



Joonis 1: Kujunduse alusena kasutatud Maa- ja Ruumiameti fotolao kaldaaerofotot
ID8399966_2024-05-05

Valkla küla Joosepi ja Tammejõe kinnistute detailplaneering

Planeeringuala:	Harju maakond, Kuusalu vald, Valkla küla, Joosepi ja Tammejõe kinnistud
Planeeringu koostamise korraldaja:	Kuusalu Vallavalitsus
Planeeringust huvitatud isik:	Martin-Jorgen Gahler
Planeeringu koostamise aeg:	September 2025
Väljatrükk:	26.01.2026
Töö number:	DP25-02

1. SELETUSKIRI

Sisukord

1. Detailplaneeringu koostamise üldandmed ning vajadus.....	4
1.1. Detailplaneeringu koostamise üldandmed.....	4
1.2. Detailplaneeringu koostamise vajaduse asjaolud ning menetluse käik.....	4
2. Planeeringuala ja selle mõjuala.....	7
2.1. Planeeringuala.....	8
2.1.1 Asukoht.....	8
2.1.2 Maakasutus.....	10
2.1.3 Hooned, rajatised, tehnovarustus.....	10
2.1.4 Keskkond, haljastus, looduskaitse.....	11
2.1.5 Kitsendused.....	11
2.2. Planeeringuala mõjuala.....	13
3. Ruumilise arengu eesmärgid.....	15
3.1. Maakonnaplaneering.....	15
3.2. Üldplaneering.....	15
3.3. Detailplaneeringud.....	17
3.4. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused.....	18
4. Planeerimislahenduse kirjeldus, kaalutlused ja valiku põhjendused.....	20
4.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine.....	20
4.2. Krundi hoonestusala määramine.....	20
4.3. Krundi ehitusõiguse määramine.....	21
4.3.1 Krundi kasutamise sihtotstarbed.....	21
4.3.2 Hoonete või avaliku kasutusega rajatiste suurim lubatud arv maa-alal.....	22
4.3.3 Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind.....	23
4.3.4 Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus.....	24
4.4. Detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsude võimaliku asukoha määramine.....	24
4.5. Ehitise ehituslike tingimuste määramine.....	26
4.5.1 Võimalikust tuleohust lähtuvate tingimuste määramine ning tuletõrje veevarustus.....	26
4.5.2 Energiakasutus.....	27
4.5.3 Loodusvarade kasutus.....	27
4.5.4 Radooniohuga arvestamine ja selle vähendamine.....	27
4.6. Ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine.....	28
4.6.1 Hooned.....	29
4.6.2 Piirded, väikevormid.....	29
4.7. Liikluskorralduse põhimõtete määramine.....	30
4.8. Haljastuse ja heakorralduse põhimõtete määramine.....	30
4.9. Kuja, tehnovõrgu ja -rajatise kaitsevööndi või muu kitsenduse määramine.....	31
4.10. Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine.....	32
4.11. Mürä-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine.....	32

4.12. Servituutide seadmise ja olemasoleva või kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajaduse märkimine.....	33
4.13. Nendele ehitistele tingimuste seadmine, mille ehitamiseks ei ole detailplaneeringu koostamine nõutav.....	33
4.14. Tegevused kalda veekaitse-, ehituskeelu- ja piiranguvööndis.....	34
5. Planeeringu elluviimine.....	34
5.1. Maakorraldus- ja kinnistutoimingud.....	35
5.2. Projekteerimine.....	35
5.3. Ehitamine.....	36
5.4. Planeeringu elluviimisega kaasneda võivad mõjud.....	37

2. JOONISED

Joonis 1.1. Tugiplaani	39
Joonis 1.2. Põhijoonis	40

3. PLANEERINGU JUURDE KUULUVAD LISAD

1. Menetlusedokumentid (kronoloogiliselt)

Lisa 1.1. Keskkonnaameti 22.05.2025 seisukoht nr 7-9/25/9351-2	41
Lisa 1.2. Kuusalu Vallavalitsuse 19.06.2025 korraldus nr 197	42
Lisa 1.3. Kuusalu Soojus OÜ 26.09.2025 tehnilised tingimused nr 058	47
Lisa 1.4. Elektrilevi OÜ 30.09.2025 tehnilised tingimused nr 504131	51

2. Uuringute dokumentid

Lisa 2.1. Tammejõe, Joosepi maa-ala plaan tehnovõrkudega, Topograaf OÜ töö nr G132025, 31.07.2025	53
Lisa 2.2. Dendroloogiline hinnang, 30.10.2025, arborist Oliver Jared Uibopuu	55

3. Lepingud

Lisa 3.1. Detailplaneeringu koostamise ning finantseerimise haldusleping	59
Lisa 3.2. Detailplaneeringu elluviimise leping	64

4. Muud lisad

Lisa 4.1. Ruumilised illustratsioonid	69
---	----

1. Detailplaneeringu koostamise üldandmed ning vajadus

1.1. Detailplaneeringu koostamise üldandmed

Planeeringuala ¹ :	Harju maakond, Kuusalu vald, Valkla küla, Joosepi (katastritunnus 35301:001:0271, kinnistu nr 13098302), Tammejõe (katastritunnus 35201:001:0360, kinnistu nr 20028750) ning Pargi tänav L2 (katastritunnus 35301:001:1346, kinnistu nr 23067450) maaüksused
Detailplaneeringu koostamise alus:	Kuusalu Vallavalitsuse 19.06.2025 korraldus nr otsus nr 197 ² „Valkla küla Joosepi ja Tammejõe kinnistute ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine”
Detailplaneeringu koostamise eesmärgid:	planeeringuala kinnistu jaotamine viieks elamukrundiks ja krunte teenindava eratee ning avaliku kasutusega tee planeerimine
Detailplaneeringust huvitatud isik:	Martin-Jorgen Gahler
Detailplaneeringu koostamise korraldaja:	Kuusalu Vallavalitsus
Detailplaneeringu koostaja:	AA Arhitektid OÜ Arhitekt Margus Veskimeister (<i>diplomeeritud arhitekt, EKR tase 7, Eesti Arhitektide Liidu kutse nr 156251</i>) Projektijuht, tehnik: Arno Kuusk
Detailplaneeringu koostamise aeg:	September 2025
Toimiku koostamisel kasutatud uuringud:	- Topograaf OÜ maa-ala plaan tehnoorkudega 31.07.2025, töö nr G132025 - Dendroloogiline hinnang, 30.10.2025, arborist Oliver Jared Uibopuu

1.2. Detailplaneeringu koostamise vajaduse asjaolud ning menetluse käik

Detailplaneering koostatakse kohaliku omavalitsuse üksuse territooriumi osa kohta ruumilise terviklahenduse loomiseks ning ehitiste planeerimiseks parimal võimalikul viisil. Detailplaneering on olemuselt dokument, mis koondab endas konkreetse ala väärtusi ja sellele tuginevaid arengu suunamise ideid maa kasutamiseks parimal võimalikul moel. Planeering on koostatud

1 Planeeringuala: konkreetne maa-ala, mille kohta terviklik ruumilahendus ning seaduses sätestatud juhtudel maakasutus ja ehitustingimused on koostatud

2 Kuusalu Vallavalitsuse 19.06.2025 korraldus nr 197: <https://atp.amphora.ee/kuusaluvv/index.aspx?itm=730463>

sellises üldistusastmes, mis toob välja olulisemad avalikes ja erahuvides vajalikud kokkuleppelised lahendused, kuid samas jätab võimaluse määrata detailsemad ruumiotsused planeeringu elluviimiseks läbi ehitusprojektide.

Valkla küla Joosepi ja Tammejõe kinnistute detailplaneeringu koostamise vajaduse asjaolud ning detailplaneeringu menetluse käik enne detailplaneeringu koostamist:

- Joosepi ja Tammejõe kinnistud paiknevad Valkla küla hajaasustusalal, kus kehtib Planeerimisseaduse³ § 125 kohaselt detailplaneeringu koostamise kohustus kui soovitakse määratud maa-alale püstitada ehitusloakohustuslikku hoonet;
- detailplaneeringust huvitatud isik esitas Kuusalu Vallavalitsusele taotluse detailplaneeringu koostamise algatamiseks. Planeeringu eskiislahendus nägi planeeringualale ette kuue elamukrundi ning krunte teenindavate tänavalõikude planeerimise. Kruuntide hoonestusalad planeeriti väljapoole Valkla oja kalda ehituskeeluvööndit, et planeeritud tegevus vastaks kehtivale üldplaneeringule;
- Keskkonnaamet esitas 22.05.2025 kirjaga nr 7-9/25/9351-2 seisukoha, mille kohaselt on võimalik juurdepääsutee kalda ehituskeeluvööndisse planeerida ilma ehituskeeluvööndi vähendamiseta kui see on avalikus kasutuses;
- Kuusalu Vallavalitsuse planeeringute komisjon tutvus detailplaneeringu koostamise algatamise taotlusega 12.06.2025 koosolekul ja kujundas seisukoha, mille kohaselt tuleks alale planeerida kuue asemel viis elamukrunti ning eskiisis toodud krunt nr 6 ala kavandada puhkealana, rohealana, ojale avalikuks juurdepääsuks ja kavandatud kruntide jäätmemajade paigaldamiseks. Komisjoni soovitusel tuleks transpordimaa kavandada kahe eraldi maaüksusena – elamukruntide lõunaserva tee erateena ja Pargi tänavalt kuni elamukruntideni kulgev tee avaliku kasutusega teena;
- Kuusalu Vallavalitsus algatas 19.06.2025 korraldusega nr 197 detailplaneeringu koostamise ning kinnitas detailplaneeringu lähteseisukohad.

Lähtuvalt planeeringuala asukohast, olemasolevast looduslikust situatsioonist, kehtivatest kitsendustest ja muudest asjakohastest oludest, arvestatakse detailplaneeringu koostamisel kõrgema liigi planeeringute, asjakohaste seaduste ja nendest tulenevate määrustega:

- Harju maakonnaplaneering 2030+⁴;
- Kuusalu valla üldplaneering⁵;
- Tuleohutuse seadus⁶;
- Ehitusseadustik⁷;
- Jäätmeseadus⁸;

3 Planeerimisseadus: <https://www.riigiteataja.ee/akt/108072025037>

4 Harju maakonnaplaneering 2030+: <https://planeeringud.ee/plank-web/#/planning/detail/10100016>

5 Kuusalu valla üldplaneeringu seletuskiri:

http://www.kuusalu.ee/documents/7610268/8866887/Kuusalu_valla_ylplaneeringu_seletuskiri.pdf

6 Tuleohutuse seadus: <https://www.riigiteataja.ee/akt/129062024007>

7 Ehitusseadustik: <https://www.riigiteataja.ee/akt/121112025012>

8 Jäätmeseadus: <https://www.riigiteataja.ee/akt/107012026016>

- Veeseadus⁹;
- Looduskaitseadus¹⁰.

Planeering koosneb planeerimise tulemusena valminud seletuskirjast ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku.

9 Veeseadus: <https://www.riigiteataja.ee/akt/108072025070>

10 Looduskaitseadus: <https://www.riigiteataja.ee/akt/112072025018>

2. Planeeringuala ja selle mõjuala

Detailplaneeringus on planeeringualaks määratud Valkla küla keskosas paiknevad Joosepi, Tammejõe ning Pargi tänav L2 maaüksused.

Tabel 1: Planeeritava Joosepi kinnistu andmed

Allikas: Maa-ja Ruumiameti avalik infoportaal <http://xgis.maaamet.ee>

Tunnus	35301:001:0271 ¹¹
Lähiaadress	Joosepi
Asustusüksus	Valkla küla
Omavalitsus	Kuusalu vald
Maakond	Harju maakond
Moodustamise aeg	16.11.2015
Sihtotstarve	Maatulundusmaa 100%
Pindala	31247,0 m ²
Sh looduslik rohumaa	5211,0 m ²
Sh metsamaa	24824,0 m ²
Sh muu maa	1212,0 m ²
Kinnistu nr	13098302
Omandivorm	Eraomand

Tabel 2: Planeeritava Tammejõe kinnistu andmed

Allikas: Maa-ja Ruumiameti avalik infoportaal <http://xgis.maaamet.ee>

Tunnus	35201:001:0360 ¹²
Lähiaadress	Tammejõe
Asustusüksus	Valkla küla
Omavalitsus	Kuusalu vald
Maakond	Harju maakond
Moodustamise aeg	10.03.1998
Sihtotstarve	Elamumaa 100%
Pindala	12607,0 m ²
Sh looduslik rohumaa	2777,0 m ²
Sh metsamaa	8656,0 m ²
Sh muu maa	1174,0 m ²
Kinnistu nr	2474802

11 Joosepi maatükk: <https://minu.kataster.ee/cadastre/35301:001:0271>

12 Tammejõe maatükk: <https://minu.kataster.ee/cadastre/35201:001:0360>

Omandivorm	Eraomand
Katastripidaja märked	Pindala on ebatäpne

Tabel 3: Planeeritava Pargi tänav L2 kinnistu andmed

Allikas: Maa-ja Ruumiameti avalik infoportaal <http://xgis.maaamet.ee>

Tunnus	35301:001:1346 ¹³
Lähiaadress	Pargi tänav L2
Asustusüksus	Valkla küla
Omavalitsus	Kuusalu vald
Maakond	Harju maakond
Moodustamise aeg	28.04.2020
Sihtotstarve	Transpordimaa 100%
Pindala	963,0 m ²
Sh looduslik rohumaa	408,0 m ²
Sh õuema	96,0 m ²
Sh muu maa	460,0 m ²
Kinnistu nr	23067450
Omandivorm	Munitsipaalomand
Katastripidaja märked	Pindala on ebatäpne

2.1. Planeeringuala

2.1.1 Asukoht

Planeeringualaks on määratud ca 4,4 ha suurune maa-ala Valkla küla keskosas. Kuusalu valla lääneosas paikneva Valkla küla pindala on ca 17 km², millest kolmandik on mets ja ülejäänud põllumajandusmaa. Kui 2000. aastal oli Valkla külla registreeritud 671 elanikku, siis praegusel perioodil on elanikke 361¹⁴. Läbi küla voolab ca 12,6 km pikkune Valkla oja¹⁵, mis suubub Soome lahte. Valkla keskel paikneb hooldekodu ja põhjaosas puhkekeskus Valkla Rand. Piirkonna suurim tömbekeskus on Kuusalu alevik, mis paikneb planeeringualast ca 6 km kaugusel kagusuunal.

Planeeringualaga lõunast piirnev ca 700 meetri pikkune Pargi tänav on kohaliku tähtsusega madala liikluskoormusega liikluspind, mida peamiselt kasutavad tänavaäärsete elamukruntide elanikud ning tänava alguses paikneva hooldekodu töötajad, kliendid ja külalised.

13 Pargi tänav L2 maatükk: <https://minu.kataster.ee/cadastre/35301:001:1346>

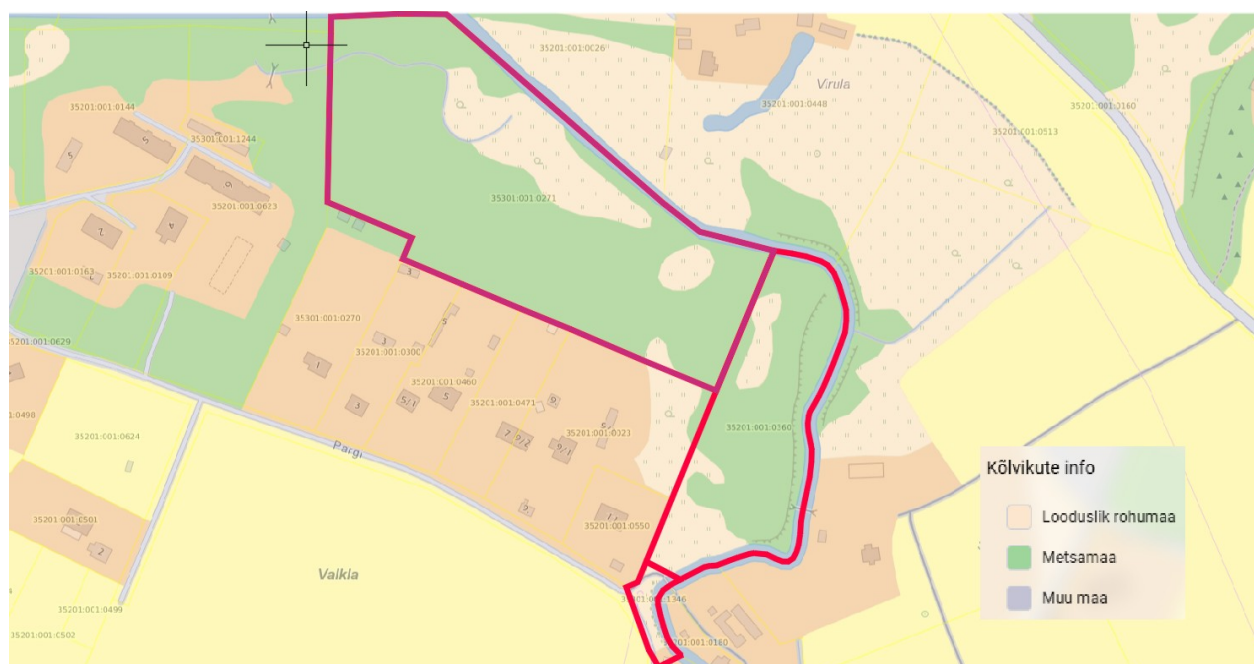
14 Kuusalu valla elanike arv külade kaupa seisuga 01.01.2026: <https://www.kuusalu.ee/rahvastik>

15 Valkla oja: <https://eelis.ee/veekogu/-81249932>

Suurevälja	35201:001:0161	131230,0 m ²	Maatulundusmaa 100%
Virula	35201:001:0448	23131,0 m ²	Maatulundusmaa 100%
Lammiku	35201:001:0026	12086,0 m ²	Elamumaa 100%
Jõekalda	35201:001:0546	10186,0 m ²	Elamumaa 75%, ärimaa 25%

2.1.2 Maakasutus

Ca kolm neljandikku planeeringuala maapinnast on metsamaa kõlvik ning väiksemates osakaaludes looduslik rohuma, õuema ja muu maa. Planeeringuala maapinna absoluutkõrgus on +28.. +33 meetrit merepinnast lõunasuunalise tõusuga.



Joonis 3: Kõlvikute info

Allikas: Maa- ja Ruumiameti andmebaas: <http://minu.kataster.ee>

2.1.3 Hooned, rajatised, tehnovarustus

Planeeringuala on hoonestamata.

Planeeringuala lõunaosas, Pargi tänav L2 kinnistul paikneb alajaam Pulu:(Kotka) ning planeeringuala läbib põhja-lõunasuunaline elektri madalpinge õhuliin.

Pargi tänava äärde on rajatud veetrass ja tuletõrje veevõtuhüdrant, mis paikneb planeeringuala ja tänava ristumiskohast ca 50 m kaugusel.

2.1.4 Keskkond, haljastus, looduskaitse

Planeeringualal kasvavad erinevad leht- ja okaspuud. Planeeringuala ida- ja põhjaküljel on piiriks avaliku kasutusega Valkla oja, mis on kaitse all lõheliste kudemis- ja elupaigana. Oja kaldale ulatuvad kalda veekaitse- (10 m), ehituskeelu- (50 m) ja piiranguvöönd (100 m) ning avalik kallasrada (4 m), mille ulatust arvestatakse alates põhikaardile kantud veekogu piirist.

2.1.5 Kitsendused

Tabel 5: Planeeringualal kehtivad kitsendused ja piirangud

Allikas: Maa-ja Ruumiameti kitsenduste päringu portaal: <http://kitsendused.maaamet.ee>

Kitsendusega seotud maatükk	Kitsendust põhjustav objekt	Kitsenduse nimi	ID	Kitsendust põhjustava objekti andmete allikas	Kattuv pindala
Joosepi	Elektri õhuliin	Elektripaigaldise kaitsevöönd	241559981	Elektrilevi OÜ	387,62 m ²
	Harjumaa maavarade teema-planeeringu uuringuruum	Uuringu ala	U1552	Maavarade register	31246,56 m ²
	Valkla oja	Lõheliste kudemis- ja elupaigad	KLO3002597	Keskkonnaamet	1622,28 m ²
		Veekogu avalik kasutus	VEE1082800	Eesti põhikaart	896,76 m ²
		Kalda ehituskeeluvöönd			15493,30 m ²
		Veekogu kallasrada			1272,60 m ²
		Kalda piiranguvöönd			28330,92 m ²
		Kalda veekaitsevöönd			3173,83 m ²
	Valkla oja (maaparandus-süsteemi eesvool)	Kalda piiranguvöönd	41082800200000011MS	Maaparandus-süsteemide register	28561,07 m ²
		Kalda ehituskeeluvöönd			15204,64 m ²
		Eesvoolu kaitsevöönd			4443,93 m ²
		Kalda veekaitsevöönd			2868,01 m ²
Tammejõe	Elektri õhuliin	Elektripaigaldise kaitsevöönd	241559981	Elektrilevi OÜ	10,42 m ²
			3277148		5,45 m ²
			168079204		9,13 m ²

			3277191		15,32 m ²
			3276024		3,04 m ²
			167744774		14,88 m ²
	Harjumaa maavarade teema-planeeringu uuringuruum	Uuringu ala	U1552	Maavarade register	12606,60 m ²
	Valkla oja	Lõheliste kudemis- ja elupaigad	KLO3002597	Keskkonnaamet	1446,05 m ²
		Veekogu avalik kasutus	VEE1082800	Eesti põhikaart	1173,69 m ²
		Kalda ehituskeeluvöönd			10606,80 m ²
		Veekogu kallasrada			1139,62 m ²
		Kalda piiranguvöönd			11432,91 m ²
		Kalda veekaitsevöönd			2785,84 m ²
	Valkla oja (maaparandus-süsteemi eesvool)	Kalda piiranguvöönd	4108280020000011MS	Maaparandus-süsteemide register	12606,60 m ²
		Kalda ehituskeeluvöönd			11259,57 m ²
		Eesvoolu kaitsevöönd			4188,99 m ²
		Kalda veekaitsevöönd			2841,74 m ²
	Pargi tänav L2	Elektri õhuliin	Elektripaigaldise kaitsevöönd	Elektrilevi OÜ	319,03 m ²
		Elektri õhuliin	Elektripaigaldise kaitsevöönd		279,29 m ²
		Elektri õhuliin	Elektripaigaldise kaitsevöönd		2,80 m ²
		Elektri õhuliin	Elektripaigaldise kaitsevöönd		2,81 m ²
		Elektri õhuliin	Elektripaigaldise kaitsevöönd		24,89 m ²
		Elektri õhuliin	Elektripaigaldise kaitsevöönd		85,59 m ²
		Elektri õhuliin	Elektripaigaldise kaitsevöönd		66,57 m ²
		Elektri õhuliin	Elektripaigaldise kaitsevöönd		19,18 m ²

	Elektri õhuliin	Elektripaigaldise kaitsevöönd	2725344722		15,11 m ²
	Elektri õhuliin	Elektripaigaldise kaitsevöönd	3276024		12,07 m ²
	Elektri õhuliin	Elektripaigaldise kaitsevöönd	404361		12,43 m ²
	Harjumaa maavarade teema-planeeringu uuringuruum	Uuringu ala	U1552	Maavarade register	963,28 m ²
	Valkla oja	Lõheliste kudemis- ja elupaigad	KLO3002597	Keskkonnaamet	247,67 m ²
		Veekogu avalik kasutus	VEE1082800	Eesti põhikaart	247,67 m ²
		Kalda ehituskeeluvöönd			715,61 m ²
		Veekogu kallasrada			246,77 m ²
		Kalda piiranguvöönd			715,61 m ²
		Kalda veekaitsevöönd			628,51 m ²
	Valkla oja (maaparandus-süsteemi eesvool)	Kalda piiranguvöönd	41082800200000011MS	Maaparandus-süsteemide register	963,28 m ²
		Kalda ehituskeeluvöönd			963,28 m ²
		Eesvoolu kaitsevöönd			890,29 m ²
		Kalda veekaitsevöönd			606,62 m ²

2.2. Planeeringuala mõjuala

Planeeringuala mõjualana, millel planeeringualaga funktsionaalsed seosed, samased looduslikud ja ehituslikud olud ning kuhu kavandatud tegevused võivad vastastiku mõjutada, käsitleb detailplaneering Valkla küla keskosa, Pargi ja Pargi põik tänavate piirkonda.

Mõjuala peamine maakasutus hoonestatud aladel on elamu- ja ühiskondlike ehitiste maa, kaugemale jäävad alad on maatulundusmaa.

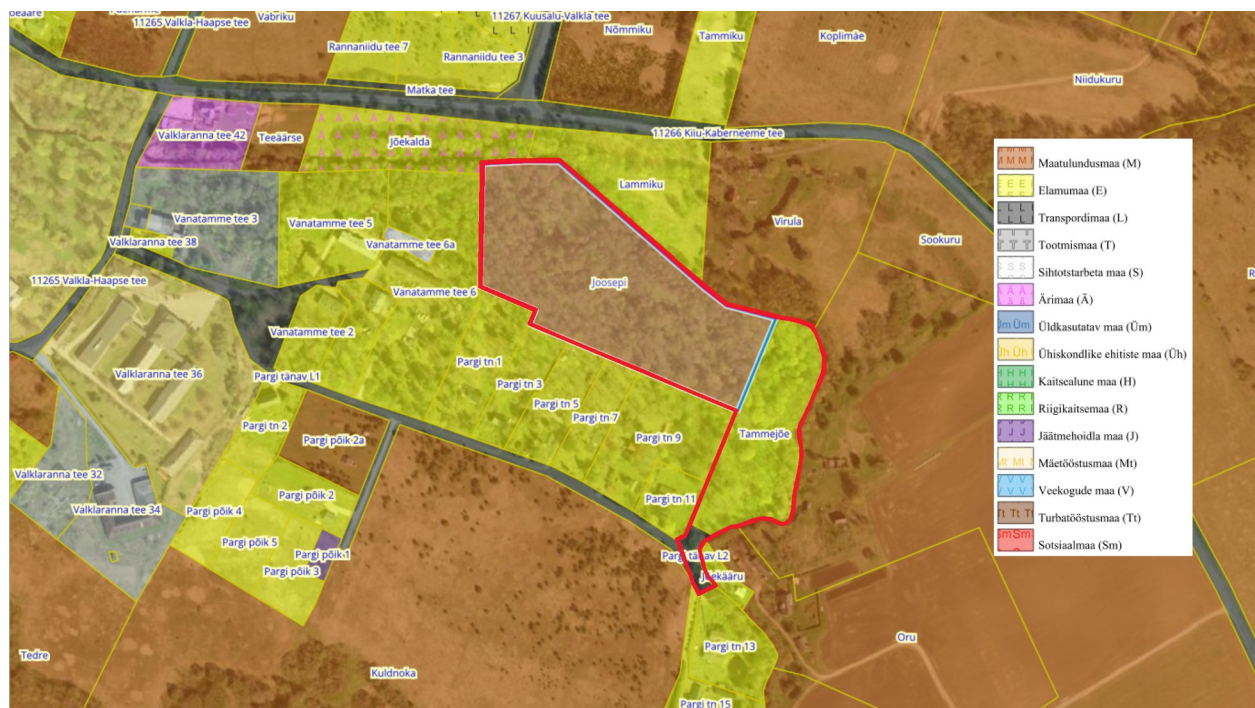
Kõik piirkonna liikluspinnad on kõvakattega kahe-suunalised tänavad, pea igal kinnistul on otse ligipääs avaliku kasutusega tänavale.

Pargi tänava ääres paiknevate elamukruntide suurused varieeruvad keskmiselt vahemikus 4000...6000 m².

Pargi tänava äärne hoonestus on rajatud samase hoonestuslahendusega – elamud paiknevad peaaegu ühel joonel krundi tänavapoolses küljes ning abihooned hoovipoolses osas. Hoonestus on püstitatud erinevatel aegadel ja mahus, iseloomulik on 1- või 2-korruseline kald-, viil- või kelpkatusega hoonestus. Planeeringuala mõjualas olemasolevate 2-korruseliste hoonete kõrgus maapinnast on hinnanguliselt¹⁶ keskmiselt kuni 6..7 m, krundi põhihoone ehitisealune pind keskmiselt 120..180 m².

Pargi tn 11 krundi piirile on püstitatud tuletõrje veevõtuhüdrant.

Pargi tänava äärsed krundid on haljastatud, igal krundil on nii madal- kui kõrghaljastust.



Joonis 4: Planeeringuala mõjuala maakasutus

Allikas: Maa- ja Ruumiameti kaardirakendus, <https://xgis.maaamet.ee>

¹⁶ Olemasolevate hoonete täpseid kõrgusi ei ole riiklikusse ehitisregistrisse kantud

3. Ruumilise arengu eesmärgid

Ruumilise arengu tagamiseks tuleb detailplaneeringu koostamisel arvestada iga liigilt kõrgema planeeringuga kehtestatud sätteid:

- täpsusastmelt on kõige üldisem üleriigiline planeering „Eesti 2030+¹⁷“, mis seab eesmärgiks tagada olemasolevas asustussüsteemis inimestele võimalikult hea elukvaliteet, erinevate piirkondade arengupotentsiaali maksimaalne ärakasutamine ja asustusvõrgu tõrgeteta toimimine¹⁸;
- maakonnaplaneering koostatakse eelkõige maakonna ruumilise arengu põhimõtete ja suundumuste määramiseks, kohalike omavalitsuste ülestevõimaldamiseks ning riiklike ja kohalike vajaduste ja huvidetasaalustamiseks. Maakonnaplaneering on aluseks üldplaneeringute koostamisel;
- üldplaneeringu eesmärk on konkreetse valla või linna ruumilise arengu põhimõtete ja suundumuste määramine. Üldplaneeringus määratakse üldised ruumilise arengu visiooni aluseks olevad väärtused, võetakse arvesse rahvastiku arengusuundumusi ja prognoositakse elamualade mahtu, hinnatakse olulisemate ressursside mõju arendustegevusele, kavandatakse maakasutuse muudatusi, järgitakse taristu arengu võimalusi jne;
- detailplaneeringu kontekstis on ruumilise arengu eesmärgiks viia ellu üldplaneeringuga määratud tegevusi ja võimalusi ning leida planeeringuala maaüksusele sobilik hoonestusmaht ja -laad, mis maksimaalselt arvestaks planeeringuala mõjuala hoonestuslaadi, maakasutust ning muid piirkonnale omaseid asjaolusid.

3.1. Maakonnaplaneering

Harju maakonnaplaneering 2030+¹⁹ kohaselt on Valkla lähikeskus, mis pakub kohaliku keskusega võrreldes suhteliselt väiksemat hulka teenuseid, kuid mille roll on oluline üksikute kodulähedaste teenuste pakkumisel.

Teemaplaneeringu „Harjumaa kergliiklusteed“ kohaselt ulatub mööda Kiiu-Kaberneeme tee trassi Valkla küla keskosas perspektiivne kergliiklustee.

3.2. Üldplaneering

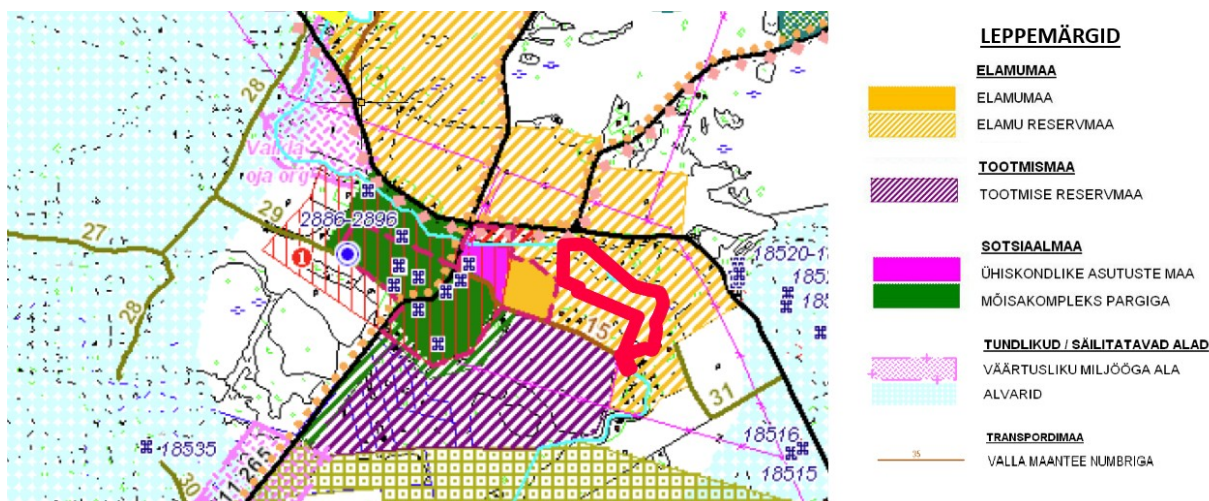
Planeeringualal ja selle mõjualal kehtib Kuusalu valla üldplaneering²⁰, mille kohaselt paikneb planeeringuala maa-alal, millele on määratud elamumaa reservmaa juhtfunktsioon.

17 Üleriigiline planeering Eesti 2030+: <https://planeerimine.ee/ruumiline-planeerimine-2/riigi-strateegilised-planeeringud/yrp/>

18 Vabariigi Valitsus algatas 05. jaanuaril 2023 uue üleriigilise planeeringu „Eesti 2050“ ja selle keskkonnamõju strateegilise hindamise koostamise, et määrata kindlaks Eesti ruumiline struktuur, ruumikasutus ning ajakohased ruumilise arengu põhimõtted, suunised ja suundumused aastani 2050

19 Harju maakonnaplaneering 2030+: <https://riigiplaneering.ee/harju-maakonnaplaneering-2030>

20 Kuusalu valla üldplaneeringu materjalid: <https://www.kuusalu.ee/kehtivad-uldplaneeringud>



Joonis 5: Väljavõte Kuusalu valla üldplaneeringu põhikaardist

Allikas: Kuusalu valla koduleht

https://http://www.kuusalu.ee/documents/7610268/10289252/Kuusalu-1_madalam_kvaliteet.pdf

Üldplaneeringu seletuskirjas²¹ määratud nõuded, mida on planeeringuala asukohast, suurusest ja maakasutusest vajalik, võimalik või mõistlik tegevuste planeerimisel aluseks võtta:

- üldplaneeringuga tiheasustusalaks määratud kompaktse hoonestusega alad on määratud Harju maakonnaplaneeringuga aastast 1998, mille järgi jääb planeeringuala väljapoole tiheasustusalale (st paikneb hajaasustusega alal);
- 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 veekogude kallastest 250 m ulatusse jäävate kruntide hoonestamiseks;
- planeeritaval alal tuleb kaitsta olemasolevat looduskeskkonda (kadastikke jt, väärtuslikke taimi kooslusi, kõrghaljastust jne), säilitada olemasolevad vanad kiviaiad ja soovitatav oleks arvestada vanade kinnistu piiridega;
- üldplaneeringu kaardile kantud ulatuses on Valkla oja org määratud väärtusliku maastikumiljööga alaks, kus tuleb tähelepanu pöörata sellele, et säiliks ala omapära, selle looduslike motiivide ja vormide väljakujunenud suhe. Vajadusel kavandada vaadete avamist ja nende hoidmist avatuna. Vältida kõiki omaduselt või välja nägemiselt piirkonnale võõraid elemente;
- elamuehituses peab jääma põhiliseks ühepereelamute ehitamine;
- ehitamisel tuleb arvestada loodusliku ümbrusega ning lähiümbruse vaateväljaga, vältida tuleb suuremaid pinnavormide muutusi.

²¹ Kuusalu valla üldplaneeringu seletuskiri:

http://www.kuusalu.ee/documents/7610268/8866887/Kuusalu_valla_ylplaneeringu_seletuskiri.pdf

Kuusalu valla uue üldplaneeringu koostamine algatati vallavolikogu 17.06.2009 otsusega nr 49 „Kuusalu valla üldplaneeringu ning planeeringule keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine”. Üldplaneeringu eesmärk on kogu valla territooriumi ruumilise arengu põhimõtete ja suundumuste määramine.

Üldplaneeringu eskiislahenduse avalikustamine toimus 12.01-02.02.2022 ning avalikud arutelud 22. ja 25.04.2022. Eskiislahenduse²² järgi kuulub planeeringualasse jääv Joosepi maaüksus kompaktse hoonestusega ala hulka, mille juhtfunktsiooniks väikeelamu maa-ala (EV), teised planeeritavad maaüksused jäävad väljapoole kompaktse hoonestusega ala.

Detailplaneeringu koostamise perioodiks ei ole Kuusalu valla uut üldplaneeringut vastu võetud ning avalikku väljapanekut ja arutelu korraldatud.

3.3. Detailplaneeringud

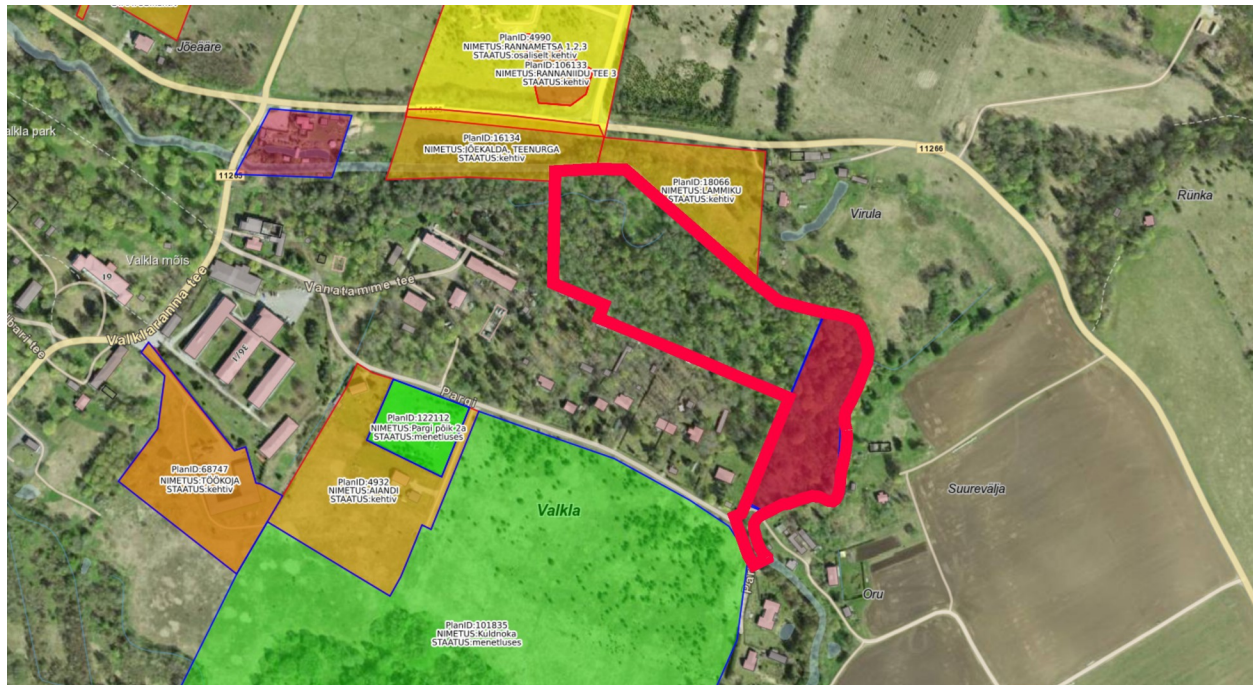
Tabel 6: Planeeringualal ja selle mõjualas koostatud detailplaneeringud

Allikas: <https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/planeeringud/>

PlanID	Ametlik nimetus	Eesmärk	ÜP muutev	Seisund
4844	Tammejõe	Ehitusõiguste määramine	Ei	Kehtetu
68747	Valkla küla Töökoja kinnistu (35201:001:0626) detailplaneering	tootmismaa sihtotstarbega kinnistu jagamine kaheks krundiks, ehitusõiguse määramine olemasoleva hoonestuse rekonstrueerimiseks või uue rajamiseks	Ei	Kehtiv
101835	Kuldnoka	Kinnistu kruntideks jaotamine koos ehitusõiguse taotlemisega	Jah	Menetluses
4932	Aiandi	Kinnistu jagamine viieks üksikelumukrundiks, ehitusõiguse määramine ning heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise lahendamise, servituutide vajaduse määramine	Ei	Kehtiv
122112	Pargi põik 2a		Jah	Menetluses
16209	Valkla forelli		Ei	Kehtetu
16134	Jõekalda, Teenurga detailplaneering	maa sihtotstarbe muutmine maatulundusmaast elamumaaks, kinnistute liitmine, Valkla oja ehituskeeluvööndi vähendamine, kruntidele ehitusõiguse seadmine, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkude lahendamise	Ei	Kehtiv

²² Kuusalu valla üldplaneeringu eskiislahenduse kaardirakendus: <https://dge.ee/maps/Kuusalu-vald/kaardirakendus.html>

18066	Lammiku detailplaneering	kinnistu	Kinnistu sihtotstarbe muutmine ja ehitusõiguse määramine	Ei	Kehtiv
-------	--------------------------	----------	--	----	--------



Joonis 6: Planeeringualal ja selle mõjualas koostatud detailplaneeringute paiknemise skeem

3.4. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused

Planeeringuala ja selle mõjuala on arengudokumendid käsitletud arendus- ja ehitustegevust võimaldava piirkonnana. Kuusalu valla arengukava 2023–2028 seab Valkla küla üheks elamuarenduse fookusalaks: siin on enim kehtestatud detailplaneeringuid ning suurimad uued elamualad on suunatud just siia piirkonda.

Piirkonna maakasutust ja arenguvõimalusi planeerides tuleb silmas pidada:

- üldplaneeringus on Valkla küla esile toodud kui elamuarenduseks ja rekreatsiooniks sobiv piirkond, reserveeritud on maid nii elamuehituseks kui puhkeotstarbeks. Elukeskkonna arendamise põhimõtted näevad ette tasakaalu elamuehituse, puhkealade ja loodusväärtuste kaitse vahel - eesmärgiks on luua turvaline, kasutajasõbralik ja looduslähedane elukeskkond, mis seob pärandkultuuri ja kaasaegse eluaseme- ning taristuarenduse;
- planeeringuala külgneb avaliku kasutusega Pargi tänavaga ning piirkonna kruntide teenindamiseks on rajatud tsentraalsed elektri- ja veevõrgud ning tuletõrje veevõtu hüdrant. Säästliku ja kestliku arengu üheks oluliseks eelduseks on võimalikult suures mahu ära kasutada olemasolevat ja vähem rajada uut;

- piirkonnas on olemas toimiv ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni süsteem, mida on võimalik ja vaja laiendada, et katta kogu Valkla küla ja arendatavad alad;
- piirkonda on kavandatud parklate ja kergliiklusteede rajamist, mis parandavad ligipääsetavust ja küla sidusust teiste piirkondadega;
- detailplaneeringuga kavandatud tegevusi ellu viies on võimalik arvesse võtta üldplaneeringus toodud soovitusi ja tingimusi, mis seotud uute hoonete püstitamise ja ehitiste rajamisega.

Võttes arvesse detailplaneeringu koostamise algatamise ja koostamise käigus kogutud materjale, võib järeldada, et planeeritud tegevused seni hoonestamata maa-ala kasutuselevõtul elamu- ja seda teenindava alana järgivad üldiseid piirkonna ja omavalitsuse arengusuundi.

4. Planeerimislahenduse kirjeldus, kaalutlused ja valiku põhjendused

Detailplaneeringu planeerimislahendus näeb ette planeeringuala maa-ala kruntideks jaotamise ning nendele ehitusõiguse määramise. Lisaks määratakse planeeringuga üldised arhitektuurilised, kujunduslikud ja ehitustingimused, liiklus- ja parkimiskorraldus, käsitletakse tehnovõrkude ja -rajatiste vajadust ja nende rajamise võimalusi ning määratakse kitsenduste vajadus.

Planeeringuala paikneb hajaasustatud alal ning on pindalalt suur. Planeeritud kruntide hoonestusmaht on hajaasustusele omaselt väike ning järgib piirkonna hoonestuspõhimõtteid – krundi keskseks hooneks on elamu, mille juures pindalalt väiksemad ja mahult madalamad abihooned.

Planeeringualale ei planeerita olulise avaliku huviga rajatisi, millest tulenev mõju ulatuks mitmele kinnisasjale, mille ehitamise osas oleks suur avalik huvi või millest võib tõusetuda kõrgendatud oht või mis oleks suure külastajate hulga ja pika külastusajaga ehitis.

4.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine

Planeeringuala jaotatakse üheksaks eraldiseisvaks krundiks:

- Krunt 1 – pindala 6894 m², lähiaadressi ettepanek Tammejõe tänav 9;
- Krunt 2 – pindala 6461 m², lähiaadressi ettepanek Tammejõe tänav 7;
- Krunt 3 - pindala 6164 m², lähiaadressi ettepanek Tammejõe tänav 5;
- Krunt 4 - pindala 5369 m², lähiaadressi ettepanek Tammejõe tänav 3;
- Krunt 5 - pindala 8338 m², lähiaadressi ettepanek Tammejõe tänav 1;
- Krunt 6 - pindala 2774 m², lähiaadressi ettepanek Tammejõe tänav L2;
- Krunt 7 - pindala 1664 m², lähiaadressi ettepanek Tammejõe tänav L1;
- Krunt 8 – pindala 6216 m², lähiaadressi ettepanek Tammejõe park;
- Krnut 9 – pindala 963 m², lähiaadressi ettepanek Pargi tänav L2.

4.2. Krundi hoonestusala määramine

Planeeringuala Kruntidele 1-5 määratakse igaühele üks hoonestusala, kuhu sisse püstitatakse planeeritud hooned.

Hoonestusala asukoha ja suuruse määramisel on lähtutud järgmistest põhimõtetest:

- hoonestusala paikneb väljaspool Valkla oja ehituskeelu- ja piiranguvööndit;
- hoonestusala kaugus naaberkruntidega külgnevatest piiridest vähemalt 15 meetrit, et tagada üldplaneeringust tulenev 30 meetri vahemaa nõue hoonete minimaalseks

kauguseks naaberkruntide hoonestusest. 30 meetrine vahemaa poolitatakse krundi piiril nii, et mõlemale poole piiri jääks võrdne ulatus;

- hoonestusala tänavapoolne kaugus võib olla erinev ning täpne asukoht lähtub kahest aspektist:
 - hoonestusala kaugus elamukrundi tänavapoolsest piirist üldjuhul vähemalt 5 meetrit, et tagada planeeritud kruntide privaatsus, vähendada liikluspinna kasutamisest tuleneva müra ja vibratsiooni mõju, võimaldada hoone ning tänava vahele madal- ja kõrghaljastuse rajamist ning tagada lõunapoolset päikesevalgust planeeritud hoonestusele. Piisav vahemaa, mida peavad ühtselt järgima kõik krundid, tagab ühtsena ja avarama hoonestuse rütmi;
 - asukohtades, kus planeeringualaga külgnevatel kruntidel on olemasolev hoonestus planeeringuala piirile lähemal kui 15 meetrit, arvestatakse 30 meetrise vahemaa tagamise nõuet hoonestusala ja olemasoleva hoone vahel;
- hoonestusala omavaheline vahekaugus tagab tuleohutusnõuetega määratud hoonetevahelise kuja nõuded.

Iga planeeritud hoone peab paiknema planeeringuga määratud krundi hoonestusala sees. Hoonestusala väljapoole võib ulatuda kuni 1 meetri ulatuses hoone räästas, varikatus või hoone külge ehitatud terrassi katmata osa eeldusel, et see ei paikne naaberkinnistu hoonestusest tulenevas tuleohutuskujas ega Valkla oja kalda ehituskeeluvööndis.

Elamukruntide hoonestusala on määratud suuremana kui kruntidele planeeritud hoonete summaarne ehitisealune pind, et võimaldada planeeringu elluviimisel valida täpsemalt hoonete kuju, suurust ja asukohta lähtuvalt konkreetse krundi reljeefist, geoloogilistest, looduslikest või muudest asjaoludest.

Planeeritud hoonestust teenindavad krundisisesed teed, parkimiskohad, tehnovõrgud ja -rajatised, piirdeaiad jms ei pea paiknema krundi hoonestusala sees, kuid need ei tohi üldjuhul paikneda Valkla oja kalda ehituskeeluvööndis – erandid piirdeaedade, teede ja tehnovõrkude ning -rajatiste paiknemiseks kalda ehituskeeluvööndis on määratud Looduskaitseaduse²³ § 38.

4.3. Krundi ehitusõiguse määramine

Detailplaneeringuga määratakse Kruntidele 1-5 ehitusõigus uute hoonete püstitamiseks ning Kruntidele 6-9 ehitusõiguse sätted, mis puudutavad krundi kasutamise sihtotstarbeid.

4.3.1 Krundi kasutamise sihtotstarbed

Tabel 7: Krundi kasutamise sihtotstarbed²⁴

Krundi nr	Krundi kasutamise	Sihtotstarbe	Tähis	Sihtotstarbe selgitus
-----------	-------------------	--------------	-------	-----------------------

²³ Looduskaitseadus: <https://www.riigiteataja.ee/akt/112072025018>

²⁴ Krundi kasutamise sihtotstarbe määrab, millisel otstarbel võib krundi pärast planeeringu kehtestamist kasutada. Krundi kasutamise sihtotstarbe alusel määrab kohalik omavalitsus katastriüksuse sihtotstarbe ja ehitise kasutamise otstarbe. Krundile võib määrata mitu kasutamise sihtotstarvet.

	sihtotstarve	osakaal		
1	Üksikelamu maa	100%	EP	Ühele leibkonnale sobivas suuruses kavandatud elamu maa
2	Üksikelamu maa	100%	EP	Ühele leibkonnale sobivas suuruses kavandatud elamu maa
3	Üksikelamu maa	100%	EP	Ühele leibkonnale sobivas suuruses kavandatud elamu maa
4	Üksikelamu maa	100%	EP	Ühele leibkonnale sobivas suuruses kavandatud elamu maa
5	Üksikelamu maa	100%	EP	Ühele leibkonnale sobivas suuruses kavandatud elamu maa
6	Tänavamaa	100%	LT	Kattega tänavapinna rajamiseks ning tehnovõrkude ja -rajatiste paigaldamiseks vajalik maa
7	Tänavamaa	100%	LT	Kattega tänavapinna rajamiseks ning tehnovõrkude ja -rajatiste paigaldamiseks vajalik maa
8	Haljasala maa	100%	HP	Puhkuseks ja virgestuseks sobilik hoonestuseta maa-ala, millele on iseloomulik looduslik ja poollooduslik looduskoosus
9	Tänavamaa	100%	LT	Kattega tänavapinna rajamiseks ning tehnovõrkude ja -rajatiste paigaldamiseks vajalik maa

Kruntidele 1-5 planeeritakse elamukrundid, mis hoonestatakse elamute ja neid teenindavate abihoonetega. Elamukrundid sobivad asukohalt ja mahult Pargi tänav ja Valkla jõe äärses piirkonnas levinud olemasoleva eluhoonestusega.

Kruntidele 6, 7 ja 9 planeeritakse tänavapinnad, kuhu rajatakse planeeringuala kruntidele ligipääsu tagavad tänavapinnad ning on samas vajalikud kruntide teenindavate tehnovõrkude ja -rajatiste paigaldamiseks.

Krundile 8 planeeritakse haljasala, mis toimib puhkamiseks ja rekreatsiooniks vajaliku rohealana, kus nii looduslikku kui inimeste poolt täiendavalt rajatud madal- ja kõrghaljastust. Krundile rajatakse avaliku kasutusega tee ja mänguväljak.

4.3.2 Hoonete või avaliku kasutusega rajatiste suurim lubatud arv maa-alal

Tabel 8: Hoonete või avaliku kasutusega rajatiste suurim lubatud arv maa-alal

Krundi nr	Hoonete suurim lubatud arv maa-alal	Avaliku kasutusega rajatiste suurim lubatud arv maa-alal
-----------	-------------------------------------	--

1	3	-
2	3	-
3	3	-
4	2	-
5	2	-
6	-	-
7	-	1 jäätmekonteinerite katusealune
8	-	1 tee, 1 mänguväljak
9	-	-

Krundile määratud hoonete suurim lubatud arv maa-alal lähtub krundi suuruselt, kehtivatest kitsendustest, hoonestusala asukohast, suuruselt ja kujust ning piirkonnas levinud hoonestusmustrist, -tihedusest ja -mahust. Kruntidel 1-3 on pindalalt suurem hoonestusala, ning seetõttu on ka nende kruntide maksimaalne hoonete arv suurem.

4.3.3 Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind

Tabel 9: Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind²⁵

Krundi nr	Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	Avaliku kasutusega rajatiste suurim lubatud ehitisealune pind	Krundi täisehituse osakaal suurima lubatud ehitisealuse pinna ehitamisel
1	300 m ²	-	4,3 %
2	300 m ²	-	4,6 %
3	300 m ²	-	4,8 %
4	250 m ²	-	4,6 %
5	250 m ²	-	3,0 %
6	-	-	-
7	-	20 m ² (jäätmekonteinerite katusealune, nn. jäätmemaja)	1,2 %
8	-	200 m ² (mänguväljak)	3,2 %
9	-	-	-

Hoonete ehitisealune pind on võrreldav ja proportsionaalne planeeringuala mõjualasse jäävate kruntide ehitusmahtudega. Kavandatud mahus ehitustegevus ei ole keskkonnale liigselt

²⁵ Ehitisealune pind - hoone ja rajatise maapealse osa aluse pinna ja maa-aluse osa aluse pinna projektsioon horisontaaltasapinnal. Hoonealuse pinna leidmisel ei võeta arvesse hoone vihmaveesüsteemi, päikese- kaitsevarjestust, terrassi, kaldteed ning treppi, valguskasti, vundamendi taldmiku, tehnosüsteemi ja -seadme osa, liikuvat või alla kahe ruutmeetrisel horisontaalprojektsiooniga maapinnale mittetoetuvat varikatust, kuni ühe meetri laiust katuseräästast, hoone kujunduslikke või muid mitteolulisi elemente.

koormav ning lisaks hoonestusele jääb planeeringualale ka piisavalt ruumi juurdepääsu- ja liikumisteede, tehnovõrkude ja -rajatiste ning madal- ja kõrghaljastuse rajamiseks.

Ehitisealuse pinna sisse on arvestatud iga inimtegevuse tulemusel loodud ja aluspinnasega ühendatud või sellele toetuv ehitise, mille kõrgus maapinnast on enam kui 1 meetri (sh ka ehitised ehitisealuse pinnaga 0-20 m² ning 20-60 m²).

4.3.4 Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus

Tabel 10: Hoonete suurim lubatud kõrgus

Krundi nr	Põhihoone lubatud maksimaalne kõrgus olemasolevast maapinnast	Abihoone lubatud maksimaalne kõrgus olemasolevast maapinnast	Põhihoone lubatud maksimaalne korruselisis	Abihoone lubatud maksimaalne korruselisis	Hoonete lubatud maksimaalne absoluut-kõrgus
1	8,0 m	5,0 m	2	1	+ 39,0 m
2	8,0 m	5,0 m	2	1	+ 39,0 m
3	8,0 m	5,0 m	2	1	+ 39,0 m
4	8,0 m	5,0 m	2	1	+ 39,0 m
5	8,0 m	5,0 m	2	1	+ 39,0 m

Planeeritud hoonete lubatud maksimaalne korruselisis ja kõrgus lähtuvad piirkonna hoonestusmahtudest, TP3 hoonestusele kehtivatest tuleohutuse nõuetest ning soovist püstitada kruntidele kaasaegse arhitektuuriga hooneid, mis võivad jääda planeeringuala mõjualasse püstitatud hoonetest möödukas ulatuses kõrgemaks.

Hoonestuse kõrgusele ja korruselisusele määratud maksimaalsed määrad kehtivad ka juhul kui projekteeritakse kõrgema tuleohuklassiga kui TP3 hooneid.

4.4. Detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule tee juurdepääsude võimaliku asukoha määramine

Hoonete kasutamiseks ja teenindamiseks vajalike tehnovõrkudena on planeeritud elektri-, vee- ning kanalisatsioonivarustus. Planeeringu elluviimisel on võimalik rajada ka täiendavaid tehnovõrke ja -rajatise, mille korral tuleb taotleda vastava teenuse pakkuvalt täiendavad tehnilised tingimused.

Detailplaneeringuga esitatakse tehnovõrkude põhimõttelised lahendused – täpsemad tehnilised määrangud projekteeritakse planeeringu elluviimisel.

Lähimale avalikule tee juurdepääsu tagamiseks on planeeringuala koosseisu arvatud Pargi tänav L2 maaüksus, mis ühendab planeeritud krunte avaliku kasutusega Pargi tänavaga. Tammejõe tänav L1 maaüksusele planeeritud tänav määratakse avaliku kasutusega tänavaks.

Elektrivarustus

Planeeritud kruntide elektrivarustuse tagamiseks on Elektrilevi OÜ väljastanud 30.09.2025 tehnilised tingimused nr 504131, mille kohaselt tuleb tarbimiskohtadele näha ette Pulu alajaamast 0,4 kV maakaabelliinid, soovituslikult ringtoiteliinidena. Tarbimiskohtade võrguühenduste rajamiseks näha ette kinnistute piiridele mitmekohalised liitumiskilbid ning jaotuskilbid.

Elektritoide krundi piiril paiknevast liitumiskilbist kuni planeeritud hooneni rajatakse maakaabliga.

Kruntidele 6 ja 7 planeeritud tänavate äärde on ette nähtud koostöös elektrivõrgustiku rajamisega ka tänavavalgustus.

Planeeringuala läbiv olemasolev õhuliin eemaldatakse koostöös võrguvaldajaga ja selle praeguste tarbijate elektrivarustus lahendatakse uue maakaabliga vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele.

Veevarustus

Veevarustuse tagamiseks on Kuusalu Soojus OÜ väljastanud 26.09.2025 tehnilised tingimused nr 058.

Valkla küla ühisveevärgiga liitumispunktiks on Pargi tänav L1 kinnistul paiknev veesõlm V-20, kuhu paigaldatakse maakraan DN32. Peatrassi liitumispunktist rajatakse ühine maa-alune veetrass piki Kruntidele 6 ja 7 planeeritud tänavate maa-ala, kust rajatakse iga krundi piirile eraldi maakraaniga liitumispunkt.

Kanalisatsioonivarustus

Kanalisatsioonivarustuse tagamise näeb detailplaneering ette Kuusalu Soojus OÜ 26.09.2025 väljastatud tehniliste tingimuste nr 058 variandi 3.2 järgi – planeeritud kruntide kanalisatsioonitorustik ühendatakse Vanatamme tee 6 kinnistul paikneva olemasoleva kanalisatsioonitorustikuga. Olemasoleva trassiga liitumiseks tuleb planeeringualale rajada ca 300 m pikkuselt uus trass.

Soojavarustus

Planeeringuala piirkonda ei ulatu keskküttevõrgustik ning hoonete soojavarustus tuleb korraldada täies ulatuses lokaalsete lahendustega. Soovituslikult kasutada täies ulatuses, osaliselt või kombineeritult soojuspumpasid, maakütet, päikesekütet, energiat tootvaid päikese paneele ning muid keskkonnasõbralikke kütteviise.

4.5. Ehitise ehituslike tingimuste määramine

Hoonete projekteerimisel ja püstitamisel tuleb aluseks võtta:

- Tuleohutuse seadus²⁶;
- majandus- ja taristuministri määrus „Nõuded ehitusprojektile”²⁷;
- siseministri määrus „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”²⁸;
- radooniohtutu elamu ehitamise üldnõuded.

Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb takistada metsloomade ja hulkuvate loomade pääsemine hoonetesse.

4.5.1 Võimalikust tuleohust lähtuvate tingimuste määramine ning tuletõrje veevarustus

Tabel 11: Võimalikust tuleohust lähtuvad ehituslikud nõuded hoonetele

Krundi nr	Hoonete liik	Hoone liigitus tuleohutuse järgi	Hoone tuleohutusklass	Suurim lubatud kõrgus	Suurim lubatud korruselisus ²⁹
1	Eluhooned	I kasutusviis	TP3 (tuldkartev)	Kuni 8,0 m	Kuni 2
2	Eluhooned	I kasutusviis	TP3 (tuldkartev)	Kuni 8,0 m	Kuni 2
3	Eluhooned	I kasutusviis	TP3 (tuldkartev)	Kuni 8,0 m	Kuni 2
4	Eluhooned	I kasutusviis	TP3 (tuldkartev)	Kuni 8,0 m	Kuni 2
5	Eluhooned	I kasutusviis	TP3 (tuldkartev)	Kuni 8,0 m	Kuni 2

Tule leviku takistamiseks naaberkrundi ehitisele peab hoonete ja tule levikut võimaldavate rajatiste omavaheline kuja olema vähemalt 8 meetrit.

Lähtuvalt asjaolust, et Kruntidele 1-5 planeeritud hooned paiknevad ühe kinnistu piires, on samast tuleohutusklassist (TP3) ning nende summaarne kogupindala jääb alla 400 m², on need võimalik tuleohutuslikult lugeda üheks hoonekompleksiks, mille korral võib ühe krundi hoonete omavaheline kuja jääda vajadusel väiksemaks kui 8 meetrit.

Tuletõrje veevõtu tagamiseks tuleb planeeringualale rajada veevõtuhüdrant, mis ühendatakse piirkonna ühisveevõrgi võrguga. Veevõtuhüdrandi asukoht, dimensioonid jms parameetrid peavad vastama veevõtukoha rajamise, kasutamise ja korrashoiu nõuetele³⁰. Uue tuletõrjehüdrandi asukohaks on soovituslikult määratud Krunt 6 edelanurk seetõttu, et oleks võimalik täita veevõtukohale esitatavad olulisemad nõuded – aastaringne ligipääs,

²⁶ Tuleohutuse seadus: <https://www.riigiteataja.ee/akt/129062024007>

²⁷ Määrus „Nõuded ehitusprojektile”: <https://www.riigiteataja.ee/akt/127122024025>

²⁸ Määrus „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”: <https://www.riigiteataja.ee/akt/123022021013>

²⁹ Ehitisele esitatavate tuleohutusnõuete kehtestamise määruse lisa 2:

https://www.riigiteataja.ee/akt/lisa/1230/2202/1013/Lisa_2.pdf

³⁰ Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”: <https://www.riigiteataja.ee/akt/119012024004>

päästetehnika manööverdamisvõimalus, ühisveevärgis piisav veehulk ning hüdrandi kaugus igast hoonest (kuni 200 m). Planeeringuala hoonete suurimaks tuletõkkeseptsiooni eripõlemiskoormuseks arvestatakse $\leq 600 \text{ MJ/m}^2$, millest tulenevalt peab olema veevõtukohas tagatud veevooluhulk 10 l/s kolme tunni jooksul.

Iga planeeritud hoone eluruum tuleb varustada autonoomse tulekahjusignalisatsioonianduriga, ja kui hoones on tahkekütusel töötav küttesüsteem, tuleb lisaks paigaldada ka vähemalt üks autonoomne vingugaasiandur. Tuleohutuse tagamiseks võib hoone omanik ette näha täiendavaid tehnilisi lahendusi ehitises tulekahju avastamiseks, kustutamiseks ja hoones viibijate teavitamiseks (näiteks: automaatne tulekahjusignalisatsioon, automaatne tulekustutussüsteem jne).

4.5.2 Energiakasutus

Kaugküttetorustiku ala laienemist planeeringualale ei ole valdkondlikus arengukavas ette nähtud ning planeeritud hoonete soojavarustus ja jahutus lahendatakse lokaalsete lahendustega. Iga hoone projekteerimisel ning ehitamisel tuleb lähtuda konkreetsele hoonetüübile kehtivatest energiatõhususe miinimumnõuetest³¹ ning pöörata tähelepanu tarbimise säästlikkusele.

4.5.3 Loodusvarade kasutus

Ehitiste rajamisel ja kasutamisel tarbitakse paratamatult looduslikke varasid (nt maa, energia, ehitusmaterjalid jne). Planeeringualal ei paikne kohapealseid loodusvarasid, mida saaks planeeritud ehitustegevuse tarvis kasutada.

Lähimad kohalikud loodusvarad, mida saab ehitamisel kasutada, on ehitusliiv (kaevandatakse Huntaugu liivakarjääris, kaugus planeeringualast ca 8 km) ning kruus (Kosu karjäär, kaugus ca 13 km).

Kõiki loodusvarasid tuleb kasutada säästlikult, võimalusel taaskasutada varasemalt kasutuses olnud ning füüsilised omadused säilitanud materjale. Ehitustööde käigus planeeringualal kooritavat pinnast ja kaevist võib ära kasutada vaid planeeringuala piires.

Planeeringualale kavandatud ehitustegevuses kasutatavate materjalide hulk ei põhjusta eeldatavalt nende varude kättesaadavuse vähenemist olulisel määral.

4.5.4 Radooniohuga arvestamine ja selle vähendamine

Kõrget radoonisisaldust võib leiduda peaaegu kõikjal Eestis, kuid peamiselt on radooniohtlik Põhja-Eesti piirkond.

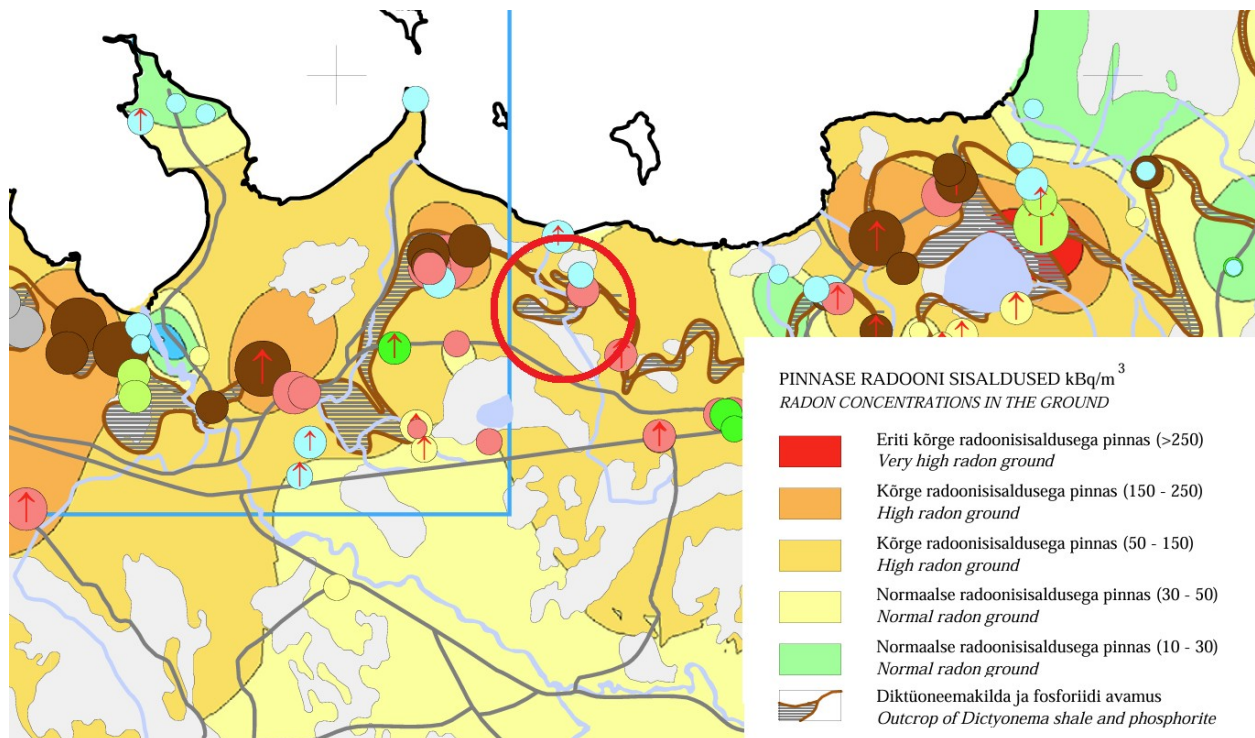
2023. aasta seisuga kaardi³² andmetel on Kuusalu valla piirkonna radooniriski klass kõrge või väga kõrge.

Uutes hoonetes ei tohi radoonitase ületada 200 kBq/m^3 . Enamasti pääseb radoon hoonetesse halvasti ehitatud või nõuetekohaselt isoleerimata vundamendi kaudu. Uue hoone

31 Määrus „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded”: <https://www.riigiteataja.ee/akt/127082025012>

32 Eesti pinnase radooniriski kaart (2020. aasta seisuga): <https://gis.egt.ee/portal/apps/experiencebuilder/experience/?id=f4363bc3bae34fe19e04458dc875375e>

projekteerimisel ja ehitamisel tuleb radooniohuga arvestada ning võtta tarvitusele kaitsemeetmed vastavalt radooniohutu elamu juhendmaterjalidele³³ ning standardile³⁴.



Joonis 7: Planeeringuala asukoht Harjumaa radooniriski kaardilt

Allikas: <https://kliimaministeerium.ee/sites/default/files/documents/2021-07/Harjumaa%20radooniriski%20kaart.pdf>

4.6. Ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine³⁵

Arhitektuuriliste tingimuste määramine lähtub soovist luua planeeringualale piirkonna väärtustega arvestav elukeskkond, mis on ühtaegu nii kaasaegne, hubane kui looduskeskkonnaga arvestav.

Arhitektuursete ja insenertehniliste lahenduste projekteerimisel eelistada väikesema keskkonnamõjuga, naturaalseid ja kohalikul toorainel baseeruvaid või kohapeal saadaolevaid materjale:

- hoonete viimistlusmaterjalina eelistada puitu. Puidu kasutamine hoone arhitektuuris süvendab planeeringuala ja selle mõjuala miljööväärtuslikul hoonestusalal paiknevate hoonete eripärasust ja loodustähedust;
- hoonetel ei tohi kasutada plastaknaid, sest need ei sobitu kaasaegse naturaalsest materjalidest hoonestusega;

³³ Radooniohutu elamu: <https://envir.ee/media/3996/download>

³⁴ EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitsemeetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes”: <https://www.evs.ee/et/evs-840-2023>

³⁵ Ehitise arhitektuurilised tingimused on eelkõige tingimused ehitise ruumilisele terviklahendusele, kujunduslikud tingimused käsitlevad ehitise terviklahenduse raames näiteks ehitise detaile

- eelistatud katusekattematerjalid on kivi, sindel või valtsplekk. Katusekatte värvil eelistada tumedaid toone – näiteks: must, tumehall, tumepruun, tumepunane.
- hoone fassaadi ja sokli viimistlusmaterjali valikul vältida omadustelt või väljanägemiselt piirkonnale võõraid elemente ning imiteerivaid materjale jne (*näiteks: plastvooder, profiilplekk, sandwich-paneelid jne*);
- hoone katusel päikesepaneelide kasutamise soovi korral eelistada sellist tehnoloogiat, mille puhul on paneelid katusekattematerjali integreeritud.

4.6.1 Hooned

Arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused hoonetele:

- lähtuvalt küla hoonestuse hajusast ja küllalt vabavormilisest paiknemisest ei määrata planeeritud hoonestuse kohustuslikku ehitusjoont;
- iga hoone asukoht tuleb sobitada hoonestusalale nii, et see arvestaks nii jalgsi kui sõidukiga juurdepääsuks (*nt tehniline teenindamine, päästetööd vms vajadused*) vajaliku ruumiga, vaadetega tänavalt ja naaberkruntidelt;
- elamukrundil on põhihooneks elamu, mis on igast abihoonest suurem nii kõrguse kui ehitisealuselt pinna osas;
- hoonete põhiplaani ja arhitektuurse lahenduse väljatöötamisel on lubatud modernsed lahendused – planeering ei määra hoonetele ette konkreetset fassaadi ega katuse kuju või kallet. Eesmärk on võimaldada kaasaegseid ja kvaliteetseid arhitektuurseid lahendusi, piiramata põhjendamatult arhitekti loovust ja energiatõhusaid lahendusi. Hoonete sobivus ümbritsevasse keskkonda tagatakse üldiste tingimustega hoonemahu, maksimaalse kõrguse, proportsioonide, materjalikasutuse ja haljastuse kohta. Katusekuju, katusekalle ja teised detailsemad arhitektuursed lahendused täpsustatakse ehitusprojekti tasandil lähtudes kehtivatest normidest ning arhitektuurse ja ruumilise kvaliteedi põhimõtetest. Hoonete eskiisprojektide lahendused kooskõlastatakse kohaliku omavalitsuse arhitektiga;
- hoonega seotud tehnilised seadmed või nende osad, mis peavad paiknema hoonest väljaspool (*nt õhksoojuspumbad, ventilatsioonisüsteemi osad, liitumiskapid jms*) projekteerida selliselt, et need ei rikuks hoone välisilmet.

4.6.2 Piirded, väikevormid

Krundile piirde rajamise soovil arvestada, et piiret ei pea rajama vaid füüsilise ruumi piiramiseks, vaid selle üheks eesmärgiks on ka hoonete esile toomine ning aiakujunduse ja väikevormide rõhutamine.

Piirete ja väikevormide projekteerimisel tuleb arvesse võtta:

- tõkkepuude paigaldamine ei ole lubatud;

- krundi hoonestusala või krundi osa võib soovi korral piirata kuni 1,5 m kõrguse läbipaistva piirdeaiaga. Piirde materjalina eelistada hõredat puitu, võrkaia kasutamine krundi tänavapoolsetes osades ei ole lubatud;
- piirde rajamisel arvestada, et piiret ei pea ümber hoone rajama vaid krundi piiramiseks, vaid selle üheks osaks on ka tänavafrondis hoonestuse esile toomine ja aiakujunduse rõhutamine;
- elektri jaotus- või liitumiskilp vms keskkonna ebatüüpiline väikeehitis või -objekt tuleb paigaldada asukohta, kus see ei ole avalikus ruumis silmatorkavalt nähtav või on võimalikult varjatud;
- planeeringuala kruntide ühine jäätmekonteinerite katusealune planeeritakse Krundile nr 7;
- Krundile nr 8 planeeritakse avaliku kasutusega tee ja mänguväljak.

4.7. Liikluskorralduse põhimõtete määramine

Planeeringualale juurdepääsuks kasutatakse avaliku kasutusega Pargi tänavat, mis ulatub planeeringualani Pargi tänav L1 ja Pargi tänav L2 maaüksuste kaudu.

Planeeringualale planeeritakse kahesuunaline Tammejõe tänav, mis hakkab paiknema Kruntidel 6 ja 7, sh krundil 7 paiknevale osale määratakse avalik kasutus. Elamukruntidele ligipääsu tagamiseks rajatakse tänavalt mahasõidud ning krundi juurdepääsuteed. Mahasõidu rajamisel ning krundile piirdeid ja haljastust projekteerides tuleb silmas pidada, et oleks tagatud igas suunas nähtavus.

Iga krundi omanike ja külastajate autode parkimine lahendatakse täies ulatuses krundi territooriumil, tänaväärset parkimist ei planeerita. Vastavalt standardile EVS 843:2016³⁶ „Linnatänavad” peaks iga uue eramu juures olema minimaalselt kolm parkimiskohta³⁷. Tänaväärset parkimist tuleks vältida nii nähtavuse tagamiseks kui ka esteetilistel kaalutlustel, et säilitada tänaväärset haljastust.

4.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine

Planeeringualal on teostatud dendroloogiline hindamine arborist Oliver Jared Uibopuu poolt, kes on planeeringualal kasvava kõrghaljastuse jaotanud viie väärtusklassi vahel. Planeeringus määratud tegevusi ellu viies jäetakse alles kõik I väärtusklassi puud ning likvideeritakse kõik V väärtusklassi puud. Ülejäänud väärtusklassidesse jaotatud puude likvideeritakse või teostatakse tihedamalt kasvavate puude hooldusraie ja harvendamine. Lõpliku otsuse iga II-IV väärtusklassi puu osas teeb hoone arhitekt lähtuvalt konkreetse puu seisundist ning projekteeritava hoone asukohast.

Elamukruntidele nähakse soovitusena ka uute puude istutamist, et tagada privaatsus, looduslähedus ning vähendada häiringuid (müra, tolmu jne). Uue haljastuse rajamisel tuleb arvestada:

³⁶ Standard EVS 843:2016 „Linnatänavad”: <https://www.evs.ee/et/evs-843-2016>

³⁷ Arvestuslik sõiduauto parkimiskoha suurus 2,5 m X 5 m

- kõrghaljastust peab säilitama või planeerima sellises mahus, et see ühest küljest pakuks nii hoonestusele kui õuealale varju ja kaitset liigse päikesevalguse eest, aga samas tagaks piisava loomuliku päikesevalguse hulga;
- nii säilitatavate kui istutatavate puude ja planeeritud hoonete vahele peab jääma vähemalt 5-meetrine vahemaa;
- hoonestuse lähiümbrusesse istutada kasvukohale ja -tingimustele sobivaid madalaid igihaljaid puid, põõsaid ja vajadusel hekk;
- hoonestuseprojektide koosseisus tuleb lahendada nii madal- kui kõrghaljastus selliselt, et see arvestaks hajaasustuse elamupiirkonnale omase iseloomuga – nii lille- kui tarbepeenrad.

Kogu planeeringualal tuleb tagada regulaarne hooldus ja heakord. Ehitusperioodi lõppedes ei tohi jätta krundile ladustatult ehitusmaterjale ning planeeringuala tuleb haljastada ja heakorrastada. Hoonete katustelt ning kõvakattega aladelt kogutud sadeveed tuleb immutada krundi piires. Vältida tuleb sajuvete juhtimist naaberkinnistutele.

Jäätmekäitluse üldised põhimõtted:

- jäätmekäitluses on riiklik prioriteet, et tõuseks jäätmete liigiti kogumise maht ja kvaliteet;
- vastavalt Kuusalu valla jäätmehoolduseeskirjale³⁸ kehtib valla territooriumil korraldatud jäätmevedu, millega on hõlmatud 7 jäätmeliiki: biolagunevad köögi- ja sööklajajäätmed ehk toidujäätmed, biolagunevad aia- ja haljastujäätmed, segapakend, klaaspakend, paberi- ja kartongijäätmed, segaolmejäätmed ning rõiva- ja tekstiilijäätmed. Kõiki neid jäätmeid tuleb tekkekohal liigiti koguda ning üle anda jäätmevedajale. Kui jäätmevaldajal on võimalus enda kinnistul kompostida, siis ei pea toidujäätmeid jäätmevedajale üle andma.
- iga planeeritud krundi omanikul on kohustus ühineda korraldatud jäätmeveoga ning jäätmevedajaga sõlmida jäätmeveo leping;
- lähtuvalt asjaolust, et korraldatud jäätmeveo raames on hõlmatud palju jäätmeliike, näeb planeering ette ühise jäätmete kogumise asukoha Krundil 7. Ala asukoht on sobilik seetõttu, et see jääb väljapoole kalda ehituskeeluvööndit, igast planeeritud krundist mõistlikule kaugusele ning lähikonnas on võimalik korraldada jäätmeveoki manööverdamiseks vajalik ruum.

4.9. Kuja³⁹, tehnovõrgu ja -rajatise kaitsevööndi või muu kitsenduse määramine

Planeerimisseaduse kohaselt võib detailplaneeringu alusel kinnisomandile seada kitsendusi.

Lähtuvalt planeeritud ehitustegevusest arvestatakse uute kitsenduste vajaduse määramisega:

- naaberkruntidel paiknevate hoonete vaheline tuleohutuskuja - 8 meetrit;

³⁸ Kuusalu valla jäätmehoolduseeskiri: <https://www.riigiteataja.ee/akt/429122022002>

³⁹ Kuja ulatus näitab vähimat lubatud ehitiste vahemaad

- elektri maakaabelliini kaitsevöönd – 1 meetrit äärmisest kaablist;
- maa-aluse veetorustiku kaitsevöönd – 2 meetrit torustiku telgjoonest mõlemale poole;
- maa-aluse vabavoolse kanalisatsioonitorustiku kaitsevöönd – 2 meetrit torustiku telgjoonest mõlemale poole;
- avaliku kasutusega tänava kaitsevöönd – 5 m äärmise sõiduraja välimisest servast.

4.10. Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine

Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine kuulub detailplaneeringu ülesannete hulka, sest ruumilise keskkonna sihipärase kujundamise kaudu on võimalik ennetada kuritegevust ja vähendada kuriteohirmu⁴⁰.

Arvestades planeeringuala asukohta, paiknemist, lähipiirkonda ja muid tingimusi, peetakse oluliseks järgnevate põhimõtete järgimist:

- selgelt on eristatud nii krundi ligipääs kui hoone sissepääs, välditakse tagumisi ja/või peidetud juurdepääsusi;
- hoone sissepääsu lähiümbrus on varustatud hämaraanduri- või liikumisele reageeriva välisvalgustusega;
- hoonele ei ole võimalik märkamatuult juurde hiilida – hooneid, õuema või hoonestusala piirav aed, piire või hekk on vaateid tagava tiheduse ja sobiliku kõrgusega, hoonete vahel on hea vaadeldavus;
- hoone on varustatud vähemalt autonoomse tulekahjuanduriga seadmega, tahkekütusega küttekeha kasutamisel ka vingugaasianduriga;
- krunt on aastaringselt korrastatud ja haljastatud;
- hoone ukсед on alati suletud, välisustel on turvalukud;
- hoone tuleb projekteerida ning püstitada kvaliteetsetest ehitusmaterjalidest.

Üldise turvalisuse üheks komponendiks on kindlasti ka hea läbisaamine ja tihe läbikäimine lähipiirkonna teiste elanikega, et toimiks parimas mõttes n-ö naabrivalve süsteem.

4.11. Müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine

Planeeringualale ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke objekte ega tegevusi, mis tooks kaasa püsiva vibratsiooni, soojus- ja/või kiirgussaaste. Peamine mõju pinnasele ja taimestikule kaasneb ehitiste rajamise perioodil. Kaasnevad mõjud on valdavalt lokaalse iseloomuga ning ajutised.

Üldised määrangud müra-, vibratsioon-, saasteriski- ja insolatsioonitingimuste tagamiseks:

⁴⁰ Kuritegevuse riskide vähendamist käsitleb Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine - Linnaplaneerimine ja arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine”

- peamine müra ja vibratsioon tekivad ehitustööde perioodil ehitusmaterjalide transportimisel ja ehitusmehhanismide kasutamisel. Ehitustegevus tuleb planeerida selliselt, et mürarikkeid töid ei teostataks kella 21 ja 09 vahel ega nädalavahetustel;
- hoonete kasutusperioodil eeldatavalt müratase praegusest oluliselt ei erine. Mürahäiringute vähendamiseks tuleb hoonetest väljapoole jäävad tehnoseadmed (nt ventilatsiooniseadmed, generaator või küttesüsteemide osad) paigutada selliselt, et oleks tagatud nende tekitatava müranivoo jäämine lubatud piiridesse või kasutada täiendavaid meetmeid müra summutamiseks;
- võimalike mürahäiringute leevendamiseks võib rajada hoonete ümbrusesse hekkidest või puude gruppidest puhveralasid. Hoonesse jõudvat müra saab vähendada hoone akende ja välisseinte müratakistuse suurendamisega;
- ehitustehnika ja -seadmete kasutamisel tekkida võiva keskkonnareostuse (nt õli või kütuse imbumine pinnasesse) ennetamiseks tuleb kasutada kaasaegseid ja õigeaegselt hooldatud seadmeid;
- eluruumide täpsed insolatsioonitingimused määratakse ehitusprojekti.

Planeeringuala ja selle mõjuala paikneb nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkonnas. Planeeritud tegevusi ellu viies tuleb kõikide meetmetega tagada põhjavee kaitetus.

4.12. Servituutide seadmise ja olemasoleva või kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajaduse märkimine

- Kui Krundile 6 planeeritud tänavalõigule ei määrata avalikku kasutust või peale valmimist seda ei anta üle kohalikule omavalitsusele, tuleb Kruntide 1-5 juurdepääsu tagamiseks sõlmida notariaalsed servituudilepped Krundile 6 planeeritud liikluspinna kasutamiseks;
- Krundi 7 maa-alale planeeritud liikluspind ning krundile 8 planeeritud tee ja mänguväljak määratakse avalikult kasutatavaks;
- detailplaneering märgib servituudi seadmise vajalikkust isiklik kasutusõiguse kaudu Kruntide 6, 7 ja 9 maa-alale planeeritud tehnovõrkude igakordsete omanike kasuks.

4.13. Nendele ehitistele tingimuste seadmine, mille ehitamiseks ei ole detailplaneeringu koostamine nõutav

Planeeringualale on lubatud täiendavalt püstitada hoonestuse kasutamiseks ja teenindamiseks vajalikke rajatisi, mida ei käsitleta detailplaneeringu koostamise kohustusega hoonete või ehitistena – näiteks sõidukite parkimisplats, hoonete või rajatiste vahelised liikumisteed või -rajad, lipumast, erinevad väikevormid vms. Taolised ehitised ei tohi paikneda naaberkinnistu hoonetest tulenevas tuleohutuskujas ning ehitised ei tohi paikneda Valkla oja kalda ehituskeeluvööndis.

Nimetatud ehitiste vajaduse, mahu ja asukoha määramiseks on detailplaneeringu üldistusaste liiga suur ning need lahendatakse planeeringut ellu viies. Kõik sellised ehitised peavad vormilt, mahult ja kujunduslikult sobituma ülejäänud ehitistega. Lähtuvalt ehitise gabariitidest või

kasutusotstarbest võib taoliste ehitiste rajamise puhul kas ehitusloakohustus puududa või on vajalik esitada kohalikule omavalitsusele ehitusteatis.

4.14. Tegevused kalda veekaitse-, ehituskeelu- ja piiranguvööndis

Planeeringualaga piirneva Valkla oja kaldast ulatuvad planeeringualale kalda veekaitse- (10 m), ehituskeelu- (50 m) ja piiranguvöönd (100 m) ning avalik kallasrada (4 m), mille ulatust arvestatakse alates põhikaardile kantud veekogu piirist.

Kalda veekaitsevöönd on Veeseaduse⁴¹ § 118 määratud ala veekogu kalda erosiooni ja hajuheite vältimiseks. Veekaitsevööndis on muuhulgas keelatud puu- ja põõsarinde raie ilma Keskkonnaameti nõusolekuta ning pinnase kahjustamine ja muu tegevus, mis põhjustab veekogu kalda erosiooni või hajuheidet. Veekaitsevööndis on üldjuhul keelatud ka ehitamine, kuid seaduses toodud erisuste järgi on see võimalik juhul kui ehitustegevuse eesmärk on kooskõlas ranna- ja kaldakaitse eesmärkidega tagada kaldal vaba liikumine ja juurdepääs – sellest lähtuvalt sobitub avaliku kasutusega tänava rajamine seaduses toodud erandi hulka.

Kalda ehituskeeluvöönd on määratud Looduskaitseaduse⁴² § 38. Kalda ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud, muuhulgas ei laiene ehituskeeld maaparandussüsteemile, piirdeaedadele, maakaabelliinile, kehtestatud planeeringuga kavandatud tehnovõrgule ja -arajatisele ning avalikult kasutatavale teele.

Kalda piiranguvööndis keelatud tegevused on loetletud Looduskaitseaduse⁴³ § 37. Arvestades planeeringuala senist ja planeeritud maakasutust on kõige enam kohaldatav piiranguvööndis tegutsemise piirang mootorsõidukiga sõitmise keeluks väljaspool selleks määratud teid ning maastikusõidukiga sõitmise keeld (*välja arvatud kaitstava loodusobjekti valitsemisega seotud töödeks, kutselise või harrastuskalapüügi õigusega isikul kalapüügiks vajaliku veesõiduki veekogusse viimiseks, pilliroo varumiseks ja adru kogumiseks*). Piiranguvööndis asuvate metsade kaitse eesmärk on vee ja pinnase kaitsmine ja puhketingimuste säilitamine. Kalda piiranguvööndis ei tohi lageraielangi pindala olla suurem kui kaks hektarit, välja arvatud maaparandussüsteemi eesvoolu veekaitsevööndis maaparandushoiutööde tegemisel.

5. Planeeringu elluviimine

Planeeringu elluviimine on tegevus, mille eesmärgiks on planeeringus sätestatu realiseerimine ning planeeringulistest nõuetest kinnipidamise tagamine. Tegevuste järjekorda või sisu võib muuta kui see on mõistlik ja võimalik, ei ole detailplaneeringu põhilahendusega vastuolus ning on kõikide seotud osapooltega kooskõlastatud.

Planeeritud tegevuste elluviimisel ega valminud objektide kasutamisel ei tohi põhjustada kahjusid kolmandatele osapooltele. Kahju tekkel peab kahju hüvitama kinnistu omanik, kes kahju põhjustas või kelle tellimusel kahju põhjustatud tegevus toimus.

41 Veeseadus: <https://www.riigiteataja.ee/akt/108072025070>

42 Looduskaitseadus: <https://www.riigiteataja.ee/akt/112072025018>

43 Looduskaitseadus: <https://www.riigiteataja.ee/akt/112072025018>

Planeeringu kehtestamise ja elluviimise eelduseks on notariaalne lepingu sõlmimine, millega kohalik omavalitsus annab planeeritud avaliku kasutusega tänavate ja tehnovõrkude väljaehitamise kohustuse üle planeeringust huvitatud isikule ning fikseeritakse välja ehitatava avaliku kasutusega tänavate omavalitsusele üle andmise tingimused.

5.1. Maakorraldus- ja kinnistutoimingud

Planeeringualasse jäävate Joosepi ja Tammejõe maaüksuste kruntideks jagamiseks ning uute katastriüksuste moodustamiseks peab planeeringust huvitatud isik, kinnisasja omanik või seaduses sätestatud isik tellima vastavat tegevusluba omavalt maamõõtjalt katastrimõõdistamise. Maamõõtja vastutab tema teostatud mõõdistamise andmete õigsuse ja katastrimõõdistamise seaduslikkuse eest.

Osapoolte kohustused:

Planeeritud maaüksuste jagamisel eraldiseisvateks kruntideks puudub avalik huvi ning nendega seotud tööd tellib ja finantseerib huvitatud isik või kinnisasja omanik.

Omandisuhted:

Maakorraldustoimingute teostamise järgselt on võimalik notariaalse toiminguna jagada kinnistu, teostada võõrandamistoimingud ning kinnistute omanike ja tehnovõrkude valdajate vahel sõlmida notariaalsed servituudilepped tänavate ja tehnovõrkude rajamise ning kasutamise kohta.

5.2. Projekteerimine

Projekteerimistööde aluseks on käesolev detailplaneering. Vajadusel võib detailplaneeringu täpsustamiseks kohalik omavalitsus välja anda täiendavaid projekteerimistingimusi tagades, et planeeringu terviklahendus projekteerimistingimuste tulemusel ei muutu. Projekteerimistingimustega ei tohi muuta olemuslikku detailplaneeringu planeerimislahendust - täpsustamine eeldab, et üldiselt on kehtestatud planeeringu elluviimine võimalik ja osapooled seda endiselt soovivad.

Olulisemad projekteerimistööd:

- tehnovõrgud ja -rajatised;
- tänavad;
- kruntide juurdepääsuteed, parkimiskohad, manööverdamisala;
- hooned.

Kõik projekteerimistööd võib lahendada hoone ehitusprojekti ning selle eriosade koosseisus, või eraldiseisva projektiga.

Osapoolte kohustused:

Planeeritud projekteerimistööde teostamiseks puudub avalik huvi ning nendega seotud tööd tellib ja finantseerib planeeringust huvitatud isik, kinnisasja omanik või muu seaduses

sätestatud isik. Tellija peab järgima, et töö teostaja täidaks tegevusalal tegutsemise kvalifikatsiooninõudeid ning vajadusel täidaks nende tõendamise kohustust.

Tehnovõrgu ja -rajatise projekteerimisel tuleb järgida võrguvaldaja poolt või kasutatavate elementide tootja poolt seatud tingimusi.

Hoonete projektid tuleb kooskõlastada Päästeameti Põhja päästekompleksiga.

Omandisuhted:

Projekteerimistööde tulemuse autoriõigusi ja muid omandisuhteid reguleerib tellija ja teostaja vaheline leping.

5.3. Ehitamine

Enne ehitustööde algust tuleb ehitamisest läbi ehitusloa taotluse esitamise teavitada pädevat asutust (üldjuhul kohalik omavalitsus). Lähtuvalt projekteeritud ehitise gabariitidest või kasutusotstarbest võib teatud ehitiste rajamise puhul kas ehitusloakohustus puududa või on vajalik esitada ehitusteatis.

Olulisemad ehitustööd:

- rajatakse vee- ja kanalisatsioonitrassid ning elektriühendus;
- rajatakse avaliku kasutusega tänavad;
- kruntidele mahasõitude ja krundisisesete juurdepääsuteede ja liikumisteede rajamine, sõidukite parkimiskohad ja manööverdamisalad krundi omaniku/elaniku ning külaliste jaoks;
- püstitatakse hooned, rajatakse krundisisesed tehnovõrgud.

Osapoolte kohustused:

Enne elamutele ehituslubade väljastamist peavad olema planeeritud tehnovõrgud ja avaliku kasutusega tänavad. Avaliku kasutusega tänavale saab kohalikule omavalitsusele üle anda siis kui tänavale on väljastatud kasutusluba ning vähemalt 3 krunti on hoonestatud.

Planeeritud ehitustööde teostamiseks puudub avalik huvi ning nendega seotud tööd tellib ja finantseerib huvitatud isik, kinnisasja omanik või muu seaduses sätestatud isik. Tellija peab järgima, et töö teostaja täidaks tegevusalal tegutsemise kvalifikatsiooninõudeid ning vajadusel täidaks nende tõendamise kohustust.

Tehnovõrgu ja -rajatise rajamisel tuleb järgida võrguvaldaja poolt või kasutatavate elementide tootja poolt seatud tingimusi.

Omandisuhted:

Planeeritud ühiskasutused avaliku kasutusega tänavad annab arendaja tasuta üle kohalikule omavalitsusele.

Tsentraalsete tehnovõrkude ja -rajatiste omanikuks kuni krundi liitumispunktini jääb üldjuhul tehnovõrgu kaudu teenust pakkuv ettevõtte.

Ehitustööde tulemuse valminud hoone ja krundisistest rajatistest omanikuks jääb peale ehitustööde lõppu üldjuhul kinnisasja omanik.

5.4. Planeeringu elluviimisega kaasneda võivad mõjud

Planeeringuga määratud tegevused võivad avaldada mõningast mõju pinnasele, loodusressursside kasutamisele, elurikkusele, välisõhu kvaliteedile, jäätmemajandusele, energiakasutusele ning teistele loodus- ja elukeskkonna aspektidele, kuid need on üldiselt lokaalsed, minimaalse mõjuga, paljud lühiajalised ning ei oma seetõttu arvestatavat mõju.

Mõjud looduskeskkonnale

Planeeringu elluviimisega kaasneda võivad looduskeskkonnale avalduvad lokaalsed mõjud ning asjakohastel juhtudel nende seiremeetmed:

- planeeringuala paikneb nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Igakordne kinnistu omanik peab tagama ja tarvitusele võtma meetmed põhjavee kaitsmiseks;
- planeeringualal ei paikne loodusvarasid, mida saaks ehitustegevuses kasutada, kogu vajaminev materjal tuleb kohapeale transportida mujalt. Ehitustegevuses kasutatavate materjalide mahte ei ole võimalik detailplaneeringu koostamise raames hinnata, kuid materjalide ning vee kogustesse tuleb suhtuda säästvalt;
- kui planeeritud tegevuste käigus järgitakse nii kohaliku omavalitsuse territooriumil kui riiklikult kehtestatud norme, siis eeldatavalt ei ületa jäätmete käitlemisel tekkinud mõju piirkonna keskkonnataluvust;
- ehitusperioodil toimuvad kaevetööd muudavad osaliselt olemasolevat pinnast, kuid eeldatavalt ei viida kaevetööde käigus pinnasesse ohtlikke aineid ning sel tegevusel negatiivset ega pikaajalist mõju ei ole;
- täiendav müra ja vibratsioon võivad kaasneda eelkõige uute hoonete ehitamise perioodil ning sellega kaasnevad mõjud on ajutised;
- ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb regulaarselt hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust (nt lekkesid).

Majanduslikud mõjud

Planeeringu elluviimisega kaasnevad majanduslikud mõjud väljenduvad eelkõige planeeritud hoonete ehitamisega seotud rahaliste investeeringutega – ehitusmaterjalide soetamine, masinate ja seadmete kasutamine, kvalifitseeritud tööjõu kasutamine jne. Planeeritud tegevus mõjub soodsalt piirkonna elamumajandusele, sest olemasolevate hoonete laiendamine ja uute püstistamine tõstab piirkonna kinnisvara keskmist väärtust. Negatiivseid või ebaproportsionaalseid majanduslikke mõjusid planeeringu elluviimisega eeldatavalt ei kaasne.

Kultuurilised mõjud

Uued hooned ja rajatised peavad vastama kõrguse, mahu ja materjalinõuetele, mis toetavad kohaliku ruumikultuuri säilimist. Kultuuriliste mõjude tagamiseks on planeeringulahenduses määratud vastavad ehituslikud tingimused.

Sotsiaalsed mõjud

Planeeringu elluviimine mõjutab piirkonna elukeskkonda ja loob rohkemaid võimalusi kaasaegse elukeskkonna arendamiseks ning piirkonna püsielanike arvu kasvuks. Hoonestuse aastaringne kasutus loob loob sotsiaalse kindlustunde ning teadmise, et ühiselt kasutatav taristu on töökorras – nt püsielanike olemasolul on väiksem tõenäosus varjatud kuritegevuseks, lükatakse talvel teed lahti, kiiresti likvideeritakse teele kukkunud puud jne. Võimalikud negatiivsed sotsiaalsed mõjud (nt ehitusaegne müra ja tolm) on ajutised ning neid leevendatakse ehitustööde ajakava, tehnoloogiliste lahenduste ja ohutusmeetmete abil.