

KÖITE KOOSSEIS:

I. MENETLUSDOKUMENDID

II. SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	2
2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	2
3. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS	2
3.1. Vastavus Kuusalu valla üldplaneeringule	3
4. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	4
4.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus	4
4.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus	4
4.3. Olemasolev tehnovarustus	4
4.4. Olemasolev haljastus ja keskkond	4
4.5. Kehtivad piirangud	4
5. PLANEERINGU ETTEPANEK	5
5.1. Krundijaotus	5
5.2. Krundi ehitusõigus	5
5.3. Ehitiste arhitektuurinõuded	5
5.4. Piirded	5
5.5. Liiklus- ja parkimiskorraldus	6
5.6. Nõuded ehitusprojektide koostamiseks	6
5.7. Meetmed radoonihutu keskkonna tagamiseks	6
5.8. Haljastuse ja heakorra põhimõtted	6
5.9. Vertikaalplaneerimine	7
5.10. Tuleohutusnõuded	7
5.11. Kavandatud kitsendused	7
5.12. Tehnovõrkude lahendus	8
5.12.1. Veevarustus ja reovee kanalisatsioon	8
5.12.2. Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine	8
5.12.3. Elektrivarustus ja tänavavalgustus	9
5.12.4. Sidevarustus	9
5.12.5. Soojavarustus	9
5.13. Energiatõhususe ja -tarbimise nõuded	10
6. KESKKONNA TINGIMUSED, VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE	10
6.1. Eessõna	10
6.2. Kavandatava tegevusega kaasnev avariolukordade esinemise võimalikkus ja nende vältimise meetmed	11
6.3. Meetmed põhjavee kaitseks	11
6.4. Meetmed radoonihutu keskkonna tagamiseks	11
6.5. Kavandatava tegevusega kaasnevad võimalikud keskkonnamõjud	12
6.6. Hoonestusala kavandamise mõjutus põllumaale	12
6.7. Müra taseme tagamine siseruumides ja ümbruskonna elamualadel	12
6.8. Sademevee käitlemine	13
6.9. Ehitustegevuse ajal tekkivate jäätmete kogumine ja käitlemine	13
6.10. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	14
7. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	14

III. LISAD

- L1. Visualiseering
- L2. Geodeetiline alusplaan (koostatud GEOPORT OÜ, töö nr. A21289, 20.12.2021)
- L3. Elektrilevi Tehnilised tingimused- 402434

IV. JOONISED

DP1. Situatsiooni skeem M 1:20 000, M 1:2000

DP2. Tugiplaan M 1:500

DP3. Kontaktvööndi skeem M 1:5000

DP4. Põhijoonis tehnotrassidega M 1:500

DP5. Kinnistu jägamise ja aadresside ettepaneku skeem M 1:1000

V. KOOSKÕLASTUSED

II. SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Koostamise alused

- Planeerimisseadus;
- Huvitatud isiku 13.11.2024 detailplaneeringu algatamise taotlus;
- Kuusalu Vallavalitsuse 12 detsembri 2024 a. otsus nr 337 „Kiiu aleviku, Lääne kinnistu detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine”;
- Harju maakonnaplaneering 2030+;
- Transpordiameti 23.12.2024 kiri nr 7.2-2/24/20355-2 „Seisukohtade väljastamine Lääne maaüksuse detailplaneeringu koostamiseks”;
- Põllumajandus- ja Toiduameti 28.11.2024 kiri nr 6.2-2/46175 „Tingimused detailplaneeringu koostamiseks”;
- Kuusalu Vallavalitsuse 5.09.2024 korraldusega nr 223 algatatud Kiiu aleviku Kiiu-Valkla reoveepuhasti (35301:001:1490) kinnistu detailplaneering;
- Eesti Vabariigis kehtivad normid ja standardid;
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus “Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded”.

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu eesmärgiks on moodustada üks elamumaa katastriüksus, määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud ja määrata vajalikud servituudid, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Planeeringuala suurus on 69 799 m².

Kinnistu jägamine toimub seetõttu, et soovitud elamumaa krundil soovitakse alaliselt elada ja mitte tegeleda põllumajandussaaduste tootmisega või metsakasvatusega.

Maaüksuse kõnealuses osas ei ole varasemalt detailplaneeringuid kehtestatud.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Kuusalu valla üldplaneeringuga.

3. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

Planeeritav maa-ala paikneb Kuusalu vallas, Kiiu alevikus, Lääne kinnistul, katastriüksusel [35201:003:0113](#), jäädes Kiiu-Kaberneeme tee (11266), Vana-Narva manatee (11260), Kiiu oja ja Valkla-Kaberneeme tee T1/ T3 vahelisele alale.

Vaadeldav ala on Kiiu aleviku põhjapoolses osas.

Ala on ümbritsetud olemasolevate maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistutega.

Planeeringuala piirneb kirde suunast Kiiu-Kaberneeme teega (kü 35201:003:0180),

kagu ja edela suunas Nurme katastriüksusega (kü 35201:003:0157), loode suunas Külavahe

katastriüksusega (kü 35201:003:0171), põhja suunas Mite katastriüksusega (kü 35201:003:0429).

Kuusalu vallas, Kiiu alevikus, Lääne kinnistu detailplaneering.

Planeeritavale alale on juurdepääs asfaltkattega Kiiu-Kaberneeme teelt, mis viib Kiiu aleviku keskusesse.

Käsitletaval alal on ühendus maakonna keskustega ja ka Tallinna linnaga.

Planeeritavat ala teenindavad infrastruktuurid - kool, kauplused jm paiknevad ca 800 m kaugusel Kiiu alevikus.

Ühtne ehitusjoon ja arhitektuurne stiil piirkonnas puuduvad. Hoonete kõrgus on piirkonnas ühest kuni kahe korruseni, katuse kalded vahemikus 10...50° ning katuse harjad nii risti kui ka paralleelselt teedega, hooned on erineva välisilme ja viimistlusega ja kõrgusega.

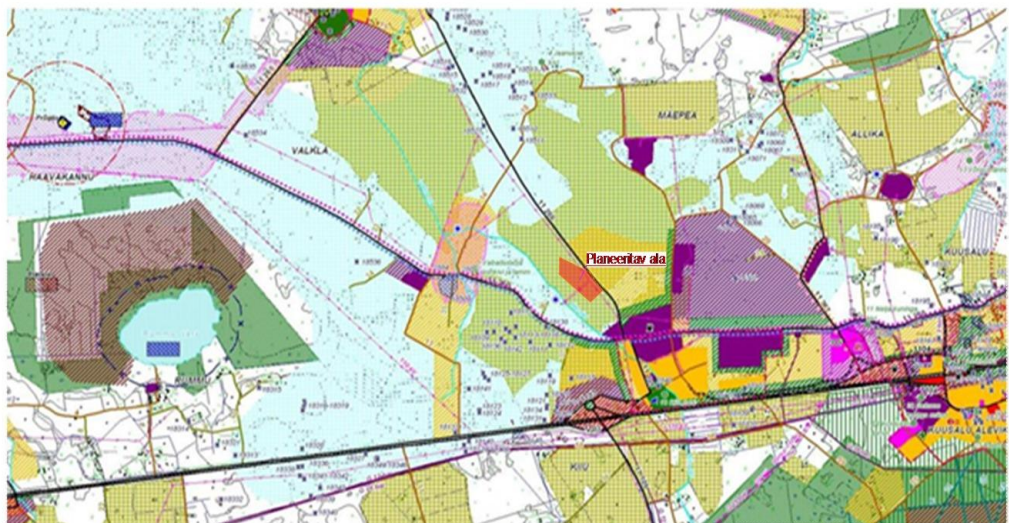
3.1. Vastavus Kuusalu valla üldplaneeringule

Vastavalt kehtivale üldplaneeringule asub planeeritav ala alvarite alal. Alvarite alad on määratud detailplaneeringu kohustusega aladeks, et kontrollida ja välistada tegevused, mis võiksid muuta põhjavee kvaliteeti. Samuti sätestab üldplaneering detailplaneeringu kohustuse juhul kui kavandatakse haja-asustusse elamukrundi, mis on väiksem kui 1.5 ha. Minimaalseks krundisuuruseks haja-asutuses on märgitud 3600 m². alगतatav detailplaneering on üldplaneeringule vastav.

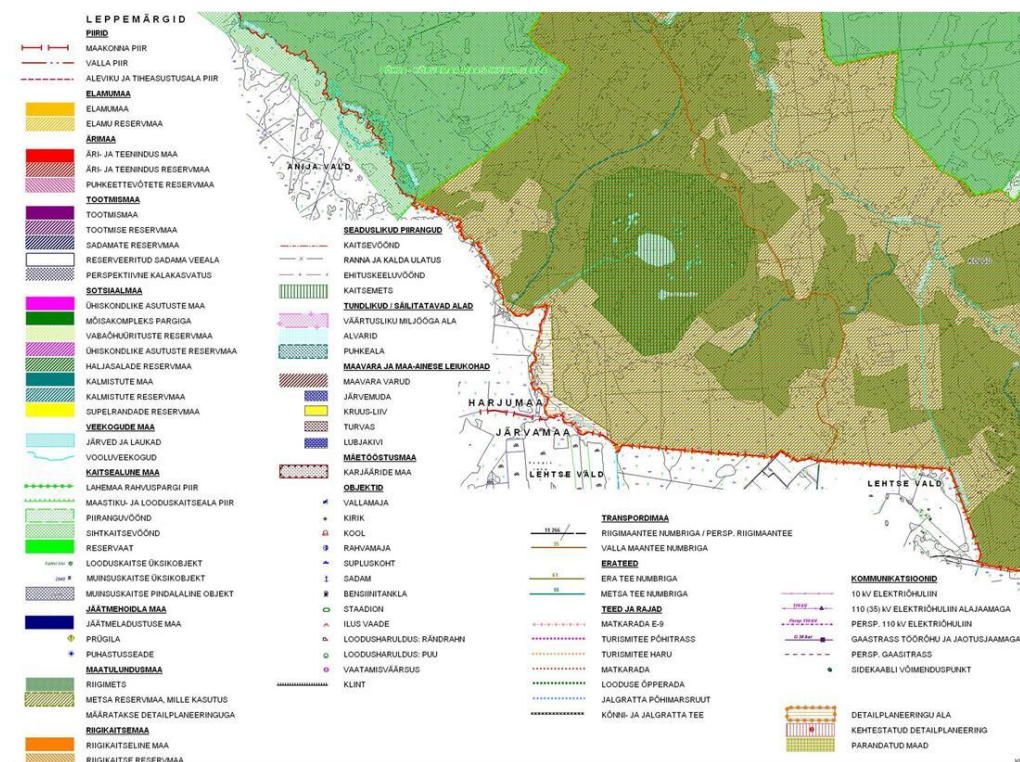
Alale on kavandatud üksikelamukrunt, mille ehitusõiguse ulatuse määramisel on võetud aluseks Kuusalu valla lähteseisukohtades sätestatud tingimused.

Koostatud detailplaneering ei sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

Väljavõtte Kuusalu valla üldplaneeringust (Maakasutuse joonisest).



Üldplaneeringu joonise leppemärgid.



4. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

4.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeritav maa-ala paikneb Kuusalu vallas, Kiiu alevikus, Lääne kinnistul, katastriüksusel 35201:003:0113.

Planeeringuala on suures osas looduslik rohuma, mille maapind on tasane.

4.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Kasutusotstarbed

Lääne kinnistu sihtotstarve on maatulundusmaa 100%.

Olemasolevad hooned

Planeeritav maa-ala on hoonestamata.

4.3. Olemasolev tehnovarustus

Planeeringuala paikneb piirkonnas, kus puuduvad tsentraalsed tehnovõrgud.

Planeeringuala läbivad keskpinge elektriõhuliinid.

4.4. Olemasolev haljastus ja keskkond

Suur osa planeeringualast on looduslik rohuma, on üksikud puud ja põõsad.

Kinnistu reljeef on tasane, jäädes absoluutkõrgustelt vahemikku 34.00 m – 36.50 m.

4.5. Kehtivad piirangud

Planeeritava maa-ala maakasutuse kitsendused:

- Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd -Tänav Kiiu -Kaberneeme
- Elektripaigaldise kaitsevöönd -Elektriõhuliin 1-20 kV (Keskpingeliin)
- Elektripaigaldise kaitsevöönd -Elektrimaakaabelliin
- Elektripaigaldise kaitsevöönd -Elektriõhuliin 1-20 kV (Keskpingeliin)
- Elektripaigaldise kaitsevöönd -Elektriõhuliin 1-20 kV (Keskpingeliin)

- Elektripaigaldise kaitsevöönd -Elektriõhuliin 1-20 kV (Keskringeliin)
- Elektripaigaldise kaitsevöönd -Elektriõhuliin 1-20 kV (Keskringeliin)
- Elektripaigaldise kaitsevöönd -Elektriõhuliini mastitõmmits või tugi
- Elektripaigaldise kaitsevöönd -Elektriõhuliini mastitõmmits või tugi
- Elektripaigaldise kaitsevöönd -Elektriõhuliini mastitõmmits või tugi
- Elektripaigaldise kaitsevöönd -Elektriõhuliini mastitõmmits või tugi
- Uuringu ala (geoloogiline)
- Maaparandushoiu-ala -Maaparandussüsteemi maa-ala
- Maaparandushoiu-ala -Maaparandussüsteemi maa-ala

5. PLANEERINGU ETTEPANEK

5.1. Krundijaotus

Kinnistust eraldatakse elamukrunt, moodustatakse üksikelamu krunt (10022 m²) ja maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksus (59978 m²). Detailplaneeringuga nähakse ette kinnistu jagamine, kuid detailselt on lahendatud elamukrundi osa.

5.2. Krundi ehitusõigus

Pos. nr.	Krundi plan. pindala, m ²	Maks. ehitisealune pind, m ² (elu- / abihoone)	Hoonete maks. korruselisus, m (elu- / abihoone)	Hoonete suurim lubatud kõrgus, m (elu- / abihoone)	Krundi maks. täisehituse %	Hoonete arv krundil	Maa sihtotstarve ja osakaal (vastavalt kat.üksuse liigile)	Maa sihtotstarve (vastavalt det.planeeringu liigile)
1	10022	220 / 480	2 / 1	9 / 6	10	1 elamu, 5 abihoonet	001; E 100%	EP
2	59978	-	-	-	-	-	007; M 100%	M

5.3. Ehitiste arhitektuurinõuded

Hoonestusviis: lahtine

- planeeringuala krundile hoonete projekteerimisel jälgida, et nende arhitektuurne välisilme oleks sobiv keskkonda; kõikidel hoonetel kasutada kaasaegset arhitektuuri;
- elamu lubatud maapealne korruselisus: 2;
- elamu soovitatav maa-alune korruselisus: 1;
- elamu katusekalle vahemik: 30°-45°, väiksemad hooneosad ning väiksemad abihooned (nt varjualune vms) võivad olla madalama kaldega;
- katusekatte materjal -pole piiratud;
- harjajoone suund on paralleelne või risti teega;
- välisviimistlusmaterjalidena on lubatud kasutada kivi, puitu, metalli ja krohvi ning nende kombinatsioone, mis sobiks hästi kokku ümbritseva keskkonnaga;
- välisviimistluses on välistatud imiteerivad materjalid, plastik, ümarpalk, madalakvaliteetne laudis;
- krundi lubatud suurima ehitisealuse pinna ja hoonete suurima lubatud arvu hulka arvatakse krundile kavandatavad 20-60m² suurused hooned. Elamu teenindamiseks kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga hooneid võib krundile rajada hoonestusalale.

5.4. Piirded

Krunte on lubatud piirata kuni 1,5 m kõrguse vähemalt 50% ulatuses läbipaistva taraga, mis peab moodustama visuaalselt tee lõikes terviku.

Tarade planeerimisel arvestada, et need peavad olema sobivad kinni pidama nii väikese-, kui ka suurekasvulisi koeri.

Kinnistute teepoolsetel piiridel on lubatud maksimaalselt piirdeaiaga sama kõrged hekid.
Kinnistute vahelistel piiridel on lubatud ka kõrgemad hekid.
Hekid ja muu haljastus ei tohi tekitada piiratud nähtavusega ristmikke.
Piirde rajamine ei ole kohustuslik.
Torustike kaitsevööndisse piirdeaedade rajamine on keelatud.

5.5. Liiklus- ja parkimiskorraldus

Olemasolev Kiiu-Kaberneeme tee piirab planeeringuala kirde suunas.
Olemasoleva sõidutee laiuks on keskmiselt 5,5 m.

Krundi sissesõiduteede alla ei tohi jääda planeeritavate trasside liitumispunktid.
Joonisele kantud ristumiskohtade nähtavuskolmnurk vastab Eesti standardile EVS 843-2016 "Linnatänavad", kus tabelitest 5.10 ja 5.12 saab rahuldava taseme ja 50 km/h puhul nähtavuskolmnurga 50x10 m. Nähtavuskolmnurk on arvestatud olemasoleva sõidutee laiust silmas pidades.
Liikluskorralduse ettepanek on lahendatud vastavalt Eesti standardi EVS 843-2016 "Linnatänavad" nõuetele.
Parkimiskohad on kavandatud oma krundile. Elamu krundile on ette nähtud kolm parkimiskohta.

Perspektiivse kergliiklusteele tuleb reserveerida selle servituudi ala, sest pole teada kergliiklustee võimalik asukoht.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Riigitee ristumiskoha rajamiseks tuleb EhS § 99 lg 3 alusel taotleda Transpordiametilt nõuded riigitee ristumiskoha ehitamiseks.

5.6. Nõuded ehitusprojektide koostamiseks

Hoonete ehitusprojektid tuleb koostada juhenduses Ehitusseadustikust ja Eesti Vabariigi standardist EVS 932:2017 "Ehitusprojekt" ning vastavalt Majandus- ja taristu ministri 17.07.2015 a. määrusele nr.97 - „Nõuded ehitusprojektile”.
Projektide koostamiseks tuleb tellida tehnovõrkude valdajatelt tehnilised tingimused.
Hoone ehitusprojekti mahus esitada koos põhihoone projektiga abihoonete projektid. Abihoonete välisilme peab olema kooskõlas põhihoone välisilmega.

5.7. Meetmed radooniohutu keskkonna tagamiseks

Vastavalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardi (https://www.envir.ee/sites/default/files/harjumaa_radoonikaart.pdf) kohaselt asub planeeringuala normaalse kuni kõrge radoonisaldusega pinnasel (30-150 kBq/m³).
Rakendades hoonete projekteerimisel ja ehitamisel vastavaid EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ meetmeid, tagatakse radooniohutu keskkond siseruumides.

5.8. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeringualasse jääval elamumaa kinnistul on suures osas looduslik rohumaa, mille maapind on tasane.
Säilitatakse kogu planeeringuala olemasoleva kõrghaljastuse kasvutingimused, mitte muutes nendele harjumuspäraseid kasvutingimusi.
Istutakse juurde leht- ja okaspuud, et tagada Kuusalu valla üldplaneeringus määratud nõuded.

On ette nähtud kinnistu kagu- ja kirde ehitusala piiril kohustuslikku kõrghaljastuse ala puuderea näol.

Tekkivad olmejäätmed kogutakse jäätmekonteinerisse, mis paigutatakse krundile sissesõidutee äärde. Konteinerite asukoht täpsustatakse ehitusprojekti käigus.

Olmejäätmete veo oma haldusterritooriumil korraldab kohalik omavalitsus vastavalt prügikäitlejatega sõlmitud lepingutele.

Võimalikud tekkivad ohtlikud jäätmed kogutakse eraldi ja antakse üle vastavat litsentsi omavale ohtlike jäätmete käitlusettevõttele.

Objektil tekkinud ehitusjäätmed taaskasutatakse või antakse üle vastavat jäätmeluba omavale ehitusjäätmete käitlusettevõttele.

Ehitusprojekti ette näha ehitusaegsete jääkmaterjalide taaskasutus, näiteks kivid, muld, liiv.

Taaskasutuseks mittesobivad ehitusel tekkivad jäätmed tuleb käidelda vastavalt kehtivale korrale.

Ehitustööde teostamise käigus jälgida selleks ettenähtud keskkonna- ja tuleohutusabinõusid.

Detailplaneeringuga on arvestatud vajadusega tagada maaparandusehitiste nõuetekohane toimimine vastavalt maaparandusseaduse § 47 lg 3-7 ning hoida korras oma maal paiknevad maaparandussüsteemi osad (maaparandusseadus § 47 lg 11).

5.9. Vertikaalplaneerimine

Planeeritava ala maapind on tasane. Maapinna absoluutkõrgused on vahemikus u 34.00 m – 36.50 m.

Planeeringu lahenduses ei kavandata olulist maapinna kõrguste muutmist. Peale elamu ehitamist krundi maapind tasandatakse, kõvakattega pindadelt juhitakse sademevesi haljasaladele ja immutatakse pinnasesse oma maaüksusel. Olemasolevat maapinda võib tõsta maksimaalselt 1,2 m. hoonestusala piires.

Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada sademevee mitte kaldumine naaberkinnistutele.

Hoonete ±0.00 absoluutkõrguseks on määratud +46.00 ± 0,50 meetrit ja +42.40 ± 0,50 meetrit. Juurdesõidutee projekteerimisel arvestada maapinna looduslike kalletega. Teekatte pind rajada kõrgemale ümbritsevast maapinnast. Peale ehitustegevust maapind ühtlustada ja krunt heakorradada.

Krundisisene vertikaalplaneerimine lahendada hoonete ehitusprojekti koosseisus.

5.10. Tuleohutusnõuded

Nõuded ja meetmed on määratud siseministri 30.03.2017 määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”.

Tuletõrje veevõtuvajadus lahendada vastavalt standardile EVS 812-6:2012 - „Tuletõrje veevarustus”.

Planeeritavate hoonete minimaalseks tuleohutuse tasemeks on TP3.

Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega.

Tuletõrje veevõtukohana on ette nähtud oma krundile tuletõrjevee kinnine mahuti mahuga 120 m³.

5.11. Elamukrundi kitsendused:

-Uuringu ala (geoloogiline)

-Maaparandushoiu-ala -Maaparandussüsteemi maa-ala.

Kasutusõiguse ja servituutide ulatus võib ehitusprojekti täpsustuda.

Planeeritud alaga piirnevatele kinnistutele planeeritud ja planeeringualas olemasolevatele tehnovõrkudele määratakse ja seatakse isikliku kasutusõiguse (servituudid) alad kaitsevööndi ulatuses ehitusprojekti koostamise staadiumis.

Planeeritud tehnovõrkude ja liitumispunktide paigutus on põhimõtteline ja kuulub täpsustamisele ehitusprojektiga.

5.12. Tehnovõrkude lahendus

Tehnovõrkude lahenduse koostamisel on arvestatud olemasolevat olukorda, planeerimislahendust ja sellest tulenevaid vajadusi ning tehnovõrkude valdajate või vastavat teenust osutavate ettevõtete poolt väljastatud tehniliste tingimustega.

Detailplaneeringuga on esitatud tehnovõrkude põhimõtteline lahendus.

Juhul, kui piirkonda ehitatakse ühisvee-, kanalisatsioonivõrk, on omanikud kohustatud lokaalse lahenduse likvideerima ning ühinema ühisvõrkudega.

5.12.1. Veevarustus ja reovee kanalisatsioon

Veevarustus

Planeeritud on puurkaev krundile pos 1. Planeeritud puurkaev on kavandatud eesmärgiga varustamiseks veega elamumaa sihtotstarbega krundi pos 1. Veekulu määramiseks arvestatakse maksimaalselt 70 liitrit vett päevas ühe inimese kohta. Arvestatakse, et ühes peres on keskmiselt 3 liiget. Kokku on veetarve maksimaalselt $3 \times 3 \times 70 \text{ l/d} = 630 \text{ l/d} = 0,63 \text{ m}^3/\text{d}$.

Puurkaevu rajamine ja edasine kasutamine peab vastama keskkonnaministri 09.07.2015 määrusele nr 43 „Nõuded salvkaevu konstruktsiooni, puurkaevu või -augu ehitusprojekti ja konstruktsiooni ning lammutamise ja ümberehitamise ehitusprojekti kohta, puurkaevu või -augu projekteerimise, rajamise, kasutusele võtmise, ümberehitamise, lammutamise ja konserveerimise korra ning puurkaevu või -augu asukoha kooskõlastamise, ehitusloa ja kasutusloa taotluste, ehitus- või kasutusteate, puurimispäeviku, salvkaevu ehitus- või kasutusteate, puurkaevu või -augu ja salvkaevu andmete keskkonnaregistrisse kandmiseks esitamise ning puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teate vormid”. Lisaks antud määruse kohta veel infot failis: https://www.keskkonnaamet.ee/sites/default/files/vesi/puurkaevu_rajamine1.pdf

Puurkaevu täpsed parameetrid määratakse ehitusprojektiga.

Tuletõrje veevõtukohana on ette nähtud oma krundile tuletõrjevee kinnine mahuti mahuga 120 m^3 .

Reovee kanalisatsioon

Lähipiirkonnas puudub kanalisatsiooni ühisorustik. Võimailud lahendused on krundile paigaldada heitvete mahuti $V=10,0 \text{ m}^3$ või biopuhasti või septik. Seda peab otsustame ehitusprojektiga. Mahuti/ puhasti/ septic tuleb paigaldada oma krundile sissesõidutee lähedusse, et oleks tagatud juurdepääs tühjendustöödeks, aga arvestades konkreetse toode ohutuskujaga. Kanaliseeritav heitvee arvestuslik vooluhulk võrdub tarbevee vajadusele ja on maksimaalselt $0,63 \text{ m}^3/\text{d}$.

5.12.2. Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine

Elamumaal on rohealade suur osakaal ning kõvakatendite vähesus, seega maksimaalne sademevee kogus minimaalne. Sademevee vooluhulga vähendamiseks eelistada krundisest katete projekteerimisel sillutuskivi või sõelmeid, vältida asfaldikatet.

Krundi sademevett mitte juhtida naaberkinnistule.

Sademevee ärajuhtimise täpne lahendus, sh sademevee kogused lahendatakse planeeringu elluviimisel hoonete projekteerimise käigus.

5.12.3. Elektrivarustus ja juurdesõidutee valgustus

Planeeritava krundi elektrivarustuse lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni väljastatud Tehnilised tingimused.

Elamukrundi võrguühendus lahendatakse olemasoleva õhuliini baasil. Olemasolevast madalpinge õhuliini vahetusläheduses asuvast mastist nähakse ette eraldi 0,4 kV maakaabelliin. Objekti elektrivarustuseks planeeritakse kinnistu piirile 0,4 kV liitumiskilp masti kõrvale. Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav. Elektritoide liitumiskilbist objektini nähakse ette maakaabliga.

Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tagatakse servituudialana. Võrguühenduse maksimaalne läbilaskevõime on 32 A, faaside arv 3.

Võtta kasutusele maksimaalselt võimalikke meetmeid valgusreostuse ärahoidmiseks ning tähistatava vaadeldavuse säilitamiseks. Sissesõidutee valgustid planeerida võimalikult madalate postidega, kasutada valgusvihku suunavaid lambivarje, mis on pealt kaetud. Kasutada ökonoomseid LED-lampe valgustemperatuuriga 3000-4000 K. Vältida sinist tooni valgusallikaid. Kaaluda võimalust kasutada valgustite reguleerimiseks näiteks liikumis- ja valgustugevuse andureid.

Käesolev lahendus on põhimõtteline. Tänavavalgustuse mastide asukohad määratakse tööjoonistega. Konkreetsete objekti tänavavalgustuse projekti koostamine toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Elektrilevi OÜ elektripaigaldiste rajamise võimaldamiseks tuleb kinnistu omanikul / õigustatud isikul sõlmida maa kasutamist võimaldav notariaalne leping.
- Tööjooniste staadiumiks taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega.
- Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele.
- Olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.
- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ ja teiste puudutatud isikutega.

Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus ja sõlmida liitumisleping. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole.

Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistu aadress.

5.12.4. Sidevarustus

Lähipiirkonnas ja ka planeeringualal puuduvad siderajatised. Planeeringuga nähakse ette kasutada mobiilsidevõrgu teenuseid.

5.12.5. Soojavarustus

Planeeringu lahenduses on küttesüsteem ettenähtud lokaalsena, energiasäästlikuna ja keskkonnasõbralikuna. Võimalikud kütteliigid on elektriküte, ahiküte ja nende kombinatsioon, tahke küte, samuti horisontaalne maaküte. Eeldused horisontaalse maakütte rajamiseks on olemas, piisav vaba ala olemasolu kinnistul. Planeeringujärgsete tegevuste etapis (hoonete projekti koostamisel, vms) küttetorustikuga hõlmatud alal tagada põhjavee kaitse, hoonete, rajatiste ehitamise keeld, puude istutamise keeld vms. Maakütte puhul kollektorite asukoht krundil lahendatakse hoonete ehitusprojekti mahus.

Soovitav on kasutada passiivseid või aktiivseid ökoloogilisi küttesüsteeme (päikesepatareid, passiivne päikeseküte, hoone akende orienteerimine lõunasse või vee baasil päikesekütte elemendid).

Kütteallikana võib kasutada ka kõiki muid kaasaegseid energiatõhusatel tehnoloogiatel baseeruvaid ja keskkonda oluliselt mittesaastavaid küttekiike. Hoonete küttesüsteemi valikul arvestada küttesüsteemi energiatõhusust.

5.13. Energiatõhusus ja -tarbimise nõuded

Ehitusseadustiku § 65 sätestab järgmist:

(1) Ehitatav uus või oluliselt rekonstrueeritav olemasolev hoone peab ehitamise või rekonstrueerimise järel vastama energiatõhususe miinimumnõuetele. Kui ehitamine toimus ehitusloa alusel, peab ehitist vastama loa andmise ajal kehtinud energiatõhususe miinimumnõuetele.

(2) Hoone välispiirded ning olulise energiatarbega tehnosüsteemid peavad olema projekteeritud ja ehitatud selliselt, et nende terviklikul käsitlemisel oleks võimalik tagada energiatõhususe miinimumnõuete täitmine.

Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määruses nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded” on kehtestatud miinimumnõuded hoone, sealhulgas madalenergiahoone ja ligi-nullenergiahoone, energiatõhususele.

6. KESKKONNA TINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

6.1. Eessõna

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõtjude hindamise ja Keskkonnajuhtimise seaduse paragrahv 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõtjuga tegevuste loetellu, mille puhul keskkonnamõtju strateegilise hindamine läbiviimine on kohustuslik.

Kavandatav tegevus on oma iseloomult (elamumaa planeerimine) eeldatavalt ohtu ei kujuta. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi ja ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi.

Maa-ala detailplaneering ei käsitle uute keskkonnohtlike tegevuste kavandamist ega ohtlike objektide rajamist ning seepärast olulisi negatiivseid mõjusid planeeringu realiseerimisega ette näha ei ole.

Lähtetingimused:

- planeeringuala asub Kuusalu valla üldplaneeringu kohaselt tiheasustuses paikneval elamumaal;
- planeeringualale jääv katastriüksus on ehitisregistri andmetel hoonestamata;
- planeeringuala on aktiivses kasutuses mitteolev haljasmaa;
- teadaolevalt ei ole planeeringualal kaitsealuste taimede leiukohti;
- vastavalt Keskkonnaregistrile ja Maa-ameti looduskaitse ja Natura 2000 kaardirakendusele ei asu detailplaneeringualal kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 võrgustikualasid, seega mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 alale puudub;
- vastavalt Maa-ameti kultuurimälestiste kaardirakendusele ei asu planeeringualal ühtegi arheoloogiamälestist, seega mõju arheoloogiamälestistele puudub;
- vastavalt Maa-ameti geoloogia kaardirakenduse andmetele on piirkond kaitsmata põhjaveega ala.

Arvestades eelnimetatud asjaolusid käsitletakse detailsemalt antud peatükis järgnevaid alateemasid, mis on vajalikud planeerimisele järgnevatele kavandatud tegevustele:

- võimalikud avariolukorrad ja nende vältimise meetmed või nende korral käitumise lahendused;
- meetmed põhjavee kaitseks;
- meetmed radooniohutu keskkonna tagamiseks;

- kavandatava tegevusega kaasnevad võimalikud keskkonnamõjud;
- hoonestusala kavandamise mõjutus põllumaale;
- hoonete projekteerimisel ja ehitamisel siseruumide nõuete kohase mürataseme tagamine;
- planeeritavate hoonete tehnoeadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel naaberhoonete paiknemisega arvestamine ning tehnoeadmete müra nõuetekohase mürataseme tagamine ümbruskonna elamualadel;
- sademevee käitlemine;
- ehitustegevuse ajal tekkivate jäätmete kogumine ja käitlemine.

6.2. Kavandatava tegevusega kaasnev avariiohtude esinemise võimalikkus ja nende vältimise meetmed

Planeeringuga antakse ehitusõigus elamumaale ja keskkonda ohustavat tegevust kavandatud ei ole, on detailplaneeringu elluviimisel siiski võimalik, et esineb avariiohtudeid, mille tulemusena reostub või saastub pinnas, pinnavesi, põhjavesi, õhk.

Mõju on kõige suurem ehitamise ajal ning kui hooned on valminud, siis täiendavat negatiivset mõju keskkonnale ette ei ole näha. Maaomanik on kohustatud koheselt teavitama vallavalitsust igast avariist ja võtma tarvitusele meetmed tekkinud reostuse koheseks peatamiseks, kõrvaldamiseks ja tervisekaitse tagamiseks.

Oht inimese tervisele avaldub kõige selgemalt hoonete rajamise ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojekti ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega.

Avariiohtlikku olukordade vältimiseks:

- territooriumil tagada korrashoid;
- territooriumile tagada juurdepääs;
- ehitamise ajal mitte koormata keskkonda saasteainetega, vältida masinatest tingitud õlireostust, vajalik on ehitusjääkide õigeaegne ja pidev koristamine;
- vajadusel luua ajutine (ehitusaegne) saasteainete kogumise ja puhastamise süsteem.

6.3. Meetmed põhjavee kaitseks

Planeeringuala on nõrgalt kaitstud põhjaveega ala. Planeeritavad vee ja kanalisatsiooni lahendused on lokaalsed (rajatav puurkaev, lekkekindel kogumismahuti). Reovee ärajuhtimisel keskkonnareostuse tekitamine peab olema välistatud. Kavandatava tegevusega ei kaasne põhjaveereostust.

Põhjavee kaitseks kasutatavad meetmed:

- mitte immutada reovett haljasaladele;
- mitte juhtida saasteaineid või saastunud vett haljasaladele.

6.4. Meetmed radooniohutu keskkonna tagamiseks

Vastavalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardile on planeeritaval alal normaalse kuni kõrge radoonisisaldusega pinnas (30-150 kBq/m³).

Rakendades projekteerimisel ja ehitamisel vastavaid EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ meetmeid, on tagatud radooniohutu keskkond siseruumides.

EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ kohaselt on lubatud piiranguteta ehitustegevus radooni piirsisaldusega pinnaseõhus 50 kBq/m³.

Meetmed, mis on soovituslikud radooni hoonesse sattumise vältimiseks:

- ehitamisel tuleb tähelepanu pöörata heale ehituskvaliteedile, kõikide läbiviikude (postide ja kommunikatsioonide) hermetiseerimisele ning heale ventilatsioonile;

- soovitatav on kasutada vundamendi tuulutussüsteeme tagamaks võimaliku radooni väljapääsu hoone alt.

6.5. Kavandatava tegevusega kaasnevad võimalikud keskkonnamõjud

Arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist ei ole alust eeldada detailplaneeringu elluviimisel keskkonnaseisundi olulist kahjustamist (sh pinnase ja õhu saastumist, olulist jäätmeteket, mürataseme ja vibratsiooni olulist suurenemist).

Detailplaneeringuga ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevusi. Kavandatav tegevus ei sea eeldatavalt ohtu inimeste tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole teadaoleva info põhjal ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub, mistõttu puudub vajadus keskkonnamõju strateegilise hindamise menetluse algatamiseks detailplaneeringu osas.

Ehitusprojektide koosseisus kajastada nii säilitatav kui ka kavandatav haljastus.

Enne ehitustegevuse algust tuleb ohustatud puid kaitsta, et nad ei saaks ehitustegevuse käigus viga. Puutüvede ümber tuleb panna puidust kaitse, et tüvesid ei vigastataks. Väljakaevatud pinnast ei tohi kuhjata juurekaela ümber. Puude ümber peab maapind jääma samale tasemele. Enne tööde algust tuleb kärpida segavad ja murdumisohtlikud oksad.

Haljastustööd teostada vastavalt Maa RYL 2010 „Hoone ehituse pinnasetööd”. Haljastus ei tohi takistada päästetöid.

Igakordne krundi omanik kohustub tagama krundi heakorra.

Planeeringualasse jäävale kinnistule ehitusõiguse määramisega on võimalikud ehitustegevusega kaasnevad riskid, mis on ajutised ja lokaalsed. Ehitustegevuse käigus võib esineda vibratsioon, müra ja mõningane õhureostus (näit tolm ja lõhn) ja ehitustegevusest tekkivad jäätmed.

Detailplaneeringu ellurakendamine olulisi ja vältimatuid negatiivseid keskkonnamõjusid kaasa ei too, kui ehitus- ja kasutusstaadiumites arvestatakse keskkonnakaitseliste nõuetega ja tingimustega ning head tavat.

Planeeringu realiseerumine ei halvenda insolatsiooni tingimusi naaberkinnistutel kuna naaberkinnistute hoonestus asub piisaval kaugusel. Planeeringuga kavandatu ei suurenda oluliselt olemasolevat liiklusintensiivsust kuna planeeritud on üks elamu.

Eelnevast tulenevalt ei ole kavandatava tegevusega kaasnevad võimalikud keskkonnamõjud märkimisväärsed.

6.6. Hoonestusala kavandamise mõjutus põllumaale

Planeeritav ala on väärtusliku põllumaa ala.

Kuna planeeritud hoonestusala asub keskpinge elektriõhuliinidega eraldatud alal ja on u. 6% praeguse krundi pindalast ja hoone koos abihoonete ja õuealaga paigutamise korral praegusele krundile see ala võtaks umbes sama palju ruumi, siis hoonestusala kavandamise mõju põllumaale on minimaalne.

6.7. Mürataseme tagamine siseruumides ja ümbruskonna elamualadel

Eluhoone projekteerimisel ja ehitamisel tuleb tagada müratasemed, mis ei ületaks sotsiaalministri 04.03.2002 määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” normtasemeid. Normtasemete saavutamiseks eluhoonete projekteerimisel ja ehitamisel rakendada müravastaseid meetmeid vastavalt Keskkonnaministri 16.12.2016 määrusele nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid”.

Hoonete projekteerimisel ning tehnoseadmete asukoha valikul tagada paigaldatavate tehnoseadmete müratase, mis ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri

16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisa 1 normtasemeid.

Mürakaitse rakendamise meetmed:

- hoonete siseruumide kaitseks kasutada müra vähendamiseks hea heliisolatsiooniga seinu ja aknaid. Hoonete projekteerimisel ning rajamisel tuleb järgida Eestis kehtivat standardit EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”. Standardi kohaselt tuleb eluhoonete välispiiride üksikud elemendid valida selliselt, et välispiiride ühisisolatsioon $R_{tr,s,w1+Ctr2}$ ei oleks väiksem standardi tabelis 6.3 (välispiiridele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välise müra tasemest) toodud piirväärtusest;
- eluhoone puhul tuleks mürarikkamal fassaadil kasutada materjale, mille õhumüra isolatsiooni indeks on vähemalt 40 dB;
- akende valikul eeskätt hoone teepoolsetel külgedel tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Kasutada tuleb tõhusa heliisolatsiooniga klaaspakettaknaid;
- planeeringuga võib lisanduda täiendavat müra ehitustööde läbiviimisel. Arvesse peab võtma, et ehitusaegne müra ei tohi ületada Atmosfääriõhu kaitse seaduses ning selle alusel välja antud määrustes ja sotsiaalministri 04. märtsi 2002. a määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” sätestatud müra normtasemeid. Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud on seotud uute hoonete ehitamisega ning võimalikud mõjud on eelkõige ehitusaegsed ajutised häiringud (nt ehitusaegne müra, vibratsioon) ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringuala- ja lähialaga;
- arvestada planeeritava hoone tehniliste seadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel naaberhoonete paiknemisega ning et tehniliste seadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisa 1 normtasemeid.

6.8. Sademevee käitlemine

Sademevee käitlemisel eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Sademeveest vabanemiseks eelistada looduslähedasi lahendusi nagu rohealasid, viibetiike, vihmaaedasid, imbakraave ja muid lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastiku kujundamise kaudu, vältides sademevee reostumist.

Katustelt ärajuhitavat sademevett on soovitatav kasutada haljastuse hooldamisel. Potentsiaalsed reostusallikad tuleb pinnasest isoleerida.

6.9. Ehitustegevuse ajal tekkivate jäätmete kogumine ja käitlemine

Ehitustöödega kaasneb ehitusjäätmete teke, kuid arvestades planeeritud ehitusmahte, ei teki jäätmeid olulises mahus.

Kuusalu valla territooriumil reguleerib jäätmemajandust määrus „Kuusalu valla jäätmehoolduseeskiri”.

Ehitustegevuse ajal tekkivate jäätmete kogumine ja käitlemine peab vastama jäätmeseaduses ja Kuusalu valla jäätmehoolduseeskirjas sätestatud nõuetele.

Ehitusjäätmete valdaja peab korraldama ehitusjäätmete taaskasutamise või andma need üle asjakohast jäätmeluba ja vajadusel ohtlike jäätmete litsentsi omavale või jäätmekäitlejana registreeritud isikule.

6.10. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks, juhindudes standardist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”. Planeeritaval alal on planeerimise ja strateegiate rakendamine võimalik teatud piires, rakendatavad võimalused on järgmised:

- süttimatust materjalist prügikonteinerid ja kergestisüttiva prahi kiire koristamine;
- hea valgustus hoonele, sissepääsudele ja parklatele;
- haljastuse projekteerimine selliselt, et ei tekiks kurjategijatele varjumisvõimalusi;
- territooriumi korrashoid;
- vastupidavate uste- ja aknaraamide, lukkude, uste, akende ja klaaside kasutamine;
- tulekindlate materjalide kasutamine;
- tuletõrje- ning valvesignalisatsiooni paigaldamine;
- soovitatavalt naabrivalve piirkonna loomine.

7. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal maakorralduslike toimingute tegemisel ja teostatavatele ehitus- ja rajatiste projektidele. Ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele.

Vajalikud tegevused planeeringu elluviimiseks:

- planeeringujärgsete katastriüksuste moodustamine koos vajalike servituutide seadmisega;
- tehnovõrkude ja -rajatiste tehniliste tingimuste taotlemine, projekteerimine ning ehituslubade taotlemine;
- tehnovõrkude ja -rajatiste rajamine ning vastavate kasutuslubade taotlemine;
- planeeringujärgsete hoonete projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine.

Koostas: D. Intal

Arhitekt: A. Kuningas