis 2. Väljavõte kehtivast Kuusalu valla üldplaneeringust

Planeeritaval Taneli katastriüksusel säilib elamumaa sihtotstarvet, millele määratakse juurde osaline ärimaa võimalus. Vainu katastriüksuse osas taotletakse sihtotstarvet muutmist maatulundusmaast elamumaaks samuti osalise ärimaa võimalusega. Tegemist on kehtestatud Vaino II detailplaneeringuga elamumaaks määratud krundiga, kuid mille planeeringujärgsed katastritoimingud on jäänud tegemata.

Kehtiva üldplaneeringuga on määratud, et hajaasustuses, sh Andineeme külas, on uute väikeelamute krundi minimaalseks suuruseks 5 ha. Planeeringuga kavandatakse Taneli ja Vainu katastriüksuste vahelise piiri muutmist. Taneli ja Vainu katastriüksused on käesolevalt hoonestatud elamutega ja kantud kinnistusraamatusse eraldi kinnisasjadena, seega ei ole kahe katastriüksuse vahelise piiri ümberjaotamisel tegu uute katastriüksuste moodustamisega, vaid korrastatakse olemasolevate katastriüksuste suurusi, kus Taneli katastriüksus suureneb Vainu katastriüksuse arvelt. Taneli katastriüksuse suurus on käesolevalt 6883m<sup>2</sup>. Planeeringuga kavandatava kohaselt suureneks Taneli katastriüksus suuruseni ca 2 ha.

Kogu planeeritav ala paikneb Lahemaa Rahvuspargi piiranguvööndis. Lahemaa piiranguvööndi kaitse-eesmärk on pärandkultuurmaastiku, sealhulgas pärandmaastiku, asustusstruktuuri, taluarhitektuuri, miljööväärtuste, ajaloolis-kultuurilise väärtusega hoonete ning loodusdirektiivi elupaigatüüpide, kaitsealuste liikide ja nende elupaikade kaitse. Vastavalt Lahemaa Rahvuspargi kaitse-eeskirja<sup>1</sup> § 23 lg2 p2 kohaselt on ehitiste püstitamine Lahemaa piiranguvööndis lubatud kaitseala valitseja nõusolekul lähtudes kaitse-eeskirja § 23 lg 4 p1, mille alusel ei laiene ehituskeeld olemasoleva elamu juurde püstitatavale ehitisele, mis ei jää veekaitsevööndisse. Lahemaa rahvuspargi kaitsekorralduskava järgi on lubatud krundi suurus minimaalselt 1ha.

### 3.1.1. Ehituskeeluvööndi vähendamine

Planeeringuala asub Lahemaa Rahvuspargis. Alal kehtib Vabariigi Valitsuse otsusega määratud ehituskeeluvööndi joon, mis Lahemaa rahvuspargi piiridesse jääval rannal ulatub 200 meetrini.

Kehtestatud Vaino II kinnistu detailplaneeringuga on ehituskeeluvööndit vähendatud 12 meetrini. Antud planeeringus lähtutakse Lahemaa kaitse-eeskirja § 23 lõike 1 punktist 2, mille kohaselt on ehitiste püstitamine ranna või kalda ehituskeeluvööndis keelatud, välja arvatud kaitseala valitseja nõusolekul lõigetes 4 ja 5 sätestatud erandite korral. Kaitse-eeskirja § 23 lõige 4 punkti 1 alusel **ei laiene ehituskeeld olemasoleva elamu juurde püstitatavale ehitisele, mis ei jää veekaitsevööndisse**. Looduskaitseaduse § 14 lõigete 2 ja 3 alusel võib kaitseala valitseja nõusoleku anda, kui tegevus ei kahjusta kaitseala kaitse-eesmärgi saavutamist ega kaitseala seisundit.

Kuivõrd tegemist on juba väljakujunenud tervikliku hoonetekompleksiga, siis kavandatava tegevusega ei kaasne negatiivset mõju Lahemaa piiranguvööndi kaitse-eesmärkideks seatud pärandkultuurmaastikule, asustusstruktuurile, taluarhitektuurile, miljööväärtustele, ajaloolis-kultuurilise väärtusega hoonetele ning kaitsealustele liikidele ja nende elupaikadele.

### 3.1.2. Kallasrada

Vastavalt Keskkonnaseadustiku üldosa seadus<sup>2</sup> (KeÜS) §38 lõige 1 ja 2 on kallasrada kaldariba avalikult kasutatava veekogu ääres veekogu avalikuks kasutamiseks ja selle ääres viibimiseks, sealhulgas selle kaldal liikumiseks. Kallasraja laius on laevatatavatel veekogudel kümme meetrit ning teistel veekogudel neli meetrit. Kallasraja laiust arvestatakse lamekaldal põhikaardile kantud veekogu piirist ja kõrgkaldal kaldanõlva ülemisest servast, arvates viimasel juhul kallasrajaks ka vee piirjoone ja kaldanõlva ülemise serva vahelise maariba.

Vainu kinnistul on registreeritud sadam. KeÜS § 39<sup>1</sup> lõike 1 kohaselt puudub sadamas veekogu kallasrada..

## 3.2. Planeeritava ala kinnistud ja kruntide moodustamine

Detailplaneeringuga kavandatakse katastriüksuste piiride omavahelist muutmist. Uusi krunte ei moodustata. Planeeringuga tehakse ettepanek eraldada Vainu katastriüksuse lõunapoolsest osast 14 345m<sup>2</sup> suurune maa-ala, et liita see kõrval asuva Taneli katastriüksusega (Pos 2). Taneli katastriüksusest tehakse aga ettepanek 802m<sup>2</sup> suuruse ala eraldamine ning liitmine Vainu katastriüksusega tagamaks Vainu kinnistule (Pos 1) juurdepääs. Piiride ümberjaotusega moodustuvad kompaktsed krundid, mis mõjuvad loogilise jätkuna antud keskkonnas.

Andmed kruntide moodustamise kohta on toodud tabelis 2.

<sup>1</sup> Lahemaa rahvuspargi kaitsekorralduskava aastateks 2016-2025 kinnitati 29. aprillil 2016 a. Keskkonnameti peadirektori käskkirjaga nr 1-4.2/15/23

<sup>2</sup> Keskkonnaseadustiku üldosa sedus<sup>1</sup> Jõustunud 01.08.2014, osaliselt 01.08.2017  
<https://www.riigiteataja.ee/akt/110072020047>

**Tabel 2.** Andmed kruntide moodustamiseks

Pos nr.	Krundi plan. suurus (m <sup>2</sup> )	Krundi planeeritud sihtotstarve (DP liigi järgi)*	Krundi planeeritud sihtotstarve (KÜ liigi järgi)**	Moodustatakse katastriüksusest	Liidetavate- lahutavate osade suurused (m <sup>2</sup> )	Senine sihtots- tarve
1	22 259	EP 50 -100% ÄM 0-50%	E 50 -100% Ä 0-50%	Vainu (35301:001:0927)	-14 345	M 100%
				Taneli (35203:001:0620)	+802	E 100%
2	20 425	EP 50 -100% ÄM 0-50%	E 50 -100% Ä 0-50%	Taneli (35203:001:0620)	-802	E 100%
				Vainu (35301:001:0927)	+14 345	M 100%

\*EP – üksikelamu maa; ÄM – majutushoone maa

\*\*E – elamumaa; Ä – ärimaa ; M - maatulundusmaa

Planeeritud kruntide pindalad võivad täpsustuda katastrimõõdistamise käigus piiride märkimisel looduses.

### 3.3. Planeeritava ala hoonete ja rajatiste ehitusõigus ning arhitektuurinõuded

Planeeritava ala sihtotstarbeks määratakse elamumaa osalise äri võimalusega, mis tagab võimaluse rajada alale ka majutushooneid või näiteks käsitöökoda vms ning seeläbi hoida ja edendada kohaliku kultuuripärandit. See omakorda aitab kaasa piirkonna tutvustamisele ja kohaliku väärtustamisele läbi turismi.

Detailplaneeringuga on määratud kruntide hoonestusalad, so alad, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooned. Hoonete paiknemine väljaspool hoonestusala ei ole lubatud. Hoonestusalad on määratud vastavalt väljakujunenud hoonete paiknemisele ning lähtuvalt metsakõlvikute olemasolust alal ning olemasolevatest teedest. Taneli kinnistu osas järgitakse sarnast hoonestuslaadi Vainu kinnistuga. Taneli kinnistule näidatud hoonestusala kattub selle edela nurgas osaliselt topoalusel näidatud metsaala piiriga. Tegemist on kohaga, kus realselt puudub väärtuslik kõrghaljastus ning ala osaliselt võsastunud. Nimetatud alale näidatud võimalik hoonestusala ei halvenda olemasolevat looduskeskkonda ning toetab ühtse hoonetekompleksi rajamise võimalust. Võimalike hoonete rajamisel alale tuleb arvestada väärtusliku kõrghaljastusega ning nende võimaliku säilimisega.

Hoonete suurima lubatud ehitisealuse pinna moodustavad kokku põhihooned ja abihooned. Ehitusõiguse andmed on antud maksimaalse lubatud suurusena ning arvestades juba väljakujunenud keskkonda. Käesolevalt on Vainu katastriüksus hoonestatud 11 ehitisega, planeeringuga määratakse lubatud ehitiste arvuks kokku 12, millest 4 põhihoonet (elamu- ja majutushooned) ning ülejäänud neid teenindavad abihooned. Taneli maaüksusel asub praeguselt 2 ehitist ning võimaldamaks ühtse kompleksi loomist alal, on kavandatavale krundile lubatud kokku kuni 6 ehitist, millest kuni 3 elamu- majutusfunktsiooniga hoonet ning 3 abihoonet.

Hoonete kõrguse määramisel on lähtutud nii hetkel kehtivast Vaino II maaüksuse detailplaneeringust (vt Lisa 6) kui ka olemasolevast väljakujunenud keskkonnast. Vaino II detailplaneeringuga on elamu ja kõrvalhoone kõrgusena määratud 8m ning neid teenindavad abihooned (saun, paadikuur jne) lubatud kõrgusega 5m. Olemasolevad hooned, mis kajastuvad ka ehtisregistris vastavad toodud kõrgustele. Sarnast hoonete rütmi on arvestatud ka Taneli kinnistu osas. Sellest lähtuvalt on hoonete võimaliku kõrgusena elamu- või majutushoone puhul lubatud 8m ning neid teenindavad abihooned kuni 5m.

Kavandatavad ehitusõiguse näitajad on kokkuvõtvalt toodud tabelis 3. Uute hoonete või olemasolevate hoonete laiendamise kavandamisel tuleb vajadusel koostada nõuetekohane ehitusprojekt ja taotleda ehitusluba kohalikest omavalitsusest. Hoonete projekteerimisel on oluline arvestada elamualasid terviklikult: uued või rekonstrueeritavad hooned peavad sobima olemasolevate hoonetega.

Hilisemate katastritoimingute käigus tehakse ka ettepanek Taneli katastriüksuse nime muutmiseks Rannamäe.

**Tabel 3.** Ehitusõiguse tabel.

Positsiooni nr / aadressi ettepanek	Krundi suurus m <sup>2</sup>	Max ehitise alune pind / m <sup>2</sup>	Max ehitise kõrgus / m	Max ehitiste arv krundil	Max korruse -lus	Sihtotstarve detailplaneeringu liigi põhjal / %	Sihtotstarve katastriüksuse liigi põhjal / %	Tulepüsivus klass
Pos 1 Vainu	22 259	1500	8/5 **	4+8***	2	EP 50-100 ÄM 0-50 *	E 50-100 Ä 0-50**	TP-3
Pos 2 / Rannamäe	20 425	750	8/5**	3+3***	2	EP 50-100 ÄM 0-50 *	E 50-100 Ä 0-50**	TP-3

\* E – elamumaa ;EP – üksikelamu maa; ÄM – majutusahoone maa; Ä – ärimaa

\*\*elamu- , majutus funktsiooniga hoone/abihoone

\*\*\*elamu-, majutus funktsiooniga hoone +abihoone

### Arhitektuurinõuded

Hooneid on lubatud rajada ainult hoonestusalale. Väljapoole hoonestusala võivad ulatuda sissepääsu trepid ja konsoolsed varikatused kuni 1,5 m ulatuses. Samuti võib väljapoole hoonestusala paigaldada ajutisi ehitisi, kuni 20m<sup>2</sup> aluse pinnaga väikeehitisi ning ehitada tehnoarjatisi kooskõlas ehitusseadusega ning kaitseala valdajaga. Kuni 20m<sup>2</sup> ehitiste näol on tegemist üldjuhul eraldiseisvate katusealustega (nt autovarjualune, prügimaja katusealune), kasvuhoonega.

Lahemaa rahvusparki kaitsekorralduskavas Lisa 7 on toodud Andineeme küla kirjeldus, mille järgi on *Andineeme küla puhul tegemist kunagisele rannaasustusele kujunenud suvituspiirkonnaga, kus arhitektuurilises koosluses domineerib 20. sajandi teine pool sellele omase eklektilises ja romantiseerivas laadis stiiliga. Näiteid külas on seinast sein ja ära on mainitud varasemalt Vahur Sova poolt projekteeritud Vainu kinnistu randrüütlite varemed, mis on ümberehitatud ning kohandatud kaasaegselt ja sobivalt olemasoleva elamuga*<sup>3</sup>. Lisaks on välja toodud, et Andineeme külas ei ole põhjendatud väga väärtuslike külaosade määramine suures mahus – suurem osa külast on muudetud struktuuraalselt, millele lõunaosas (Lahemaale jäävas osas) lisanduvad tugevad miljööliselised muutused, et selle säilitamine praegusel kujul ei ole õigustatud.

Lahemaa rahvusparki kaitsekorralduskavas on kirjeldatud soovituslikult ehitamise üldised põhimõtted külade kaupa. Andineeme küla puhul on toodud soovituslike elamu näitajatena harja kõrgus kuni 7,5m ning ehitusalune pind 135m<sup>2</sup>. Samas on välja toodud, et ehitiste püstitamisel on oluline, et hooned sobituksid olemasoleva hoonestuse ja küla miljööga, arvestades paigutust, mahte, arhitektuurseid põhilahendusi ja materjalikasutust ega hakkaks domineerima maastiku ajalooliste väärtuste üle. Soovitavatest mõõtudest suuremate hoonete püstitamine võib erandkorras olla lubatud juhul, kui see on vajalik traditsiooniliste majandustegevuste jätkamiseks.

Vainu ja Taneli kinnistutel uute hoonete rajamisel on tähtis, et väljakujunenud asustusstruktuur säiliks ja uued ehitatavad hooned haakuks ümbritsevasse miljöösse<sup>4</sup> ning järgiks antud kohas

<sup>3</sup> Lahemaa rahvusparki kaitsekorralduskava 2016-2025 Lisa 7 „Asustusstruktuur ja arhitektuur, kirjeldused ja ehitussoovitused külade kaupa”, kinnitatud Keskkonnaregistri peadirektori käskkirjaga nr 1-4.2/15/23

<sup>4</sup> Olemasolevate hoonete puhul on järgitud Vaino II maaüksuse detailplaneeringuga määratud arhitektuurseid tingimusi.

iseloomulikku arhitektuuri kui kultuuripärandi kandjat. Hoonete välimuses arvestada alale jääva olemasoleva hoonestuse arhitektuurse lahendustega. Uued ehitised peaksid olema nii põhiplaanis kui mahus lähedalasuvatega sarnaste gabariitide ja katusekujuga. Lähtuda tuleb väljakujunenud planeerimisviisist ja kaasaegse vormi- ja fassaadikäsitlusega hoonestuslaadist. Olemasolev põhihoone alal on kõrgusega 8m. Sellest lähtuvalt on ehitusõigusena määratud maksimaalseks lubatud põhihoone kõrguseks 8m, mis võimaldaks järgida juba väljakujunenud hoonestuslaadi antud kinnistutel.

Olemasolevate hoonete ehitusalused pindalad planeeritaval alal on suuremad kui Lahemaa kaitsekorralduskavaga antud soovitusel. Olemasolev elamu on rajatud varasemalt Vainu kinnistule koostatud detailplaneeringu alusel ning kõrval olevad hooned on saanud heakskiidu Keskkonnaametilt. Kuna planeeringuga määratakse võimalus rajada planeeritavale alale osalise ärifunktsiooniga tegevust - nt käsitöökeskus või külaliskeskus vms, ei määrata planeeringuga nõuet hoone ehituslause pinna suuruse osas, et võimaldada ühtse hoonestruktuuri loomist alal lähtuvalt juba väljakujunenud keskkonnast.

Ehitise projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada ehitisele seadustes ja nende alusel kehtestatud õigusaktides sätestatud kohustuslike nõuetega ning asjaõigusseaduses sätestatud naabrusõigustega. Hoonete täpne arhitektuurne lahendus tuleb määrata edasise projekteerimise käigus lähtuvalt käesolevast detailplaneeringust. Ehitusloakohustuslike hoonete eskiisid kooskõlastatakse Lahemaa rahvuspargi valitsejaga.

Krundi piiridele on lubatud püstitada arhitektuurselt sobiv piire.

### **3.4. Liikluskorraldus ja parkimine**

Juurdepääs planeeritavale alale toimub olemasolevalt Loo-Andineeme teelt. Liikluskorralduse muudatusi planeeringuga ei kavandata, olemasolevad teed ja juurdepääsud hoonetele ja sadamaalale säilivad.

Parkimine Pos 1 on tagatud kinnistu õuealal ning paadikuuri juures ning Pos 2, vana paadikuuri kõrval. Parkimine lahendatakse omal krundil vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ ning Majandusministri ja taristuministri 21.07.2015 määrus nr 97 Nõuded ehitusprojektile ette nähtud parkimisnõuetele. Parkimine lahendatakse koos hoonete projektiga.

Teede ja parkimiskohtade projekteerimisel tuleb arvestada hooldussõidukite ja päästetehnika juurdepääsu vajadusega alale.

### **3.5. Keskkonnatingimused**

Detailplaneeringuga keskkonnamõju strateegilist hindamist (KSH) ei algatatud, kuna planeeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse mõistes. Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mille jaoks on vajalik keskkonnakasutuse luba ega olulise keskkonnamõjuga tegevusi, mis on loetletud keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõikes 1 ja 2 ning Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005 määruses nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu“. Kavandatava tegevusega kaasnevad mõjud on eeldatavalt väikesed ning jäävad planeeringuala ning selle kontaktvööndi ulatusse ning ei kahjusta inimeste tervist, vara, ei põhjusta keskkonnas olulisi pöördumatuid muutusi ega ületa eeldatavalt piirkonna keskkonnataluvust. Negatiivne mõju ümbritsevatele kinnistutele puudub.

Otsene mõju ümbruskonna inimeste tervisele ja heaolule seostub peamiselt ehitustegevuse ajal suureneva müra, tolmu ja ehitustehnika poolt tingitud võimalike liiklushäiringutega. Mõju on ajutise iseloomuga.



Ala asub Lahemaa Rahvusparki alal ja seetõttu kehtivad seal Lahemaa Rahvusparki kaitse-eeskirja nõuded, mille kohaselt tuleb säilitada mets. Metsa hooldamisel tuleb järgida Lahemaa rahvusparki kaitse-eeskirjas ja kaitsekorralduskavas Lahemaa piiranguvööndi kohta esitatud nõudeid ning tegevus kooskõlastada Keskkonnaametiga.

Kaitstavaid liike planeeritaval alal registreeritud ei ole. Lähimad III kategooria Pulsatilla pratensis (aas-karukell) leiukohad jäävad ca 130m kaugusele Põllu kinnistule.

EELISE andmete põhjal ulatub planeeringualale Natura elupaigatüüpide 9070 (puiskarjamaad) ning 9080\*(soostuvate ja soo-lehtmetsade elupaik )paiknemine.

Puiskarjamaad on inimtekkeline kooslus. Puiskarjamaad on regulaarselt karjatatavad või niidetavad hõreda puistuga alad, mis struktuurilt sarnanevad puisniitudele, kuid on väiksema liigirikkusega tänu loomadepoolsele valikulisele rohhtaime söömisele ja tallamisele, sageli ka puurinde suurema liituvuse tõttu. Elupaigatüübi ohutegur on traditsioonilise tegevuse lakkamine ja/või ebapiisav hooldus.

Soostuvate ja soo-lehtmetsade elupaigatüüp hõlmab lehtmetsi, madalsoometsi ja lodumetsi, mis kasvavad tasasel maal, lauetes nõgudes võinõlvade jalamil, kus põhjavesi on maapinna lähedal. Soostumise algstaadiumis valitsevad puurindes paiguti kuusk ja arukask, madalsoometsades sookask ning lodumetsades sangleppkoos sookasega. Elupaigatüübi ohutegur on niiskusrežiimi muutumine ja raied. Hoonete või rajatiste rajamine Natura 2000 elupaigale mõjutab Natura ala terviklikkust. Kui kavandatav tegevus mõjutab eeldatavalt ebasoodsalt Natura 2000 võrgustiku alal esinevat esmatähtsat looduslikku elupaigatüüpi, võib Vabariigi Valitsus anda nõusoleku ainult juhul, kui kavandatav tegevus on seotud inimese tervisega, elanikkonna ohutusega või olulise soodsa mõjuga keskkonnaseisundile. Teiste avalikkuse jaoks esmatähtsate ja erakordselt tungivate põhjuste korral võib loa anda ainult pärast Euroopa Komisjonilt arvamuse saamist. Loas määratud tegevust ei tohi alustada enne hüvitusmeetmete rakendamist (KeHJS §29 lg 5).

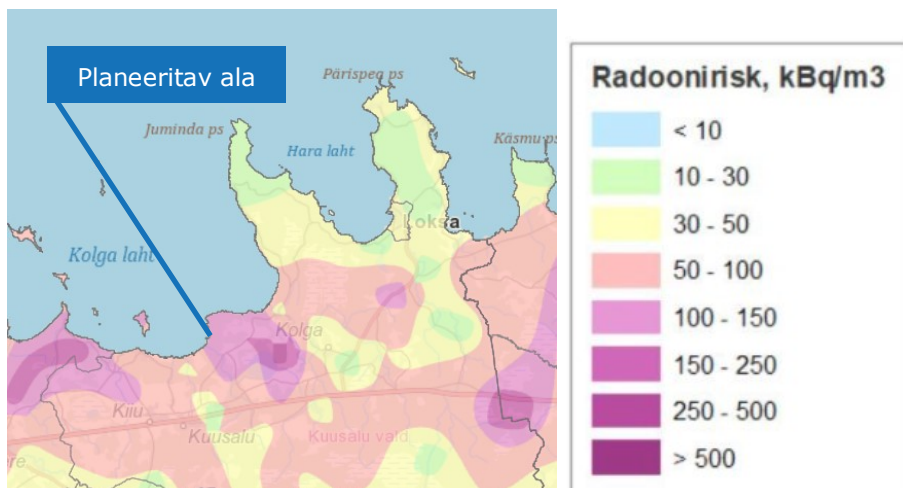
Ala hoonestus on väljakujunenud. Võimalikud uued hooned on ette nähtud olemasolevatele lagedamatele aladele või aladele, kus puudub väärtuslik kõrghaljastus. Hoonestuse kavandamisel tuleb maksimaalselt säilitada olemasolevat kõrghaljastust.

Haljastuse kavandamisel arvestada hoone, tehnovõrkude- ja rajatiste asukohtadega ning kasutada piirkonda sobivaid liike. Haljastuse projekteerimisel tagada puudele jt taimedele vajalikud kasvutingimused.

Vertikaalplaneerimisel on oluline juhtida sademeveed hoonetest eemale ning kindlustada vee mittevalgumine naaberkinnistutele. Täpne vertikaal pannakse paika hoonete ehitusprojektide koostamise käigus.

### **3.5.1. Radoonirisk**

Eesti Geoloogiakeskuse poolt koostatud Harjumaa pinnase radooniriski kaardi kohaselt on antud piirkonnas tegemist kõrge radoonisisaldava pinnasega 100 -150 kBq/m<sup>3</sup>. Sellest lähtuvalt tuleb hoonete rajamisel ja projekteerimisel arvestada radooniohuga.



Väljavõte Eesti pinnase radooniriski kaardist ( <https://gis.egt.ee/> )

Radoon on radioaktiivne gaas, mis tekib maapinnas looduslike radionukliidide lagunemisel. Inertgaasina võib ta levida pinnases kümnete meetrite kaugusele ja teatud tingimustel imbuda läbi vundamendi ja pörandakonstruktsioonide hoonete siseruumidesse, vähemal määral ka ehitusmaterjalidest või puurkaevudest. Radooni ja tema lühiealiste tütar nukliidide (ka tütarproduktide) sissehingamise tagajärjel suureneb inimestel kopsuvähki haigestumise risk.

Õhust mitmeid kordi raskem radoon koguneb ehitiste madalamatesse kohtadesse: keldrisse, basseini, süvendisse jm. Esimesest korrusest kõrgemale radoon tavaliselt ei levi. Hea ehitus kvaliteet kõikide läbiviikude (postide ja kommunikatsioonide) hermetiseerimine ning hea ventilatsioon tagavad madala radoonitaseme hoonetes.

Kõrge radoonisaldusega pinnase alal tuleb radooniriski ennetada, st. uute majade projekteerimisel ja ehitamisel radooniprobleemidega arvestada ning rakendada radooniohu vähendamise leevendusabinõusid.

Radooniohu täpsustamiseks planeeritaval alal tuleb enne hoone projekteerimist määrata täpne pinnase radoonisaldus ja vastavalt mõõtmistulemustele rakendada ehituslikke meetmeid radooni ruumidesse sisseimbumise tõkestamiseks vastavalt Eesti standardis EVS 840:2017 "Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes" esitatud nõuetele.

### 3.5.2. Insolatsioon

Olemasolevate ja planeeritud hoonete ehitisealuse pinna suurus suhtes krundi pindaladega (täisehitus) ja kruntide lubatud maksimaalsed hoonete kõrgused võimaldavad rajada hooned, millega on tagatud hoonetes normatiivne insolatsioon päevas ega põhjusta insolatsioonitingimuste halvenemist naaberaladel.

### 3.5.3. Müra ja vibratsioon

Planeeringuga kaasnevad võimalikud mõjud on ehitusaegsed. Ajutine mõju ümbruskonna inimeste tervisele ja heaolule avaldub ehitustegevuse ajal suureneva müra, tolmu ja ehitustehnika poolt tingitud võimalike liiklushäiringutega. Mürarikkad üldehitustööd teostada tööpäeval 8.00 kuni 20.00, kuna läheduses asuvad elamud.

Ehitustegevuse ajal peab arvestama, et lahendatud oleks jalakäijate ning sõidukite turvaline liikumine, ehitustegevus ei tohi öisel ajal häirida lähipiirkonna elanikke.

### 3.5.4. Jäätmekäitlus

Jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda jäätmeseadusest Ja Kuusalu valla jäätmehoolduseeskirjast. Planeeringuala jäätmekäitlus lahendada kinnistuseselt ning prügikonteineritele mõeldud ala täpsustada hoonete projekteerimisel. Kogumiskonteineri juurdesõidutee peab olema tasane ning piisava kandevõimega, et kogumisautod pääseksid konteineritele võimalikult lähedale. Kogumiskonteinerid peavad olema suletavad.

Jäätmemahutite paiknemiskoha ning juurdesõidutee korrashoiu eest krundil vastutab krundi valdaja.

### 3.6. Servituutide vajaduse määramine

Detailplaneeringuga on tehtud ettepanek krundi kasutamist kitsendava servituudi vajaduse seadmiseks.

Juurdepääsuteed planeeringualal on välja kujunenud. Juurdepääsuks Vainu kinnistul asuvale biopuhastile ning pääsuks sadamaalale ulatub olemasoleva tee pööramisraadius nurgaga Lahe kinnistule. Sellest tulenevalt tehakse ettepanek 16m<sup>2</sup> suurusele alale servituudivajaduse seadmiseks juurdepääsuteele Vainu kinnistu kasuks.

**Tabel 4.** Servituudi seadmise vajadusega alad.

Teeniv kinnisasi	Servituudi seadmise vajadus	Servituudiala suurus m <sup>2</sup>	Valitsev kinnisasi või isik, kelle kasuks servituut seatakse
Lahe 35203:001:0630	juurdepääs	16	Vainu 35301:001:0927

### 3.7. Tuleohutuse tagamine

Hoonete projekteerimisel arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt siseministri 07.04.2017.a. jõustunud määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Planeeringuga määratakse kavandatavate hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks TP3, mis ei keela kõrgema tulepüsivusklassiga hoone rajamist.

Vastavalt Eesti standardile EVS:812-6:2012 +A1+A2 „Ehitiste tuleohutus“ osa 6 „Tuletõrje veevarustus“ on I kasutusviisiga ehitise tulekustutusvee normvooluhulk 10 l/sek, arvestuslik tulekahju kestvus 3 tundi. Hoonetevaheline kuja tule leviku takistamiseks 8 m.

Tuletõrjevee reservuaariks on Vainu maaüksusel olev bassein, millest kulgeb toru maakeldri vanema osa ukse kõrvale ning on tähistatud sildiga tuletõrje veevõtu koht.

Päästemeeskonnale tuleb tagada päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega.

### 3.8. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed

Kuritegevuse ennetamise meetmete osas on lähtutud normatiivist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“. Läbi planeeringu on võimalik tuua välja probleemid ja anda soovitus edaspidiseks projekteerimiseks ning turvalisuse tõstmiseks. Loomulikult ei paranda planeerimine üksi eksisteerivat kuritegevust. Kuritegevuse

ennetamine ja kuriteohirmu vähendamine peaks käima koostöös politseiga ja läbi planeerimise ning arhitektuursete lahenduste. Läbi planeeringu on võimalik tuua välja mõned soovitusel ja nõuded edaspidiseks projekteerimiseks, et vähendada kuritegevuse riske

Krundi kasutamisel planeeringuala turvalisuse tagamiseks vajalikud meetmed:

- tagada krundil hea nähtavus;
- hoonete ja nende juurdepääsude hea valgustatus;
- kasutada kestvaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, valgustid);
- hoida planeeritav ala korras;
- luua atraktiivne maastikukujundus ja arhitektuur;

## 4. Tehnovõrgud ja rajatised

Planeeringuala on varustatud tehnovõrkudega, mistõttu eraldi tehnovõrkude koondplaani planeeringuga ei koostata. Olemasolevad tehnovõrgud kajastuvad põhijoonisel.

### 4.1.1. Elektrivarustus

Taneli ja Vainu katastriüksustel on olemas elektriühendused ja kehtivad lepingud.

### 4.1.2. Sidevarustus

Alal puudub kaabelside. Telekommunikatsioonivõrk toimub mobiilside kaudu.

### 4.1.3. Veevarustus ja kanalisatsioon

Piirkonnas puudub ühisveevarustus ja – kanalisatsioon.

Vainu kinnistul asub puurkaev nr 21147, millel kehtib 10m hooldusala.

Taneli kinnistul paikneb 70-ndatel rajatud ning kaevude registris mittekajastuv puurkaev. Puurkaevu eksploatatsioonikõlblikkus selgitatakse edasise projekteerimise käigus. Võimalusel kaev puhastatakse ning Taneli ja Vainu kinnistute veevarustus ringistatakse ühtsesse süsteemi.

Juhul kui puurkaev osutub mitte kasutuskõlblikuks, tuleb puurkaev tamponeerida.

Käesolevalt on Taneli kinnistu varustatud veega Vainu kinnistul asuvast puurkaevust.

Vainu elamu-, külalistemaja ja garaažikompleksi reoveed on kanaliseeritud biopuhastisse.

Taneli kinnistu reoveekäitlemine lahendatakse samuti lokaalselt – nt. kogumismahuti, biopuhasti baasil. Taneli kinnistu reovete käitus lahendatakse hoonestuse projekteerimise käigus. Ala asukohast tulenevalt on soovituslik lahendada kanalisatsioon biopuhasti baasil, mille projekteerimisel ja ehitamisel tuleb jälgida kõiki õigusaktidest tulenevaid nõudeid. Võimalikud biopuhasti tüüp ja muud parameetrid täpsustuvad projekteerimise käigus.

Sademevesi immutatakse omal kinnistul.

### 4.1.4. Soojavarustus

Olev soojavarustus planeeritaval alal varieerub. Vainu maaüksusele jääva elamu, külalistemaja ja garaaži soojavarustus toimub maasoojuspumba baasil, paadikuuri ja sauna küte on tagatud elektriga.

Taneli kinnistule jäävat amortiseerunud suvilat köetakse puupliidiga.

Võimalike uute hoonete kütteviis otsustatakse projekteerimise käigus.

## 5. Planeeringu elluviimine

Kehtestatud detailplaneering määrab planeeringuala edaspidise maakasutuse ja on aluseks ehitusprojekti koostamiseks. Ehitusõigus realiseeritakse maaüksuse omaniku poolt tema tahte kohaselt.

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik. Kahjude all on mõeldud eeskätt ehitustegevusest tulenevaid kahjusid (rikutud teed, haljastus, tehnovõrgud vms).Planeeringuga kavandatavad teed ja tehnovõrgud rajatakse kinnistu omaniku, planeeringu elluviimisest huvitatud isiku poolt.

Detailplaneeringu kehtestamisele järgnevad toimingud ja tegevused:

- Detailplaneeringujärgsete kruntide moodustamine ja katastriüksuste sihtotstarvete määramine vastavalt detailplaneeringuga kehtestatud maakasutuse otstarbele;
- Servituudilepingud seatakse vastavalt krundiomaniku ja teiste osapoolte kokkulepetele;
- Ehitusprojektide koostamine, kooskõlastamine ning ehituslubade taotlemine ja väljastamine;
- Hoonetele kasutuslubade taotlemine ja väljastamine.