

Planeeringu algataja / korraldaja: Kuusalu Vallavalitsus

Huvitatud isik: eraisik

Koostaja:

Merlin Kark, maastikuarhitekt, diplom MD 002914

Evox OÜ

Töö nr: DP-EX041224

Andineeme külas Tülivere ühistu 19 maaüksuse detailplaneering

Stadium: Detailplaneering

04.12.2024

TÖÖ KOOSTAJAD :

Planeerija: Aivar Lääne, loodusteadused magistrikraad (MSc) Maastikukaitse- ja hooldus

- Projekti üldjuhtimine
 - Planeerimislahendus
 - Maakasutus
- Evox OÜ

Maastikuarhitekt: Merlin Kark, diplom MD 002914.

- Projekti üldjuhtimine
- Planeerimislahendus

SELETUSKIRI

Sisukord

1.	Planeeringu koostamise alus	5
2.	Detailplaneeringu koostamise eesmärk, andmed planeeringuala kohta	5
3.	Detailplaneeringu lähtedokumendid	5
4.	Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks	6
5.	Planeerimisettepanek	6
5.1	Olemasoleva olukorra analüüs	6
5.2.	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	7
5.3.	Planeeringulahenduse vastavus üldplaneeringule ja maakonnaplaneeringule.....	7
6.	Detailplaneeringu planeerimisettepanek	8
6.1	Detailplaneeringu lahendus.....	8
6.2	Ehitusõigus.....	8
6.3	Likvideeritavad objektid	9
6.4	Ehitistevahelised kujad	9
6.5	Arhitektuurinõuded ehitistele	9
6.6	Tänavate maa-alad ja liikluskorraldus	10
6.7	Haljastus, piirded ning vertikaalplaneerimine	10
7.	Tehnovõrgud	11
7.1	Veevarustus.....	11
7.2	Reoveekanaliseerimine.....	11
7.3	Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine.....	12
7.4	Soojavarustus	12
7.5	Elektrivarustus	12
7.6	Telekommunikatsioonivõrk	12
7.7	Tuleohutus ja tuletõrje veevarustus	12
8.	Keskkonnakaitse abinõud	14
9.	Servituudid, kitsendused	15
10.	Kuritegevuse riskide vähendamine	15
11.	Planeeringu rakendumine	15
12.	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine	16

Joonised

1. Situatsiooniskeem M 1:5000
2. Olemasolev olukord M 1:500
3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed
4. Põhijoonis tehnovõrkudega (s.h maakasutus ja kitsendused) M 1:500
5. Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis

1. Planeeringu koostamise alus

Käesoleva detailplaneeringu algatamise taotlejaks on Kalle Kallejärv ning detailplaneeringu tellijaks on Kuusalu Vallavalitsus. Detailplaneeringu koostamine Tülivere ühistu 19 maaüksusele on algatatud Kuusalu Vallavalitsuse korraldusega nr ning kinnitatud on lähteseisukohad. Sama otsusega otsustati keskkonnamõju strateegilist hindamist mitte algatada. Käesolev planeering on koostatud üksikelamu ja selle abihoonete ehitusõiguse määramiseks.

2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk, andmed planeeringuala kohta

Detailplaneeringu eesmärk on 100% elamumaa sihtotstarbega Tülivere ühistu 19 maaüksuse ehitusõiguse määramine üksikelamu ja abihoonete projekteerimiseks ja ehitamiseks. Detailplaneeringuga antakse lahendus ka planeeringuala tehnovõrkudega varustamiseks, juurdepääsu rajamiseks, haljastuse ja heakorra lahendamiseks ning tingimused detailplaneeringu elluviimiseks.

Planeeringualaks on Andineeme külas Tülivere ühistu 19 (35202:002:0190) maaüksus, pindalaga 1989 m². Tülivere ühistu 19 kinnistu on 100% elamumaa. Juurdepääs kinnistule on tagatud avalikult kasutatavalt Andineeme teelt (tee nr 3530027) läbi eraomandis olevate kinnistute.

Detailplaneeringus on esitatud põhimõtteline võimalik tehnovarustuse, haljastuse ja liikluskorralduse lahendus. Joonistel kujutatud tehnorajatiste, üksikpuude ning liiklusrajatiste ja liikluskorraldusvahendite täpse asukoha järgimine ei ole kohustuslik.

3. Detailplaneeringu lähtedokumendid

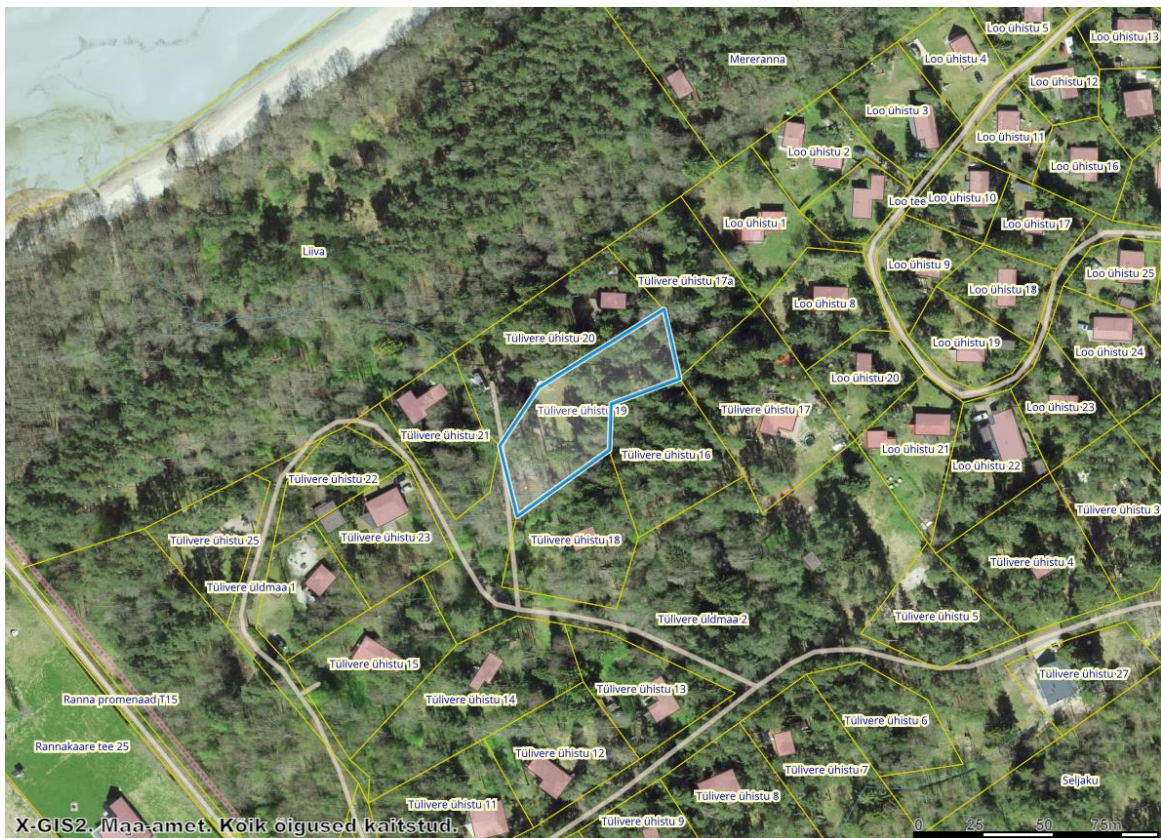
- Kuusalu Vallavalitsuse detailplaneeringu algatamise korraldus nr ning korralduse lisa;
- Kuusalu Vallavolikogu 19.12.2001.a otsusega nr 68 kehtestatud Kuusalu valla üldplaneering;
- Harju maakonnaplaneering 2030+ (Riigihalduse ministri 09.04.2018 käskkiri nr 1.1-4/78;
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- Planeerimisseadus (vastu võetud 28.01.2015.a);
- Jt kehtivad õigusaktid ja normid.

4. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks

5. Planeerimisettepanek

5.1 Olemasoleva olukorra analüüs

Maakasutus: Maa-ameti infosüsteemi kaardirakenduse kohaselt on Tülivere ühistu 19 kinnistu 100 % elumumaa (vt joonis 1). Kinnistu pindala on 1989 m², mis on 1964 m² osas metsamaa ning 25 m² osas muu maa. Planeeringuala keskosas on olemasolev aiamaa (ehitusregistri kood 116036125). Planeeringuala asub Tülivere ühistu väikekohas. Kinnistul on olemasolev elektriliitumine ning veevarustus ühistu puurkaevust. Juurdepääs planeeringualale on edelapoolsest küljest, avalikult kasutatavalt Andineeme teelt (tee nr 3530027) läbi eraomandis olevate kinnistute. Tülivere ühistu 19 maa-ala reljeef on valdavalt tasane ilma suuremate muutusteta. Maastiku kõrguste vahe on 2,50-3,00. Elamu ja abihoonete ehitamiseks pole vaja muuta kinnistu üldist reljeefi. Planeeringuala keskkonnaseisundit võib lugeda heaks. Ümbruskonnas leidub palju kõrghaljastust ja müratase on madal.



Joonis 1. Planeeringuala. Planeeringuala markeeritud sinise joonega (allikas: Maa-amet)

Planeeritav ala piirneb

- Põhjust Tülivere ühistu 20 kinnistuga (35202:002:0200) 100% elumumaa (pindala 2196 m² s.h. metsamaa 2067 m² ja muu maa 129 m². Kinnistul asub üksikelamu ning saun.

- Idast Tülivere ühistu 17a kinnistuga (35202:002:0002) 100% elamumaa (pindala 1624 m², s.h. metsamaa 1624 m²). Kinnistul asub elamu ning abihoone.
- Idast Tülivere ühistu 17 kinnistuga (35202:002:0001) 100% elamumaa (pindala 2329 m², s.h. metsamaa 1015 m² ja õuema 1314 m²). Kinnistul asub üksikelamu ning suveelamu.
- Lõunast Tülivere ühistu 16 kinnistuga (35202:002:0160) 100% elamumaa (pindala 1692 m², s.h. metsamaa 1692 m²). Kinnistul asub aiamaja ning abihoone.
- Lõunast Tülivere ühistu 18 kinnistuga (35202:002:0180) 100% elamumaa (pindala 1812 m², s.h. metsamaa 1758 m² ja muu maa 54 m²). Kinnistul asub suvila.
- Edelast Tülivere üldmaa 2 kinnistuga (35301:001:1731) 100% üldkasutatav maa (pindala 13385 m², s.h. metsamaa 11014 m², muu maa 1945 m², õuema 233 m² ja looduslik rohumaa 193 m²).
- Läänest Tülivere ühistu 21 kinnistuga (35202:002:0210) 100% elamumaa (pindala 1338 m², s.h. metsamaa 1297 m² ja muu maa 41 m²). Kinnistul asub aiamaja.

5.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

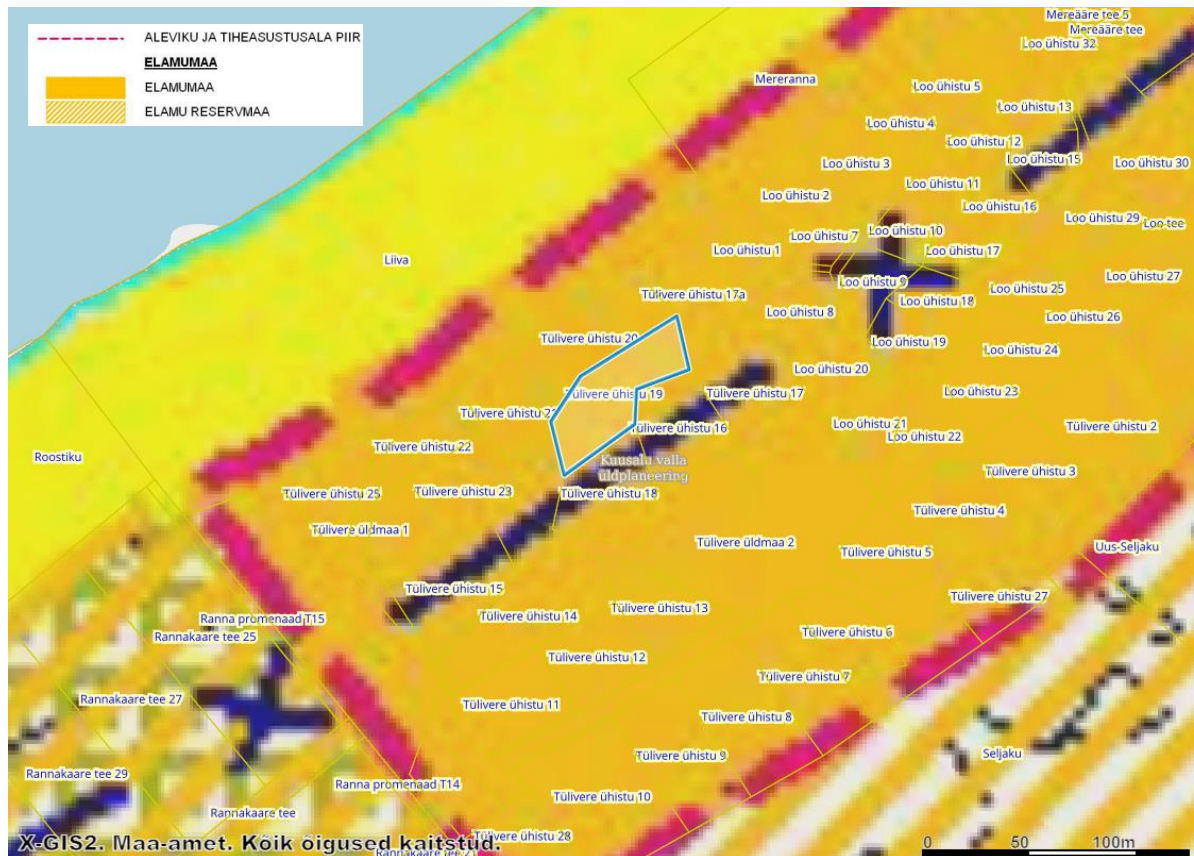
Planeeringuala paikneb Andineeme külas, küla lõunaosas, Tülivere ühistu väikekohas. Planeeringuala on hoonestatud ühe aiamajaga, osaliselt õuema ning kaetud kõrghaljastusega. Planeeringuala ümbritsevad elamumaad olemasolevate üksikelamute või aiamajadega ning abihoonetega. Planeeringuala lähedases piirkonnas asuv hoonestus on valdavalt viil- ja kaldkatustega kahekorruselised üksikelamud ning nende abihooned. Lähim bussipeatus „Kalda“ asub 11270 Kuusalu-Leesi teel, ca 2,4 km kaugusel planeeringualast.

5.3. Planeeringulahenduse vastavus üldplaneeringule ja maakonnaplaneeringule

Kuusalu vallavolikogu 19.12.2001.a otsusega nr 68 kehtestatud Kuusalu valla üldplaneeringu kohaselt asub Tülivere ühistu 19 kinnistu tiheasustusalal ning elamumaal. Tiheasustatud aladel on ehitamise aluseks vaja koostada detailplaneering ja väikeelamu krundile on lubatud ehitada üks elamu, kui on tagatud krundi suurus vähemalt 800 m².

Detailplaneeringu lahendus on kooskõlas Kuusalu valla üldplaneeringuga.

Maa-ala on piiritletud elamualadega. Planeeringu realiseerumine sobituks tiheasustusalale ning ühtsele elamumaade alale.



Joonis 2. Väljavõte Kuusalu valla üldplaneeringust. Planeeringuala märgitud sinise joonega. (allikas: Maa-amet)

6. Detailplaneeringu planeerimisettepanek

6.1 Detailplaneeringu lahendus

Detailplaneeringu lahendusega Tülivere ühistu 19 maaüksuse piire ei muudeta.

Tabel 1. Detailplaneeringuga kavandatav tegevus

Krundi nimi	Krundi pindala (m ²)	Sihtotstarve
Planeeringu eelne		
Tülivere ühistu 19	1989	100% elamumaa
Planeeringu järgne		
Tülivere ühistu 19	1989	100% elamumaa

6.2 Ehitusõigus

Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigustega on määratud: 1) krundi nimi; 2) krundi pindala; 3) planeeringujärgne sihtotstarve; 4) katastrijärgne sihtotstarve; 5) hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast; 6) hoonete lubatud arv krundil; 7) katusekalle kraadides 8) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind; 9) maksimaalne korruselisus

Tabel 2. Krundi ehitusõigus

Krundi nimi	Krundi pindala m ²	Planeeringujärgne sihtotstarve	Katastriüksuse sihtotstarve	Suurim lubatud kõrgus maapinnast elamu/abihoonel	Hoonete lubatud arv elamu/abihoone	Katuse-kalle kraadides	Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	Korruselisus elamu/abihoone
Tülivere ühistu 19	1989	Üksikelumumaa 100% (EP)	Elamumaa 100%	8,5 m/5m	1/3	20-45	250	2/1

Ehitusõiguse kohaselt nähakse Tülivere ühistu 19 maaüksusel ette üksikelu ja kuni kahe abihoone ehitamine, lisaks on lubatud püstitada üks kuni 20 m² suurune hoone. Hoonete lubatud kasutamise otstarve on üksikelu (11101) ja elamu abihoone (12744). Tülivere ühistu 19 maaüksuse kasutamise sihtotstarve on üksikelu maa (EP) ja sellele vastav katastriüksuse sihtotstarve on elumumaa.

Abihooned peavad olema eluhoonega samas stiilis. Neid võiks planeerida koos põhihoone ehitusprojektiga. Kõik ehitised, vaatamata ehitusloa olemasolu kohustuslikkusest, peavad jääma hoonestusala sisse, arvestades tuleohutuskujasid. Väljapoole hoonestusala on ehitiste (sealhulgas kuni 20 m² ehitisealuse pindalaga ehitised) püstitamine keelatud.

6.3 Likvideeritavad objektid

Likvideeritavad objektid kinnistul puuduvad.

6.4 Ehitistevahelised kujud

Tulenevalt Siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ on määratud hoonestusala 4 m (hoonetevaheline kuja 8 m) kaugusele krundi piirist, et takistada tule levikut naaberkinnistutel asuvatele hoonetele. Kuja nõue kehtib ka rajatistele, mis võimaldavad tule levikut. Ka abihoonete asukohtade valiku puhul peab ka järgima tuleohutusnõudeid. Detailplaneeringuga on lubatud tuld kartvad hooned TP-3.

6.5 Arhitektuurinõuded ehitistele

Uue hoonestuse kavandamisel tuleb silmas pidada piirkonnale iseloomulike joonte säilimist hoonestusmahtude ja olemasolevate katusekallete osas. Detailplaneeringuga on määratud krundi planeeritud hoonestusala.

Hooned peavad kandma endas piirkonda sobiva hoonestuse põhimõtteid ja arhitektuurseid suundumusi.

- Välisviimistluse materjal: puit, krohv, kivi, klaas. Imiteerivad viimistlusmaterjalid (nt plastvooder) on keelatud.
- Katusekatte materjal: katusekivi, plekk, eterniit, SBS kate vm alaga ühtivad materjalid. Eelistada madalakaldelist viil- või lamekatust.
- Katuseharja kulgemise suunda ei näidata.
- Katusekalle 20°-45°.
- Elamu lubatud korruselisus on kuni 2 maapealset korrust, abihoonetel kuni 1 maapealne korrus.
- Maksimum elamu harja kõrgus on 8,5 m maapinnast, abihoonel 5,0 m maapinnast.
- Hoonete tulepüsivusklass TP3.
- Hoone ±0.00 sidumine 0,3-0,5 maapinnast

Piirded

- Piirded ei ole lubatud.
- Hekkide lubatud kasvukõrgus 1,4m.

6.6 Tänavate maa-alad ja liikluskorraldus

Juurdepääs planeeringualale on kavandatud avalikult kasutatavalt Andineeme teelt (tee nr 3530027) läbi eraomandis olevate kinnistute, planeeringuala edelaküljelt. Täpne sissesõidu asukoht määratakse koos elamu ehitusprojektiga, kui on teada hoonestuse paiknemine. Normikohane parkimine, soovituslikult vähemalt kolm kohta leibkonnale, on ette nähtud planeeritaval elamukrundil. Vastavalt tulevase hoone vajadustele võib parkimiskohtade arvu suurendada. Parkimine arvutada vastavalt standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“ tabel nr 9.2. Parkimisala peab olema lahendatud selliselt, et tänavamaal parkimine ning tagurdamine oleks välistatud. Tee lahendust, täpset asukohta ning kõiki tee elemente on lubatud täpsustada projekteerimise faasis. Sõidusuunad ja juurdepääs kinnistule on näidatud põhijoonisel.

6.7 Haljastus, piirded ning vertikaalplaneerimine

Võimalikult palju kõrghaljastust tuleb säilitada, võimalusel 50% krundi suurusest. Ehitustööde käigus kaitsta puid võimalike vigastuste eest, paigaldada tüvekaitsmed ja jälgida, et ei kahjustataks puude võrasid. Kuna hoonestusala asub metsamaa kõlvikul, siis viiakse enne vajalike ehituslubade taotlemist õuemaal läbi raadamine. Kinnistul kasvav puistu ei oma metsamajandamise seisukohalt tähtsust.

Maaüksus ei ole lubatud piirdega piirata. Hekkide lubatud kasvukõrgus 1,4 m.

Maapinna kõrguse olulist ja põhimõttelist muutmist ei kavandata (arvestama peab olemasoleva pinnase reljeefiga). Lubatud on tasandamine ja tõsta võib ainult hoonealust maapinda kuni 0,5 m. Peale elamu ehitamist krundi maapind tasandada ja krundisisene

vertikaalplaneerimine lahendada hoone ehitusprojekti koosseisus. Hoonete suhtelise kõrguse ± 0.00 määramisel lähtuda juurdesõidutee projekteerimisel valitud kõrgusmärkidest, kuid olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistute maapinnast. Tee projekteerimisel arvestada maapinna looduslike kalletega. Teekatte pind rajada kõrgemale ümbritsevast maapinnast. Põhjendatud juhul ja kooskõlas omavalitsuse ning piirnaabriga on lubatud eeltoodust erinevad lahendused.

7. Tehnovõrgud

Detailplaneeringu alale ulatub elektrimaakaabelliin, veetorustik ning sadeveetorustik, samuti on olemas elektri liitumiskilp. Planeeringualale on kavandatud elamukompleks, mis vajab elektri- ja veeühendust ning tagatud peab olema reovee kogumine ning sademevee kogumine/immutamine.

Tehnovõrkude lahendus on kajastatud joonisel nr 4. *Põhijoonis tehnovõrkudega (s.h maakasutus ja kitsendused)*. Planeeritud lahendus on põhimõtteline, mida täpsustatakse projekteerimise käigus.

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“.

7.1 Veevarustus

Planeeringuala piirkonnas on olemasolev Tülivere ühistu ühisveesüsteem. Planeeritud elamukompleksi veelahendus kavandatakse liitumisega ühisveevärgiga. Veevajaduseks inimese kohta on arvestatud ca 100 l. Arvestades 4 inimest krundi kohta, teeb see ööpäevaseks veevajaduseks üldjuhul/keskmiselt ca $0,4 \text{ m}^3$ ($0,1 \text{ m}^3 \times 4 \text{ in}$).

7.2 Reoveekanalisatsioon

Planeeringuala asub kaitstud põhjaveega alal, kus põhjavesi on looduslikult väga hästi kaitstud maapinnalt lähtuva punkt- või hajureostuse suhtes. Planeeringuala asub ühiskanalisatsiooniga hõlmatavas alas. Piirkonda on planeeritud rajada ühiskanalisatsioon, aga selle väljaehitamine ei ole veel lõpuni viidud. Lubatud on ajutised reovee lahendused kuniks on välja ehitatud nõuetekohane ühiskanalisatsioonitrass. Väljaehitamisel on kohustus sellega liituda.

Planeeritav ajutine kanalisatsioon on iseveolne, krundile paigaldatakse 5 m^3 kogumismahuti. Reovee kogumissüsteem ja selle paiknemine lahendatakse hoonete tööprojektide koosseisus eraldi, arvestades krundi looduslikke võimalusi ning pinnareljeefi. Planeeritav kogumismahuti märgitud Joonisele 4. *Põhijoonis tehnovõrkudega (sh maakasutus ja kitsendused)*.

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 kanalisatsiooniehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus“.

7.3 Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine

Sademeveett ei tohi juhtida tänava alusele maaüksusele ega naabermaaüksustele.

Sademevee pinnasesse imbumine võimaldatakse krundi piires. Looduslikult langevad sademeveed kogutakse hoonelt vihmaveesüsteemiga ja suunatakse olemasoleva drenaažitorustikega kinnistu lõunaosas olevasse kraavi.

7.4 Soojavarustus

Soojavarustus lahendatakse lokaalselt. Soovitav on kasutada kaasaegseid ning keskkonnasäästlikke lahendusi, näiteks soojuspumpade baasil. Lubatud on ka muud kütteallikad, kuid mitte kasutada eriti keskkonda saastavaid küteliike nagu otsene elektriküte, kivisüsi, õli. Eelistatud lahendus oleks soojuspumbad. Õhk-õhk või õhk-vesi soojuspumpade paigaldamisel tuleb rakendada õigeid ehituslikke võtteid, et pumba töötamine oma maja elanikke ei häiriks. Õhksoojuspump tuleks seada naaberelamutest võimalikult kaugele, õhumüra levimist takistavate tarindite või kõrvalhoonete varju. Kui ka seda ei ole võimalik teha, tuleb ehitada eriti madalsageduslike helilainete levimist tõkestavad müratõkked või -summutid.

7.5 Elektrivarustus

Elektrivarustus lahendatakse olemasoleva liitumise baasil. Kinnistul on olemasolev elektrimaakaabelliin ning liitumiskilp.

Lubatud on kasutada ka taastuvenergiat lahendusi, näiteks päikese paneele.

7.6 Telekommunikatsioonivõrk

Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata side õhu- ega maakaabelliinide rajamist. Telekommunikatsioonivõrk on planeeritud mobiilside kaudu.

7.7 Tuleohutus ja tuletõrje veevarustus

Tuleohutuse käsitlemisel on lähtutud järgmistest normdokumentidest:

- Siseministri määrus 18.02.2021 nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“

- EVS 812-3:2018 „Ehitise tuleohutus. Osa 3: Küttesüsteemid“
- EVS 812-7:2018 „Ehitise tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“

Tuleohutuse tagamise põhimõtted

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei või ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Selle täitmiseks peab hoonete vaheline kuja olema 8 meetrit. Ka abihoonete asukohtade valikul tuleb järgida tuleohutusnõudeid. Kui kuja on väiksem, tuleb tule levikut piirata ehituslike või muude abinõudega. Ettenähtud ehitiste vähimaks tuleohutusklassiks on TP-3. Täpsed tuleohutuskujad ning ehitiste tulepüsivusklassid määrata ehitusprojekti käigus igale konkreetsele hoonele eraldi. Planeeringualale on tagatud päästetehnika vaba juurdepääs.

Hoonete tuleohutusklass, kasutusviis, korruste arv ja pindala

Ehitise tuleohutusklass: TP-3

Ehitise kasutusviisi klass: I (elamud ja eluruumid, majapidamise abihooned).

Hoonete kõrgus elamul kuni 8,5 m, abihoonetel kuni 5,0 m. Krundil lubatud täisehitus 250 m².

Hoonete korruselisus: elamul kuni 2 korrust ja abihoonetel kuni 1 korrus.

Tulekustutusvesi

Planeeringuala paikneb tiheasustusalal, kus on olemasolev tsentraalne ühistu suurkaevu veeühendus. Lähim tuletõrje veevõtukoht asub ca 40 m kaugusel, veevõtukoht ID 5216. Tagatud on tuletõrjevee vajalik vooluhulk 10 l/sek 3 h jooksul, mis teeb arvutuslikuks koguseks 108 m³. Juurdepääsuteede kandevõime 20 t, pöörderaadius 12 m ja laius 3,5 m. Tuletõrje veevõtukohtadele on tagatud aastaringne juurdepääs, kasutamise valmidus ja tulekahju kustutamiseks vajalik veekogus või vooluhulk ning tähistatus vastavalt tehnilisele normile või õigusaktile.



Joonis 3. Tuletõrje veevarustuse asukohaskeem. Sinisega märgitud veevõtukoht (tuletõrjeeve mahuti) ning sinise joonega Tülivere ühistu 19 kinnistu. (Allikas: Maa-Amet)

8. Keskkonnakaitse abinõud

Planeeringualal pole keskkonnohtlikke objekte, see ei asu looduskaitsealade reguleerimisalasse kuuluval kaitsealal, hoiualal, püsielupaigas ega kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndis ning Eesti Looduse Infosüsteemi (EELIS) andmetel pole planeeringuala ühegi kaitsekategooria taimeliikide kasvukohaks. Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata tegevusi, mis võiksid põhjustada negatiivset keskkonnamõju, ega objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Planeeringualal tehtava ehitustegevuse perioodil ja selle järgselt planeeringuala keskkonnatingimused eeldatavalt ei halvene. Käesolev detailplaneering tuleb ellu viia võimalikult keskkonnasõbralikult ja kehtivatele normidele vastavalt. Võimaluse korral tuleb kahjustatud haljastus taastada. Ehitustegevuse ajal on võimalik ajutiselt suuremas koguses jäätmete teke. Planeeringualal tekkivate jäätmete sorteerimine ja kogumine toimub vastavalt Kuusalu valla jäätmekavale 2023-2028. Ehitamisel tekkivad jäätmed tuleb ehitusplatsil sorteerida, viia ära või taaskasutada. Eraldi tuleb sorteerida: puit; kiletamata paber ja papp; metall (eraldi must- ja värviline metall); mineraalsed jäätmed (kivid, ehituskivid ja tellised, krohv, betoon, kips, lehtklaas jne); raudbetoon- ja betoondetailid. Ehitusjäätmeid ei tohi anda vedamiseks, kõrvaldamiseks ega taaskasutamiseks üle isikule, kellel puudub sellekohane jäätmeluba või kes ei ole ehitusjäätmete käitlejana registreeritud. Ohtlike ehitusjäätmete üleandmisel peab jäätmete

valdaja kontrollima, et isikul, kellele jäätmed üle antakse, on lisaks jäätmeloale ka ohtlike jäätmete käitluslitsents. Kõigi utiliseeritud jäätmete osas peab olema ette näidata jäätmeõiend. Hoone kasutamise perioodil tuleb jäätmed koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Kinnistute sissesõidu juurde on ette nähtud paigaldada prügikonteiner(id), mida tühjendavad kommunaalteenuste korras jäätmeluba omavad ettevõtted. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Orgaanilised jäätmed on soovitatav komposteerida krundil. Keelatud on jäätmete ja olmeprügi põletamine kinnistul.

9. Servituudid, kitsendused

Planeeringualale ulatub olemasoleva elektrimaakaabelliini, veetorustiku ja sadeveetorustiku kaitsevöönd.

10. Kuritegevuse riskide vähendamine

Planeeringut koostades on välisruum kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- teede ja hoonete vaheline hea nähtavus ja valgustatus;
- konkreetset ja selgelt eristatavad juurdepääsud;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine, st. avalik ja eramaa.
- jälgitavus (videovalve, naabrivalve);
- valdusele sissepääsu piiramine.

11. Planeeringu rakendumine

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 osapoolle ja tehnovõrkude valdajate vahelise lepingu alusel ja finantseerimisel, kui ei ole kokkulepitud teisiti.

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

Ehitamine

Kuna hoonestusala asub metsamaa kõlvikul, siis viiakse enne vajalike ehituslubade taotlemist õuemaal läbi raadamine. Kinnistul kasvav puistu ei oma metsamajandamise seisukohalt tähtsust. Ehitusprojektide alusel taotleb huvitatud isik ehitusload.

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

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

12. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine

Käesoleva planeeringu kehtestamisega ei kaasne kohalikule omavalitsusele ega eraomanikele hüvitamisele kuuluvaid kahjusid. Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (k.a haljastus) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahju hüvitama krundi igakordne omanik. Tehnovõrgud ehitatakse välja vastavalt tehnilistele tingimustele liitumislepingute alusel, kus näidatakse tehnovõrkude väljaehitamise ulatus. Planeeringualal oleva haljastuse rajamine ja likvideerimine toimub igakordse krundiomaniku kulul. Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele ehitusprojektidele.

Joonised

1. Situatsiooniskeem M 1:5000
2. Olemasolev olukord M 1:500
3. Põhijoonis tehnovõrkudega (s.h maakasutus ja kitsendused) M 1:500
4. Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis