

## KÖITE KOOSSEIS

### SELETUSKIRI

<b>KÖITE KOOSSEIS</b> .....	1
<b>1. ÜLDOSA</b> .....	3
1.1. Eessõna.....	3
1.2. Planeeringu koostamise eesmärk .....	3
1.3. Planeeringu koostamise alus .....	3
1.4. Vastavus kehtiva üldplaneeringuga.....	4
1.5. Andmed maa kuuluvuse kohta.....	5
<b>2. OLEMASOLEVA OLUKORRA HINNANG</b> .....	5
2.1. Üldist .....	5
2.2. Asend. Kontaktvööndi analüüs.....	6
2.3. Hooned ja rajatised.....	6
2.4. Juurdepääsuteed .....	6
2.5. Haljastus.....	7
2.6. Tehnovarustus.....	7
<b>3. PLANEERINGU ETTEPANEK</b> .....	7
3.1. Üldist .....	7
3.2. Krundijaotuse ettepanek .....	7
3.3. Servituutide seadmise vajadus, muud seadustest tulenevad kitsendused.....	8
3.4. Hoonestuse ettepanek, arhitektuursed nõuded ehitistele .....	8
3.5. Teed, tänavad ja liikluskorralduse põhimõtted .....	9
3.6. Haljastus ja heakord .....	9
3.7. Keskkonnakaitse. Liiklusrada ja jäätmekäitlus.....	11
3.8. Tuleohutus.....	13
3.9. Kuritegevuse ennetamise põhimõtted .....	13
<b>4. TEHNOVARUSTUS</b> .....	13
4.1. Üldist .....	13
4.2. Veevarustus ja kanalisatsioon.....	13
4.3. Soojavarustus.....	16
4.4. Elektrivarustus ja sidevarustus.....	16
<b>5. PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA</b> .....	19

**GRAAFILINE OSA**

Situatsiooniskeem	leht 1	Mõõtkavata
Kontaktvööndi plaan	leht 2	Mõõtkavata
Lähteplaan	leht 3	M1:1000
Krundijaotuse ja ehitusõiguse joonis	leht 4	M1:500
Tehnovarustuse koondplaan	leht 5	M1:500

**MENETLUSDOKUMENDID**

1. Kuusalu Vallavolikogu 03.05.2017 otsus nr 24 detailplaneeringu kehtestamiseks
2. Kuusalu Vallavalitsuse 29.12.2016 korraldus nr 674 detailplaneeringu vastuvõtmiseks
3. Avalike arutelude protokollid
4. Kuusalu Vallavalitsuse 10.12.2015 korraldus nr 753 detailplaneeringu algatamiseks ja kinnitatud lähteülesanne detailplaneeringu koostamiseks

**KOOSKÕLASTUSED, ARVAMUSED JA KOOSTÖÖ**

1. Kooskõlastuste koondtabel, kirjad läbivaatamise ja koostöö kohta

**LISAD**

1. Koopiad ajalehe väljavõtetest
2. Väljavõte kehtivast üldplaneeringust
3. 22.04.2016 koostatud müraproгноosimise aruanne 6/4-6-2/1234 ja selle lisa
4. Tehnilised tingimused
5. *Illustratiivne materjal*

**PROJEKTI KOOSTAJAD**

Projekti juht –	arh. Aleksander Skolimowski
Arhitektuurne osa –	arh. Tiina Skolimowski
Vee- ja kanalisatsioon –	ins. Ene Pundi
Elektri- ja sidevarustus –	ins. Kaarel Roopalu

## SELETUSKIRI

### 1. ÜLDOSA

#### 1.1. Eessõna

Käesolev detailplaneering on algatatud Arvo Arraku (Arrak) taotluse ja sellele lisatud esialgse eskiisi alusel Kuusalu Vallavalitsuse 10.12.2015 korraldusega nr 753 detailplaneeringu algatamiseks Ilmastalu küla 3,67 ha maatulundusmaa sihtotstarbega Metsaserva kinnistul (35203:004:0254). Detailplaneering on algatatud kehtiva Kuusalu valla üldplaneeringuga kooskõlas olevana.

Planeeringuga tehakse ettepanek Metsaserva kinnistu jagamiseks kuueks elamukrundiks (suurustega ca 3600 m<sup>2</sup>) ning 1,3 ha suuruseks haljasala/puhkerajatiste maa otstarbeliseks krundiks. Kuusalu valla üldplaneeringu kohaselt asub kinnistu hajaasustuses, osaliselt perspektiivsel elamualal ning osaliselt nn *valgel alal*. Kinnistu idaosa läbib Harjumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ kohane rohekoridor ja selle põhja osale ulatub üldplaneeringu kohane kaitsemetsa ala.

#### 1.2. Planeeringu koostamise eesmärk

Planeeringu koostamise eesmärk on Kuusalu aleviku vahetus naabruses võtta kasutusele üldplaneeringu järgne elamumaa juhtotstarbega kinnistu sihtotstarbeliselt. Kinnistu lähinaabruses, Kuusalu alevikus paiknevad väikeelamukrundid ning väljaehitatud tehnovõrgud- torustikud ja kaablid, mis toetavad kinnistu omaniku kava rajada piirkonda uued üksikelamu krundid, vastavalt hajaasustuse printsiipidele. Planeeringuga on kavas luua tänapäevane elukeskkond, mis sobituks piirkonda. Planeeringu koostamise raames töötatakse välja vajalikud meetmed, mis vähendavad Tallinn-Narva maanteelt tulenevat mõju- liiklusrumür ja vibratsiooni.

#### 1.3. Planeeringu koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise aluseks on alljärgnevad dokumendid, planeeringud ja seadused:

- Kuusalu Vallavalitsuse 10.12.2015 korraldus nr 753 detailplaneeringu algatamiseks ja lisana kinnitatud lähteülesanne
- Kuusalu valla üldplaneering
- Harjumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“.

- Planeeritava ala kontaktvööndisse jäävad kehtestatud ja koostatavad detailplaneeringud
- Planeerimisseadus
- Ehitusseadustik
- Hades Geodeesia poolt koostatud topograafiline alusplaan, 2015.

#### 1.4. Vastavus kehtiva üldplaneeringuga

Kuusalu valla üldplaneeringu kohaselt asub kinnistu hajaasustuses, osaliselt perspektiivsel elamumaal ning osaliselt nn *valgel alal*. Kinnistu idaosa läbib Harjumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ kohane rohekoridor. Planeeringualale ulatub osaliselt üldplaneeringu kohane kaitsemetsa maa. Nimetatud piirang on kantud roheline püstviirutusega üldplaneeringu kaardile. Vastavalt üldplaneeringu seletuskirjale tuleb kaitsemetsade piiridesse jäävatel eramaadel reserveerida alad metsamaana kaitsemetsa rajamise otstarbeks.

Koostatava detailplaneeringuga on 3,67 ha suurusest Metsaserva kinnistust moodustatavad hoonestatud krundid kavandatud väljapoole teemaplaneeringu järgset rohekoridori. Üldplaneeringu kohasele elamumaale ja nn *valgele alale* on moodustatud kuus (6) väikeelamukrunti min suurusega 3600 m<sup>2</sup>. Planeeritavatele kruntidele kavandatud hoonestusalade omavaheline kaugus on valdavalt 30 m, kahel juhul on seda vähendatud 10 m võrra. Selle põhjuseks on arhitektuursed kaalutlused ja vajadus tuua eluhood Tallinn-Narva maanteelt võimalikud eemale. Teemaplaneeringu järgsele rohekoridori alale on käesoleva detailplaneeringuga moodustatud 1,3 ha suurune hoonestamata roheala krunt.

Väljavõtte kehtivast Kuusalu valla üldplaneeringust, kus on täpsustatud selle kohase kaitsemetsa sisu: „Vajadusel säilitada asulat ümbritsev haljasvöönd, mis ühelt poolt toimiks inimtekkeliste mõjude pehmendajana ja teiselt poolt pakuks linlikule elulaadile looduslähedasemat elukeskkonda, on Kuusalu aleviku ümbritsevate riigimetsamaadel määratud kaitsemetsa kategooria üldplaneeringu kaardil toodud piirides. Nimetatud piirang on kantud roheline püstviirutusega üldplaneeringu kaardile. Üldplaneeringu kaardil toodud kaitsemetsade piiridesse jäävatel eramaadel reserveerida alad metsamaana kaitsemetsa rajamise otstarbel“. Planeeritavale kinnistule ulatuvast ca 2,0 ha suurusest üldplaneeringu kohasest kaitsemetsa alast on jäetud hoonestamata üle 1,9 ha ehk üle 90%. Seega on vähendatud üldplaneeringu kohast kaitsemetsa ala minimaalselt. Samas on tehtud ettepanek kaitsemetsa alale moodustatud kruntide hoonestusalast väljapoole jäävad piirkonnad (taas)haljastada. Ettepanek teenib nii üldplaneeringu kohast nõuet reserveerida eramaadel

alad kaitsemetsa rajamiseks, kui ka Tallinn-Narva maantee poolt tuleneva liiklusrumade leevendamist. Vastavalt kehtivale planeerimiseseadusele loetakse koostatav detailplaneering üldplaneeringut muutvaks, kui detailplaneering sisaldab kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut. Kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks loetakse omakorda maakasutuse juhtotstarbe ulatuslikku muutmist või kui muudetakse ehitiste üldplaneeringujärgseid kõrguspiiranguid, vähendatakse kruntide minimaalsuursi või toimub muul viisil kohaliku omavalitsuse hinnangul oluline või ulatuslik üldplaneeringu muutmine.

Uue, koostamisel oleva üldplaneeringu lähteseisukohtade põhimõtete järgi tuleks planeerimisel ja ehitustegevuses soodustada energiat ja ressursi säästvaid lahendeid, eelistades olemasoleva ehitatud keskkonna laiendamist, tihendamist või taaskasutusele võtmist, olemasoleva taristu ära kasutamist uute asustamata alade kasutuselevõtu asemel. Seega vahetult Kuusalu aleviku kõrvale lisa uute elamukruntide rajamine on igati päevakohane tegevus. Ilmastalu küla esindaja ja käesoleva planeeringu tellija on esitanud vallale uue koostatava üldplaneeringu tarbeks omapoolsed ettepanekud, millega suurendatakse elamumaa juhtotstarbega ala, samas tehakse ettepanek ühtlustada maantee äärse haljasvööndi laius piirkonnas.

Kõike eelnevat arvesse võttes ja seda, et nimetatud kõrvalekalded ei ole seaduse mõttes ulatuslikud, on Kuusalu Vallavalitsus algatanud käesoleva detailplaneeringu kehtiva üldplaneeringuga kooskõlas olevana.

### **1.5. Andmed maa kuuluvuse kohta**

Planeeritava Metsaserva kinnistu (katastritunnusega 35203:004:0254) omanik on Arvo Arrak.

## **2. OLEMASOLEVA OLUKORRA HINNANG**

### **2.1. Üldist**

Planeeringualasse on kaasatud lisaks Metsaserva kinnistule ka osaliselt Kupu tee (valla tee nr 48) lõik, mis tagab juurdepääsu planeeritavale kinnistule. Metsaserva kinnistule kuue üksikelamukrundi kavandamine Kuusalu aleviku idapoolsemate väikeelamu kruntide vahetusse naabrusesse on loogiliseks jätkuks olemasoleva elamupiirkonna täiendamiseks, tihendamiseks.

## 2.2. Asend. Kontaktvööndi analüüs.

Kinnistu paikneb Kuusalu vallas Kuusalu aleviku ja Ilmastalu küla piiril, Ilmastalu külas. Planeeritav Metsaserva kinnistu jääb Tallinn-Narva maantee ääres paikneva Tarvametsa kinnistu ja Kolga metskond 44 kinnistute vahele. Kinnistule juurdepääs toimub Kupu teelt, valla teelt nr 48.

Planeeritava kinnistu asukoht võimaldab kiiret ja lihtsat juurdepääsu Kuusalu aleviku teenindus-kaubandus ja muudele teenust pakkuvatele asutustele. Piki Kupu ja Kuusalu teed läänesuunal liikudes jääb kinnistust ca 500 m kaugusele Kuusalu aleviku Keskväljak, kus paikneb Rahvamaja ja millest omakorda mõnevõrra läänepoolle jäävad Grossi Toidukaupade kauplus ning lillepood. Ca 1,0 km kaugusele jääb Konsumi kaupluse hoone, mille ruumides paiknevad lisaks apteek ja juuksurisalong ning toitlustusasutus. Samasse piirkonda jääb ka Kuusalu postkontori ja Kunstide Kooli ühine hoone ja tööstuskaupade kauplus. Planeeritavast kinnistust 1,5 km kaugusele jääb Kuusalu kiriku esine plats, mida ümbritsevad lisaks kirikuhoonele erinevad kauplused ning toitlustusasutused. Vahetult platsi ääres paikneb Tervisekeskuse hoone, milles paikneb perearstikeskus, raamatukogu, politsei, eakate kodu. Samas paikneb ka ühistranspordi peatus, kust on võimalik sooritada ka ümberistumisi. Ca 2,0 km kaugusel paiknevad spetsiifilisemad (ehitustarvete ja autokaupade) kauplused, autotöökoda ning tankla. Kuusalu lasteaed jääb planeeringualast ca 2,5 km kaugusele ja Kuusalu Keskkool, ujula ja staadion vastavalt ca 3,0 km kaugusele. Kõikidele objektidele on turvaline juurdepääs ka jalgsi, kuna alates Keskväljakust kulgevad jalakäijate ja kergliiklusteed kuni keskkoolini ja Kiiu alevikuni välja.

Kuusalu aleviku piiridesse jäävate naaberkruntide suurused on vahemikus 1400-2000 m<sup>2</sup>. Planeeritavatele üldplaneeringujärgsetel min 3600 m<sup>2</sup> suurustele kinnistutele võimaldatakse rajada hooned, mis ei eristu silmatorkavalt Kuusalu aleviku piiril olevatest hoonetest.

## 2.3. Hooned ja rajatised

Planeeritaval Metsaserva kinnistul hooned puuduvad. Kinnistu kirdenurka läbib maagaasi jaotustorustik Kuusalu B3, millele kehtib kaitsevöönd 1+1 m. Kupu teel kulgeb siderajatis, kaabel, millele Telia Eesti AS on geodeetilisele aluskaardile andnud koosõlastuse. Käesoleva töö raames on kaabli haldaja võtnud planeeringu tegevuse teadmiseks ja soovib uuesti koostööd teha enne ehitustegevuse algust kaabli piirkonnas (vt kirjad lisas).

## 2.4. Juurdepääsuteed

Planeeritavale kinnistule juurdepääs toimub Kupu teelt, valla teelt nr 48.

## 2.5. Haljastus

Planeeritaval kinnistul on paar aastat tagasi sooritatud küpse metsamassiivi (mänd, kask) lageraie. Kinnistule on alles jäänud mõned kõrged kased, millede säilitamine kavandatavas elamukvartalis ei ole edaspidi mõistlik ega otstarbekas. Raie tulemusena on mahajäänud kännud juurimata, maapind raadamata. Kupu tee äärde on jäänud alles võsa, mis koosneb erinevatest puu- ja põõsaliikidest.

## 2.6. Tehnovarustus

Planeeritava kinnistuni teenindavad tehnovõrgud ei ulatu. Kupu teel kohakuti planeeritava kinnistuga kulgeb Telia Eesti AS maakaabel. Kinnistu kirdenurka läbib maagaasi jaotustorustik Kuusalu B3. Kummalegi rajatisele kehtib kaitsevöönd 1+1 m.

## 2.7. Kehtivad piirangud ja seadustest tulenevad kitsendused

Planeeritav Metsaserva kinnistu jääb ca 50 m kaugusel paikneva Tallinn-Narva maantee mõjupiirkonda, mille kaitsevöönd ulatub kinnistule 28m<sup>2</sup> ulatuses. Kinnistu kirdeosa läbib maagaasi jaotustorustik Kuusalu B3, millele kehtib kaitsevöönd 1+1 m. Planeeritavale kinnistule juurdepääsu teel kulgeb Telia Eesti AS maakaabel (kaitsevööndiga 1+1m). Kinnistule ulatub Harju maakonnaplaneeringu kohase teemaplaneeringu järgne rohevõrgustik, orienteeruva suurusega 1,5 ha ja üldplaneeringukohane kaitsemets, ca 2,1 ha suurune ala.

# 3. PLANEERINGU ETTEPANEK

## 3.1. Üldist

Planeeringu lahenduste väljatöötamisel on arvestatud lisaks Kuusalu Vallavalitsuse poolt väljastatud lähteülesande, kehtiva üldplaneeringu ja väljastatud tehniliste tingimustele ka kinnistu asukohaga, väljakujunenud loodusliku olukorra ja sooviga kujundada kinnistust tänapäevastele nõuetele vastav elukeskkond. Planeeritava ala asukohast tulenevalt tuleb hinnata loodava keskkonna sobivust elamiseks Tallinn-Narva maanteelt tuleneva mõju tõttu. Planeeritavatele kruntidele ulatuva liiklusrõhu hindamiseks on Terviseameti kesklabori füüsikalabori poolt 22.04.2016 koostatud müraprognoosimise aruanne 6/4-6-2/1234 ja müra leevendavate meetmete efektiivsuse kontrolliks aruande lisa (10.2016).

## 3.2. Krundijaotuse ettepanek

Käesoleva planeeringuga moodustatakse Metsaserva 3,67 ha suurusest kinnistust kuus üksikelamu krunti, min suurusega 3600 m<sup>2</sup>, juurdepääsu teed teenindava transpordimaa

krunt, suurusega 1820 m<sup>2</sup> ja eraldiseisev 1,3 ha suurune roheala krunt, mis kattub valdavalt maakonnaplaneeringu järgse rohevõrgustiku alaga.

### 3.3. Servituutide seadmise vajadus, muud seadustest tulenevad kitsendused.

Planeeringu kehtestamise eel on Metsaserva kinnistu omanik sõlminud notariaalse lepingu (nr 12.04.2017 nr 546) Kalda tn 17a, Kalda tn 19a, Kalda tn 21a kinnistute omanikega teeservituudi seadmiseks naaberkinnistutele juurdepääsuks. Lepinguga on omanikud kokku leppinud Metsaserva kinnistu koormamises reaalservituudiga naabrite kasuks, leppinud kokku reaalservituudi sisus ja tasus ning vastavad kanded on kinnistusraamatusse ka sisse viidud.

Maakasutuse kitsendused tulenevad alljärgnevatest olemasolevatest objektidest:

- Tallinn-Narva riigimaantee kaitsevöönd 50 m;
- maagaasi jaotustorustik Kuusalu B3, kaitsevööndiga 1+1 m;
- Telia Eesti AS sidekaabel, kaitsevööndiga 1+1 m.

Planeeringuga tekivad kitsendused alljärgnevast:

- kinnistu lääne serva rajatav kuivenduskraav;
- siseteelt valla teele sõitmisel tagatav nähtavusala (nähtavuskolmnurk) kruntidel, kus ei tohi olla nähtavust piiravaid ehitisi, haljastust.

### 3.4. Hoonestuse ettepanek, arhitektuursed nõuded ehitistele

Planeeringuga võimaldatakse hoonestatavatele elamumaa kruntidele rajada kuni 3 (ehitusloakohustuslikku) eraldiseisvat hoonet, millest 1 on elamu. Hoonete ehitisealune pind on kokku 320 m<sup>2</sup>. Kruntidele rajatavate hoonete kõrgused maapinnast on elamutel maksimaalselt kuni 9 m ja abihoonetel kuni 6 m. Hoonete paigutamise ettepanek krundil on soovitusliku iseloomuga, kuid viisil, mille järgselt moodustub ühe krundi hoonetest ümbritsetud siseõu, on eelistatud lahendus.

Hoonete arhitektuursete lahendite osas väga rangeid tingimusi planeeringus ette ei anta. Positiivse tulemuse eesmärgil võiks kõik kuus elamut ja neid teenindavad abihooned või kahe naaberkinnistu kaupa olla hoonete välisilme võimalikult ühtlane. Sedalaadi põhimõtte alusel hoonete kavandamine võimaldab luua piirkonda tervikliku, kompaktse elukvartali. Kavandatavate hoonete katused rajada soovitatavalt kas kahe või ühepoolse kaldega või nihutatud kalletega, vahemikus 35-45°. Autovarjualused või muud katusealused võivad arhitektuursetel kaalutlustel olla ka 0° kaldega katustega. Hoonete välisviimistluse puhul on soovitatav kasutada looduslähedasi- heledaid, pastelseid toone. Erksamad ja kontrasti pakkuvad toonid võiksid olla piiratud osal hoone fassaadist. Üleni erksavärvilistes



toonides viimistletud hooned mõjuvad närviliselt ja rikuvad ansamblilisuse ja ei ole piirkonda soovitud. Et saavutada hoonestatud keskkonna rajamisel positiivne lõpptulemus, oleks soovitatav lahendada see arhitektuurse tervikuna, kus üks või mõned küllalt ühetaolise käekirjaga arhitektid pakuksid ideekavandeid nii hoonetele, piiretele kui ka väikevormidele.

Kuni 20m<sup>2</sup> ehitisi tohib kavandada kuni 3 samas stiilis põhihoonega. Ehitisi võib rajada väljaspoole hoonestusala ning tuleohutusnormide tagamiseks kinnistu piirist 4m kaugusele või naabriga kokkuleppel lähemale.

Liiklusrumade leevendamise eesmärgil on oluline elamute teisele korrusele elu- ja magamisruumide kavandamisel arvestada Terviseameti ettepanekuga. Selle järgi tuleks need paigutada maantee liiklusest varjatud hooneosadesse. Hoonete projekteerimisel arvestada, et pärast 31. detsembri 2020 peavad kõik uusehitised olema ligi-nullenergia majad.

### **3.5. Teed, tänavad ja liikluskorralduse põhimõtted**

Planeeringualale juurdepääs toimub Kuusalu alevikust läbi Kupu tee pikenduse, valla teelt nr 48. Kupu tee lõik, alates Kupu tee 15 kinnistust on ette nähtud rajada kruntide vahelise tupiktee sama laiusena ehk 4,5 m, tolmuvaabana, mille pealmised katendi kihid moodustab freesasfalt, vajadusel 2,5 kordse pindamisega. Hoonestamata jääva roheala krundi juurdepääs toimub olemasolevalt Kupu teelt, millist lõiku ei ole selle planeeringuga ette nähtud rekonstrueerida.

Kruntidele juurdepääsu tee on ette nähtud rajada tolmuvaaba kattega, mille pealmised katendi kihid moodustab freesasfalt, vajadusel 2,5 kordse pindamisega, kuni 4,5 m laiusena. Nimetatud tee võimaldab turvalise juurdepääsu kruntidele sõidukitega ja jala. Krundiomanikel tuleb oma krundil lahendada parkimine vähemalt kahele sõiduautole, lisaks ühele külalisautole.

Vastavalt projektkiirusele 50km/h on Kupu (valla teele nr 48) teele väljasõidul tagatud nähtavuskaugus 80 m mõlemal suunal. Nähtavuskolmnurgad on näidatud kitsendustena joonistel nr 4. Nähtavuskolmnurk kitsendab moodustatavat elamumaa krunte pos nr 1 ja pos nr 6, kus ei tohi paikneda ja kuhu ei tohi rajada nähtavust piiravaid takistusi.

### **3.6. Haljastus ja heakord**

Käesoleva planeeringuga kavandatud haljastus elamumaa sihtotstarbega kruntidel peab täitma eelkõige kolme eesmärgi: kaitset Tallinn-Narva maantee poolt tuleva liiklusrumade mõju

eest, üldplaneeringu kohase kaitsemetsa taastamist ja kinnistu omaniku soovi ja vajadust oma õue haljastada, kujundada.

Liiklusest tuleneva välismüra leevendamiseks tuleb rajada kruntide pos nr 2, 3 ja 4 maanteepoolsele krundi piirile tihe, kaherealine puude hekk ehk kaitsev haljasvöönd ja looduslikest materjalist kuni 2,5m kõrgune vall. Kuigi rajatav vall koos täiskasvanud hekiga müra leevendamise seisukohalt erilist efekti ei anna (vt mürahinnangu aruande lisa tabel nr 3), siis enne kuuseheki piisava kõrguse saavutamist (2,5-3m) on see vajalik, kaitstes sealjuures ka alles istutatud (ca1m) noori hekitaimi ilmastikuolude eest. Hekk ise rajatakse valli lõunapoolsesse külge, istutades kuni 1,0m kõrgused taimed, vahedega kuni 1,0m, kahes reas nihutatult (nõ male korras).

Planeeritav kinnistu jääb kehtiva üldplaneeringu kohase kaitsemetsa alale. Planeeringuga tehakse ettepanek kaitsemetsa taastamiseks, uutele kruntidele vajaliku maa reserveerimiseks.

Väljavõte kehtivast Kuusalu valla üldplaneeringust: „*Vajadusel säilitada asulat ümbritsev haljasvöönd, mis ühelt poolt toimiks inimtekkeliste mõjude pehmedajana ja teiselt poolt pakuks linlikule elulaadile looduslähedasemat elukeskkonda, on Kuusalu aleviku ümbritsevate riigimetsamaadel määratud kaitsemetsa kategooria üldplaneeringu kaardil toodud piirides. Nimetatud piirang on kantud roheline püstviirutusega üldplaneeringu kaardile. Üldplaneeringu kaardil toodud kaitsemetsade piiridesse jäävatel eramaadel reserveerida alad metsamaana kaitsemetsa rajamise otstarbel*“.

Kaitsemetsa mõiste oli metsaseaduses kuni 01.01.2009. Planeeringuala kaitsemetsa kategooriasse jääv ala ei kattu riigimetsa maadega. Rohekoridor ega üldplaneeringu kohane kaitsemets ei põhjustanud kinnistu omanikele metsa majandamiseks piiranguid. Sellest tulenevalt on Metsaserva ja Tarvametsa kinnistute eelnevad omanikud viinud sh ka planeeringualal läbi lageraie. Praegune kinnistu omanik ja käesoleva detailplaneeringust huvitatud isik teeb läbi koostatava detailplaneeringu ja edaspidise arendustegevusega kõik, et kõrghaljastus planeeritavate hoonete ja Narva maantee vahel tema kinnistu piires taastada. Planeeringuga on tehtud ettepanek üldplaneeringu kohasele kaitsemetsa alale moodustatud kruntide hoonestusalast väljapoole jäävad osad (taas)haljastada. Moodustatud kruntide pos nr 2,3,4 hoonestamata alast 50% ja kruntide pos nr 1,5,6 hoonestamata alast 20% ulatuses on ette nähtud reserveerida kõrghaljastusele. Planeeritud krunt pos nr 7 on ette nähtud valdavas osas haljastada.

Et saavutada loodava keskkonna rajamisel oodatud positiivne lõpptulemus, oleks soovitatav lahendada elamukvartali eriosad arhitektuurse tervikuna, kus üks või mõned küllalt ühetaolise käekirjaga arhitektid pakuksid ideekavandid nii hoonetele, piiretele kui ka väikevormidele. Sama kehtib ka haljastuse ja heakorra projektide kohta, kus üks läbijooksev stiil kogu planeeringualal, teatud variatsioonidega oleks ideaalse lõpptulemuse eelduseks. Tänavapoolsete piirete osas tuleb kruntide omanikel kokku leppida ühine kaugus kinnistu piirist, kõrgus ja soovitatavalt ka kasutatav materjal. Kruntide vahelised ehk krundi piirile kavandatud piirete ja haljastuse (sh heki kõrguse) osas tuleb saavutada kokkulepped naabritega.

Üldkasutatava haljastatud krundi pos nr 7 on ette nähtud kujundada looduslikuks rohealaks, mis koosneb erinevat liiki puudest ja põõsastest. Soovitusliku elemendina on krundile kavandatud kunstlik veekogu, tiik.

### **3.7. Keskkonnakaitse. Liiklusmüra ja jäätmekäitlus**

Planeeritava tegevusega ei kaasne piirkonnas olulisi keskkonda mõjutavaid tagajärgi. Uute üksikelamu kruntide moodustamise ja üksikelamute rajamise tulemusena võib lisanduda maksimaalselt 12 sõiduauto liiklus olemasolevale teele. Samuti võib ehitusperioodil suurenev liiklussagedus ja sellest tegevusest tekkiv müra olla naabritele häiriv. Aga see on ajutine. Rajatavate hoonete kaugus olemasolevatest kinnistutest jääb 15 m kaugusele. Planeeritavad elamukrundid ei jää riigimaantee kaitsevööndisse (50 m kaugusele sõidutee äärmise raja servast). Planeeringuga kavandatud lähimad elamud jäävad ca 135 m kaugusele maantee sõidutee servast, mis ühtib Kuusalu aleviku olemasolevate ja varajasemalt planeeritavate hoonete lähima kaugusega maanteest.

Sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid", sätestab, kui kõrge võib olla maanteeäärne liiklusest põhjustatud müratase. Uutel planeeritavatel aladel ja ehitistes peab müratase jääma taotlustaseme piiridesse. Sellest lähtuvalt peaks liiklusest tulenev välismüra (ekvivalenttase) jääma päeval 55 ja öösel 45 dB vahele, elu-ja magamisruumides vastavalt päeval 40 ja öösel 30 dB. Planeeritavate kruntide ja sinna kavandatud hoonete Tallinn-Narva maanteelt tuleneva liiklusmüra määramise eesmärgil on planeeringu raames tellitud mürahinnang. Terviseameti kesklabori füüsikalabori poolt 22.04.2016 koostatud müraproгноosimise aruanne 6/4-6-2/1234 kaardistab ja prognoosib Tallinn-Narva põhimaantee 40,224 - 45,134 km lõigul autoliiklusest põhjustatud välismüra. Aruande tabel nr 2 kajastab mürahinnagus aluseks võetud liiklusintensiivsust nimetatud lõigul: 2015 aastal

8798 autot ööpäevas ja 2030 aasta prognoosi alusel 12 638 autot ööpäevas. Vastavalt koostatud mürahinnangu tabeli nr 3 andmetele nähtub, et osade kavandatud elamute maantee poole jääva põhjapoolse külje müratase on normikohasest tasemest suurem maksimaalselt 2,6 dB võrra päeval ja 4,7 dB võrra öösel (krunt pos nr 4). Prognoositav müratase aastaks 2030 aastaks on mõnevõrra veel suurem. Planeeringuga on maanteelt tuleneva liikluse müra leevendamiseks kavandatud looduslikud meetmed. Liiklusest tuleneva välismüra leevendamiseks tuleb rajada kruntide pos nr 2, 3 ja 4 maantee poolsele krundi piirile tihe, kaherealine puude hekk ehk kaitsev haljasvöönd ja looduslikest materjalist kuni 2,5m kõrgune vall. Meetmete tõhususe kontrolliks on tellitud Terviseameti kesklabori füüsikalabori poolt koostatud müraprognoosimise aruandele 6/4-6-2/1234 lisa materjal. Koostatud lisa tabelis nr 3 ja joonistel 6,7 on toodud liikluse müra erinevate variantide efektiivsuse võrdlus. Sellest selgub, et välismüra leevendamise seisukohalt on efektiivne nn metsaga variant, mis koosneb kruntidele pos nr 2,3 ja 4 maantee poolsele piirile kaherealise heki (soovitavalt kuusk) rajamist. Kuigi rajatav vall koos täiskasvanud hekiga müra leevendamise seisukohalt erilist efekti ei anna (vt mürahinnangu aruande lisa tabel nr 3), siis enne kuuseheki piisava kõrguse saavutamist (2,5-3m) on see vajalik, kaitstes sealjuures ka istutatud (ca1m) hekitaimi ilmastikuolude eest. Hekk rajada valli lõunapoolsesse külge, istutades kuni 1,0m kõrgused taimed, vahedega kuni 1,0m.

22.04.2016 koostatud mürahinnangust selgub, et müratasemed on hoone teisel korrusel (4 m kõrgusel) kõrgemad kui alumisel korrusel (2m kõrgusel). Elu- ja magamisruumid tuleks kavandada üksikelamute teisele korrusele nii, et need paigutuks maantee liiklusest varjatud hooneosades. Pärast 31. detsembrist 2020 peavad kõik uusehitised olema ligi-nullenergia majad, millede piirdekonstruktsioonide paksused võimaldavad veelkord vähendada väljast tuleva müra mõju. Läbi koostatava planeeringu on oluline teavitada tulevasi kinnistu omanikke, et vaatamata loodavatest meetmetest, võivad ajuti liikluse müra häirivad mõjud kinnistuteni ulatuda, kuid ei Maanteeamet ega kohalik omavalitsus asu koheselt ega ka hiljem müra tõkestamiseks lisameetmeid rakendama.

Planeeringuala elamukruntidelt olmejäätmete kogumisel, sorteerimisel ja käitlemisel tuleb lähtuda jäätmeseadusest ning Kuusalu valla jäätmehoolduseeskirjast. Krundi omanikel tuleb sõlmida vedajaga prügivedamise leping. Planeeringuga on pakutud välja olmejäätmete ühise kogumismahuti(te) soovituslik asukoht, mis võimaldab jäätmevedajal segamatut juurdepääsu avalikult teelt. Mahutite asukoht on pakutud planeeritava kinnistu sisetee ja Kupu tee ristumiskohta. Kavandatav ühine mahutite alune plats tuleb ette valmistada tugeval alusel,

sõiduteega samast materjalist vms. Ettepanek ei takista edaspidi lahendada jäätmete sorteerimist ja kogumist ka igal krundil eraldi.

### 3.8. Tuleohutus

Planeeritava ala kruntidel kavandatud hoonestusalade omavahelised kujud on min 8 m, mis lubavad alale kavandada hooneid tulepüsivusklassis TP3. *Täpsemad tehnilised nõuded ehitise tuletõrje veevarustusele on toodud "EVS 812-6:2012. Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus.* Planeeringualast ca 50 m kaugusel Kupu teel paikneb olemasolev hüdrant, mille kaugus viimaste kavandatavate elamuteni ei vasta nõuetele. Selletõttu on planeeritava sissesõidutee ristumiskohta kavas rajada uus hüdrant. Kahjutule puhkemise korral vajaliku kustutusvee, kuni 10 l/sek, saab Kupu teele kavandatavale veetorustikule De110 mm paigaldatavast tuletõrjehüdrandist, mis jääks max 150 m kaugusele kaugematest elamutest.

### 3.9. Kuritegevuse ennetamise põhimõtted

Nimetatud peatüki koostamise aluseks on Eesti Standardikeskuse väljaanne EVS 809-1:2002, Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Siit omakorda on lähtutud lisast nr. D.1, Elamupiirkond. Sellest järeldub, et kuritegevuse ennetamise aluseks on heakorrastatud keskkond, atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, hea valgustus jne. Vastavalt krundi ja hoone kasutamise funktsioonile on soovitatav ette näha kas naabrivalve, valvesignalisatsiooni või videovalve süsteem. Hoonete vastupidavad ukse- ja aknaraamid, lukud jms vähendavad vandalismiaktide ja sissemurdmiste riski.

## 4. TEHNOVARUSTUS

### 4.1. Üldist

Planeeritav ala paikneb Kuusalu aleviku vahetus läheduses, mistõttu kavandatavate hoonete tehnovõrkudega varustamisel saab arvestada varemrajatud vee- ja kanalisatsiooni tsentraalsetele lahendustega ning lähedal paikneva trafo-alajaamaga. Tehnovõrkude lahendite välja töötamise aluseks on vastavate ametkondade ja ettevõtete poolt väljastatud tehnilised tingimused.

### 4.2. Veevarustus ja kanalisatsioon

#### 4.2.1. Olemasolev olukord

Mertsaserva kinnistu vee- ja reoveekanalisatsiooni projektlahendus on koostatud vastavuses Kuusalu Soojus OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele.

Käesoleval ajal detailplaneeringu alal veevarustus ja kanalisatsioon puuduvad. 2013.a. laiendati Kuusalu aleviku ühisveevõrgu ja -kanalisatsioonisüsteemi ning Kupu teele rajati vee- ja kanalisatsioonitorustikud, mis lõpevad Kupu tee 15 kinnistu ees.

Alates Kupu tee 11 kinnistust kuni Kupu tee 15 kinnistuni on rajatud veetorustik De40..32 mm, mille läbilaskevõime ei ole piisav Metsaserva kinnistule kavandatud 6 krundi veega varustamiseks ega ka planeeritud kruntidele tulekustutusvee tagamiseks. Kupu tee 15 kinnistu ees olev kanalisatsioonitorustiku kaev on eelvooluks Metsaserva kinnistule kavandatavate kruntide reovee suunamiseks Kuusalu aleviku ühiskanaliseerimisele.

Planeeringuala lähipiirkonnas sademeveekanalisatsioon puudub. Planeeringus on näidatud võimaliku uue kraavi asukoht, kui kruntide ettevalmistamisel selgub nende kuivendamise vajadus. Planeeringuala idapoolset võimalikku liigset pinnasevett saab suunata rajatavasse tiiki.

#### **4.2.2. Veevarustus**

Detailplaneeringuala keskmine ööpäevane veetarve on 3 m<sup>3</sup>/d, maksimaalne 3.6 m<sup>3</sup>/d. Detailplaneeringuga käsitletava ala veega varustamiseks on vajalik rekonstrueerida olemasolev veetorustik alates Kupu tee 11 kuni Kupu tee 15-ni, asendades olemasoleva De40-32 torustiku De110 mm torustikuga. Rekonstrueeritavast Kupu tee De110 mm veetorustikust kavandatakse rajada planeeritavale teemaale (juurdepääsuteele) PE torustik De63...40 mm, surveklass PN10. Rajatava torustiku D63 mm ühendamisel De110 mm veetorustikuga tuleb paigaldada torustikule maa-alune sulgemissiiber DN50. Kuna on tegemist nõ tupiktorustikuga, siis on soovitatav rajada torustiku lõppu loputuskraaniga varustatud veekaev (VK) DN1000 mm, mis võimaldab avariolukorras torustiku läbipesu. Kruntide liitumistorustikud rajada PE torudest De32 mm, surveklass PN10. Kõikidele kruntidele on teemaale ette nähtud veevarustuse liitumispunkt, milleks on krundi piirist kuni 1 m kaugusele paigaldatav veevarustuse maakraan DN25 mm. Liitumispunktid (maakraani kape) peavad olema nähtavad, nende matmine kiviparketi, mulla, asfaldi jm alla on keelatud.

Tulekahju puhkemise korral vajaliku kustutusvee, kuni 10 l/sek saab Kupu tee veetorustikule De110 mm paigaldatavast tuletõrjehüdrandist. Selletõttu on planeeritava sissesõidutee ristumiskohta kavas rajada uus hüdrant, mis jääks max 150 m kaugusele kaugematest elamutest.

#### **4.2.3. Reoveekanalisatsioon**

Detailplaneeringu ala ei ole võimalik kanaliseerida iseveolseks, st et piirkonda on vajalik rajada reoveepump, mille kaudu saab suunata reovee Kuusalu aleviku ühiskanaliseerimisele.

Detailplaneeringuala keskmine ööpäevane reovee kogus on 3 m<sup>3</sup>/d. Detailplaneeringu ala kanaliseerimiseks on ette nähtud rajada teemaale iseoolne reoveekanaliseerimisitorustik De160 mm ja Kupu tee äärde reoveepumpla RVP. Rajatav reoveepumpla pumpab survetorustiku (De90 mm) pidi reoveed Kupu tee olemasolevasse kanalisatsiooni (olemasolev kaev 9K1-14). Enne planeeritud survetorustiku suubumist olemasolevasse kanalisatsiooni rajada voolurahusti kaev K-8 ja ca 2m pikkune iseoolse kanalisatsiooniitorustiku lõik. Kanalisatsiooniitorustik rajatakse kas PVC või PP torudest, ringjäikus SN8. Kanalisatsiooniitorustikule paigaldada liitumistorustike sissevoolu kohtadesse ja torustiku käänupunktidest PE teleskoopsed vaatluskaevud De400/315 mm. Reoveepumplana kasutada kompaktselt pakettpumplat (De1000mm, PE). Pumpla tarbeks vajalik elektritoide (16A) tagatakse detailplaneeringu alale planeeritud elektrivarustuse süsteemist. Kanalisatsiooni survetorustik rajada PE torudest De90 mm, surveklass PN6. Kõikidele kruntidele rajatakse kanalisatsiooni liitumispunkt, milleks on kinnistu piirist kuni 1 m kaugusele rajatav PE kontrolltoru De200 mm. Kui kinnistu liitumispunkti ja tänavakaevu vaheline kaugus on väiksem kui 3 m, jääb liitumispunktiks ühiskanaliseerimisega tänavakaev ja liitumistorustiku ots kinnistu piiril suletakse otsakorgiga. Kanalisatsiooni liitumispunktid peavad olema nähtavad, kaevu kaante matmine kiviparketi, mulla, asfaldi jmt alla on keelatud.

#### 4.2.4. Sademeveekanaliseerimine

Detailplaneeringu alale ega sissesõiduteele ei ole planeeritud sademevee kanalisatsiooni. Sademeveed nii kruntidelt (hoonete katustelt ja sillutatud aladelt) kui ka juurdepääsu teelt on ette nähtud immutada pinnasesse. Vertikaalplaneerimisega saab välistada ka juurdepääsutee sademevee valgumise kruntidele. Kui pinnasetööde käigus selgub liigvee ärajuhtimise vajadus kavandavatelt kruntidelt, suunatakse need pinnase planeerimisega, vajadusel ka drenaažisüsteemiga kinnistu loode serva rajatavasse kraavi, kus see ühineb olemasoleva kraaviga. Planeeringuala idapoolset võimalikku liigset pinnasevett saab suunata rajatavasse tiiki.

#### 4.2.5. Tööde mahud

1.	Veevarustus:	
1.1	Olemasoleva veetorustiku rek De110	L=77 m
1.2	Veetorustik De110	L=96 m
1.3	Veetorustik De63...40	L=140 m
1.5	Maa-alune kummikiilsiber DN50	1 tk
1.6	Maapealne hüdrant	1 tk
1.7	Kinnistute liitumistorustik De32	45 m
1.8	Maakraan DN25	6 tk

2.	Reoveekanaliseerimine:	
2.1	Reoveetorustik De160	140 m
2.2	Kanaliseerimiskaev De400/315, H=1.2...2.60m	8 tk
2.3	Reoveepumpla Q=3-4 l/s, De1000, H <sub>max</sub> =3.30 m	1 tk
2.4	Survetorustik De90	94 m
2.5	Kinnistute liitumistorustik De160	45 m
2.6	Kontrolltoru De200/160	6 tk

#### 4.2.6. Torustike rajamine

Detailplaneeringu alal geoloogilisi uurimistöid läbi viidud ei ole. Kupu tee olemasoleva reoveepumpla juures on varasemalt tehtud geoloogiline puurauk. Torustiku rajamissügavuses on tegemist möllise, veeküllastunud peenliivaga, millele järgneb kesktihe ning niiske keskliiva kiht. Veetorustikud ja isevooselised kanalisatsioonitorustikud, mis on planeeritud paigaldada ühisesse kaevikusse, on ette nähtud rajada lahtisel ehitusviisil (kaevamine). Veetorustiku, mis on planeeritud eraldi kaevikus ja reovee survetorustiku rajamisel on soovitatav kasutada kinnist rajamisviisi (suundpuurimine). Planeeritud veevarustuse ja kanalisatsiooni ühendustorustike ja liitumispunktide asukohad kuuluvad täpsustamisele ehitusprojekti koostamisel. Ehitusprojekti koostamiseks tuleb taotleda vee-ettevõttelt Kuusalu Soojus OÜ tehnilised tingimused ja kooskõlastada projekt. Projekteeritud torustikele seatakse vee-ettevõtte kasuks tasuta ja tähtajatu isiklik maakasutusõigus ning vee-ettevõttele tagatakse ööpäevaringne juurdepääs vee-ja kanalisatsioonitorustike liitumispunktidele.

#### 4.3. Soojavarustus

Hoonete kütmine lahendatakse vastavalt hoonestajapoolsele valikule. Elamute kütmiseks kasutatakse lokaalseid küttesüsteeme. Lisaks on otstarbekas kasutada ka tänapäevaseid ja ökoloogilisi küttesüsteeme nt päikesepaneele, soojuspumpasid jms. Kruntide suurus võimaldab rajada ka maakütte süsteemi. Hoonete projekteerimisel lähtuda lisaks küttesüsteemide rajamisele ka hoonete nõuetekohasele soojapidavuse tagamisele. Pärast 31. detsembrit 2020 peavad kõik uusehitised olema ligi-nullenergia majad. Nullenergia majal on puhas energiakulu ning süsiniku emissioon aastalõikes null. Need majad saavad olla sõltumatud tsentraalsest energiavõrgustikust.

#### 4.4. Elektrivarustus ja sidevarustus

##### 4.4.1 Üldist

Elektrivarustuse lahendus on välja töötatud vastavalt 15.02.2016 Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni (edaspidi Elektrilevi) poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 238038. Sidevarustuse osas on määratud planeeritava ala sidevajadus ning antud sidevarustuse põhimõtteline lahendus. Kuna sidevarustus, on kavandatud nn traadita ühendustega, pole



sidevarustuse tarbeks tehnilisi tingimusi taotletud. Teevalgustuse lahendus on põhimõtteline ja selle tehnilised lahendused võivad perspektiivis muutuda. Selle rajamise täpne viis täpsustub enne taristule ehitusloa väljastamist Kuusalu Vallavalitsuse poolt.

#### 4.4.2 Arvutuslik elektri koormus

Arvutuste aluseks on võetud orienteeruvad, eelduslikud mahud, mis tegelikult võivad kruntide piires kõikuda.

- üksikelamu (keskmiselt) suletud brutopinnaga	200 m <sup>2</sup>
- elektripliit võimsusega kuni	8,5 kW
- kütte- ja soojaveevarustus soojuspumba baasil	6,0 kW
- elektrikeris võimsusega kuni	6,0 kW

Teised elektritarvitid (pesumasinad, kuivatid, jne) ei määra üldjuhul väikeelamu arvutuslikku elektri koormust. Ühe üksikelamu arvutuslik elektri koormus eelnimetatud tingimustel on 19 kW so 3x30 A, liitumispunkti kaitse aga 3x32A.

Ilma elektrikeriseta on väikeelamu arvutuslik elektri koormus ca 14 kW so 3x23 A, liitumispunkti kaitse 3x25 A. Pumpla arvutuslik elektri koormus on kuni 3 kW, liitumispunkti kaitse 3x10A. Teevalgustuse elektri koormus on kuni 1,0 kW, liitumispunkti kaitse 3x6 A.

Planeeritava ala arvutuslik elektri koormus on 80 kW so 3x 150 A.

#### 4.4.3 Elektrivarustuse süsteem

Planeeritava ala tarbijaid, varustatakse elektrienergiaga Elektrilevile kuuluvast Kase 10/0,4 kV alajaamast 0,4 kV kaabelliini(de) kaudu. Tarbijad ühendatakse ehitatava 0,4 kV võrguga, läbi liitumiskilpide (LK). Liitumiskilpide ühendamiseks kasutatakse jaotuskilpe (JK).

Ehitusprojektis tuleb täpsustada elektri koormusi ning taotleda konkreetseid tehnilised tingimused Elektrilevilt. Elektrivarustuse ehitab välja Elektrilevi elektri ühendusmaksu arvelt.

#### 4.4.4 Teevalgustus

Planeeringuga on tehtud ettepanek planeeritava ala sisete valgustamiseks. Selleks on ette nähtud kasutada LED-lambiga teevalgusteid, millised kinnitatakse kuni 8m kõrgustele metallmastidele. Teevalgustusliin ehitatakse maakaabelliinina. Teevalgustuse toiteks paigaldatakse teevalgustuse juhtimiskilp, milline saab toite paigaldatavast Elektrilevi liitumiskilbist.

Antud teevalgustuse lahendus on põhimõtteline. Selle rajamise lõplikud tehnilised lahendused täpsustuvad enne taristule ehitusloa väljastamist Kuusalu Vallavalitsuse poolt. Kupu tee (valla tee nr 48) lõigu valgustuse vajadus ja selle rajamise tingimused otsustatakse arendaja ja Kuusalu Vallavalitsuse omavahelisel kokkuleppel.

#### 4.4.5 Sidevarustus

Planeeringuala juurdepääsu Kupu tee all paikneb aktsiaseltsile Telia Eesti kuuluv sidekaabel, mis saab alguse Kuusalu aleviku keskosast, möödub planeeritavast kinnistust, kulgeb Tallinn-Narva maantee alt risti läbi ja liigub sealt omakorda Jõelähtme-Kemba maanteeeni, kulgedes selle lõunaküljel kuni Kahala küalani. Kaabel jääb planeeringualasse, kedagi otseselt teenindamata. Nimetatud kaabli osas on aktsiaseltsile Telia Eesti saadetud planeeringu materjal informatsiooniks ja arenguosakonnalt arvamuse saamiseks (vt lisas OÜ ASE kiri 25.07.2016). Ettevõttest tuli vastus e-kirjaga (vt lisas 27.07.2016), milles täpsustati, et kui planeeritav/projekteeritav töö näeb ette tegevused Telia Eesti AS sideehitise kaitsevööndis, tuleb tagada sideehitise ohutus ja säilimine (EhS § 70 lg 2 ja § 78 lg 2). Täpsemate tingimuste saamiseks sideehitise ümberehitamiseks, asukoha muutmiseks või kaitsemeetmete rakendamiseks ja projektlahenduste kooskõlastamiseks, palutakse pöörduda Telia kooskõlastuste keskkonda. Seega tuleb nende poole pöörduda uuesti Kupu teele rajatavate trasside rajamiseks koostatava ehitusprojekti koostamise raames.

Kavandatud uute üksikelanute vajalikud sideliigid on alljärgnevad:

- telefonside
- andmeside (Internet)
- TV-programmide vastuvõtt

Side- ja telekommunikatsiooni turul on palju pakkujaid ja saadaval on erinevad paketid. Füüsiliste sideliinide rajamist planeeringu alale ei ole kavandatud, eeldatavalt pole see ka otstarbekas suurte ehituskulude tõttu. Nii on planeeringuga kavandatud side – ja kommunikatsiooni lahendid nn traadita ühendustena. Telefonsideks kasutatakse mobiiltelefone, andmesideks kasutatakse kas mobiiltelefone ja/või (tahvel-, süle- või statsionaarseid) arvuteid või neid kõiki läbi mobiilse 4G võrgu.

TV-programmide vastuvõtt lahendatakse näiteks SAT-TV süsteemi kaudu, kasutades individuaalseid vastuvõtu seadmeid. Sobiva teenusepakkuja, paketi ja seadmed valitakse kokkuleppel teenuse pakkujaga.

## 5. PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA

Käesolev peatükk määrab üldise kava, mille alusel hakatakse kehtestatud detailplaneeringuga ette nähtud tegevusi ellu viima, määratakse osapoolte kohustused tegevuste elluviimisel ning omandisuhted tegevuste elluviimise järgselt. Käesoleva detailplaneeringu kohase taristu väljaehitamine kuni maaüksuseni on kinnistu omaniku/arendaja kohustus. Võõrandatud kruntidele hoonete rajamiseks ehitusloa väljastamise eelduseks on kinnistu omaniku/arendaja poolt teede ja tehnovõrkude väljaehitamine ja neile teostusjooniste koostamise järgselt kasutusloa taotlemine ning väljastamine.

### 5.1. Maakatastritoimingud ja sõlmitavad notariaalsed lepingud.

Planeeringu kehtestamise eel on Metsaserva kinnistu omanik sõlminud notariaalse lepingu (nr 12.04.2017 nr 546) Kalda tn 17a, Kalda tn 19a, Kalda tn 21a kinnistute omanikega teeservituudi seadmiseks naaberkinnistutele juurdepääsuks. Lepinguga on omanikud kokku leppinud Metsaserva kinnistu koormamises reaalservituudiga naabrite kasuks, leppinud kokku reaalservituudi sisus ja tasus ning vastavad kanded on kinnistusraamatusse ka sisse viidud.

Huvitatud isik (kinnistu omanik, omaniku esindaja) tellib oma kulul vastavat litsentsi omavalt maamõõtjalt katastritoimingud, mille sisuks on vastavalt detailplaneeringule uute katastriüksuse moodustamine. Maamõõtja poolt koostatud katastritoimiku alusel võtab kohalik omavalitsus vastu korralduse, millega määratakse katastriüksuste piirid, sihtotstarve, aadress.

### 5.2. Projekteerimine

Projekti avalikuks kasutuseks kavandatud tee lõigule (Kupu tee, valla tee nr 48) tellib kinnistu omanik/arendaja või muu huvitatud isik. Kooskõlastatud (sh ka Telia Eesti AS) projekti alusel taotleb kinnistu omanik/arendaja tee rekonstrueerimiseks ehitusloa. Tehnovõrkude ja -rajatiste projekteerimine toimub võrguhaldaja poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel kinnistu omaniku/arendaja finantseerimisel. Korrektselt koostatud ja kooskõlastatud projektid on aluseks ehitusloa väljastamiseks. Hoonete ehitusprojekti tellijaks ja finantseerijaks on kinnistu omanik/arendaja või võõrandatud kinnistute omanikud. Korrektselt koostatud ja kooskõlastatud projektid on aluseks ehitusloa väljastamiseks. Riigilõivud tasub kinnistu omanik/arendaja, muu huvitatud isik või võõrandatud kinnistu omanik. Hoonete projekteerimine toimub vastavalt detailplaneeringus konkreetsele krundile esitatud

ehitusõigusele. Vajadusel väljastab kohalik omavalitsus arhitektuur-ehituslikud lisatingimused.

### 5.3. Ehitamine ja rajamine

Käesoleva detailplaneeringu kohase avalikult kasutatava tee lõigu (Kupu tee, valla tee nr 48), juurdepääsu tee, trasside väljaehitamise kuni maaüksuseni on kinnistu omaniku/arendaja kohus. Kupu tee lõigu rekonstrueerimisel kuni kavandatava sissesõiduteeni, tuleb kaasata Telia Eesti AS esindaja, et veenduda olemasoleva kaabli olemasolu ja selle töötamise korral ka säilimine. Kui tehnovõrkude ja juurdepääsu teede ehitamine kuni hoonestatava krundi piirini on teostunud, taotleb huvitatud isik nendele kasutusloa. Kasutusloa väljastamise eelduseks on valminud avalikuks kasutatavale teele ja tehnovõrkudele teostusjooniste tellimine, vastava taotluse ja dokumentatsiooni esitamisel kohalikule omavalitsusele. Teostusjoonised tellib ja finantseerib huvitatud isik, võrguvaldaja või ehitaja. Kruntide omanikele hoonete rajamiseks väljastatakse ehitusluba peale teedele ja tehnovõrkudele kasutusloa väljastamist. Hoonetele ehitusloa väljastamise eelduseks on vallavalitsuse poolt heakskiidetud ehitusprojekti olemasolu, riigilõivu eelnev tasumine. Valminud hoonetele saab taotleda kasutusluba vastava taotluse ja dokumentatsiooni esitamisel kohalikule omavalitsusele. Krundisistest tehnovõrkude ning juurdepääsu teede ehitamine toimub igakordse kinnistu omaniku initsiatiivil ja finantseerimisel.

Maanteelt tuleneva liiklusrumala leevendamiseks tuleb kinnistu omanikul/arendajal enne kruntide müüki rajada kruntide pos nr 2, 3 ja 4 maanteepoolsele piirile tihe, kaherealine okaspuude hekk ehk kaitsev haljasvöönd ja 2,5 m kõrgune looduslik vall. Kuigi rajatav vall koos täiskasvanud hekiga rumala leevendamise seisukohalt erilist efekti ei anna, siis enne kuuseheki piisava kõrguse saavutamist (2,5-3m) on see vajalik, kaitstes sealjuures ka istutatud (ca1m) noori hekitaimi ilmastikuolude eest. Valli ja heki rajamine jääb kinnistu omaniku/arendaja kohustuseks. Moodustatud kruntide pos nr 2,3,4 hoonestamata alast 50% ja kruntide pos nr 1,5,6 hoonestamata alast 20% ulatuses on ette nähtud reserveerida kõrghaljastusele. Kõrghaljastuse rajamine jääb tulevase kinnistu omaniku ülesandeks. Üldkasutatava krundi pos nr 7 looduslikuks rohealaks kujundamine jääb kinnistu omaniku/arendaja kohustuseks.

Kui kinnistu ettevalmistamisel taristu rajamiseks- puude juurimise ja kruntide planeerimise tulemusena, ilmneb kruntidel liigniiskust, tuleb nii kraav kui ka tiik rajada ja suunata sinna liigveed. Roheala kinnistule tiigi ja kinnistu loode nurka (krundid pos nr 1 ja 2) kavandatud

kraavi rajamise kohustus selgitatakse enne kruntide müümist ja nende rajamise kohustus lasub arendajal.

#### **5.4. Kruntide võõrandamine**

Teede ja tehnovõrkude väljaehitamise järgselt võõrandab, kinnistu omanik/arendaja kruntidega koos mõttelise osa teest ja tehnovõrkudest uutele omanikele. Samas sõlmib uute kinnistu omanikega notariaalsed lepingud, kus iga kinnistu omanikule seatakse tee kasutamiseks (ja torustikele) isiklik kasutamisõigus või kinnitatakse muudmoodi krundiomanike kasutusõigus neile ning lepitakse kokku edasise hooldamise osas. Eeldatult moodustub uute kinnistu omanike baasil MTÜ või muu vabaühendus, kes võtab üle ka hooldamiskohustused ja vajadusel tellib jooksva hoolduse oma kuludega.

Kui tee koos teemaaga antakse üle kohalikule omavalitsusesele, lepitakse vallavalitsusega kokku ka edasised hooldusküsimused. Selleks sõlmitakse kinnistu omaniku/arendaja ja valla vahel sellekohased notariaalsed lepingud.

Planeeringu kehtestamise eel on Metsaserva kinnistu omanik sõlminud notariaalsed võlaõiguslikud lepingud teeservituudi seadmiseks naaberkinnistutele Kalda tn 17a, Kalda tn 19a, Kalda tn 21a juurdepääsuks.