

Sõitme küla, Liivametsa kinnistu detailplaneering

SELETUSKIRJA SISUKORD

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED
2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS
 - 3.1. SITUATSIOONI ANALÜÜS
 - 3.1.1. ÜLDPLANEERINGU OSA
 - 3.1.2. KITSENDUSED
 - 3.1.3. MAAOMAND PLANEERITAV ALAL
4. PLANEERINGUGA KAVANDATAV
 - 4.1. ÜLDOSA
 - 4.1.1. KRUNDIJAOTUS JA EHTUSÕIGUS
 - 4.1.2. SERVITUUDID JA KAITSEVÕÖNDID
 - 4.2. KESKKONNAKAITSE, HALJASTUS JA HEAKORD
 - 4.2.1. KESKKONNAKAITSE
 - 4.2.2. JÄÄTMEKÄITLUS
 - 4.2.3. KUIVENDUSKRAAVID
 - 4.3. LIIKLUSKORRALDUS
 - 4.4. TULEOHUTUS
 - 4.5. RADOON
 - 4.6. HOONETE KÜTE
5. TEHNOVÕRGUD
 - 5.1. ELEKTRIVARUSTUS
 - 5.2. SIDEVARUSTUS
 - 5.3. VEEVARUSTUS, REOVEE KANALISATSIOON, SADEMEVEE KANALISATSIOON JA DRENAAŽ
 - 5.3.1. VEEVARUSTUS
 - 5.3.2. REOVEE KANALISATSIOON
 - 5.3.3. SADEMEVEE KANALISATSIOON JA DRENAAŽ
6. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVATE NÕUETE JA TINGIMUSTE SEADMINE
7. TEHNILIS-MAJANDUSLIKUD NÄITAJAD
8. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMINE
 - 8.1. DETAILPLANEERINGU REALISEERIMISEST TULENEVATE KAHJUDE HÜVITAJA

II SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Detailplaneering on algatatud ja detailplaneeringu koostamise aluseks on Kuusalu Vallavalitsuse korraldus 12. detsember 2024 nr 338 „Sõitme küla, Liivametsa kinnistu detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine”.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on:

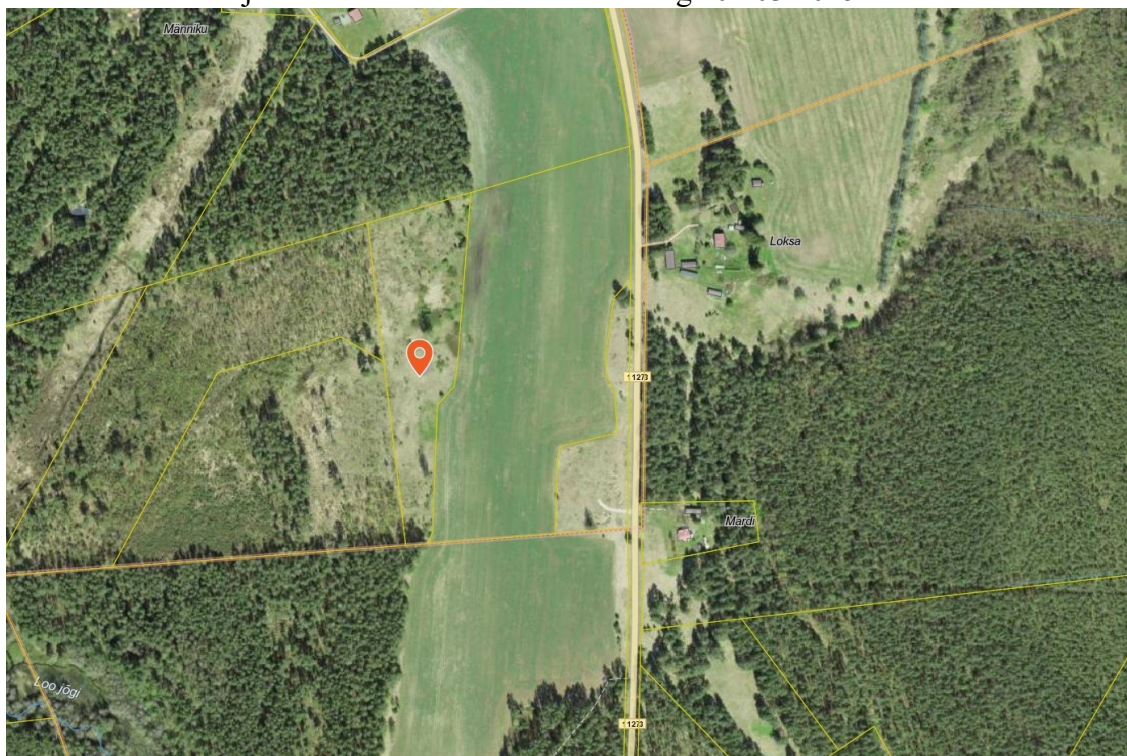
- Planeerimisseadus, redaktsiooni jõustumise kp. 01.01.2025.a.;
- Ehitusseadustik, redaktsiooni jõustumise kp. 01.01.2025.a.;
- Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seadus (redaktsiooni jõustumise kp. 01.01.2025);
- Ehitise kasutamise otstarvete loetelu (redaktsiooni jõustumise kp. 01.07.2015 nr 51);
- Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused (vastu võetud 05.06.2015 nr 57);
- Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele (vastu võetud 30.03.2017 nr 17);
- Nõuded ehitusprojektile (vastu võetud 17.07.2015 nr 97);
- Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused (vastu võetud 17.12.2015 nr 133);
- Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus (redaktsiooni jõustumise kp. 20.10.2024);
- Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded (keskkonnaministri 03.10.2016 määrus nr 32);
- Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded (riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50);
- kontaktvõõndis kehtestatud detailplaneeringud:
 1. Sõitme küla Ees-Liiva kinnistu detailplaneering. Kehtestatud Kuusalu Vallavalitsuse korraldusega 12. august 2021 nr 509.
 2. Kärge kinnistu detailplaneering Sõitme külas. Kehtestatud Kuusalu Vallavolikogu otsusega 30. jaanuar 2008 nr 3;
- Kuusalu valla üldplaneering, kehtestatud Kuusalu Vallavolikogu otsusega nr 68 19.12.2001.a.;
- ja muud asjakohased õigusaktid, standardid, normatiivid;
- ”Detailplaneeringu koostamise rahastamise ja elluviimise leping ” 06.01.2025.a., mis on sõlmitud Kuusalu Vallavalitsuse ja Kaido Karula vahel, eesmärgiga koostada Sõitme küla, Liivametsa kinnistu detailplaneering.

Planeeritava kinnistu suuruseks on ~21731m².

Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:

- „Geodeetiline alusplaan“. Koostatud Kirjanurk OÜ poolt 10.02.2025.a., töö nr 13189G.

Maa-ameti kaardi väljavõte Liivametsa kinnistust seisuga 02.03.2025.a.:



2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

1. Kinnistu jagamine kuni kaheks elamukrundiks ja kruntidele elamu ning abihoonete ehitusõiguse määramine.
 2. Alale sobilike arhitektuursete tingimuste määramine.
 3. Aadresside määramine.
 4. Liikluskorralduse ja tehnovarustuse lahendamine.
 5. Heakorraduse ja haljastuse lahendamine.
 6. Kõigi vajalike piirangute ja servituutide määramine.
- (Väljavõtte Sõitme küla, Liivametsa kinnistu detailplaneeringu algatamise ja lähteülesande kinnitamise korraldusest).

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1. SITUATSIOONI ANALÜÜS

Planeeritav maa-ala asub Harju Maakonnas, Kuusalu vallas, Sõime külas, Liivametsa kinnistul.

Liivametsa kinnistu suurus on 20404m² ja maa sihtotstarve on maatulundusmaa 100%. Maa-ameti digikaardi andmetel on kinnistust 742m² haritav maa, 6258m² looduslik rohumaa 9690m² metasmaa ja 3714m² muu maa. Liivametsa kinnistul on teostatud lageraiet ja alles on jäänud mõningad seemnepuud. Enamus kinnistust on ilma kõrghaljastuseta. Planeeritav Liivametsa kinnistu on hoonestamata.

Liivametsa kinnistust idapool paikneb Liivapõllu kinnistu, mille ääres paikneb 11273 Kahala-Andineeme tee. Kahala-Andineeme teelt teeservituudiga läbi Liivapõllu kinnistu on tagatud juurdepääs Liivametsa kinnistule. Kahala-Andineeme tee jääb Liivametsa kinnistust ~160m kaugusele.

Planeeringuala (ja naaber katastriüksuste) andmed on esitatud tabelina:

Nr	Kinnistu aadress	Kinnistu suurus m ²	Katastriüksuse number	Maa sihtotstarve ja osakaalu %
1	Kärga-Metsa	79967m ²	35203:001:0145	Maatulundusmaa 100%
2	Liivapõllu	52316m ²	35301:001:0928	Maatulundusmaa 100%
3	Uuevälja	293673m ²	35203:001:1650	Maatulundusmaa 100%
4	Taga-Liiva	42374m ²	35203:001:0498	Maatulundusmaa 100%
5	Männimetsa	46656m ²	35203:001:0499	Maatulundusmaa 100%

Liivametsa kinnistu kontaktvööndisse jäävad põhiliselt erineva suurusega 100% maatulundusmaaga kinnistud.

Liivametsa kinnistust lõunapool asub Uuevälja kinnistu, mis on hoonestatud (maatulundusmaa 100%, kinnistu pindala 293673m²).

Liivametsa kinnistust idapool üle Kahala-Andineeme tee asub Loksa kinnistu, mis on hoonestatud (maatulundusmaa 100%, kinnistu pindala 369202m²).

Liivametsa kinnistust idapool üle Kahala-Andineeme tee asub Mardi kinnistu, mis on hoonestatud (elamumaa 100%, kinnistu pindala 5593m²).

Liivametsa kinnistust põhjapool ~155m kaugusel asuvad Männiku, Käo ja Kärge kinnistud, mis on hoonestatud (elamumaa 100%, kinnistute pindalad 3225m², 10780m² ja 6204m²).

Planeeritav maa-ala asub hajaasutusega alal. Paljud lähipiirkonna kinnistud on hoonestamata.

Liivametsa kinnistust idapool ~1km kaugusel asub Kahala järv.

Liivametsa kinnistust loodepool ~2,6km kaugusel asub Salmistu laht.

Liivametsa kinnistust lõunapool ~2,8km kaugusel asub Tallinn-Narva tee.

Liivametsa kinnistust edelapool ~375m kaugusel asub Loo jõgi.

Liivametsa kinnistust kirdepool ~640m kaugusel asub Kahala soo.

Liivametsa kinnistul olemasolevad kommunikatsioonid puuduvad.

Liivametsa kinnistul kaitsealuseid objekte ei ole.

Planeeritava maa-ala lähipiirkonda jäävad järgmised juba kehtestatud detailplaneeringud:

1. Ees-Liiva detailplaneering Sõitme külas, kehtestatud Kuusalu Vallavalitsuse korraldusega 12. august 2021 nr 509.

2. Kärge kinnistu detailplaneering Sõitme külas, kehtestatud Kuusalu Vallavolikogu otsusega 30.jaanuar 2008 nr3.

3.1.1. ÜLDPLANEERINGU OSA

Sõitme küla Liivametsa kinnistu asub hajaasustusalal, kehtiva Kuusalu valla üldplaneeringu kohasel nn valgel alal. Vastavalt üldplaneeringu seletuskirjale tähendab valge ala üldplaneeringu kaardil, 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). Vastavalt üldplaneeringule tuleb koostada detailplaneering, kui soovitakse ehituskrunti, mis on väiksem kui 1,5 ha. Detailplaneeringut menetletakse üldplaneeringule vastavana. (Väljavõtte Sõitme küla, Liivametsa kinnistu detailplaneeringu algatamise ja lähteülesande kinnitamise korraldusest).

3.1.2. KITSENDUSED

Planeeritaval maa-alal asuvad järgmised kitsendused:

- Harjumaa maavarade teemaplaneeringu uuringuruum;
- maaparandussüsteemi maa-ala.

3.1.3. MAAOMAND PLANEERITAVAL ALAL

Planeeritaval alal asuvad järgmised kinnistud:

	Aadress	Pindala m ²	Kinn. nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
1	Liivametsa	20404		35301:001:0930	Maatulundusmaa 100%	Eraisik

4. PLANEERINGUGA KAVANDATAV

4.1. ÜLDOSA

Käesoleva detailplaneeringuga jagatakse Liivametsa kinnistu kaheks 100% üksikelumumaa kinnistuks pindaladega 10202m² ja antakse mõlemale planeeritud kinnistule ehitusõigus ühe üksikelamu ja nelja abihoone rajamiseks.

4.1.1. KRUNDIJAOTUS JA EHTUSÕIGUS

Planeeritud üksikelumumaa kinnistut on lubatud hoonestada ühe üksikelumuga ja nelja abihoonega. Üksikelumumaa kinnistu maksimaalne ehitisealune pindala on 600m². Üksikelamu võib olla kuni 9m kõrge. Abihoone võib olla kuni 5m kõrge. Üksikelamu võib olla kuni kahekorruseline. Abihoone võib olla kuni kahekorruseline. Lubatud katusekalle peab olema vahemikus 15°-45°, väiksemad hooneosad võivad olla madalama kaldega. Katuseharja suunale piiranguid ei seata. Soovituslik katuseharja suund on risti või paralleelne kinnistu piiridega.

Kinnistu positsiooninumbriga 1 pindala on 10202m².

Kinnistu positsiooninumbriga 2 pindala on 10202m².

Maapealsete korruste hulka kuulub ka soklikorrus, kui vähemalt pool ruumi kõrgusest jääb maapinnast kõrgemale.

Maa-aluseks korruseks loetakse korrust, mille põrand on maapinnast madalamal rohkem kui pool ruumi kõrgusest (Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused §18 lg 7).

Lubatud suurim ehitisealune pind näitab kõikide ehitiste suurimat lubatud pinda sh ehitusloakohustuslikud ja ehitusloakohustuseta ehitised.

Ehitiste ehitisealuse pinna arvutamisel juhinduda Majandus- ja kommunikatsiooniministri 01.07.2015 määrusest nr 57 Ehitiste tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused.

Planeeritud üksikelumumaa kinnistute hoonestusaladesse on lubatud püstitada kuni 20 m² ehitisi. Kõik krundile püstitatavad hooned, s.h ajutised hooned ning kuni 20 m² ja 60 m² hooned, koos põhimahust väljaulatuvate arhitektuursete ja ehituslike detailidega peavad paiknema määratud hoonestusala piirides, hooned arvestatakse lubatud hoonete arvu ja hoone suurima ehitisealuse pinna (täisehituse %) sisse (hoone ehitisealuse pinna arvutus vastavalt kehtivale määrusele).

Suletud brutopind katastriüksuse sihtotstarvete kaupa on igale üksikelumumaa kinnistule eraldi 1000m² (planeeritaval maa-alal kokku 2000m²).

Planeeritava hoonestuse täpne suurus, kuju ja paiknemine lahendatakse ehitusprojektide projekteerimise käigus.

Planeeritavale maa-alale rajatavate hoonete arhitektuur peaks olema kaasaegne ja lihtne, ning arvestama planeeringu taotlust sulatada hoonestus loodusesse ning ümbritsevasse keskkonda. Hoonete välisviimistlus määratakse konkreetsete ehitusprojektidega.

Hoonete välisviimistlus materjalidena välisvoodriks on soovituslik kasutada puitu, fassaaditellist, palki, klaasi ja krohvi. Lubatud on ka erinevate välisvoodri materjalide kombineerimine.

Hoonete katusekattematerjalidena on soovituslik kasutada kivi, plekki või bituumenit.

Ehitiste vahelised kujud lahendatakse vastavalt normatiiv-dokumentidele ja on ära näidatud põhijoonisel.

Hoonete projekteerimisel arvestada materjalidega selliselt, et hoonete tulepüsivusklass oleks minimaalselt TP-3.

Ehitusprojektid lahendada sellise eesmärgiga, et muuta olemasolev elukeskkond pikas vaates võimalikult paljudele paremaks.

Ruumilise keskkonna kujundamisel peab arvestama järgmiste põhimõtetega:

1. majanduslikke ressursse kasutatakse arukalt ja kulud minimeeritakse ilma järeleandmiseta ruumikvaliteedis.
2. arvestab kliimamuutustega ja on keskkonnasõbralik. Lahendus arvestab looduskeskkonnaga kui väärtusliku ühisressursiga, ning hoiab, arendab ja võimendab ruumilise keskkonna looduslike komponente, samuti pakub lahendusi elurikkuse säilitamiseks ja suurendamiseks.
3. tagab tervisliku, turvalise ja ohutu elukeskkonna ning soodustab tervislike eluviise.
4. arendab ühiseid väärtuseid. Hea ruumilahendus ei täida üksnes funktsionaalseid, tehnilisi ja majanduslikke nõudeid, vaid ka seob inimesi ja suurendab omavahelist lävimist. Toetab elavaid ja segakasutusega naabruskondi ning aitab vältida segregatsiooni.
5. lahendusega soodustada paiku, mis on eriomased, sobituvad kohalikku konteksti ning millel on iseäralikud tunnused, mis loovad teatava kohataju. Arvestada ajaloolise kontekstiga, kultuuri ainelise ja vaimse koosseisuga.

Piirded.

Piirete lahenduses lähtuda elamu ja abihoonete arhitektuurist ning kontaktvööndi üldisest lahendusest.

Puitlippide vahe peab olema minimaalselt 2cm nii, et piirdeaed jääb osaliselt läbipaistev.

Lubatud on ka rajada ka tellistest, betoonist või liimitavatest tellistest piirdeaia poste.

Üksikelamu, abihooned ja piirded peab sobituma ühtse arhitektuurse tervikuna.

Kinnistu piiridele piirdeaia rajamine ei ole kohustuslik.

Piirdeaia kõrgus võib olla kuni 1,5m.

Vertikaalplaneerimine:

Olemasolevat maapinda võib tõsta. Sademevett ei tohi juhtida naaberkinnistutele.

Välistada vee valgumine naaberkinnistutele, arvestada transiitvee ärajuhtimisega.

Sademevete ärajuhtimisel tuleb lähtuda kehtivast standardist EVS 848:2021

„Väliskanalisatsioonivõrk“. Puhta ja reostunud sademevee segunemist tuleb vältida.

Äravoolu reguleerimiseks ja sademevee immutamise/puhastamiseks vajalike rajatiste ruumivajadusega tuleb ehitusprojektides arvestada.

Anda ehitusprojektides kavandavad hoonestusala kõrgusmärgid ning näidata sademeveejuhtimise suunad.

	Kruntide ehitusõigus ja kitsendused ning arhitektuursed nõuded									
pos	krundi aadress	krundi	max.	max.	max.	hoonete			maa sihtots-	maa sihtots-
nr	või aadressi	planeeri-	hoonete	üksikelamu	abihoone	arv			tarve	tarve
	ettepanek	tud	ehitis-	korruselisus	korruselisus	krundil			ja osakaal %	ja osakaal %
		suurus	alune	max.	max.		üksik-	abi-	(detail-	(katastri-
		m2	pind m2	üksikelamu	abihoone		elamu	hoone	planeeringu	üksuse
				kõrgus (m)	kõrgus (m)				liikide kaupa)	liikide kaupa)
1	Liivametsa	10202	600	2K. 9M	2K. 5M.	5 (1/4)	1	4	EE 100%	E 100%
2	Männiluite	10202	600	2K. 9M	2K. 5M.	5 (1/4)	1	4	EE 100%	E 100%
		20404								

pos	suletud	tule-	parkimis-	arhitektuuri		kitsendused
nr	brutopind	püsivus	kohtade	hoone-	katuse	
	katastriüks-		arv	stusviis	kalle ja	
	use sihtots-		norma-		katuse	
	tarvete		tiivne ja		harja	
	kaupa		kavand-		suund	
			atud			
1	1000	TP-3	3	lahtine	15°-45°	Harjumaa maavarade teemaplaneeringu uuringuruum, maaparandussüsteemi maa-ala, planeeritud puurkaev nr 1 hooldusala 10m, planeeritud biopuhasti imbväljak nr 1 kaitsevöönd 50m, planeeritud teeservituut nr 2 130m², planeeritud elektri maakaabelliini servituut nr 2, 1m kaabli teljest, 5,5m².
2	1000	TP-3	3	lahtine	15°-45°	Harjumaa maavarade teemaplaneeringu uuringuruum, maaparandussüsteemi maa-ala, planeeritud puurkaev nr 2 hooldusala 10m, planeeritud biopuhasti imbväljak nr 2 kaitsevöönd 50m, planeeritud teeservituut nr 3 73m².
	2000		6			

	Kruntide moodustamise tabel					
pos	aadress	krundi	krundi	moodustatakse	liidetavate-lahu-	osade senine
nr		planeeritud	planeeritud	kinnistutest (nr)	tavate osade	sihtotstarve
		sihtotstarve	suurus m2	või riigi maale	suurused m2	(katastriükuse
		(katastriükuse liik)				liik)
1	Liivametsa	E 100%	10202	Liivametsa	20404-10202	M 100%
2	Männiluite	E 100%	10202	Liivametsa	20404-10202	M 100%

Krundi aadressi ettepanekud on järgmised:
Kinnistu positsiooninumbriga 1 Liivametsa.
Kinnistu positsiooninumbriga 2 Männiluite.

4.1.2. SERVITUUDID JA KAITSEVÖÖNDID

Planeeritaval maa-alal asuvad järgmised kitsendused:

- Harjumaa maavarade teemaplaneeringu uuringuruum (olemasolev);
- maaparandussüsteemi maa-ala (olemasolev).
- Planeeritud puurkaev nr 1 hooldusala 10m (puurkaevu asukoht on orienteeruv ja täpsustatakse ehitusprojekti staadiumis).
- Planeeritud puurkaev nr 2 hooldusala 10m (puurkaevu asukoht on orienteeruv ja täpsustatakse ehitusprojekti staadiumis).
- Planeeritud biopuhasti imbväljak nr 1 kaitsevööndiga 50m (imbväljaku asukoht on orienteeruv ja täpsustatakse ehitusprojekti staadiumis).
- Planeeritud biopuhasti imbväljak nr 2 kaitsevööndiga 50m (imbväljaku asukoht on orienteeruv ja täpsustatakse ehitusprojekti staadiumis).
- Planeeritud teeservituut nr 1 846m².
- Planeeritud teeservituut nr 2 130m².
- Planeeritud teeservituut nr 3 73m².
- Planeeritud elektri maakaabelliini servituut nr 1, 1m kaabli teljest, 337m².
- Planeeritud elektri maakaabelliini servituut nr 2, 1m kaabli teljest, 5,5m².

4.2. KESKKONNAKAITSE, HALJASTUS JA HEAKORD

4.2.1. KESKKONNAKAITSE

Tulenevalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 3 lõikest 1 hinnatakse keskkonnamõju, kui kavandatav tegevus toob eeldatavalt kaasa olulise keskkonnamõju. Olulise keskkonnamõjuga tegevused on toodud KeHJS § 6 lõikes 1. Sama paragrahvi lõikest 2 tulenevalt, kui kavandatav tegevus ei kuulu käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatute hulka, peab otsustaja andma eelhinnangu selle kohta, kas lõikes 2 loetletud valdkondade tegevusel on oluline keskkonnamõju. Sama paragrahvi lõige 4 viitab käesoleva paragrahvi lõikes 2 nimetatud tegevusvaldkondade Vabariigi Valitsuse poolt täpsustatud loetelule. Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruses nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkuse eelhinnang,

täpsustatud loetelu“ on toodud nimekiri tegevustest, mille korral peab Kuusalu Vallavalitsus andma eelhinnangu ning kaaluma keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajadust. Kuna kavandatud tegevus ei kuulu eelpool toodud tegevuste hulka, ei ole eelhinnangu andmine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise kaalumine vajalik. Juhul, kui detailplaneeringu menetlemise kestel ilmnevad täiendavad asjaolud, on vallavalitsusel õigus nõuda detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikult keskkonnamõju strateegilise hindamise koostamist. (Väljavõte Sõitme küla, Liivametsa kinnistu detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine korraldusest).

Käesoleva detailplaneeringuga on tagatud puhta elukeskkonna säilimine. Kinnistul ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte, ka ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke rajatisi ja tegevusi.

Planeeritud üksikelamumaa kinnistute maapind rajada nii, et sademevett ei juhitata naaberkinnistutele.

Liivametsa kinnistul on teostatud lageraiet. Kõrghaljastusest on alles ainult seemnepuud.

Käesolevas detailplaneeringu projektis teeme ettepaneku üksikelamumaa krundi iga 300 m² kohta peab olema vähemalt 1 puu, mille täiskasvamise kõrgus on minimaalselt 6m. Täpsem kõrghaljastuse paiknemine, puude liigid ja hekid antakse hoonete ehitusprojektides.

Pos.nr. 1 kinnistu	üksikelamumaa 100%	10202m ²	34puud (minimaalselt)
Pos.nr. 2 kinnistu	üksikelamumaa 100%	10202m ²	34puud (minimaalselt)

Planeeritavale maa-alale planeeritud minimaalne puude arv on 68 puud.

Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt Eesti standard EVS 843:2016 nõuetele.

Lubatud on istutada viljapuid ja viljapõõsaid.

Lubatud on rajada hekki.

Ehitusprojektide käigus, kui selguvad hoonete täpsed asukohad ja haljastuse lahendus, kaasata vajadusel maastikuarhitekt.

Puude ja põõsaste raie puhul arvestada looduskaitseaduse § 55 lõikest 6' punktidest 1 ja 2 tulenevate piirangutega: keelatud on looduslikult esinevate lindude pesade ja munade tahtlik hävitamine ja kahjustamine või pesade kõrvaldamine, tahtlik häirimine, eriti pesitsemise ja poegade üleskasvatamise ajal (v.a seadusest tulenevatel erisustel). Pesitsusrahu periood on 15.04 – 30.06.

Otseseid kahjulikke keskkonnamõjutusi planeeritavast tegevusest ei tulene.

Põhilised keskkonda mõjutavad tegurid tulenevad ehitustegevusest (ehitust teostavate autode liiklus, võimalik müra ja vibratsioon ehituse käigus).

Detailplaneeringu kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta

keskkonnas pöördumatuid muudatusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Planeeritav tegevus ei mõjuta looduskaitseobjekte ega Natura 2000 alasid.

Detailplaneeringuga on järgitud, et ei mõjutataks negatiivselt põhjavee omadusi ja sellest tulenevalt elanike niisuguse joogivee kvaliteeti.

Arvestada EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“ nõuetega. Valgustuse paigutusel arvestada läheduses paiknevate elamualadega ning vältida nende ülemäärast valgustamist. Vajadusel kavandada leevendavaid meetmeid.

Tagada, et nii ehitustegevusega kui ka edaspidise kasutamise kaasnevad müra- ja vibratsioonitasemed ei ületaks ümbruskonnas keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ ja sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ ning sotsiaalministri 04.03.2002 määrusega nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud norme; Lähtuda hoonete projekteerimisel standardist EVS 842 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“.

Müra probleem lahendada vastavalt määrusele nr 71 redaktsiooni jõustumise kuupäev 30.05.2020.a. „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“, vt <https://www.riigiteataja.ee/akt/127052020002> ja selle lisale https://www.riigiteataja.ee/akt/lisa/1270/5202/0002/KKM_m29_lisa1.pdf#.

Peamised müraallikad on sõiduautode liiklus ja naaberelamumaa kinnistutelt tulev müra. Liivametsa kinnistu asub Kahala-Andineeme teest ~160m kaugusel. Planeeritud juurdepääsu teel Kahala-Andineeme teest on hõre liiklus (ainult kahte üksikelamumaa kinnistut teenindav juurdepääsutee).

Naaberelamumaa kinnistutelt tulev müra on üldjuhul väike.

Õhk-õhksoojuspumba ja õhk-vesisoojuspumba välise osa paigaldamisel arvestada nõudega, et kinnistu piiridel võib müratase olla öösel maksimaalselt 40dB.

Eestis kehtiva standardi EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest" tabeli 6.3 "Välispiiretele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välismüratasemest" kohaselt tuleks hoonete välispiirded projekteerida minimaalselt selliselt, et mitmest erineva heliisolatsiooniga elemendist välispiirde ühisisolatsioon oleks vähemalt $R'w + C_{tr} \geq 30$ dB. $R'w$ (dB) on õhumüra isolatsiooni indeks - arv, mille abil hinnatakse õhumüra isolatsiooni ehitise ruumide vahel (iseloomustab heli ülekannet läbi vaadeldava piirdekonstruktsiooni ja sellega külgnevate konstruktsioonide). C_{tr} on transpordimüra spektri lähendustegur vastavalt standardile EVS-EN ISO 717, mida kasutatakse ehitiste välispiirete heliisolatsiooni hindamisel ja üksikelementide valikul.

Akende valikul eeskätt hoonete teepoolsetel külgedel tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Kui aken moodustab $\geq 50\%$ välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks. Kui akna pind on väiksem kui 50 %, siis võib akna heliisolatsiooni väärtust vähendada suuruse $10lgS/S_a$ võrra, kus S on ruumi välispiirdepind ja S_a on ruumi akende

pind. Kasutada tõhusa heliisolatsiooniga klaaspakettaknaid.

Välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb jälgida, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (näiteks akende tuulutusavad) ei vähendaks oluliselt heliisolatsiooni taset.

Vibratsiooni probleem lahendada vastavalt määrus nr 78 redaktsiooni jõustumise kuupäev 01.01.2021.a. „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“. <https://www.riigiteataja.ee/akt/129122020045>

Peamine vibratsioon tuleb sõiduteedelt, aga väikese liikluskooormusega juurdepääsu tee puhul ei ole see vibratsiooni mõju suur.

Jälgida, et ehitusaegsed vibratsioonitasemed ei ületaks sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtuseid.

Planeeritava maa-ala ja lähiümbruses puuduvad järgmised saasteallikad:

1. lokaalkatlamajad,
2. kütusemahutid,
3. tanklad.
4. tööstusettevõtted.
5. parklad.

Planeeritava maa-ala ja lähiümbruses on järgmised saasteallikad:

1. tänavaliiklus.

4.2.2. JÄÄTMEKÄITLUS

Lahendatakse heakorrastus ja olmeprügi kogumine. Kui konteiner asub lähemal kui 3 meetrit naaberkinnistu piirist, on tarvilik naabri kooskõlastus. Prügikonteinerile tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs, järgides jäätmehoolduseeskirja ning jäätmevedaja kehtestatud nõudeid konteineri ja selle asukoha suhtes.

Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Olmejäätmete äravedu korraldada jäätmekäitlusaluse omavate firmade kaudu.

Ehitustegevuse käigus tekib väga erinevas koguses jäätmeid. Osa neist saab kasutada kohapeal, osa suunata uuesti kasutusse ja osa läheb utiliseerimisele. Olmejäätmeid tekib ehitustegevuse käigus eeldatavalt vähe. Tekkivate jäätmete kogused ei ole hetkel teada. Ehitustegevuse ajal tekkivate jäätmete kogumine ja käitlemine tuleb lahendada vastavalt jäätmeseadusele.

4.3. LIIKLUSKORRALDUS

Liikluskorraldus lahendada vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetele, kehtiv alates 04.04.2016.a.

Liivametsa kinnistule on tagatud juurdepääs 11273 Kahala-Andineeme teelt läbi Liivapõllu kinnistule planeeritud juurdepääsu tee kaudu. Liivapõllu kinnistule on juba seatud notariaalne servituut juurdepääsu teele. Juurdepääsu tee on killustikkattega ja 4,5m lai. Juurdepääsu tee

servituut on 5m lai. Kahala-Andineeme teelt sissesõiduks rajatakse asfaltkattega ala transpordimaale pööramisraadiustega maanteelt.

Kahala-Andineeme teelt sissesõiduks on tagatud nõuetekohane liitumisinähtavus.

LN2 – liituva tee liitumisinähtavus on 3m.

LN1 – peatee liitumisinähtavus on 190m.

Liitumisinähtavused on kantud ka joonisele põhijoonis koos tehnovõrkudega.

Vajadusel võtta maha liitumiskoha juures olevate puude oksid, et tagada liitumisinähtavus.

Juurdepääsu tee lõppu on planeeritud tuletõrje autode ümberkeeramise plats 12x14m koos teeservituutidega.

Igale üksikelumumaa kinnistule on planeeritud minimaalselt 3 sõiduauto kohta.

Parkimiskoht võib olla ka hoone sisene, näiteks garaažis, või ka autovarjualuse all.

Kinnistu sisse rajatakse rajatavatele hoonetele juurdepääsud.

4.4. TULEOHUTUS

Detailplaneering käsitleb Sõitme küla, Liivametsa kinnistu detailplaneeringu planeeritavat maa-ala.

Käesolevale detailplaneeringule ei ole koostatud tuleohutusuuringuid.

Detailplaneeringu tuleohutus osa koostamisel võetakse arvesse järgmised normdokumendid:

- Siseministri määrus nr 17, redaktsiooni jõustumise kp. 01.03.2021 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.
- Eesti Standard EVS 812-7:2018 “Ehitise tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”, kehtib alates 16.05.2018.a.
- EVS 812-6:2012+A1+A2 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus”, kehtiv alates 03.10.2017.a.
- „Tuleohutuse seadus“, redaktsiooni jõustumise kuupäev 01.01.2025.a.

Projektlahendus ei sisalda kõrvalekaldeid normdokumentidest ega nende üksikutest nõuetest. Liivametsa kinnistu asub hajaasustusega alal.

Tuletõrjevesi saadakse olemasolevast tuletõrjeveevõtu kohast, mis asub Vesiveski (Soorinna küla) lähenduse Kuusalu-Leesi teel ~1,8km kaugusel Liivametsa kinnistust mööda sõidetavaid teid.

Tuletõrjeveevõtu koht tagab tuletõrjevee 10 l/s 3 tunni jooksul.

Detailplaneerimisprojekti on krundile antud hoonestusala, mis arvestab tulekaitsenorme:

- krundi piire ümbritseb vähemalt 4m laiune hoonestuskeeluala.
- tuletõrjetehnika juurdepääs hoonetele on tagatud.
- planeeritavate üksikelumute lubatud maksimaalne kõrgus on 9 m.
- planeeritavate abihoonete lubatud maksimaalne kõrgus on 5m.
- üksikelumu maksimaalne korruselisus on 2.
- abihoonete maksimaalne korruselisus on 2
- planeeritavad hooned kuuluvad tuleohutusklassi minimaalselt TP3

4.5. RADOON

Hoonete ehitusprojektide käigus rajatakse vajadusel eluhoonetele ja abihoonele (saun) radoonitõrje vahendid (radoonikile, radoonikaevud) või tellitakse radoonimõõtmine. Juhul, kui radoonimõõtmisel selgub, et radooni tase ei ole kõrge, siis võib hooned rajada ilma radoonitõrje vahenditeta.

Vastavalt (<https://www.riigiteataja.ee/akt/105032019026>) määrusele nr 19 redaktsiooni jõustumise kuupäev 08.03.2019.a. „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetasel” on hoone ruumiõhu radoonisisalduse viitetase 300 bekerelli kuupmeetris ja projekteerimisel arvestada ka radoonihutu hoone projekteerimise standardiga EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitsemeetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“.

Hoone ruumiõhu radooni tase peab vastama Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 28.02.2019 määrmuses nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase” toodud normidele. Tagada radoonihutu keskkond hoonete siseruumides, rakendades vastavaid kehtiva standardi EVS 840 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes” meetmeid.

4.6. HOONETE KÜTE

Hoonete küttevarustus lahendatakse õhk-õhksoojuspumbaga, õhk-vesisoojuspumbaga, maaküttega, päikesepaneelidega (lubatud on ka päikesekatus või kivikatus päikesepaneelidega), puiduküttega, briketi, pelletiküttega või elektriküttega (ühe hoone puhul võib ka kasutada erinevate kütteallikate kombinatsioone). Hoonetesse paigaldatakse vajadusel ka kaminad või ahjud.

Õhk-vesi või õhk-õhksoojuspumba valikul arvestada Keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“.

Soojuspumba välisosa tekitatav müra ei tohi ületada normdokumentides sätestatud piire ja väljuv õhuvool ei tohi jõuda naaberkinnistule. Ala kuulub II mürakategooriasse, kus kehtib päeval sihtväärtus kuni 50 dB ja öösel kuni 40 dB.

Terviseameti hinnangul langeb soojuspumba müratase (helirõhutase) 5 meetriga 14 dB.

Maasoojussüsteem peab:

1. asuma vähemalt 2m kinnistu piirist;
2. asuma puu vertikaalprojektsioonist 2m;
3. hoonest asuma vähemalt 1m kaugusel;
4. mitte asuma hoone all;
5. kõvakattega alade all peab olema tagatud tehniline lahendus küttesüsteemi kaitseks;
6. mitte asuma raskeveoste platside all.

Maakütte kollektor paigaldatakse mitte sügavamale, kui 1,5m maapinnast.

Maakütte kollektori ala määratakse hoonete ehitusprojektides ja täpne kollektori paiknemine määratakse juba maakütte projektis.

Päikesepaneelid ja päikesekatus paigaldada nii, et ei tekiks päikesepeegeldust naaberkinnistu hoonetele.

Päikesepaneele ei paigaldada maapinnale.

Nõuded päikesepaneelide paigaldusele:

1. Päikesepaneele projekteerides peab kavandama ümbruskonnaga ja hoonega esteetiliselt sobiv lahendus. Hoonetega integreeritud lahendused peavad olema soliidsed ja arhitektuurse tervikuga haakuvad, paneelid ei tohi mõjuda eraldiseisva tehnoloogilise elemendina.
2. Päikesepaneelid soovitatavalt paigutada katusega samasse tasapinda hoone arhitektuurse lahendusega sobivalt. Päikesepaneelid on soovitatavalt paigutada katuse vähem vaadeldavale, hoovipoolsele küljele ning selliselt, et need ei eristu katusepinnast välisilmelt ning on katusega sama kaldenurga all või katusekattematerjali integreeritud.
3. Päikesepaneelid ei tohi rikkuda hoonete välimust ega kahjustada väärtuslikke konstruktsioone.
4. Vaated avalikust ruumist päikesepaneelidele ei tohi rikkuda ümbruskonna esteetilist väljanägemist.
5. Päikesepaneelide paigaldamiseks hoonele tuleb koostada ehitusprojekt ning mitteelamu puhul taotleda ehitisluba või elamu puhul esitada ehitisteatis.
6. Päikesepaneelide ehitusprojektis esitada vaated avalikust ruumist päikesepaneelidele. Rajatavate hoonete katused on võimalik osaliselt või täielikult viimistleda päikesepaneelidega.

5. TEHNOVÕRGUD

5.1. ELEKTRIVARUSTUS

Liivametsa kinnistul puudub hetkel elektrivarustus.

Sõitme küla, Liivametsa kinnistu detailplaneeringule on väljastatud tehnilised tingimused nr 497291, 27.05.2025, Elektrilevi OÜ poolt.

Tehniliste tingimuste väljavõte:

1. Detailplaneeringu ala toide näha ette olemasoleva alajaama Kärge:(Kotka) baasil, vt. lisatud eskiisjoonis.
2. Nimetatud olemasoleva alajaama madalpinge fiidri F2 õhuliini mastist 24 näha ette uutele objektidele välja eraldi 0,4 kV maakaabelliin. Objektide elektrivarustuseks planeerida kinnistute piiridele 0,4 kV liitumiskilbid. Liitumiskilbid planeerida tarbijate kruntide piiridele soovitatavalt mitmekohalistena teealasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.
3. Elektritoide liitumiskilbist objektini näha ette maakaabliga.
4. Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tagada servituudialana.
5. Elektrikaablite planeerimine piki sõidutee all ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektrikaablite kaitsetsoonidesse.
6. Detailplaneeringu koostamiseks vajalike täiendavate andmete saamiseks pöörduda Elektrilevi OÜ võrgu inseneri poole (Oliver Kütt, tel. 5694 0174, oliver.kutt@elektrilevi.ee).
7. Detailplaneering kooskõlastada Elektrilevi OÜ-ga. Projektide kooskõlastamist on võimalik teostada läbi iseteeninduse portaali ja infot on võimalik saada Elektrilevi kodulehel: <https://www.elektrilevi.ee/et/teenused/projektide-kooskolastamine>
8. Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Detailplaneerimise projektiga määrata ka väljaspool detailplaneerimise ala kulgevate kaablite trasside servituudi alad.

9. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

Soovitud võrguühenduse ja mõõtesüsteemi andmed:

faaside arv 3, Amprite arv 64 A.

Tehniliste tingimuste väljavõtte lõpp:

Planeeritud elektri liitumiskilp paigaldatakse kinnistule positsiooninumbriga 1, Liivametsa kinnistule planeeritud juurdepääsutee lähedusse.

Planeeritud elektri liitumiskilp on mõlemale planeeritud üksikelamumaa kinnistule ühine.

Planeeritavale maa-alale on planeeritud järgmised elektri maakaabelliini servituudid:

- Planeeritud elektri maakaabelliini servituut nr 1, 1m kaabli teljest, 337m².
- Planeeritud elektri maakaabelliini servituut nr 2, 1m kaabli teljest, 5,5m².

Elektri maakaabelliini servituut nr 1 on planeeritud kuni detailplaneeringu maa-ala piirini.

Elektri maakaabelliini servituut nr 1 on planeeritud planeeritava juurdepääsu tee äärde põhjapoole (servituut on 1m+1m=2m lai).

5.2. SIDEVARUSTUS

Liivametsa kinnistul puudub maakaabelliiniga sidevarustus. Planeeritud üksikelamumaa kinnistuid varustatakse sidega juhtmevabalt.

5.3. VEEVARUSTUS, REOVEE KANALISATSIOON, SADEMEVEE KANALISATSIOON JA DRENAAZ

5.3.1. VEEVARUSTUS

Planeeritud üksikelamumaa mõlemale kinnistule on planeeritud eraldi puurkaev hooldusalaga 10m. Puurkaevude täpsed asukohad antakse ehitusprojektide käigus.

Tagatud peab olema puurkaevude kaugus 60 m imbväljakutest.

Ühes ööpäevas tarnitud veekogus ühel elamul on ~0,3m³, kahe elamu puhul ~0,6m³.

5.3.2. REOVEE KANALISATSIOON

Reovee kanalisatsioon lahendatakse planeeritud biopuhastitega imbväljakute kaitsevööndiga 50m. Mõlemale üksikelamumaa kinnistule rajatakse eraldi biopuhasti imbväljakuga. Biopuhastite imbväljakud on märgitud joonisele põhijoonis koos tehnovõrkudega orienteeruva asukohaga. Imbväljakute täpsed asukohad antakse ehitusprojektide käigus.

Tagatud peab olema imbväljakute kaugus 60 m puurkaevudest.

Heitvee immutussügavus peab olema aasta ringi vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset.

Ühes ööpäevas tekkiv reovee kogus ühel elamul on ~0,3 m³, kahe elamu puhul ~0,6m³.

Lokaalse kanalisatsiooni väljatöötamisel peab arvestama alljärgneva seadusandlusega:

- keskkonnaministri 31.07.2019 määrus nr 31 „Kanalisatsiooniehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus”;
- keskkonnaministri 08.11.2019 määrus nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused”;
- Veeseaduse (VeeS) 6. peatüki 2. jagu „Reovee puhastamine ning heitvee ja saasteainete suublasse juhtimine” ning 3. jagu „Kanalisatsiooniehitise veekaitsenõuded”.

5.3.3. SADEMEVEE KANALISATSIOON JA DRENAAZ

Sademevee minimeerimise osa peab vastama veeseaduse § 129 lõigetes 1 – 3 toodud põhimõtetele.

Sademevee ärajuhtimise projekteerimisel lähtuda standardist EVS 843 „Linnatänavad“.

Sademeveed immutatakse oma kinnistu sees pinnasesse.

Vundamentide dreannaživeed immutatakse kinnistul oma kinnistu sees pinnasesse.

Sademevett ja dreannaživett ei tohi juhtida naaberkinnistutele.

Liivametsa kinnistu keskel idapool ja osaliselt juurdepääsu teel asub olemasolev maaparandussüsteemi maa-ala.

Üksikelamumaa kinnistutel rajada hoonestus nii, et olemasolevat maaparandussüsteemi ei kahjustata või koostada olemasoleva maaparandussüsteemi ümberpaigutamise lahendus.

Juurdepääsu tee rajamisel mitte kahjustada olemasolevat maaparandussüsteemi või koostada olemasoleva maaparandussüsteemi ümberpaigutamise lahendus.

6. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVATE NÕUETE JA TINGIMUSTE SEADMINE

Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused lahendatakse detailplaneeringus vastavalt Eesti standardile EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”, kehtiv alates 01.01.2003.a.

- Elamu ehitamisel arvestatakse hajaasustuse ehitustihedusega.
- Elamu juurde viivate sissepääsuteede selge eristamine vähendab sissemurdmise, vandalismi, graffiti ja süütamise riski.
- Vastupidavad ukse- ja aknaraamid, lukud, ukSED, aknad ja klaasid vähendavad vandalismiaktide ja sissemurdmise riski
- Sissemurdmise või vandalismiaktide sihtmärkide tugevdamine peale rünnakut vähendab intsidentide kordumise riski.
- Kiired parandustööd vähendavad edasisi kahjusid ennetades uusi vandalismiakte, graffitirännakuid või süütamisi. Kiirele korrastamisele aitab kaasa regulaarne järelevalve.
- Süttimatust materjalist prüginõude kasutamine vähendab süütamise riski.
- Kergestisüttivate materjalide eemaldamine või asendamine vähendab süütamise riski.
- Hea korrashoid, eriti kergestisüttiva prügi kiire eemaldamine, vähendab süütamise ohtu.
- Planeeringu alal on soovituslik rakendada naabrivalve põhimõtteid.

7. TEHNILIS-MAJANDUSLIKUD NÄITAJAD

Krunditud maa bilanss:

Pos.nr.	Sihtotstarve	pindala	protsent
Pos.nr. 1 kinnistu	üksikelumumaa 100%	10202m ²	50%
Pos.nr. 2 kinnistu	üksikelumumaa 100%	10202m ²	50%

Liivametsa kinnistu pindala kokku		20404m ²
Planeeritud elamuühikute arv		2
Parkimiskohtade arv	normatiivne	planeeritud
	6	6

8. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMINE

Detailplaneeringu elluviimine toimub vastavalt "Detailplaneeringu koostamise rahastamise ja elluviimise leping" 06.01.2025.a., mis on sõlmitud Kuusalu Vallavalitsuse ja Kaido Karula vahel.

Peale detailplaneeringu kehtestamist rajatakse kinnistule hoonestus vastavalt detailplaneeringule ja lahendatakse tehnovõrgud ning haljastus. Rajatavatele hoonetele ja tehnovõrkudele taotleda vastavalt kehtivale korrale ehitusload ja ehitusteatised. Rajatavatele hoonetele ja tehnovõrkudele taotleda kasutusload ja kasutusteatised.

8.1. DETAILPLANEERINGU REALISEERIMISEST TULENEVATE KAHJUDE HÜVITAJA

Juhul, kui kinnistu vahetab omanikku, siis ostu-müügi lepinguga antakse huvitatud isiku õigused ja kohustused edasi uuele omanikule.

Koostas: Mihkel Leinsaar

Diplomeeritud arhitekt, tase 7 (kutsetunnistus 117659, 16.12.2016.a., tähtjatu).