

## ALAHAKI KINNISTU DETAILPLANEERING

KAHALA KÜLA, KUUSALU VALD, HARJUMAA

TÖÖ NR: 23KAH

**HUVITATUD ISIK:**

Anton Kuznetsov

Akadeemia tee 22-34, 12611 Tallinn

Tel: +372 55904905

e-mail: [anton.kuznetsov.001@gmail.com](mailto:anton.kuznetsov.001@gmail.com)

**PROJEKTEERIJA:**

RAAM Arhitektid AI OÜ

reg nr: 11470542

Telliskivi 60/1, 10412 Tallinn

KONTAKTISIK: ALICE LAANEMÄGI

Tel: +372 53402476

e-mail: [info@raamarhitektid.eu](mailto:info@raamarhitektid.eu)

## SISUKORD

1.	ÜLDOSA .....	4
1.1	DETAILPLANEERINGU TELLIJA .....	4
1.2	DETAILPLANEERINGU KOOSTAJA .....	4
1.3	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED .....	4
1.4	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK .....	5
1.5	VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE .....	5
2.	OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS .....	6
2.1	OLEMASOLEV OLUKORD PLANEERITAVALE ALAL .....	6
3.	PLANEERIMISLAHENDUS .....	8
3.1	KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS .....	8
3.2	KRUNTIDE EHTUSÕIGUS JA KITSENDUSED .....	8
3.3	ARHITEKTUURINÕUDED .....	10
3.4	NÕUDED EHTUSPROJEKTIDE KOOSTAMISEKS .....	10
4	TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS .....	11
4.1	JUURDEPÄÄS PLANEERITAVALE ALALE .....	11
4.2	TEED JA VÄLJAKUD, KATTED JA VERTIKAALPLANEERIMINE .....	11
4.3	PARKIMINE .....	11
4.4	NÕUDED EHTUSPROJEKTIDE KOOSTAMISEKS .....	12
5	KESKKONNAKAITSE, HALJASTUS JA HEAKORD .....	13
5.1	HALJASTUS .....	13
5.2	HEAKORD .....	13
5.3	JÄÄTMEKÄITLUS .....	13
5.4	MÜRA, VIBRATSIOON JA ÕHUSAASTE .....	14
5.5	RADOON .....	15
5.6	KESKKONNAKAITSE .....	16
6	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED .....	17
7	TULEOHUTUS .....	18
8	TEHNOVÕRGUD .....	19
8.1	VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON .....	19
8.1.1	VEEVARUSTUS .....	19
8.1.2	KANALISATSIOON .....	19
8.2	SOOJUSVARUSTUS .....	20
8.3	ELEKTRI- JA SIDEVARUSTUS NING TÄNAVAVALGUSTUS .....	21

8.3.1	SIDEVARUSTUS .....	3
8.3.2	ELEKTRIVARUSTUS.....	21
8.3.3	NÕUDED EHITUSPROJEKTIDE KOOSTAMISEKS TEHNOVÕRKUDE OSAS	21
9	DETAILPLANEERINGU REALISEERIMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA.....	23
10	DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA .....	23

## **JOONISED**

TUGIPLAAN	M 1:500
PÕHIJONIS	M 1:500

## 1. ÜLDOSA

**Asukoht:** Alahaki, Kahala küla, Kuusalu vald, Harjumaa.

### 1.1 DETAILPLANEERINGU TELLIJA

Anton Kuznetsov

Akadeemia tee 22-34, 12611 Tallinn

Tel: +372 55904905

e-mail: [anton.kuznetsov.001@gmail.com](mailto:anton.kuznetsov.001@gmail.com)

### 1.2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAJA

RAAM Arhitektid AI OÜ

Reg nr 11470542

Telliskivi 60, Tallinn 10412

Kontaktisik: Alice Laanemägi

Tel +372 53402476

E-mail: [alice@raamarhitektid.eu](mailto:alice@raamarhitektid.eu)

### 1.3 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

#### Detailplaneeringu koostamise alused:

- Kuusalu Vallavalitsuse 30. novembri 2023 korraldus nr 480;
- Planeerimisseadus;
- Kohaliku omavalitsuse korralduse seadus;
- Kuusalu Vallavolikogu 19.12.2001 otsusega nr 68 kehtestatud Kuusalu valla üldplaneering;
- Kuusalu Vallavolikogu 25.05.2022 määrus nr 11 „Planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku rakendamine“.

#### Detailplaneeringu lähtedokumendid:

- Kuusalu valla üldplaneering;

- muud kehtivad õigusaktid, projekteerimisnormid ja Eesti standardid (Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“; Eesti standard EVS 812-1:2017 „Ehitiste tuleohutus. Osa 1: Sõnavara“; Eesti Standard EVS 812-6:2011/A1:2013 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“; Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“, Eesti Standard EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“).
- võrguvaldajate tehnilised tingimused.

#### **Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud:**

Geodeetilise alusplaanina on kasutatud litsentseeritud maamöödubüroo Radiaan OÜ poolt 2023. aastal mõõdistatud maa-ala plaani (töö nr 1901G23). Kõrgusmärkide süsteem – EH2000.

Arheoloogiline eeluuring.

#### **1.4 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK**

Alahaki kinnistu detailplaneeringu eesmärk on kinnistu jagamine kolmeks maaüksuseks, et püstitada moodustatavatele kruntidele elamud koos abihoonetega.

#### **1.5 VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE**

Planeeritav ala asub hajaasustusalal, kehtiva Kuusalu valla üldplaneeringu kohasel nn valgel alal. Valge ala üldplaneeringu kaardil tähendab, et antud aladel maakasutuse sihtotstarve ei muutu ja selle muutmist tulevikus ei piirata. Ka pole nendele aladele ette nähtud suuremaid ja eraldi käsitlemist väärivaid kitsendusi ega piiranguid. Samuti asub kinnistu alvarite alal, mis on üldplaneeringus määratud detailplaneeringu kohustusega aladeks, et kontrollida ja välistada tegevused, mis võiksid muuta põhjavee kvaliteeti. Kinnistu põhjaosa piirneb Kahala järvega. Vastavalt üldplaneeringu seletuskirjas toodule, tuleb detailplaneering koostada veekogude kallastest 250 m ulatusse jäävate kruntide hoonestamiseks. Ehituskeeluvööndi vähendamist planeeringuga ei kavandata. Juurdepääs kinnistule on tagatud avaliku kasutusega valla teelt (Jõelähtme-Kemba maanteelt).

Koostatud detailplaneering on üldplaneeringule vastav.

## 2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

### 2.1 OLEMASOLEV OLUKORD PLANEERITAVAL ALAL

Planeeritud ala (Alahaki kinnistu, katastritunnus 35203:003:0051) asub Kuusalu vallas, Kahala külas, Jõelähtme-Kemba tee ja Kahala järve vahel. Maatulundusmaa sihtotstarbega Alahaki kinnistu suurus on 156766 m<sup>2</sup>.

Planeeritav ala piirneb põhjast Kahala järvega, läänest Vainu kinnistuga (katastritunnus 35203:003:0065), lõunast Jõelähtme-Kemba teega, idast Farmi kinnistuga (katastritunnus 35203:003:0326) ja Hiie kinnistuga (katastritunnus 35203:003:0320). Planeeringuala suurus on ca 15,68 ha.

Kinnistul asuvad karja- ja heinamaad. Maanteeäärne ala, kus asub ka olemasolev hoonestus, on osaliselt haljastatud, valdav osa puid kasvab krundi õuealal. Planeeritav ala reljeef on tasane, langeva reljeefiga (ca 3 m) järve suunas. Ehitusgeoloogilised tingimused on rahuldavad, arvestades ehitatavate hoonete rajamistingimusi.

Alahaki katastriüksus (35203:003:0051) Kuusalu vallas Kahala külas asub Roobu-Liikse II maaparandusehitisel (4108240020010/001).

Alahaki katastriüksus kattub 91% ulatuses Tsitre fosforiidimaardla (registrikaart nr 194) fosforiidi passiivse reservvaru 2. plokiga ja põhjaosas 16% ulatuses Kahala turbamaardla (registrikaart nr 635) hästilagunenud turba aktiivse reservvaru 1. plokiga ning passiivse reservvaru 2. plokiga.

Alahaki kinnistule jääb arheoloogiamälestis, asulakoht (reg nr 18099).

Alahaki kinnistul asuvad ehisregistri andmetel järgmised hooned ja rajatised:

Ehitise üldinfo	
Näitaja	EHR andmed
Ehitise aadress	Harju maakond, Kuusalu vald, Kahala küla, Alahaki
Ehisregistri kood	116038294
Ehitise liik	Hoone
Ehitise seisund	Olemas
Ehitise nimetus	Laut
Omandi liik	kinnisasi
Esmase kasutusaasta	1923
Esmase kasutuselevõtu aasta	ei on oletuslik
Ehitise kasutamise otstarbed	
Näitaja	EHR andmed
Kasutamise otstarve,	Elamu, kooli vms abihoone (12744)
mitteeluruumi pind (m <sup>2</sup> )	82,9
Eluruumide pind kokku	0,0
Mitteeluruumide pind kokku	82,9

**Ehitise üldinfo**

Näitaja	EHR andmed
Ehitise aadress	Harju maakond, Kuusalu vald, Kahala küla, Alahaki
Ehitisregistri kood	116038292
Ehitise liik	Hoone
Ehitise seisund	Olemas
Ehitise nimetus	Elamu
Omandi liik	kinnisasi
Esmase kasutusaasta	1923
Esmase kasutuselevõtu aasta on oletuslik	ei

**Ehitise kasutamise otstarbed**

Näitaja	EHR andmed
Kasutamise otstarve, eluruumi pind (m <sup>2</sup> )	Üksikelamu (11101) 110,0
<b>Eluruumide pind kokku</b>	<b>110,0</b>
<b>Mitteeluruumide pind kokku</b>	<b>0,0</b>

**Ehitise üldinfo**

Näitaja	EHR andmed
Ehitise aadress	Harju maakond, Kuusalu vald, Kahala küla, Alahaki
Ehitisregistri kood	220585488
Ehitise liik	Rajatis
Ehitise seisund	Kavandatav
Ehitise nimetus	Vaatetorn
Omandi liik	kinnisasi
Esmase kasutusaasta	
Esmase kasutuselevõtu aasta on oletuslik	

**Ehitise kasutamise otstarbed**

Näitaja	EHR andmed
Kasutamise otstarve, mitteleeluruumi pind (m <sup>2</sup> )	Muu nimetamata spordi- või puhkerajatis (24129)
<b>Eluruumide pind kokku</b>	<b>0,0</b>
<b>Mitteeluruumide pind kokku</b>	<b>0,0</b>

### 3. PLANEERIMISLAHENDUS

#### 3.1 KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

Planeeritav maa-ala asub Kahala järve ja Jõelähtme-Kemba tee vahelisel alal looduskaunis ja privaatses kohas.

Juurdepääs planeeringualale on tagatud Jõelähtme-Kemba maanteelt. Planeeritav ala paikneb ajaloolises külakeskkonnas. Naabermaaüksused on suures osas hoonestatud.

Kontaktvööndi krundistruktuur on külamiljööle omane. Lähialal asuvate hoonestatud kruntide suurus on vahemikus ca 1,4 ha kuni 15,8 m<sup>2</sup>. Enamus hoonetest on taluelamud koos abihoonetega, aga on ka loomakasvatushooneid ning muid põllumajandushooneid. Hoonete kõrgus on valdavalt 1,5 kuni 2 korrust. Planeeritud elamu kõrgus on kaks maapealset korrust ja maa-alune keldrikorrus. Korruselisuse määramisel on lähtutud naaberelamutest, mille korruselisus on samuti kaks maapealset korrust.

Piirkonna hoonestus on arhitektuurselt erilmeline ning pärineb erinevatest ajastutest. Kuna hoonete krundid on suured ning kõrghaljastatud, ei ole arhitektuurne mitmekesisus häiriv ning ei mõju eklektiliselt.

Taluhoonestuse puhul ongi iseloomulik hoonete varieeruvus. Hooned asuvad valdavalt maantee läheduses ja hoonete suurus ning maht on krunditi erinevad, kui samas ei ole erinevused suured. Iga kinnistu puhul on lähtutud konkreetsest looduslikust situatsioonist.

Käesolevas detailplaneeringus on Alahaki kinnistu planeeritud jagada kolmeks maaüksuseks, mille suurus ja konfiguratsioon vastavad piirkonnas väljakujunenud krundijaotusele. Hoonestusalad on tulenevalt väljakujunenud külamiljööst planeeritud maanteepoolsele krundiosale. Järvepoolsed alad on kavandatud säilitada karja- ja heinamaadena, mis võimaldab jätkata piirkonnale iseloomulikku kariloomakasvatust (veised ja hobused).

#### 3.2 KRUNTIDE EHTUSÕIGUS JA KITSENDUSED

Detailplaneeringu eesmärk on 15,68 ha suuruse hoonestatud kinnistu jagamine kolmeks maaüksuseks (suurustega 5,1 kuni 5,5 ha) ning nendele ehitusõiguse määramine elamute ja abihoonete rajamiseks. Samuti piirkonnale sobilike hoonestustingimuste (kõrgus, suurus, konfiguratsioon, arhitektuurne lahendus) väljatöötamine, võimaldamaks püstitada keskkonda sobiv hoonestus.

Moodustatavatele kruntidele on planeeritud lisaks kuni 2-korruselisele elamule ka abihooned. Hoonete ehitisealune pind on kokku kuni 600 m<sup>2</sup>.

Elamu ja abihooned on kavandatud maaüksuste maanteepoolsele osale, säilitades järveäärsed alad haina- ja karjamaadena. Ka naaberkinnistute elamud ja abihooned asuvad teepoolsele krundialal ning järveäärsed alad on säilitatud hoonestusvabana.

Elamute ja abihoonete asetuse ning kuju puhul lähtutud eelkõige põhimõttest, et sarnaselt külas väljakujunenud ruumilistele põhimõtetele peavad hooned asuma maanteelt hästi juurdepääsetaval alal, mis võimaldab rajada ka läbimõeldud ning keskkonnasäästliku tehnilise infrastruktuuri.



Kavandatav tegevus ei sea kitsendusi kõrvalasuval Farmi kinnistul asuva tootmisala (veise- ja hobusekasvatus) kasutamiseks. Samuti puuduvad antud tootmisalal kahjulikud või häirivad mõjud planeeritavale alale. Pigem on loomakasvatushooned külamiljööd täiendavad ning väärtustavad.

### Kruntide ehitusõigus ja kitsendused tabelina:

pos nr	krundi planeeritud suurus m <sup>2</sup>	hoone ehitisealune pind m <sup>2</sup> (+ hoonete maa-alune ehitisealune pind m <sup>2</sup> )	max. korruselisus max kõrgus maapinnast ja abs. kõrgus (m)	max hoonete arv krundil (põhihoone + abihooned)	maa sihtotstarve ja osakaalu % (detailplaneeringu liikide kaupa)	maa sihtotstarve ja osakaalu % (katastrüksuse liikide kaupa)	suletud maapealne brutopind m <sup>2</sup> (suletud maa-alune brutopind m <sup>2</sup> )	parkimiskohtade arv normatiivne ja kavandatud	Kitsendused / piirangud
1	50 836	600 (600)	-1/2 9,0 m abs 46,0 m	1+3	M100%	M100%	1000 (600)	3/3*	KT* W1* W2* PRK* MP1* MP2* KJ1* KJ2* RT* ARH1* ARH2*
2	52 526	600 (600)	-1/2 9,0 m abs 46,0 m	1+3	M100%	M100%	1000 (600)	3/3*	KT* W1* W2* PRK* PR* MP1* MP2* KJ1* KJ2* RT* ARH1* ARH2*
3	53 433	600 (600)	-1/2 9,0 m abs 46,0 m	1+3	M100%	M100%	1000 (600)	3/3*	KT* JK* W1* W2* PRK1* PRK2* PRK* MP1* MP2* KJ1* KJ2* RT* ARH1* ARH2* TV*

#### MÄRKUSED:

\* – parkimise kavandamisel lähtuda ehitusprojekti koostamise ajal parkimisele kehtivatest nõuetest

KT\* – olemasoleva karjatee (laiusega 5 m) servituudi vajadus naabermaüksuste kasuks

JK\* – servituudivajadus planeeritud 0,4 kV liitumis- ja jaotuskilbile, ala 2 m, võrguvaldaja kasuks

W1\* – servituudivajadus planeeritud elektriabliile, 2+2 m, võrguvaldaja kasuks

W2\* – servituudivajadus olemasolevale elektriliinile, 10+10 m, võrguvaldaja kasuks

PRK1\* – puurkaevu PRK0001054 sanitaarkaitsevöönd R50 m

PRK2\* – puurkaevu PRK0001060 sanitaarkaitsevöönd R50 m

PRK\* – planeeritud puurkaevu hoiuala R10 m

TV\* – tuletõrje veevõtumahuti

PR\* – pinnasereeper 8348 ja kaitsevöönd R3 m

MP1\* – maaparandussüsteemi ehituskeeluvöönd 25 m

MP2\* – maaparandussüsteemi piiranguvöönd 50 m

KJ1\* – Kahala järve kalda ehituskeeluvöönd 50 m

KJ2\* – Kahala järve kalda piiranguvöönd 100 m

RT\* – riigitee nr 11260 kaitsevöönd 30 m äärmise sõiduraja välimisest servast

ARH1\* - arheoloogiamälestis asulakoht 18099

ARH2\* - arheoloogiamälestise kaitsevöönd

#### Riigitee nr 1160

W1\* – servituudivajadus planeeritud elektriabliile, 2+2 m, võrguvaldaja kasuks

JK\* – servituudivajadus planeeritud 0,4 kV liitumis- ja jaotuskilbile, ala 2 m, võrguvaldaja kasuks

Teede ja terrasside jm rajatiste ehitisealune pind ei kajastu hoonete ehitisealuses pinnas. Kuni 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga hooned lisaks olemasolevatele ei ole täiendavalt kavandatud.

Peamine autode juurdepääsutee planeeritavale alale toimub Jõelähtme-Kemba teelt. Parkimine on lahendatud oma krundil.

### 3.3 ARHITEKTUURINÕUDED

Peamised arhitektuurinõuded:

- Lahtine hoonestusviis;
- Elu ja abihooned peavad moodustama ühtse terviku;
- Katusekalle 0° – 45°, ühetooniline katusekattematerjal - plekk, kivi, erinevad rullmaterjalid;
- Fassaadikattematerjalid: krohv, fassaadikivi, puitvooderdus või muud looduslikud materjalid, jm piirkonda sobivad materjalid;
- Piirdeaed: uue piirdeaia kavandamisel tuleb lähtuda piirkonnas väljakujunenud piirdeaiatüüpidest ning -kõrgustest.

Piirkonnas tuleb kindlasti vältida esmajoones plastikkatteid. Hoone peab olema viimistletud põhiliselt ühe materjaliga. 20% välisseinast (arvestamata klaasitud avasid) on lubatud viimistleda mõne teise materjaliga. Kasutada eelkõige looduslikke ja kvaliteetseid materjale – kivi, puit, betoon jms. Välisviimistluses ei ole lubatud kasutada kirkaid värvitoone, maalitud ega ruumilisi dekoratiivelemente. Kasutatavad materjalid peavad olema piirkonnale omaselt sobivad ning väärivad.

### 3.4 NÕUDED EHITUSPROJEKTIDE KOOSTAMISEKS

Olemasoleva elamu rekonstrueerimiseks ning uute elamute ehitamiseks koostada ehitusprojektid. Enne uue põhihoone (elamu) ehitusprojekti koostamist esitada eskiis kohalikule omavalitsusele kooskõlastamiseks. Uue elamu ehitusprojektis lahendada ka kinnistu heakord ja haljastus.

Uute elamu projekteerimisel ja ehitamisel rakendada Eesti Standardi EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ nõudeid.

## 4 TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS

### 4.1 JUURDEPÄÄS PLANEERITAVALE ALALE

Planeeritav ala asub riigitee nr 11260 Jõelähtme-Kemba tee (edaspidi *riigitee*) km 29,298-29,581 kaitsevööndis. Riigitee keskmine ööpäevane liiklussagedus on 538 autot ja kiirusrežiim 90 km/h. Planeeritud lahendusega suureneb ööpäevane liiklussagedus ca 10 auto võrra.

Juurdepääs Alahaki kinnistule on hetkel tagatud olemasoleva ristumiskoha kaudu riigiteelt – km 29,381. Tulenevalt planeeringu eesmärgist jagada Alahaki kinnistu kolmeks, jääb olemasolev ristumiskoht teenindama krundi pos 2. Kruntidele pos 1 ja pos 3 on juurdepääsud kavandatud riigiteelt orienteeruvalt – km 29,305 ja km 29,552. Täpne juurdepääsude asukoht ja lahendus selgub ehitusprojektis.

Planeeritud alale kavandatud krunde läbib keskelt ajalooline tugevdatud pinnaskattega karjaajamise tee, mis on ette nähtud säilitada.

### 4.2 TEED JA VÄLJAKUD, KATTED JA VERTIKAALPLANEERIMINE

Krundisisesed juurdepääsuteed ja platsid on lubatud katta asfalkattega, kruusakattega või sillutisega. Soovitav on kasutada sademevett läbilaskvat katendit. Sissesõiduteest ja parkimisalast vabaks jäävale krundiosale on rajatud muru ja kõrghaljastus. Muru ala on planeeritud selliselt, et sademevesi ei valguks naaberkinnistutele, vaid imbuks pinnasesse omal krundil.

### 4.3 PARKIMINE

Parkimiskohtade arvutuse aluseks on võetud Eesti Standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“.

Nimetatud standardi alusel tuleb väikeelamualale projekteeritavate eramute juurde vajalike parkimiskohtade normatiivne arv määrata standardi tabeli 9.2 alusel. Eramute parkimisvajadus on 3 parkimiskohta.

Kinnistu aadress	Ehituse otstarve/liik	Normatiivsete parkimiskohtade arv kokku	Planeeringuga ette nähtud parkimiskohtade arv krundil
Pos 1	EE100	3	3
Pos 2	EE100	3	3
Pos 3	EE100	3	3
<b>Planeeritaval alal kokku:</b>		9	9

Parkimine on lahendatud oma krundil. Parkimiskohtade asukoht määratakse ehitusprojektis, kui on selgunud hoonete täpsed asukohad. Riigiteel parkimine ja tagurdamine ei ole lubatud.

Parkimine on lahendatud igal planeeritud elamumaa krundil. Parkimisala ning sissesõidud tuleb kavandada võimalikult ökonoomselt, eesmärgiga maksimaalselt haljastust säilitades. Parkimis-ja krundisisese teede alad katta soovitatavalt laotud või sidumata kulumiskihiga katenditega. Samuti võib kasutada murukivi. Murukivi on muruga kombineeritav kivi, mis ei takista looduslikku veeringlust, parandab mikrokliimat, täidab filtri ülesandeid, aitab säilitada pinnfunktsioone. Võimalikud värvid on hall, pruun, must, roheline. Murukivide haljasala eest hoolitsetakse nii nagu muru eest, s.t võib kasutada samasuguseid muruniitjaid. Seega murukivi haljas-sillutus on elav murupind ja tarbepind samaselt. Kuid arvestama peab sellega, et murukivi vajab pidevat kastmist, kuna päikesega kuumenev betoon kuumutab ka muru.

#### 4.4 NÕUDED EHITUSPROJEKTIDE KOOSTAMISEKS

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

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

Riigitee kaitsevööndis on keelatud EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1 nimetatud tegevused, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3. Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

Arvestades eeltoodut tuleb kruntide pos 1 ja pos 3 ristumiskohtade rajamisel ja krundi pos 2 ristumiskoha seadustamisel või algse ristumiskoha taastamisel taotlelda EhS § 99 lg 3 alusel Transpordiametilt nõuded ristumiskohtade projektide koostamiseks.

Kuna planeeritavatel kruntidel ei ole juurdepääsu riigiteelt, siis peavad ristumiskohtade ehitamise lepingud olema sõlmitud Transpordiametiga enne kavandatavate hoonete või rajatiste ehitusloa eelnõu kooskõlastamist.

## 5 KESKKONNAKAITSE, HALJASTUS JA HEAKORD

### 5.1 HALJASTUS

Detailplaneeringus on kavandatud kõrghaljastus säilitada. Uued kavandatavad hooned paigutatakse krundile nii, et väärtuslik kõrghaljastus säiliks ja ei ole vajalik puude eemaldamine.

Olemasolevate säilitatavate puude kasvutingimused tuleb säilitada ehitustööde ja hoonete ekspluatatsiooni ajal ning mitte muuta puu kasvualas maapinna kõrgust. Säilitatavate puude läheduses mullatöid teostades tuleb võimalikult vältida suuremate juurte ja tüve vigastamist.

Täiendavate tehnovõrkude planeerimisel ja projekteerimisel tuleb lähtuda kõrghaljastuse säilitamise printsiibist. Võrkude kaugus puutüvedest peab olema minimaalselt 2 m.

Kinnistute täpne haljastus antakse eelprojekti mahus. Puid ja kõrgeid põõsaid ei tohi istutada kraavi kaldakaitsevööndisse ja tee nähtavuskolmnurkade alale. Istutatavad põõsad ja puud peavad olema liigiehtsad, istikute kõrgus, laius ja võrsekasv liigitüüpilised. Istikud peavad olema nii terved ja tugevad, et nende edasine normaalne kasvamine oleks tagatud. Samuti peavad nad olema liigiomaselt kujundatud. Kõrghaljastus tuleb rajada hoonetest vähemalt 6 m kaugusele (oleneb puu liigist). Tuleb järgida ka kehtivaid normatiivakte seoses tehnovõrkudest tulenevate piirangutega. Olemasolevat kõrghaljastust tuleb võimaluse korral säilitada. Ehitustööde käigus paigaldada puudele tüvekaitsmed ja jälgida, et ei kahjustataks puude võrasid.

### 5.2 HEAKORD

Krunt on kavandatud peale planeeritud ehitustööde teostamist heakorrastada ja haljastada. Hoonete ümber, teedest vabadele õuealadele on kavandatud rajada lillemuru.

Suur osa planeeritud alast on kasutusel ka karja- ja heinamaadena. Antud kasutusotstarvet on kavandatud jätkata.

Parkimine on lahendatud oma krundil. Krundi piirile on turvalisuse kaalutlustel lubatud ehitada piirdeaedu ja karjaaedu. Piirdeaiad on lubatud rajada õuemaade ümber, ülejäänud krundiosadele on lubatud karjaaiaid, kiviaiaid ja hekid.

Ehitusprojekti koostamisel tuleb järgida järgmisi nõudeid:

- teede ja õuealade valgustamisel vältida valgussaaste tekitamist;
- valgustada ainult vajalikku ning ühtlase allapoole suunatud valgusega.

### 5.3 JÄÄTMEKÄITLUS

Jäätmete käitlemine nähakse ette vastavalt Kuusalu valla jäätmehoolduseeskirjale.

Olmejäätmete kogumine toimub oma krundil.

Olmeprügi kogutakse kinnistu sissesõidu juures olevatesse sorteeritavate jäätmete mahutitesse. Konteinerite tühjendamine toimub jäätmekäitluslepingu alusel jäätmeluba omava ettevõtte poolt. Jäätmete kogumise päeval viiakse ratastel jäätmekonteinerid sissesõidu juurde tee äärde. Majapidamises tekkivad biolagunevad jäätmed kogutakse eraldi konteinerisse.

Juhul, kui elamu ehitustööde käigus tekivad jäätmed, tuleb lähtuda järgmistest põhimõtetest:

- Ehitusjäätmete teisaldamisel kasutada mittetolmavaid meetodeid (koormate katmine, tolmu sidumine veega jne).
- Jäätmed anda üle vastavat jäätmekäitlusaluba omavale jäätmekäitlejale.
- Ehitusplatsil jäätmete kogumiseks kasutatakse tähistatud mahuteid vastavalt kogutavatele jäätmeliikidele 0,6 m<sup>3</sup> kuni 10 m<sup>3</sup> mahutit, paigaldatud jäätmevedaja poolt.
- Mahukad ehitusjäätmed, mida kaalu või mahu tõttu pole võimalik paigutada mahutisse ja mida ei anta kohe üle jäätmekäitlejale, paigutatakse krundi piires selleks eraldatud territooriumile nende hilisemaks transportimiseks jäätmekäitluskohta. Kuni üleandmiseni ladustada jäätmed krundi piires.
- Kuusalu valla jäätmehoolduseeskirja kohaselt raudbetoon- ja betoondetaile, asfaldi, eelsorditud ehituskive ja telliseid ning puitu ei ole lubatud ladestada prügilas ega kasutada pinnasetäiteks väljaspool prügilat.
- Ehitusjäätmete käitlemise dokumendid tuleb säilitada vähemalt 2 aastat.
- Ehitustöödel tekkivate jäätmete kogumisel ja käitlemisel peab juhinduma järgmistest dokumentidest:
  - Jäätmeseadus
  - Kuusalu valla jäätmehoolduseeskiri

Ehitusprojektis täpsustatakse jäätmekonteinerite asukohta. Prügi regulaarseks äraveoks sõlmitakse vastavat litsentsi omava firmaga leping.

Pinnasele avaldatakse kohati olulist negatiivset mõju seoses uute hoonete ja neid teenindavate rajatiste jms rajamisega – ehitiste ja rajatiste alla jääv pinnakate kooritakse. Nimetatud tegevused on reeglina lokaalsed, lühiajalised ja pöördumatud. Tehnovõrkude rajamisel võivad mõjud olla ka pöörduvad, kui pinnakate (ja haljastus) taastatakse. Ehitustegevuse alguses tuleb huumusmuld ehitusterritooriumilt kindlasti koorida ja ladustada see lähikonnas, et seda saaks kasutada haljastuse rajamisel, taastamisel ja ehitustegevuse käigus tekkinud tallamiskahjustuste likvideerimisel. Kasvupinnas tuleb koorida eraldi ja kasutada samal ehitusel haljastamiseks. Ülejääva kasvupinnase kasutamine tuleb kooskõlastada kohaliku omavalitsusega või anda üle käitlemiseks vastavale jäätmeluba omavale jäätmekäitlusettevõttele.

#### 5.4 MÜRA, VIBRATSIOON JA ÕHUSAASTE

Alahaki kinnistu piirneb riigiteega nr 11260 (Jõelähtme-Kemba tee), millega kaasnevad liiklusest põhjustatud häiringud (müra, vibratsioon, õhusaaste).

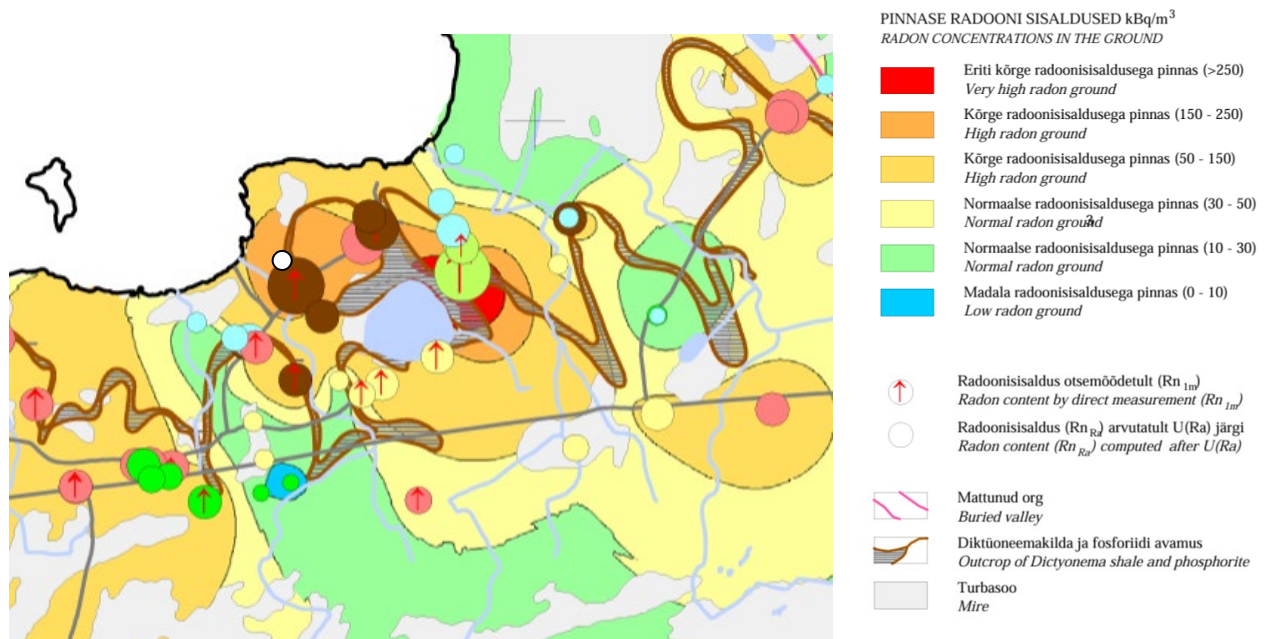
Elamute asukohta valikul tuleb arvestada võimalike häiringutega. Ehitusprojektide koostamisel tuleb hinnata riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016 määrusele nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“.

Ehitusprojektis kavandada meetmed häiringute leevendamiseks, sh keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 toodud müra normtasemete tagamiseks. Ühe meetmena on võimalik abihooned kavandada elamute ning riigitee vahele, mis mõjuvad seeläbi mürabarjäärina.

Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

## 5.5 RADOON

Tegu on kõrge radoonitasemega pinnasel asuva alaga (vt väljavõte Harjumaa radoonikaardist).



Projekteerimisel ja ehitamisel tuleb rakendada radooniohu vältimise meetmed, mis on määratud Eesti Standardiga EVS 840:2017.

Arvestades planeeringuala kuulumist kõrge radooniriskiga piirkonda tuleb kavandatavas elamus läbi viia ehitusjärgseid radooni kontrollmõõtmisi järgnevalt:

- pärast hoone eksploatatsiooni andmist tuleb esimestel talvekuudel teha radooni kontrollmõõtmised, veendumaks projektlahenduses antud radoonitõrje meetmete tõhususes ja sellekohaste ehitustööde kvaliteedis;
- kontrollmõõtmisi on soovitatav korrata kahe aasta möödudes ja ka hilisematel aastatel veendumaks, et hoones ei ole eksploatatsiooni käigus tekkinud pragusid, mille kaudu radoon võib pääseda hoonesse;

- juhul kui ruumides, kus inimesed viibivad pikemat aega, tuvastatakse normikohasest suuremat radoonisisaldust, tuleb välja selgitada radooni ruumidesse pääsemise põhjused ja koostada projekt olukorra lahendamiseks.

## 5.6 KESKKONNAKAITSE

Planeeringuga kavandatav tegevus ei too kaasa olulisi keskkonnamõjusid. Detailplaneeringuga ei soovita kavandada tegevust, mis põhjustaks keskkonnas pöördumatuid muutusi või seaks ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ning vara. Kavandatava tegevusega ei kaasne kumulatiivset ega piiriülest mõju. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu Vee, pinnase või õhusaastatus, jäätmetekke, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn ja ei põhjustata olulisi negatiivseid tagajärgi. Detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei too kaasa olulist negatiivset mõju planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustele.



## 6 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVID NÕUDED JA TINGIMUSED

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti Standard EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine".

Turvalisuse olemasolu on tänapäeva inimese üks põhinõudmisi elu- ja töökeskkonna valikul, mistõttu on planeerimise üheks probleemiks saanud kuritegude ennetamine läbi keskkonna kujundamise ehk kuritegevuse väljatõrjumine planeerimisvõtete abil.

Käesoleva planeeringu puhul on rakendatud järgmisi kuritegevuse riske vähendavaid meetodeid:

- ala elav kasutus;
- atraktiivne maastikukujundus;
- parkla lähedus hoonele;
- hoonete ja nende sissepääsude lähedus tänavatele;
- krundi piirile kavandatud piirdeaed.

Hilisemal projekteerimisel rakendada järgmisi kuritegevuse riske vähendavaid meetodeid:

- atraktiivne arhitektuur;
- hea vaade ühiskasutatavatele aladele akendest ja selge hästivalgustatud teede võrgustik;
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate materjalide kasutamine trepi, käsipuude, valgustite ja kogu jalgteede elementide osas;
- piirkonna hea nähtavus, valgustus ja jälgitavus (videovalve);
- parkla sissesõitude nähtavus, korrashoid;
- tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid;
- süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine.

## 7 TULEOHUTUS

Kasutatud normdokumentide loetelu:

- Tuleohutuse seadus
- Eesti Standard EVS 812-1:2017 „Ehitiste tuleohutus. Osa 1: Sõnavara“
- Eesti Standard EVS 812-6:2012/A1:2013 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“
- Siseministri määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.

Täpsemad tulekaitse nõuded tagatakse konkreetsete hoonete projekteerimise käigus, lähtudes kehtivatest normidest.

Projekteerimisel tagada tulekustutus- ja päästetööde teostamise võimalus (juurdepääs hoonete sisenemiskohtadele ja hädaväljapääsude juurde). Planeeringulahendus võimaldab juurdepääsu kõigi hoonete neljale küljele. Planeeritud hoonete kaugus kõrvalkruntidel asuvatest hoonestest on  $\geq 8$  m ning kuja on täidetud.

### Tuletõrje veevarustus

Vastavalt Eesti Standardi EVS 812-6:2012/A1:2013 „Tuletõrje veevarustus“ tab.1 nõuetele on vajalik normvooluhulk väliseks tulekustutamiseks 10 l/sek.

Tee kõrvale, krundile pos 3 on kavandatud 55 m<sup>3</sup> tuletõrjeveemahuti, mis teenindab krunte pos 1, pos 2 ja pos 3. Antud mahuti teenindusraadiuseks on planeeritud kuni 400 m.

## 8 TEHNOVÕRGUD

### 8.1 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Alahaki kinnistu asub osaliselt olemasolevate puurkaevude (registrikood PRK0001054 ja registrikood PRK0001060) sanitaarkaitsevööndis.

Alahaki katastriüksus (35203:003:0051) Kuusalu vallas Kahala külas asub Roobu-Liiakse II maaparandusehitisel (4108240020010/001).

#### 8.1.1 VEEVARUSTUS

Moodustatavatele kruntidele on planeeritud rajada puurkaevud. Antud puurkaevud on kavandatud kruntide keskel kulgeva karjatee vahetusse lähedusse, mis võimaldab nimetatud puurkaeve teenindada. Puurkaevude hooldusalaks on määratud 10 m.

Hoonetele on kavandatud de32 PN10 PE veeühendused planeeritud puurkaevudest.

Arvutuslik majandus-joogivee vajadus ühele elamule:

- Vooluhulk ööpäevas  $Q=0,6 \text{ m}^3/\text{ööp}$
- Vooluhulk tunnis  $Q=0,5 \text{ m}^3/\text{h}$
- Vooluhulk sekundis  $q=0,35 \text{ l/s}$

Veevarustuse lahendus ning vooluhulgad täpsustakse ehitusprojektide koostamise staadiumis.

#### Tuletõrje veevarustus

Vastavalt Eesti Standardi EVS 812-6:2012/A1:2013 „Tuletõrje veevarustus“ tab.1 nõuetele on vajalik normvooluhulk väliseks tulekustutamiseks 10 l/sek.

Krundile pos 3, vahetult maantee äärde, on kavandatud 55 m<sup>3</sup> tuletõrjeveemahuti kuiva hüdrandidiga (nt Eccua), mis rajatakse kas maa-alusena või muldesse. Mahuti on planeeritud hoonetest vähemalt 30 m kaugusel. Veevõtukohtale on planeeritud tagada juurdepääs maanteelt koos vajaliku ümberpööramise platsiga 12x12 m.

#### 8.1.2 KANALISATSIOON

Igale elamule on projekteeritud de110 kanalisatsiooni äravoolutoru koos reoveekogumismahutiga 10 m<sup>3</sup> (klaasplastmahuti Fertil). Kogumiskaev varustatakse ületäitumise alarmseadmega, mis annab heli- ja valgussignaali märku mahuti tühjendamise vajadusest. Alarmseadme paigaldamisel saab nivooanduri asetada erinevatele kõrgustele. Mahuti paigaldamine toimub vastavalt tootja paigaldusjuhendile.

Kanalisatsioonitrassile nähakse ette kanalisatsioonikaevud de400/315, kuhu saab liituda perspektiivne sauna vms ühendus. Kruntidelt kanaliseeritava reovee reostusnäitajad peavad vastama ühiskanalisatsiooni juhitavale reoveele kehtestatud nõuetele.

Kinnistusisese kanalisatsioonitorustiku kalle peab vastama kehtivatele normidele.

Arvutuslik kanalisatsiooni vooluhulk ühele elamule:

- Vooluhulk ööpäevas  $Q=0,6 \text{ m}^3/\text{ööp}$
- Vooluhulk sekundis  $q=1,80 \text{ l/s}$

Alternatiivse lahendusena on võimalik projekteerida ka omapuhastid, nt ühepere aktiivmuda kompaktpuhastid SBR QuickOne+. Peale reovee mehaanilist puhastamist puhastub reovesi bioloogiliselt osaliselt tõstetud imbsüsteemis ja immutatakse pinnasesse.

Reovee kanaliseerimise lahendus ning vooluhulgad täpsustakse ehitusprojektide koostamise staadiumis.

Reovee kanalisatsiooni kavandamisel tuleb vältida kanalisatsiooniehitiste kujade sattumist riigitee teemaale, kuna kuja on kanalisatsiooniehitistest lähtuva keskkonnaohu võimalik ulatus (VeeS § 133, 134, 136, 137). Seejuures tuleb vältida ka reovee võimalik sattumine riigitee kraavidesse (sh kraavidesse, millele on riigitee kraav eelvooluks).

Planeeritud alal asub olemasolev maaparandussüsteem, mis juhib sademeveed hoonetest eemale. Antud maaparandussüsteem on planeeritud säilitada ning sellega arvestatakse hoonete projekteerimisel ning püstitamisel.

Uute hoonete püstitamiseks koostatakse ehitusprojekti staadiumis vertikaalplaneerimise lahendus. Sademeveed on planeeritud hajutada planeeringuala haljasaladele. Sademevee juhtimine naaberkinnistutele või teemaa-alale ei ole lubatud.

Heit- ja sademevee immutussügavus peab olema aasta ringi vähemalt 1,2 m ülalpool kõrgeimat põhjavee taset ning jääma 1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest.

Sademevee puhul on võimalik kasutada ka imbsüsteemi, mis võimaldab sademevett paralleelselt nii pinnasesse immutada, koguda ja ärajuhtida kui ka taaskasutada. Kogutud sademevett saab kasutada autopesuks, aia kastmiseks vms.

Vastavalt EhS § 72 lg 1 punktile 5 ja § 70 lg 2 punktile 1 on riigitee kaitsevööndis keelatud teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd ning ohustada ehitist ja selle korrakohast kasutamist. Vältimaks tee muldkeha uhtumist ja üleniiskumist ei tohi sademevett juhtida riigitee alusele maaüksusele.

## 8.2 SOOJUSVARUSTUS

Kruntidele kavandatud hoonete täpne küttelahendus selgub hilisemal projekteerimisel. Sobivaks hoonete kütmise viisiks on mitme kütteliigi kombineerimine (näiteks tahke küte + õhksoojuspump või maaküte).

Hoonete küttelahenduse projekteerimisel arvestatakse, et antud lahendus vastab kehtivatele õigusaktidele, planeeringutele ning tagab normatiivsed müra-, vibratsiooni-, insolatsiooni- jm tervisekaitsenõuded.

## 8.3 ELEKTRI- JA SIDEVARUSTUS NING TÄNAVAVALGUSTUS

### 8.3.1 SIDEVARUSTUS

Sidevarustus lahendatakse juhtmevabalt.

### 8.3.2 ELEKTRIVARUSTUS

Käesolevas planeeringus on aluseks võetud Elektrilevi OÜ 26.07.2024 tehnilised tingimused nr 476072.

Detailplaneeringu ala toide on ette nähtud olemasoleva alajaama Karja:(Kotka) baasil. Nimetatud olemasoleva alajaama madalpinge õhuliini mastist 8 (Alahaki kinnistu piiril) on planeeritud kruntide pos 1 ja pos 3 jaoks eraldi 0,4 kV maakaabelliinid. Objektide elektrivarustuseks on planeeritud kruntide piiridele 0,4 kV liitumiskilbid. Liitumiskilbid on planeeritud tarbijate kruntide piiridele teealasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Elektritoide liitumiskilbist objektini on ette nähtud maakaabliga. Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus on tagatud servituudialana.

Jõelähtme-Kemba maantee kõrvale on ette nähtud perspektiivsete 10 ja 0,4 kV maakaablite koridor planeeringuala ulatuses. Elektri kaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektri kaablite kaitsetsoonidesse.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta esitatakse Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus. Peale detailplaneeringu kehtestamist esitatakse Elektrilevi OÜ-le elektrienergia saamiseks liitumistaotlus, sõlmitakse liitumisleping ja tasutakse liitumistasu.

Ehitusprojekti koostamiseks detailplaneeringu alal taotletakse Elektrilevi OÜ-lt täiendavad konkreetsed tehnilised tingimused. Ehitusprojekt kooskõlastatakse täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga.

### 8.3.3 NÕUDED EHITUSPROJEKTIDE KOOSTAMISEKS TEHNOVÕRKUDE OSAS

Veevarustus ja kanalisatsioon:

- Ehitusprojekt kooskõlastada täiendavalt Kuusalu Soojus OÜ-ga.
- Kinnistute vee- ja kanalisatsioonilahendused projekteeritakse hoonete ehitusprojektide koosseisus vastavat litsentsi omava vee- ja kanalisatsiooniinseneri poolt ning vormistatakse põhiprojektina.
- Vee- ja kanalisatsiooni põhiprojektide koostamiseks tellitakse Kuusalu Soojus OÜ-lt projekteerimistingimused ja sõlmitakse leping.

**Elektrivarustus:**

- Ehitusprojekti koostamiseks detailplaneeringu alal taotleda Elektrilevi OÜ-lt täiendavad konkreetsed tehnilised tingimused.
- Ehitusprojekt kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga.

## 9 DETAILPLANEERINGU REALISEERIMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Detailplaneeringu realiseerimisest tulenevad võimalikud kahjud hüvitab kahjude tekkimise ajal Alahaki kinnistut omanud isik.

## 10 DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA

Detailplaneeringu alusel moodustatakse kolm krunti, sõlmitakse notariaalsed servituudilepingud ning kantakse kinnistusraamatusse detailplaneeringus määratud isiklikud kasutusõigused.

Vastavalt Transpordiameti nõudele tuleb rajada arendusega seotud teed ning kõrvaldada nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

Seejärel on võimalik väljastada hoonetele ehitusload.