



Väliprojekt OÜ  
Reg nr 14339541  
Sepavälja 33, Tartu  
50115 Tartu maakond

# SALMISTU KÜLA KÜLASERVA, SEGAMETSA JA ILO KINNISTUTE DETAILPLANEERING

ESKIIS

**PLANEERINGUALA ASUKOHT**  
Salmistu küla, Kuusalu vald, Harju maakond

Töö nr: DP-202221

Kuupäev: 22.12.2023

---

**PLANEERINGU TELLIJ JA  
KORRALDAJA**

Kuusalu Vallavalitsus

**PLANEERINGUST  
HUVITATUD ISIKUD**

Toomas Lipre  
Andres Kull

**PLANEERINGU  
KOOSTAJA**

Liis Alver  
(Diplomeeritud  
maastikuarhitekt, MSc)

---

TARTU 2023

## SISUKORD

SELETUSKIRI .....	4
1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk .....	4
2. Arvestamisele kuuluvad dokumendid ja alusplaanid .....	5
3. Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele ning ettepanek üldplaneeringu muutmiseks .....	5
4. Keskkonnamõju strateegiline hindamine .....	7
5. Planeeringuala kontaktvõõndi funktsionaalsed seosed .....	8
6. Olemasolev olukord .....	10
7. Planeerimisettepanek .....	11
7.1. Ruumilise lahenduse eesmärgid .....	11
7.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine .....	12
7.3. Krundi ehitusõigus .....	12
7.4. Krundi hoonestusala piiritlemine .....	12
7.5. Ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded ja ehituslikud tingimused .....	12
7.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus .....	13
7.6.1. Teed ja tänavad .....	13
7.6.2. Parkimislahendus .....	13
7.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted .....	14
7.7.1. Haljasala maa/puhverala .....	14
7.7.2. Elamukruntide haljastus .....	14
7.7.3. Piirded .....	14
7.7.4. Heakord ja jäätmete kogumine .....	14
7.8. Vertikaalplaneerimise põhimõtted .....	15
7.9. Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded .....	15
7.10. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad .....	15
7.10.1. Veevarustus .....	15
7.10.2. Tuletõrje veevarustus .....	15
7.10.3. Reoveekanaliseerimine .....	16
7.10.4. Sademevesi .....	16
7.10.5. Elektrivarustus .....	16
7.10.6. Soojavarustus .....	16
7.10.7. Telekommunikatsioonivarustus .....	16
7.11. Servituutide vajaduse määramine .....	16
7.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused .....	17
7.13. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus .....	17
7.14. Kavandatava tegevusega eeldatavalt kaasnev oluline keskkonnamõju ning keskkonnatingimusi tagavad nõuded .....	18
7.14.1. Mõju rohevõrgustikule .....	18
7.14.2. Mõju bioloogilisele mitmekesisusele ja populatsioonidele, taimedele ning loomadele ja kaitstavatele loodusobjektidele .....	18
7.14.3. Mõju Natura 2000 võrgustikule .....	19
7.14.4. Mõju pinna- ja põhjaveele .....	19
7.14.5. Mõju pinnasele .....	19
7.14.6. Jäätmete .....	20
7.14.7. Mõju vibratsioon, valgus, soojus ja kiirgus .....	20
7.14.8. Mõju õhukvaliteedile .....	20
7.14.9. Mõju kliimamuutuste leevendamisele ja nendega kohanemisele .....	21
7.14.10. Mõju rohemajandusele, sh puhkemajanduse edendamisele .....	21
7.14.11. Mõju sotsiaalsetele vajadustele ja varale .....	21

# VALIPROJEKT

SALMISTU KÜLA KÜLASERVA, SEGAMETSA JA ILO KINNISTUTE DETAILPLANEERING. ESKIIS

Salmistu küla, Kuusalu vald, Harju maakond

DP-202221

7.14.12.	Kumulatiivne mõju.....	21
7.15.	Pinnase radoonisisaldus.....	21
7.16.	Planeeringu elluviimise võimalused .....	22
JOONISED .....		23
Joonis 1.	Asukohaskeem .....	24
Joonis 2.	Tugiplaan.....	25
Joonis 3.	Kontaktvööndi analüüsiskeem .....	26
Joonis 4.	Eskiisjoonis.....	27

## SELETUSKIRI

### 1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

---

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Kuusalu Vallavolikogu 07.10.2020 otsus nr 46, millega otsustati alitada Salmistu küla Külaserva (35201:002:0045), Segametsa (35201:002:0136) ning Ilo (35201:002:0203) kinnistute detailplaneering, alitada keskkonnamõjude strateegiline hindamine ning kinnitada detailplaneeringu lähteülesanne.

Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Kuusalu Vallavalitsus ning algataja ja kehtestaja Kuusalu Vallavolikogu.

Planeeringu koostamise eesmärk on jagada planeeringualasse hõlmatud Külaserva, Segametsa ning Ilo maaüksused elamumaa kruntideks ning määrata ehitusõigus üksikelamute püstitamiseks. Planeeringuga lahendatakse haljastus, heakord, juurdepääsuteed, liikluskorraldus ja varustamine tehnovõrkudega. Juurdepääsuteede ja tehnovõrkude planeerimiseks on haaratud planeeringualasse Uuetoa tee (35201:002:0248) ja osaliselt 11267 Kuusalu-Valkla tee (35301:001:1492, 35201:002:0244) maaüksused.

Planeeritava ala suurus on ca 10 ha.

Kehtivad detailplaneeringud planeeringualal puuduvad.

Planeeringuala piirneb idasuunas 2003. a kehtestatud Uuetoa I maaüksuse detailplaneeringu alaga, millega kavandati ca 3600 m<sup>2</sup> suurused üksikelamu krundid ning Uuetoa tee maaüksus. Juurdepääsutee elamukruntidele kavandati 10 m laiusena osaliselt Uuetoa I maaüksusest moodustatavale transpordimaale ning osaliselt Külaserva ja Segametsa kinnistutele kavandatud transpordimaale. Külaserva ja Segametsa kinnistutel koostatav detailplaneering jäi kehtestamata ning transpordimaa moodustamata. Külaserva ja Segametsa maaüksustel 17.10.2002 algatatud detailplaneeringu menetlus on lõpetatud 31.03.2005. Kehtiva Uuetoa I maaüksuse detailplaneeringu kohaselt on elamukrundid moodustatud, nende teenindamiseks vajalik juurdesõidutee on rajamata, kuna teemaa laius ei ole piisav nõuetekohase sõidutee rajamiseks. Uuetoa I maaüksuse detailplaneeringu kohaselt on moodustatud elamukrundid, mille sihtotstarbeline kasutamine ei ole hetkel võimalik.

Külaserva, Segametsa ja Ilo kinnistute detailplaneeringu koostamise üheks eesmärgiks on lisaks üksikelamu kruntidele planeerida Uuetoa tee laiendamiseks transpordimaa krunt, mis võimaldaks rajada nõuetekohase juurdepääsutee muuhulgas ka Uuetoa I elamualale.

Detailplaneeringu eesmärgid ei ole kooskõlas kehtiva Kuusalu valla üldplaneeringuga, kuna osaliselt on elamukrundid ja transpordimaa kavandatud üldplaneeringuga planeeritud haljasala maale, kuhu hoonestamist ette ei ole nähtud. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek üldplaneeringu muutmiseks.

Üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel on antud keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnang ja kaalutud keskkonnamõju strateegilist hindamist algamist, lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest ning § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest. Koostatud eelhinnangus on kaalutud

KSH algatamise vajadust KeHJS § 6 lõike 2 punkti 22 alusel ning jõutud otsusele algatada kõikide keskkonnamõtjude kaalumiseks, alternatiivide võrdlemiseks ning vajalike leevendusmeetmete määramiseks keskkonnamõtju strateegiline hindamine.

## 2. Arvestamisele kuuluvad dokumendid ja alusplaanid

---

- Kuusalu valla üldplaneering (kehtestatud 19.12.2001 otsusega nr 68);
- Kuusalu valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2020-2032 (kinnitatud 08.04.2021);
- Kuusalu valla reovee kohtkäitlemise ja äraveo eeskiri (vastu võetud 16.06.2021 nr 8);
- Kuusalu valla heakorraeeskiri;
- Transpordiameti lähteseisukohad;
- Uuetoa I kinnistu detailplaneering (kehtestatud 28.05.2003 otsusega nr X);
- Soo-Sarapiku kinnistu detailplaneering (algatatud 17.08.2022 otsusega nr 25);
- Salmistu küla Külaserva, Segametsa ning Ilo kinnistute detailplaneeringu keskkonnamõtju strateegilise hindamise programm (Lemma OÜ, 06.10.2022);
- Keskkonnamõtju strateegilise hindamise aruanne (Lemma OÜ, 22.12.2023);
- Muud kehtivad õigusaktid ja standardid.

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on topo-geodeetiline alusplaan täpsusastmega 1:500. Koostaja GeoTerra OÜ (reg nr 10421381, litsents EEG000464), töö nr 184-2022 (aprill 2021). Koordinaadid L-EST 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis.

Detailplaneeringu koostamisel ja vormistamisel on lähtutud planeerimisestusest ning 17.10.2019 määrusest nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitamisele esitatavad nõuded“. Arvestatud on Siseministeeriumi poolt 2013. aastal koostatud juhendiga „Ruumilise planeerimise leppemärgid“.

Planeeringu koostamise käigus toimunud koostööd kajastav kirjavahetus, kooskõlastused ning teised dokumendid asuvad lisades.

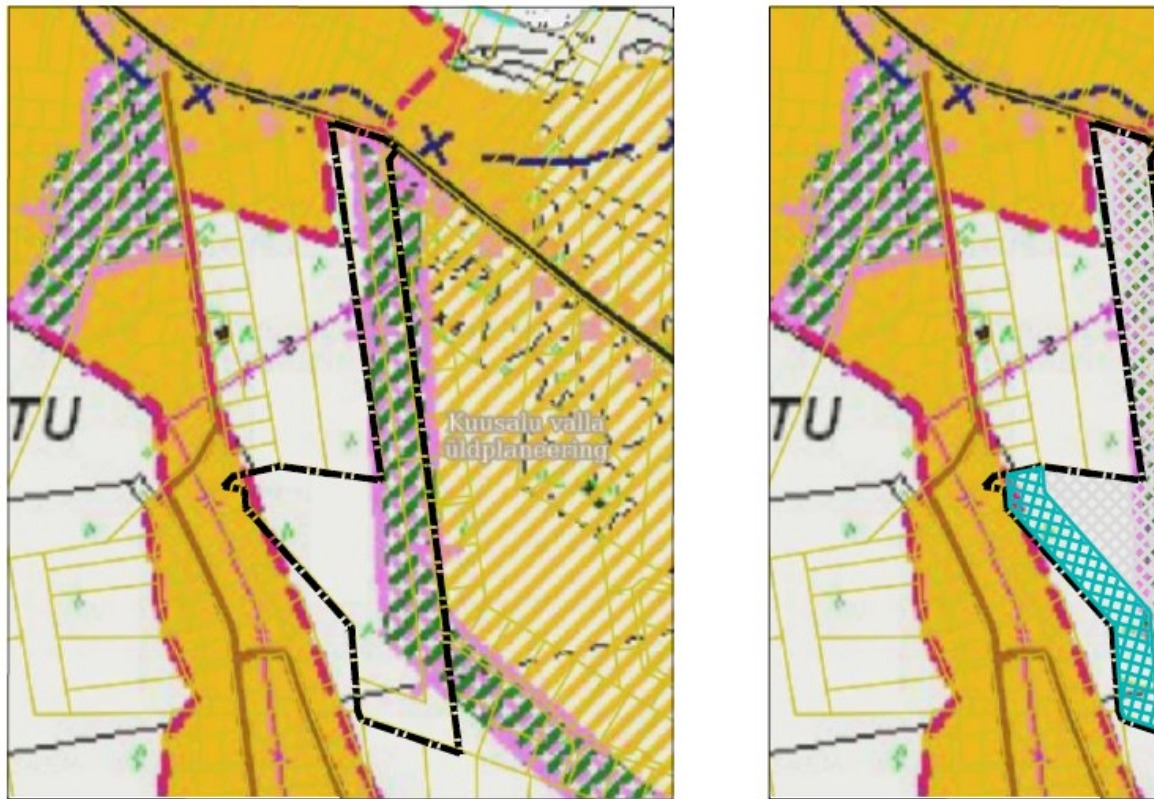
## 3. Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele ning ettepanek üldplaneeringu muutmiseks

---

Külaserva, Segametsa ning Ilo kinnistud asuvad Kuusalu valla üldplaneeringu kohaselt osaliselt nn valgel alal ning osaliselt haljasala maa juhtotstarbega 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 (kehtivad piirangud tulenevad seadustest ja on eelkõige kaitsevööndid). Maakasutuse sihtotstarbe muutmine on võimalik detailplaneeringu kaudu. *Haljasala maa* reserveeritakse haljasalade ja haljasvööndite rajamiseks kompensatsiooni aladena ja suuremate liiklusmagistraalide äärde kaitsevöönditena, reeglina mitte vähem kui 50 m laiuselt.

Detailplaneeringu eesmärgid on osaliselt vastuolus kehtiva Kuusalu valla üldplaneeringuga ning üldplaneeringut muutvad planeeritava elamuala ja üldplaneeringuga kavandatud

## haljasala maa asetuse osas.



### LEPPEMÄRGID

**Skeem 1.** Väljavõte kehtivast üldplaneeringust ning üldplaneeringu muutmise ettepanek

Vastavalt PlanS § 142 lõikele 1 võib detailplaneering teha põhjendatud vajaduse korral ettepaneku üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks. Antud juhul on vajadus põhjendatud asjaoluga, et varasemalt kehtestatud Uuetoa I kinnistu detailplaneeringuga on kavandatud elumuala ning seda teenindav juurdepääsutee, mille väljaehitamine ja sihtotstarbeline kasutamine ei ole hetkel võimalik. Nõuetekohase juurdepääsutee planeerimiseks tuleb planeerida Külaserva, Segametsa ja Ilo kinnistute detailplaneeringu raames täiendav transpordimaa Uuetoa tee laiendamiseks. Uuetoa I kinnistu detailplaneeringuga kavandatud teekoridor ning elamukrundid on suures osas planeeritud üldplaneeringuga ette nähtud haljasala maale, milles tulenevalt on perspektiivse haljasala koridori laius märkimisväärselt kitsam ning selle eesmärgipärane kasutamine ei ole enam võimalik. Samuti asub see osaliselt alal, mis on läbinud lageraie ning kõrghaljastus puudub.

### Planeeringuga tehakse järgmised ettepanekud üldplaneeringu muutmiseks:

1. Planeeritud on Uuetoa tee laiendus ning selle äärde elamukrundid hajaasustuse põhimõttel (krundi suurus vähemalt 0,36 h), millest lähtuvalt määrata see ala valgeks alaks, kus on lubatud elamukruntide planeerimine hajaasustuse põhimõtetel. Antud ettepanek on sobilik, kuna planeeritav ruumiline lahendus järgib kehtiva Uuetoa I kinnistu detailplaneeringuga planeeritud krundistruktuuri ja maakasutuse põhimõtteid, moodustades tervikliku ja ühtse lahendusega

tänavaruumi.

2. Haljasala maa planeerida olemasoleva Pedassaare tee piirkonna elamurajooni ja planeeritava hoonestatava elamuala vahelisele alale 50 m laiuse ribastruktuurina. Haljasala maa on kavandatud alale, kus kasvab valdav osa planeeringualal säilinud kõrghaljastusest.

## 4. Keskkonnamõju strateegiline hindamine

---

Üldplaneeringut muutva detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) vajaduse tuvastamiseks on läbi viidud KSH eelhindamine, mille tulemusel otsustati erinevate mõjude kaalumiseks, alternatiivide võrdlemiseks ning vajalike leevendusmeetmete määramiseks algtada keskkonnamõju strateegiline hindamine. Keskkonnamõju strateegilise hindamise protsessi käigus anti ülevaade planeeringu piirkonna hetkeolukorrast, analüüsiti kavandatava tegevuse ja selle reaalsete alternatiivide keskkonnamõjusid ning toodi välja meetmed negatiivsete mõjude leevendamiseks.

Antud KSH kontekstis vaadeldi kolme alternatiivi:

0 alternatiiv - Kavandatavat tegevust ja selle reaalseid alternatiive hinnatakse KSH metoodikast lähtudes võrdluses 0- alternatiiviga. 0-alternatiiv on olukord, kus kavandatavat tegevust ei realiseerita ehk detailplaneeringu lahendust ei viida ellu mitte ühegi välja pakutud alternatiivi järgi.

Alternatiiv I - Tegevus viiakse ellu DP lähteülesandes kirjeldatud viisil. Elamukrundid kavandatakse vastavalt ÜP-le minimaalselt 3600 m<sup>2</sup> suurustena, Uuetoa tee äärse krundireana ehk 15 elamukrunti, nii et oleks tagatud Uuetoa tee väljaehitamine, kuid ei rajataks täiendavaid teid metsa-alale.

Alternatiiv II - Uued elamukrundid kavandatakse vastavalt kehtivale ÜP-le minimaalselt 3600 m<sup>2</sup> suurustena, Uuetoa tee äärse krundireana (15 elamukrunti). Lisaks kavandatakse 4 elamukrunti 7000 m<sup>2</sup> suurusena planeeringuala edelaosasse. Kokku kavandatakse seega 19 elamukrunti.

Alternatiiv III - Uued elamukrundid kavandatakse vastavalt kehtivale ÜP-le minimaalselt 3600 m<sup>2</sup> suurustena, Uuetoa tee äärse krundireana (15 elamukrunti). Lisaks kavandatakse 3 elamukrunti vähemalt 7000 m<sup>2</sup> suurusena planeeringuala edelaosasse. Kokku kavandatakse seega 18 elamukrunti.

Mõjude hindamisel käsitleti mõju bioloogilisele mitmekesisusele ja rohevõrgustikule, sageda reoveest tingitud mõjusid, mõju põhjaveele ning jäätmeteket.

**Hinnangutest ja mõjude kokkuvõtlikust esitusest saab järeldada, et detailplaneeringuga kavandatava tegevusega nii alternatiiv I, II kui ka III rakendumisel ei kaasne olulisi tugeva ebasoodsa mõjuga aspekte. Alternatiivide erinevused on seoses mahtude vähese erinevusega väikesed. Keskkonnamõjude vaatest oleksid eelistatud alternatiivid, mille korral võimalikult suur osa metsamaast säilib tervikliku alana metsamaana ning tagatakse säilitatava metsamaa sidusus planeeringualast lõuna suunas jäävate metsamassiividega.**

Mõjude hindamine ning alternatiivide kirjeldused ja analüüs on täpsemalt toodud



detailplaneeringu juurde kuuluvas keskkonnamõju strateegilise hindamise aruandes (vt Lisad).

## 5. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Harju maakonnas Kuusalu vallas Salmistu külas. Kaugus valla keskusest, Kuusalu alevikust, on ca 7 km.

Salmistu küla puhul on tegemist rannaäärse suvituskülaga, mis on aja jooksul kujunenud suures osas alaliseks elamupiirkonnaks. Küla läbib riigitee nr 11267 Kuusalu-Valkla, millest põhjapoole, mererannikule jääb ebakorrapärase krundistruktuuriga kompaktne elamuala, kus asuvad üksikelamu krundid on tugevalt varieeruva suurusega (ca 1000 – 15000 m<sup>2</sup>). Riigiteest lõuna suunas asuvad suhteliselt korrapärase krundistruktuuriga kompaktse hoonestusega elamualad, kus on valdavaks peamiselt 1000 – 2000 m<sup>2</sup> suurused üksikelamu krundid. Kirjeldatud alad moodustavad Salmistu küla tiheasustusalad.

Külaserva, Segametsa ja Ilo kinnistute detailplaneeringu ala asub tiheasustusalast idasuunas – olemasoleva tiheasustusalad ning üldplaneeringuga planeeritud perspektiivse väikeelamumaa juhtotstarbega ala vahel. Planeeringualast idasuunas on varasemalt planeeritud ja rajatud mitmeid eraldiseisvaid elamugruppe (nt Klaukse tee, Käo tee ja Käoja tee), kus toimub järjepidev ehitustegevus uute elamute püstitamisel. Planeeringuala piirneb vahetult Uuetoa elamuarendusega, kuhu kavandatud üksikelamu kruntide hoonestamine on võimalik riigiteelt nr 11267 Kuusalu-Valkla alguse saava Uuetoa tee nõuetekohase väljaehitamise järgselt, mille eeltingimuseks on transpordimaa laiendamine Külaserva, Segametsa ja Ilo kinnistute detailplaneeringu koostamine.

Lõunasuunas ning osaliselt ka läänesuunas piirneb planeeringuala maatulundusmaa kruntidega, mis on kaetud metsaga. Läänest piirneb planeeringuala Soo-Sarapiku maaüksusega, kus on Kuusalu Vallavolikogu 17.08.2022 otsusega nr 25 algatatud detailplaneering maaüksuse jagamiseks elamumaa kruntideks. KSH eehinnangu kohaselt olulise keskkonnamõju tegevusi ei kavandata ning keskkonnamõju strateegilist hindamist ei algatatud.

Planeeritav ala külgneb põhjasuunast riigiteega nr 11267 Kuusalu-Valkla, kust saab alguse Uuetoa tee transpordimaa, mille laiendamise kaudu on kavandatud juurdepääs planeeritud kruntidele.

Planeeringuala piirinaabrid on toodud tabelis 1.

**Tabel 1.** Planeeringuala piirinaabrid

Aadress	Katastriüksuse tunnus	Pindala	Katastriüksuse sihtotstarve
11267 Kuusalu-Valkla tee	35201:002:0244	9,85 ha	transpordimaa 100%
Soo-Sarapiku	35201:002:0024	3,56 ha	elamumaa 100%
Soo	35201:002:1460	2,88 ha	elamumaa 100%
Pedassaare tee 27	35201:002:0017	2275 m <sup>2</sup>	maatulundusmaa 100%



# VALIPROJEKT

SALMISTU KÜLA KÜLASERVA, SEGAMETSA JA ILO KINNISTUTE DETAILPLANEERING. ESKIIS

Salmistu küla, Kuusalu vald, Harju maakond

DP-202221

Pedassaare tee	35301:001:0189	4,05 ha	transpordimaa 100%
Pedassaare tee 31 // Männi-Tülli	35201:002:1712	1827 m <sup>2</sup>	maatulundusmaa 100%
Pedassaare tee 29	35201:009:0005	1829 m <sup>2</sup>	elamumaa 100%
Männikäbi	35201:002:0937	476 m <sup>2</sup>	maatulundusmaa 100%
Männituka	35201:002:1074	1203 m <sup>2</sup>	maatulundusmaa 100%
Männi-Tülli	35201:002:1073	9435 m <sup>2</sup>	maatulundusmaa 100%
Kiilu	35201:002:0825	1315 m <sup>2</sup>	maatulundusmaa 100%
Kivi-Sarapiku	35201:002:0192	3,71 ha	maatulundusmaa 100%
Metsa-Peebu	35201:002:0297	3,41 ha	maatulundusmaa 100%
Uuetoa tee 32	35201:002:0270	3670 m <sup>2</sup>	elamumaa 100%
Uuetoa tee 30	35201:002:0269	4290 m <sup>2</sup>	elamumaa 100%
Uuetoa tee 21	35201:002:0259	3610 m <sup>2</sup>	elamumaa 100%
Uuetoa tee 19	35201:002:0258	3618 m <sup>2</sup>	elamumaa 100%
Uuetoa tee 17	35201:002:0257	3620 m <sup>2</sup>	elamumaa 100%
Uuetoa tee 15	35201:002:0256	3620 m <sup>2</sup>	elamumaa 100%
Uuetoa tee 13	35201:002:0255	3601 m <sup>2</sup>	elamumaa 100%
Uuetoa tee 11	35201:002:0254	3601 m <sup>2</sup>	elamumaa 100%
Uuetoa tee 9	35201:002:0295	4097 m <sup>2</sup>	elamumaa 100%
Uuetoa tee 7	35201:002:0253	458 m <sup>2</sup>	transpordimaa 100%
Uuetoa tee 5	35201:002:0252	73 m <sup>2</sup>	tootmismaa 100%
Uuetoa tee 3	35201:002:0251	3765 m <sup>2</sup>	elamumaa 100%
Uuetoa tee 1	35201:002:0250	3915 m <sup>2</sup>	elamumaa 50% ärimaa 50%

Erinevad teenused, kaubandus, haridus ja huvitegevus on kättesaadavad Kuusalu alevikus, kus asuvad muuhulgas lasteaiad, Kuusalu Keskkool, spordikeskus, noortekeskus, raamatukogu ja rahvamaja. Salmistu külas tegutseb külaselts.

Lähim ühistranspordipeatus asub planeeringualast läänesuunas, ca 550 m kaugusel.

Planeeringualast põhjasuunas asub Salmistu rand, kuhu on avalik juurdepääs kergliiklejatele kavandatud Tipu tee kaudu, mis asub vahetult teisel pool riigiteed.

Planeeritav elurajoon on piirkonda sobilik, olles loomulikuks jätkuks olemasolevale ja varasemalt planeeritud väikeelamute alale, moodustades tervikliku elukeskkonna. Planeeritud õuealade ja läänepool asuvate olemasoleva hoonestuse vahele jääb säilitatav metsala, mis tagab piisava privaatsuse nii olemasolevatele kui ka uutele elanikele.

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed on toodud joonisel 3.

## 6. Olemasolev olukord

Detailplaneeringuala moodustab ca 10 ha suurune ala, mis hõlmab järgnevaid 100% maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksuseid:

- Külaserva (35201:002:0045), 1,64 ha (54% metsamaa, 38% looduslik rohumaa, 8% muu maa)
- Segametsa (35201:002:0136), 1,91 ha (100% metsamaa)
- Ilo (35201:002:0203), 5,92 ha (90% metsamaa, 10% looduslik rohumaa)

Juurdepääsutee, kruntidele juurdepääsude ning tehnovõrkude ühenduste planeerimiseks on planeeringualaga piirnevas osas hõlmatud osaliselt planeeringualasse Uuetoa tee (35201:002:0248) maaüksus ning osaliselt 11267 Kuusalu-Valkla tee (35201:002:0244, 35301:001:1492) maaüksused.

Juurdepääs planeeringualale on põhjasuunas asuvalt riigiteelt nr 11267 Kuusalu-Valkla alguse saava Uuetoa tee transpordimaa kaudu, kuhu sõidutee on rajamata. Riigitee näol on tegemist asulasisese ca 4,5 m laiuse asfaltkattega teega, kus on kehtiv piirkiirus 40 km/h. 2021. a andmetel on liiklussagedus antud teelõigul ca 310 autot/d.

Planeeritav ala on kogu planeeringuala ulatuses suhteliseks ühtlase reljeefiga. Kõige märkimisväärsim kõrguste erinevus on ala põhjanurgas, kus maapind oluliselt langeb riigitee suunas. Kogu planeeritava ala ulatuses on kõrguste erinevus ca 9,5 m (abs 6.50...16.00 m).

Maa-ameti mullastiku kaardi andmetel on valdavateks muldadeks nõrgalt leetunud mullad (LkI), ajutiselt liigniisked gleistunud nõrgalt leetunud mullad (LkIg), keskmiselt liigniisked leetunud gleimullad (LkG). Ala keskel leidub kuni 30 cm paksuse metsakõdu-turbahorisondiga leede-turvastunud muldi (LG1), mis on kujunenud tugeva liigniiskuse tingimustes. Ala on kraavituse ja drenaaziga kuivendamata.

Planeeringualaga piirnevatel aladel on rajatud sademeveekraavid elamualade kuivendamiseks. Lähimad sademeveekraavid asuvad läänesuunas Männi-Tülli maaüksuse piiril ning idasuunas Uuetoa tee maaüksusel.

Maa-ala on valdavalt olnud kasutuses metsamaana, mis on suures osas läbinud lageraie. Olemasolev mets on säilitatud planeeringuala lääneservas, kus valdavaks liigiks on harilik mänd.

Olemasolevad ehitised ja rajatised puuduvad.

Planeeringuala põhjaosa läbib keskpinge õhuliin ning piki Uuetoa tee transpordimaa koridori on rajatud elektri maakaablid, mis saavad toite Uuetoa tee 5 maaüksusel asuvast Zeigo: (Kotka) alajaamast. Uuetoa teele on rajatud ka veetrass, mis ei kuulu asula ühisveevõrku.

Olemasolevad liitumised tehnovõrkudega puuduvad.

Planeeringualale ulatuvad järgmised kitsendused:

- Riigitee nr 11267 Kuusalu-Valkla 30 m laiune kaitsevöönd;

- Ranna piiranguvöönd (200 m);
- Planeeringuala läbiva elektri keskpinge õhuliin ning selle 10 m laiune kaitsevöönd liini teljest;
- Elektri madalpinge maakaabel ja selle 1 m laiune kaitsevöönd liini teljest;
- Veetorustik ja selle 2 m laiune kaitsevöönd trassi teljest.

Planeeringuala ulatuses on põhjavee kaitstuse kaardi andmetel tegemist suhteliselt ja keskmiselt kaitstud põhjaveega, kus on madal kuni keskmine reostusohhtlikkuse tase.

Eesti pinnase radooniriski kaardi kohaselt jääb planeeringuala kõrge või väga kõrge radoonisisaldusega piirkonda ( $>50 \text{ kBq/m}^3$ ) alale. Kõrge Rn-sisaldus pinnaseõhus on riskiteguriks kõrge radoonisisalduse tekkele hoonete siseõhus.

Planeeringualal ei esine kultuurimälestisi, loodusvarasid ega kaitstavaid loodusobjekte ja loodusalasid ning ei leidu kaitstavaid, ohustatud või haruldasi liike.

Olemasolev olukord on kajastatud tugiplaanil (joonis 2).

## 7. Planeerimisettepanek

---

### 7.1. Ruumilise lahenduse eesmärgid

Külaserva, Segametsa ja Ilo maaüksustest moodustatakse elamumaa ja transpordimaa sihtotstarbega krundid. Planeeritud krundi minimaalne suurus on 0,36 ha. Krundistruktuuri ja maakasutuse põhimõtete planeerimisel on arvestatud olemasoleva ja varem planeeritud keskkonnaga ning keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) aruandes analüüsitud alternatiividega ning nende realiseerimisel kaasnevate võimalike keskkonnamõjudega. Planeeringulahenduse koostamisel on lähtutud alternatiivist III.

Sellest tulenevalt on sarnaselt Uuetoa I elamupiirkonnale kavandatud ca 0,36 ha suurused elamukrundid Uuetoa tee äärde, moodustades kahe planeeringuala ulatuses ühtsete maakasutuse põhimõtetega visuaalselt tervikliku tänavaruumi ja selle äärde paigutuva üksikelamute ala. Põhjapoolne krundistruktuur ja hoonestustihedus on hõredam, olles sobilikuks üleminekualaks läänepoolsele hajaasustusalale (Soo, Soo-Sarapiku, Ilo). Sarnaselt Uuetoa I detailplaneeringuga on tihedam hoonestusstruktuur kavandatud planeeringuala lõunaosas, piirnedes nii ida- kui läänepoolt olemasoleva (Pedassaare tee) ja varem planeeritud tiheasustusalaga (Uuetoa tee).

Planeeringuga on tehtud ettepanek Uuetoa teest kaugemale läänesuunda jäävale alale vähemalt 0,7 ha suuruste üksikelamu kruntide moodustamine. Antud ala moodustab koos Soo ja Soo-Sarapiku maaüksustega tihedama hoonestusega alade vahele jääva nn üleminekuala, kuhu on sobilik paigutada suuremad elamukrundid, säilitades seejuures vajaduse elamukruntidele jääva olemasoleva kõrghaljastuse säilitamiseks võimalikult suures mahus. Soo-Sarapiku maaüksusel on koostamisel detailplaneering, mille eesmärkideks on samuti valgele alale suuremate (min 0,7 ha) elamukruntide planeerimine.

Käesoleva detailplaneeringuga planeeritakse piki naaberkinnistute (Soo, Soo-Sarapiku) piiri teemaa, mille kaudu on võimalik tagada muuhulgas juurdepääs ka nimetatud maaüksustele. Lisaks luuakse täiendavad liikumisvõimalused kergliiklejate Pedassaare tee ja Uuetoa tee vahel.

Planeeringuala läänepiirile on kavandatud 50 m laiune haljasvöönd, mis toimib kui puhverala olemasolevate elamute ja planeeritud elumupiirkonna vahel. Puhveralas säilinud olemasolev mets kuulub säilitamisele.

## 7.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga moodustatakse kokku 23 uut krunti:

- 18 elamumaa krunti
- 5 transpordimaa krunti

Elamumaa kruntide suurus on Uuetoa teega piirneval alal vähemalt 0,36 ha ning läänepoolsele alale planeeritud kruntidel vähemalt 0,7 ha.

## 7.3. Krundi ehitusõigus

Krundi planeeritud ehitusõigus on näidatud põhijoonisel toodud tabelis. Ehitusõigusega on määratud krundi kasutamise sihtotstarve, hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, hoonete suurim lubatud arv ning hoonete lubatud maksimaalne kõrgus.

Lisaks ehitusõigusega määratud hoonetele on lubatud kuni 20 m<sup>2</sup> suuruste väikeehitiste rajamine vastavalt kehtivatele tuleohutusnõuetele.

Planeeritud ehitise kasutamise otstarve:

- 11101 – üksikelamu
- 12744 – elamu abihoone

## 7.4. Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid.

Kuni 20 m<sup>2</sup> suuruseid väikeehitisi (kasvuhoone, varikatus, grillnurk, aiamaja jms) võib rajada ka väljapoole hoonestusala, kuid krundipiirile lähemale kui 4 m piirinaabri kirjaliku nõusoleku alusel. Seejuures peavad olema täidetud tuleohutusnõuded. Väikeehitiste rajamise erisus hoonestusalast väljapoole ei kehti tänavapoolse krundipiiri suhtes.

Keskpinge õhuliinile lähemale kui 10 m ning avaliku tee kaitsevööndisse ei ole lubatud ehitusõigusega määratud hoonete ning muude väikeehitiste rajamine.

Kavandatud hoonestusala piiritlemine ja selle sidumine krundipiiridega on näidatud põhijoonisel.

## 7.5. Ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded ja ehituslikud tingimused

Tabelis 2 on toodud üldised arhitektuurinõuded ehitistele, millega tuleb arvestada hoonete edasise projekteerimise käigus. Hoonete arhitektuurne lahendus peab sobima piirkonnas väljakujunenud arhitektuursete põhimõtetega. Välisviimistluses tuleb kasutada domineeriva materjalina puitu. Lamekatusega arhitektuurised lahendused ei ole lubatud.

**Tabel 2.** Arhitektuurinõuded ehitisele

<b>Ehitise kasutamise otstarve</b>	üksikelamu
<b>Max korruselisus (põhihoone/abihoone)</b>	2 / 1
<b>Katusekalle (põhihoone/abihoone)</b>	15-40°/ 10-25°
<b>Katusetüüp</b>	viilkatus, kelpkatus kaldkatus (lubatud ainult abihoonetel)
<b>Katusekatte materjalid</b>	kivi, plekk, bituumen, teras vm kvaliteetne materjal
<b>Katusekatte värv</b>	määratakse projekteerimisel
<b>Välisviimistlusmaterjalid</b>	puit – aktsendina kivi, krohv vm kvaliteetne materjal
<b>+/- 0.00</b>	kuni 0,6 m maapinnast

Ehitised tuleb projekteerida ja ehitada hea ehitustava ja üldtunnustatud ehituslike põhimõtete järgi. Tuleb lähtuda tingimusest, et arhitektuur oleks kõrgetasemeline, kaasaegne, keskkonda arhitektuurselt rikastav ning ohutu inimestele, varale ja keskkonnale. Viimistlusmaterjalide valikul kasutada kvaliteetseid, nõuetele vastavaid ja atraktiivseid materjale.

## 7.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

### 7.6.1. Teed ja tänavad

Juurdepääs planeeringualale on kavandatud riigimaanteelt nr 11267 Kuusalu-Valkla alguse saava Uuetoa tee (35201:002:0248) katastriüksuse kaudu. Olemasolev Uuetoa tee on 5 m laiune maaüksus, mille laiendamiseks on planeeritud täiendav 5 m laiune transpordimaa krunt Pos 21. Juurdepääsuks planeeringuala sisestele Uuetoa teest eemal asuvatele kruntidele on planeeritud kaks ca 150 m pikkust ja 10 m laiust tupikteed (Pos 19, 20) koos überpööramisalaga päästeteenistuse ja jäätmeveo sõidukitele. Transpordimaale on planeeritud 5 m laiune kõvakattega sõidutee ning überpööramisala laiuseks on 12x12 m.

Transpordimaad (Uuetoa tee + Pos 19-22) on soovitatav anda väljaehitamise järgselt üle kohalikule omavalitsusele ning määrata avalikult kasutatavaks.

Asulat läbiva riigitee äärse perspektiivse kergliiklustee rajamiseks on planeeritud eraldada krunt Pos 24, et parendada kergliiklejate liikumisvõimalusi, sh tõsta piirkonna liiklusohutust ning võimaldada elanikel turvaline liikumine rannaalale.

Pedassaare tee 29, Männikäbi, Pedassaare tee 39, Männituka, Pedassaare tee 136 ja Männi-Tulli maaüksustele tagatakse ligipääs planeeritud servituutide alusel.

### 7.6.2. Parkimislahendus

Planeeritud kruntide normatiivne parkimiskohtade arv on vastavalt standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“ vähemalt kolm kohta elamu kohta. Parkimine tuleb lahendada

krundisiseselt maapealse parkimisena ning transpordimaale (sh riigiteele) parkimist ei ole kavandatud. Parkimisalade paiknemine, arv ning parkimislahendus antakse hoonete projekteerimise käigus.

Planeeringuala põhjaosasse, paralleelselt riigiteega on planeeritud transpordimaa krunt Pos 23 avaliku parkla rajamiseks, et tagada liiklusohutus suvistel ranna kasutamise perioodidel ning vähendada sõidutee äärset parkimist.

## **7.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted**

### **7.7.1. Haljasala maa/puhverala**

Vastavalt üldplaneeringule läbib detailplaneeringu idaserva ribastruktuurina haljasala maa-ala, mis on kavandatud puhveralaks olemasolevate ja planeeritud elurajoonide vahele. Arvestades, et puhverala kattub varasemalt planeeritud elamukruntide ja teemaaga (kehtiv Uuetoa I detailplaneering), on otstarbekas kavandada puhverala asukohta, kus see arvestab olemasoleva kõrghaljastuse ning selle säilitamise võimalikkusega, täites kõige paremini oma eesmärgi. Sellest tulenevalt tehakse detailplaneeringuga ettepanek planeerida üldplaneeringu kohane 50 m laiune haljasala vöönd planeeringuala läänepiirile, mis kattub suures osas olemasoleva metsaalaga. Lisaks tuleb väljapoole haljasala vööndit erakruntidele jäävad olemasolevad metsaga kaetud alad võimalikult suures osas säilitada – lubatud on valgustusraie ning vajadusel puude likvideerimine planeeritud hoonestusalade ulatuses.

### **7.7.2. Elamukruntide haljastus**

Elamumaa krundid tuleb haljastada vastavalt igakordse omaniku eelistustele. Kõrghaljastuse osakaal krundist on soovitatavalt vähemalt 20%. Olemasoleva kõrghaljastusega kruntidel tuleb võimalikult suur osa kõrghaljastusest säilitada. Haljasala maa (50 m laiune haljasvöönd) ulatuses on kõrghaljastuse harvendamine ja raie keelatud.

Keskpingeliini kaitsevööndis on kõrghaljastuse rajamine lubatud vähemalt 2,6 m kaugusele liinist.

### **7.7.3. Piirded**

Elamukruntide piiramiseks on lubatud rajada kuni 1,4 m kõrguseid piirdeid. Keelatud on kõrgete avausteta müüride ja plankaedade rajamine. Soovitav on rajada piirkonnale omaseid madalaid kivimüüritisi, mida on lubatud kombineerida koos metall- või puitpiirdega. Kruntidel, millele jääb planeeritud haljasvöönd, on lubatud piirdeaedade rajamine väljapoole haljasvööndit.

### **7.7.4. Heakord ja jäätmete kogumine**

Heakorra tagamisel tuleb järgida Kuusalu valla heakorraeeskirjas sätestatud nõudeid.

Jäätmete kogumiseks tuleb paigaldada konteinerid liigiti kogumiseks. Kokku kogutud jäätmed tuleb anda üle piirkonna jäätmekäitlust korraldavale ettevõttele.

Vastavalt vajadusele on krundile Pos 22 võimalik projekteerida ala avalike jäätmemahutite paigaldamiseks. Lubatud on paigaldada süvamahuteid. Maapealsete konteinerite paigaldamisel tuleb need ümbritseda piirde või varjualusega.

## 7.8. Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Suuremat osa planeeringualast iseloomustab suhteliselt ühtlane reljeef, mis põhjapoolsetel kruntidel langeb tugevamalt. Vajadusel on lubatud maapinna täitmine madalamatel aladel, et võimaldada sademevee ärajuhtimine. Vertikaalplaneerimise põhimõtted täpsustatakse edasisel projekteerimisel.

## 7.9. Ehitistevahelised kujud ja tuleohutusnõuded

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega. Minimaalne erinevate kruntide hoonete vaheline kuja peab olema 8 m (sh väikeehitised). Juhul, kui kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Planeeritud hooned on I kasutusviisiga (elamud) ning nende vähim lubatud tulepüsivusklass on TP3. Edasise projekteerimise käigus, kui on selgunud hoone täpsed mahud, tuleb vastavalt kehtivatele tuleohutusnõudeid käsitletavatele normidele tulepüsivusklassi täpsustada.

## 7.10. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

Planeeringu edasise koostamise käigus antakse planeeritud kruntide vee- ja reoveekanaliseerimislahendus, sademevee ärajuhtimise põhimõtted, elektri- ja sidelahendus ning soojavarustuse põhimõtted.

### 7.10.1. Veevarustus

Uuetoa teel asub olemasolev veetrass, mis ei ole teadaolevalt osa ühisveevõrgust. Planeeritud kruntide veevarustuse võimalused tuleb täpsustada. Vajadusel tuleb kavandada veetrassi ringistamine Pedassaare teel asuva veetrassiga.

Täpsemad veevarustuse lahendused antakse edasisel planeerimisel, kui võrguvaldaja on väljastanud tehnilised tingimused.

### 7.10.2. Tuletõrje veevarustus

Tuletõrje veevarustuse planeerimisel on tuginetud siseministri 18.02.2021 vastu võetud määrusele nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ ning Eesti Vabariigi standardile 812-6:2012+A1+A2 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“.

Tuletõrjeveega varustatavad hooned võivad paikneda veevõtukohast kuni 200 m kaugusel, mõõdetuna ehitise sissepääsust.

Ühe tulekahju normvooluhulgaks on elamukruntidel arvestatud 10 l/s. I kasutusviisiga hoonel (elamud) loetakse veevõtukoha veeallikas piisavaks veekoguseks vähemalt 30 m<sup>3</sup>. Tuletõrjeveega varustamine toimub võimalusel ühisveevärgi torustikule paigaldatavate hüdrantide abil. Täpsed võimalused ja lahendused tuletõrje veevarustuse tagamiseks selguvad edasisel planeerimisel, kui võrguvaldaja on väljastanud tehnilised tingimused



ühisveevõrgu planeerimiseks.

#### **7.10.3. Reoveekanalisatsioon**

Piirkonnas puudub ühiskanalisatsioonivõrk, millest tulenevalt tuleb planeeritud kruntide reoveekäitlus lahendada kohtkäitlusena.

Kuusalu valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava 2020–2032 kohaselt jääb planeeringuala perspektiivsesse reoveekogumisalasse. Aladel, kuhu on ühiskanalisatsiooni rajamine kavandatud, kuid seda ei ole veel rajatud, võib erandkorras ja ajutise lahendusena kuni ühiskanalisatsiooni liitumisvõimaluse loomiseni kasutada kogumismahutit. Reovee kogumismahuti tuleb paigaldada selliselt, et oleks võimalik reovee takistusteta regulaarne äravedu ning pärast ühiskanalisatsiooni ehitamist kinnistu kanalisatsiooni ühendamise ühiskanalisatsiooniga. Reovee puhastamine peab toimuma vee-ettevõtja hallatavas puhastamiskohas.

Omapuhastite paigaldamine perspektiivsetesse reoveekogumisaladesse ei ole lubatud.

#### **7.10.4. Sademevesi**

Planeeringuala ulatuses on kohati tegemist liigniiskete aladega, millest tingituna tuleb rajada sademevee- ja kuivenduskraavid, mis ühendatakse olemasoleva kraavistikuga. Põhimõttelised lahendused on näidatud eskiisjoonisel ning need täpsustatakse edasise planeerimise käigus.

#### **7.10.5. Elektrivarustus**

Elektrivarustus planeeritakse vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele.

#### **7.10.6. Soojavarustus**

Soojavarustus lahendatakse lokaalküttena. Lubatud on kõik kütteviisid (sh taastuenergia põhinevad keskkonnasäästlikud lahendused, maaküte) v.a kivisööe ja raskete kütteõlidega kütmine. Täpne küttesüsteemi lahendus tuleb anda hoonete projekteerimisel.

Hoone välismõjuga tehniliste seadmete eelistatud asupaik on maapind või katus.

Päikesepaneelide paigaldamisel tuleb jälgida, et nende paiknemine ei pimestaks naaberkrundi elanikke ega jääks visuaalselt häirima või domineerima. Päikesepaneelid on soovitatav paigaldada hoone katusele, mitte maapinnale.

#### **7.10.7. Telekommunikatsioonivarustus**

Telekommunikatsioonivarustus lahendatakse õhu kaudu levivate lahenduste abil.

### **7.11. Servituutide vajaduse määramine**

Planeeringuga tehakse ettepanek servituutide seadmiseks eraomandis kruntidele juurdepääsude kasutamiseks ning tehnovõrkude rajamiseks (tabel 3). Planeeritud võimalikud servituudialad on näidatud eskiisjoonisel, mille ulatus ja seadmise vajadus tuleb täpsustada projekteerimise järgselt.

Planeeringuala põhjaosa läbival keskpingeliinil säilib asjaõigusseadusest tulenev võrgu

talumise kohustus.

Täiendavate servituutide seadmise vajadus selgub edasise planeerimise käigus.

**Tabel 3.** Servituutide seadmise vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi/ isik	Servituudi sisu
Pos 18	Avalikkus (kõnnitee kasutamiseks) Pedassaare tee (35201:009:0005) Männikäbi (35201:002:0937) Pedassaare tee 39 (35201:009:0520) Männituka (35201:002:1074) Pedassaare tee 136 (35201:009:0510) Männi-Tüllil (35201:002:1073)	Õigus, mis võimaldab üle teeniva kinnisasja kasutada ja hooldada olemasolevat juurdepääsuteed ning rajada, kasutada ja hooldada kõnniteed.
Pos 17	Männi-Tüllil (35201:002:1073)	Õigus, mis võimaldab üle teeniva kinnisasja kasutada ja hooldada olemasolevat juurdepääsuteed.
Pos 10 Männi-Tüllil (35201:002:1073)	Sademeveekraavi valdaja	Õigus, mis võimaldab sademeveekraavi valdajal rajada, kasutada ja hooldada üle teeniva kinnisasja sademeveekraavi.

## 7.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmisel on lähtutud Eesti Standardist EVS 809-1:2002.

- Tuleb tagada hoonete vahel ja ümbruses hea nähtavus ja valgustatus;
- Tuleb rajada krundile konkreetseid juurdepääsud ning vältida tagumiste juurdepääsude rajamist;
- Eristada selgelt avalikud ja privaatsed alad;
- Ehitusmaterjalidest kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid ehitusmaterjale;
- Kasutada atraktiivset maastikukujundust, arhitektuuri ning väikevorme;
- Tagada maa-ala korrashoid ning kasutada süttimatust materjalist suletavaid prügianumaid.

## 7.13. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Planeeringualal piiravad tegevust muud seadustest tulenevad kitsendused, mis on loetletud alljärgnevalt:

- tegevuspiirangud avalikult kasutatava tee kaitsevööndis, mis on reguleeritud

ehitusseadustikus sätestatuga;

- tegevuspiirangus ranna piiranguvööndis, mis on reguleeritud looduskaitseseaduses sätestatuga;
- tegevuspiirangud elektripaigaldise kaitsevööndis, mis on reguleeritud määruses „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ sätestatuga;
- tegevuspiirangud veetrasside kaitsevööndites, mis on reguleeritud määruses „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“ sätestatuga;

#### **7.14. Kavandatava tegevusega eeldatavalt kaasnev oluline keskkonnamõju ning keskkonnatingimusi tagavad nõuded**

Keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) käigus anti ülevaade planeeringu piirkonna hetkeolukorrast, analüüsiti kavandatava tegevuse ja selle reaalsete alternatiivide keskkonnamõjusid ning toodi välja meetmed negatiivsete mõjude leevendamiseks.

Hinnangutest ja mõjude kokkuvõtlikust esitusest saab järeldada, et detailplaneeringuga kavandatava tegevusega ei kaasne olulisi tugeva ebasoodsa mõjuga aspekte.

##### **7.14.1. Mõju rohevõrgustikule**

Planeeritav ala ei ole määratud rohevõrgustiku alaks ei maakonnaplaneeringu ega ka kehtiva üldplaneeringu alusel. Samuti ei tee koostamisel olev üldplaneering eskiisist lähtuvalt ettepanekut ala rohevõrgustiku alade hulka hõlmata. Seega ala hoonestamisel mõju kõrgemal strateegilisel tasemel määratud rohevõrgustikule puudub.

Kehtiva üldplaneeringu alusel paiknevad planeeringuala kinnistud osaliselt haljasala reservmaal. Haljasalade ja haljasvööndite rajamist käsitletakse üldplaneeringus kompensatsiooni aladena ja suuremate liiklustraskestite äärde kaitsevöönditena, reeglina mitte vähem kui 50 m laiuselt. Antud juhul ei ole haljasala reservmaa puhul tegu kaitsevööndi funktsiooniga haljasmaaga – puudub objekt, mille suhtes elumalasid kaitsta. Samas elustiku kompensatsioonialaks on tegu liiga väikese ulatusega alaga. Pikk, kitsas ja ilma suuremate looduslike alade ühendusfunktsioonita haljaskoridori väärtus elustiku kompensatsioonialana on madal. Tegemist ei ole haljaskoridoriga, mis kompenseeriks paikkonnas elutsevatele liikidele piisaval määral elupaiku, kus toituda ja sigida. Üldplaneeringu kohase haljasvööndi eesmärk jääb seega ebaselgeks.

Detailplaneeringuga kavandatud 50 m laiune haljasvöönd toetab lokaalse tasandi rohevõrgustikku. Säilitatav ala liitub piirkonnas teiste säilinud metsamaadega, mis võimaldaks suurema tervikala teket.

##### **7.14.2. Mõju bioloogilisele mitmekesisusele ja populatsioonidele, taimedele ning loomadele ja kaitstavatele loodusobjektidele**

Planeeringualal ega kontaktvööndis ei paikne EELIS (Eesti looduse infosüsteem) järgi kaitstavaid alasid, üksikobjekte ega kaitsealuste liikide leiukohti. Samuti ei esine alal kõrge ökoloogilise väärtusega kooslusi nagu on metsa vääriselupaigad ja loodusdirektiivi metsa elupaigad. Ala hoonestamisel ei ole oodata olulist ebasoodsat mõju kaitsealustele liikidele või kõrge ökoloogilise väärtusega kooslustele. Maa-ala elustikuline funktsionaalsus küll

langeb maa-ala hoonestamisel, kuid populatsioonide seisunditele laiemalt ei ole oodata olulist ebasoodsat mõju – ala ei ole esmatähtis elupaik ning suurulukite jaoks on ala sobivus minimaalne. Selleks, et metsaalal säiliks metsalinnustiku ja väikeimetajate jaoks funktsionaalsus elu- ja toitumisalana on metsaalana ja hoonestusvabana säilitatava ala laius kavandatud vähemalt 50 m.

Planeeringulahendusega säilitatakse läänepoolne kõrghaljastusega haljasala, mida võib pidada KSH tulemuste kohaselt heaks lahenduseks. Arvestades piirkonna üldist arengut läbi kehtivate ja koostamisel olevate planeeringute, on praegune metsaala muutumas tugevalt inim mõjuliseks, mis vähendab metsaliikide arvukust ja suurendab inimkaaslevate liikide osakaalu. Elurikkuse suurendamiseks on arvestatud rikastavate meetmete rakendamise vajadusega (vt KSH aruanne ptk 7).

#### 7.14.3. Mõju Natura 2000 võrgustikule

Lähimateks Natura 2000 võrgustikku kuuluv aladeks on u 1,1 km kaugusele põhja suunda jäävad Kolga lahe linnuala (RAH0000094) ja Kolga lahe loodusala (RAH0000612). Arvestades kavandatava tegevuse iseloomu ja paiknemist Natura 2000 alade suhtes, on välistatud, et kavandatav tegevus mõjutaks Natura ala kaitse-eesmärke, sh elupaikade seisundit ja kaitstavate liikide seisundit ebasoodsalt. Välistatud on ka ebasoodne mõju Natura ala terviklikkusele.

#### 7.14.4. Mõju pinna- ja põhjaveele

Alal puuduvad voolu- ja seisuveekogud, millest tulenevalt mõju neile puudub. Planeeringuala paikneb osaliselt liigniiskel alal. Maa-ala kuivendamiseks on planeeritud kuivenduskraavid ja -tiigid, mis ühendatakse olemasoleva kraavitusega. Samuti on võimalik krundisisene sademevee pinnasesse juhtimine.

Planeeringuala jääb perspektiivsele reoveekogumisalale. Kuna piirkonnas puudub ühiskanalisatsioonivõrk, lahendatakse planeeritud kruntide reoveekäitlus kuni ühiskanalisatsiooni liitumisvõimaluse loomiseni kohtkäitlusena ning igale krundile on planeeritud kogumismahuti. Reovee puhastamine peab toimuma vee-ettevõtja hallatavas puhastuskohtas.

Maa-ameti põhjavee kaitstuse hinnangu kaardikihi kohaselt paikneb planeeringuala kaitstud põhjaveega alal, kus põhjavesi on looduslikult väga hästi kaitstud maapinnalt lähtuva punkt- või hajureostuse suhtes. Nõuetekohaste kogumismahutite rajamisel ei ole oodata ebasoodsat mõju pinna- või põhjaveele.

Planeeritud kruntide veevarustus tagatakse ühisveevõrgu kaudu. Uute puurkaevude rajamise vajadus puudub. Kavandatava tegevusega ei avaldata mõju põhjavee tasemele.

#### 7.14.5. Mõju pinnasele

Kavandatud tegevusega ei ole ette näha pinnase saastumist. Ehitustööde käigus toimub olemasoleva pinnase teiseldamine ja ümberpaigutamine planeeringuala ulatuses. Pinnase võõrandamist ei kavandata. Kavandatava tegevusega ei avaldata olulist ebasoodsat mõju pinnasele.

#### 7.14.6. Jäätmeteke

Kehtivate jäätmekäitlusnõuete järgimisel ei ole oodata olulist ebasoodsat mõju seoses jäätmetekkega.

#### 7.14.7. Müra, vibratsioon, valgus, soojus ja kiirgus

Ehitusaegsed tööd ja transport põhjustavad ehitusaegseid häiringuid, mida võib pidada lühiajaliseks ja mööduvaks. Ehitustegevuse perioodil võib esineda kõrgendatud ehitismüra tasemeid, mis eeldatavalt ei ole normatiive ületavad. Ehitusaegse mürahäiringu vältimiseks tuleb vältida öiseid mürarikkaid ehitustöid.

Liiklussagedused lähiala teedel on madalad ning tööstuslikud müraallikad puuduvad. Piirkonna müratasemed on sellest lähtuvalt madalad. Kavandatava arenduse maht ei ole suurusjärgus, mis võiks põhjustada müra normtasemete ületamist ümbritsevatel aladel.

Ehitustegevuse käigus tekkiv vibratsioon on lühiajaline, millega ei kahjustata läheduses asuvat elukeskkonda.

Ehitustegevusega kaasneb ehitusplatsi valgustamine. Tegu on ainult DP ala valgustusega, mistõttu see naaberalasid oluliselt ei mõjuta.

Kavandatava tegevusega ei kaasne soojuse ega kiirguse eraldumist.

Kavandatava tegevuse tagajärjel ei ole planeeringuala lähialadel oodata müra- ja vibratsioonitasemete olulist suurenemist ning valgustamise, soojuse ja kiirguse teket.

#### 7.14.8. Mõju õhukvaliteedile

Ehitustööde käigus võib minimaalset õhusaastet põhjustada ehitusmaterjalide puistes laadimine ning ladustamine ehitusplatsil, laadimisseadmete ja veoautode liikumine (tolm, heitgaasid). Kuna ehitustööde mahud on väikesed, ei põhjusta puistematerjalide laadimine ja ladustamine ning veoautode heitgaasid planeeringualal ja lähipiirkonnas õhukaitsealaseid probleeme. Tolmuemissioone ehitustöödel on võimalik vältida materjali kukkumiskõrguse vähendamise abil, ehitusmaterjalide katmisega veol ja ladustamisel, ehitusplatsil teede ja seadmete perioodilise puhastamisega ning kui ehitusmaterjalide laadimist ei teostata tugeva tuulega.

Soojavarustus lahendatakse lokaalküttena. Lubatud on kõik kütteviisid (sh taastuvenergia) põhinevad keskkonnasäästlikud lahendused, maaküte) v.a kivisöe ja raskete kütteõlidega kütmine. Keskkonnamõjuliselt on eelistatud küttelehendustes taastuvenergia kasutamine (päikesepaneelid, soojuspumbad jms). Mõju õhukvaliteedile sõltub kaudselt ka kavandatavate hoonete energiatõhususest. Arvestades, et kavandatavad uued hooned peavad olema energiatõhusad on ka nende küttevajadus väiksem kui olemasolevatel vanematel hoonetel ja seeläbi ka nende kasutamisel tekitatav mõju õhukvaliteedile vähene.

Planeeringute rakendamisel lisandub piirkonda hooneid ja nendega seotud parkimiskohti ehk piirkonda luuakse eeldused täiendava liikluse lisandumiseks. Senise liikluse õhusaaste modelleeringute alusel esineb teeliiklusest põhjustatud õhukvaliteedi piirväärtuste ületamist ainult väga suure liikluskooormusega teede lähialadel. Antud juhul ei ole oodata, et piirkonnas tekiks sellist liikluskooormust, mis võiks põhjustada olulist mõju õhukvaliteedile.

#### 7.14.9. Mõju kliimamuutuste leevendamisele ja nendega kohanemisele

Planeeringuga ei kavandata uute oluliste paiksete heiteallikate teket, mis põhjustaks olulist kasvuhoonegaaside heidet. Elamumaade rajamisega planeeringualale kaasneb metsa raadamine. Metsamaa raadamine põhjustab pöördumatu muutuse keskkonnas ning see mõjutab süsiniku talletamist ja sidumist.

Planeeringuala ei jää Maa-ameti üleujutusosalade kaardirakenduse alusel üleujutusohuga alale, seega otsest üleujutuse ohtu alal ei esine. Arvestades sademete ebaühtlasemat jaotust tulevikus tuleb tähelepanu pöörata lokaalsete sademetest tekitavate üleujutuste mõju vähendamisele – selleks on planeeritud looduslähedased sademeveesüsteemid (kraavilaidendid, tiigid), mis puhverdavad sademevee koguseid ning aitavad vältida lokaalseid üleujutusi. Krundisistest kõvakatteliste pindade kasutust tuleb minimeerida võimaldades sademevete imbumine.

Planeeritud tegevusel on ebasoodne mõju kliimamuutuste pidurdamisele, kuid arvestades kogu arendustegevuse mahte, on maakasutuse muutusest tingitud mõju kliimale siiski vähene.

#### 7.14.10. Mõju rohemajandus, sh puhkemajanduse edendamisele

Rohevõrgustiku vabaõhu puhkefunktsioon on oluline eeskätt linnalise asustusega aladel, nende vahetus läheduses ja traditsioonilistes, väljakujunenud puhkemajandusliku taristuga looduslikes puhkepiirkondades. Planeeringuala puhul ei ole tegu olulise puhkemajandusliku funktsiooniga alaga. Seega ei avalda planeeringu rakendamine mõju rohevõrgustiku puhkemajanduslikule väärtusele.

#### 7.14.11. Mõju sotsiaalsetele vajadustele ja varale

Kavandatava tegevusega kaasnevana ei ole ette näha otsest mõju varale ega sotsiaalsetele vajadustele.

#### 7.14.12. Kumulatiivne mõju

Koostamisel oleva Soo-Sarapiku kinnistu detailplaneeringu, kehtiva Uuetoa I detailplaneeringu ning käesoleva detailplaneeringu koosmõjus väheneb praegune olemasolevate elamualade vaheline metsaala oluliselt, muutudes suuresti sobimatuks elupaigaks suurematele ulukitele.

### **7.15. Pinnase radoonisisaldus**

Eesti pinnase radooniriski kaardi kohaselt jääb planeeringuala kõrge või väga kõrge radoonisisaldusega (>50 kBq/m<sup>3</sup>) alale. Sellest tulenevalt on soovitatav planeeringuga hõlmatud maa-alal teostada enne projekteerimist radooniuuring, et selgitada välja võimalik radoonioht ning näha ette vajalikud radoonihjemeetmed.

Radoon imbub ruumidesse maja alusest pinnasest ja põhjaveest ning tulenevalt sellest esineb radooni peamiselt keldrites ja esimestel korrustel. Radoonisisaldus siseõhus kõigub väga suurtes piirides. Mida tihedam on hoone vundament, seda vähem pääseb radooni hoonesse. Lisaks mõjutab radooni taset siseõhus ilmastik, õhurõhud, tuulesuunad, maapinna niiskusprotsent, maapinna külmumine, hoone ventilatsioon ning selle

kasutamine, akende ja uste avamine, küttekolded jne.

Vastavalt Eesti standardile EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ on piiranguteta ehitustegevuseks lubatud radooni piirsisaldus pinnaseõhus kuni  $50 \text{ kBq/m}^3$  ning hoonete elu-, puhke-, ja tööruumides peab radoonitase olema alla  $300 \text{ Bq/m}^3$ .

Juhul, kui uuringu tulemustest selgub, et radooni sisaldus pinnaseõhus ületab lubatud piirnorme, tuleb hoonetes normidele vastava radoonitaseme tagamiseks arvestada projekteerimisel radooni kaitsega – kasutada radoonikilet ja vundamendi tuulutust (radoonikaevud) ning tagada nõuetele vastav ventilatsioon. Kõik vundamenti läbivad kommunikatsioonid tuleb hoolikalt hermetiseerida, ning arvestada, et radoonitõkkekilest oleks võimalikult vähe läbiviike (elektrikaableid tagasitäitesse mitte projekteerida).

### 7.16. Planeeringu elluviimise võimalused

Detailplaneering on kehtestamise järgselt aluseks planeeringualal teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Projektid peavad olema koostatud vastavalt kehtivatele projekteerimismõistetele ja heale projekteerimistavale ning ehitusprojekt (sh selle osad) peab olema koostatud või kontrollitud ehitusseadustikus toodud nõuetele vastava isiku poolt.

Planeeringu realiseerimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaiüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Igakordne krundi omanik peab tagama vastavate meetmetega ehitusseadustiku täitmise, mis nõuab, et ehitus ei või ohustada selle kasutajate ega teiste inimeste elu, tervist või vara ega keskkonda. Samuti tuleb vältida müra tekitamist ning vee või pinnase saastumist ning ehitisega seonduva heitvee, suitsu ja tahkete või vedelate jäätmete puudulikkude ärajuhtimist. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada kohe.

Detailplaneeringuga kavandatud ehitusõiguse realiseerimise eelduseks on transpordimaale planeeritud sõidutee, tehnovõrkude ja haljastuse (edaspidi Rajatised) rajamine detailplaneeringus sätestatud viisil, mahus ja ulatuses, mille väljaehitamise ja kulude kandmise kohustus on arendajal. Detailplaneeringu alusel moodustatud transpordimaa kruntide võõrandamisel kanduvad arendaja kohustused transpordimaale planeeritud Rajatiste rajamiseks edasi kruntide uutele omanikele.

Planeeringu realiseerimise võimalused ja eeldused täpsustatakse edasise planeerimise käigus.