



Töö nr: A 0209/24

---

Huvitatud isik: Siim Aaspõld

Planeeringu algataja: Kuusalu Vallavalitsus  
[vallavalitsus@kuusalu.ee](mailto:vallavalitsus@kuusalu.ee)

# Kuusalu tee 19 kinnistu DETAILPLANEERING Kuusalu alevik, Kuusalu vald.

Seletuskiri.  
Joonised.

**Planeerija:** Melotrix Grupp OÜ  
Käo tee 23  
Elva linn  
Reg 11170952

**Peeter Aunapu**  
tel 58115200  
[peeter.aunapu@gmail.com](mailto:peeter.aunapu@gmail.com)

## KÖITE SISUKORD

<b>I</b>	<b>SELETUSKIRI</b>	<b>3</b>
1	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	3
2	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	3
3	OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	3
3.1	SITUATSIOONI KIRJELDUS	3
3.2	MAAOMAND PLANEERITAVAL ALAL	5
3.3	OLEMASOLEV HALJASTUS	5
3.4	GEODEESIA	5
4	PLANEERINGUGA KAVANDATAV	5
4.1	RUUM	5
4.1.1	Detailplaneeringu ülesanded	6
4.1.2	Planeeritava maa-ala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	6
4.1.3	Krundi hoonestuse analüüs	7
4.1.4	Kooskõla Kuusalu valla üldplaneeringuga	7
4.1.5	Arhitektuuri- ja kujundusnõuded ehitistele	9
4.1.6	Planeeritava ala kruntideks jaotamine	10
4.1.7	Kavandatud krundi ehitusõigus	10
4.1.8	Tingimused ehitusprojekti koostamiseks	11
4.2	LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMISE KORRALDUS	11
4.3	KESKKONNAKAITSE, HALJASTUS JA HEAKORD	12
4.3.1	Keskkonnakaitsealased ettepanekud	12
4.3.2	Haljastus	13
4.3.3	Jäätmekäitluse korraldus	13
4.3.4	Soojavarustuse põhimõtted	13
4.3.5	Insolatsioonitingimuste muutumine	13
4.4	TULEOHUTUS	14
4.5	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	15
TEHNOVÕRGUD		15
4.6	TEHNOVÕRGUD	15
4.6.1	Üldosa	15
4.6.2	Veevarustus ja reoveekanaliseerimine	15
4.7	ELEKTRIVARUSTUS	16
4.8	SIDEVARUSTUS	16
4.9	SOOJUSVARUSTUS	16
4.9.1	Üldosa	16
4.9.2	Soojusvarustus	16
4.10	ETTEPANEKUD MAA-ALADE VÕI ÜKSIOBJEKTIDE KAITSE ALLA VÕTMISEKS	16
4.11	SERVITUUDID JA NAABRUSÕIGUSED	16
4.12	PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA	17
4.13	PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED	17

## III JOONISED

1. Situatsiooniskeem	LEHT 1
2. Olemasolev olukord	LEHT 2
3. Põhijoonis	LEHT 3

## I SELETUSKIRI

### 1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

#### Detailplaneeringu koostamise alused:

- Kuusalu Vallavalitsuse 18. jaanuar 2024 korraldus nr 11 „Kuusalu aleviku Kuusalu tee 19 kinnistu detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine“
- Kuusalu aleviku Kuusalu tee 19 kinnistu detailplaneeringu lähteülesanne. Lisa Kuusalu Vallavalitsuse 18.01.2024.a korraldusele nr 11

Käesolev detailplaneering on algatatud vastavalt Planeerimisseaduse § 125 lõikele 1, mille kohaselt on detailplaneeringu koostamine nõutav ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks kompaktse asustusega alal. Detailplaneering on koostatud vastavalt huvitatud isikuga (maaomanikuga) sõlmitud lepingule. Koostatud detailplaneering vastab Kuusalu valla üldplaneeringule.

Varem koostatud arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid:

- Planeerimisseadus (vastu võetud 28.01.2015. a, jõustus 01.07.2015. a);
- Kuusalu valla üldplaneering.

Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:

Kuusalu aleviku Kuusalu tee 19 „Maa-ala plaan tehnovõrkudega“. Koostatud FIE Priit Kirsiste poolt 30.04. 2024, töö nr GD-24-20

### 2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu eesmärk on ehitusõiguste määramine elamu ning abihoonete püstitamiseks. Detailplaneeringuga ei tehta ettepanekut katastriüksuse jagamiseks ega ka maakasutuse sihtotstarbe muutmiseks

### 3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

#### 3.1 SITUATSIOONI KIRJELDUS

Planeeritav ala hõlmab Kuusalu alevikus asuvat Kuusalu tee 19 katastriüksust (katastritunnus 35201:004:1860; pindala 2585 m<sup>2</sup>. Planeeritava katastriüksuse maakasutuse sihtotstarve on 100 % elamumaa (EP). Planeeritav krunt asuvad Kuusalu aleviku kompaktse hoonestusega alal.

Planeeritava ala põhjaosa piirneb Kuusalu teega, idapiiril on Metsa tänav. Olemasolev tänavavõrk loob head võimalused planeeritavale alale ligipääsuks olulistelt maanteedelt ning Kuusalu aleviku äärealadelt.

Planeeritav krunt on mittevõrdkülgse risküliku kujuline, diagonaalid umbes 75 x 74 meetri pikkused.

Planeeritava ala lõunapiiri naabriteks on elamumaa sihtotstarbega 1100 -2200 m<sup>2</sup> suurused krundid. Läänes on Kuusalu Lauretsiuse kiriku maad ning idas, üle Metsa tänava

kaubanduskeskus. Planeeritaval krundil on vee-, kanalisatsiooni- ja elektriühendused. Krundil ei asu läbivaid kommunikatsiooniliine.



Foto 1. Vaade planeeritavale krundile kirdest, Kuusalu teelt.

Planeeritaval alal asuvad planeeringu koostamise ajal järgmised ehitised:

- Elamu , ehisregistri kood 116010609; ehitisealune pind 138 m<sup>2</sup>
- Abihoone, ehisregistri kood puudub; ehitisealune pind 86 m<sup>2</sup>



Foto 2. Vaade planeeritava krundi hoonestusele läänest, Kuusalu teelt.

Reljeefilt on planeeritav ala praktiliselt tasane. Planeeritava krundi keskmine kõrgus on EH2000 süsteemis 37.00 meetrit.

Kõlvikuliselt on Kuusalu tee 19 katastriüksus kõik õuemaa (2585 m<sup>2</sup>) .

Looduskaitsealuseid objekte planeeringualal ei leidu.

#### KATASTRIÜKSUSE PIIRANGUD.

- Planeeringualal asub Elektrilevi OÜ õhuliin, millel on 2 meetri laiune kaitsevöönd kummalegi poole liini telge.
- Tänav kaitsevöönd 10 m äärmise sõiduraja servast

### 3.2 MAAOMAND PLANEERITAVAL ALAL

Planeeritaval alal asub järgmine katastriüksus:

	Aadress	Pindala m <sup>2</sup>	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
	Kuusalu tee 19 Kuusalu alevik Kuusalu vald Harju maakond	2585	35201:004:1860	Elamumaa 100%	Eraomand

### 3.3 OLEMASOLEV HALJASTUS

Krundi õu on heakorrastatud ning haljastatud. Planeeritaval krundil on täies elujõus üksikuid leht- ja okaspuud.

### 3.4 GEODEESIA

Reljeefilt on planeeritav ala praktiliselt tasane. Madalaimad kohad on maaüksuse keskosas- abs +36.80 m ning kõrgeimad kirdeosas abs +37.60 m EH2000 kõrguste süsteemis.

## 4 PLANEERINGUGA KAVANDATAV

### 4.1 RUUM

Kuusalu tee 19 katastriüksus asub Kuusalu alevikus, Kuusalu tee lõunapoolses ääres. Kuusalu Laurentsiuse kirik on ca 130 meetrit läänesuunas. Kuusalu tee põhjapoolsel krundil asub Kuusalu Kunstide kool. Metsa tänava idapoolses ääres asub Konsumi kaubanduskeskus. Tallinn- Narva maantee on põhjas ca 1 km. Planeeringuala paiknemine ruumis on näidatud situatsiooniskeemil, graafilise osa leht 1.

#### 4.1.1 Detailplaneeringu ülesanded

Detailplaneeringu ülesanneteks on vastavalt lähteülesandele määratud:

1. Kinnistule ehitusõiguse ning hoonestusala määramine arvestades piirkonnas välja kujunenud hoonestuslaadi ning välja kujunenud ehitusjoontega.
2. Liikluskorralduse ja tehnovarustuse lahendamine, sh Transpordiametilt detailplaneeringu koostamiseks vajalike tingimuste taotlemine.
3. Vajadusele ettepanekute tegemine ehtisregistri andmete korrastamiseks.
4. Heakorrastuse ja haljastuse lahendamine.
5. Kõigi vajalike piirangute ja servituutide määramine.
6. Vajadusel ettepanekute tegemine notariaalsete lepingute sõlmimiseks.

#### 4.1.2 Planeeritava maa-ala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeritav ala asub Kuusalu vallas, Kuusalu aleviku keskosas. Planeeringualale tagab hea juurdepääsu Kuusalu tee. Kuusalu kirik jääb krundi piirist poole 130 meetri kaugusele läänekaarde.

Planeeritavat ala lähiümbruses on kesk asulale omaselt erineva kasutusotstarbega krundid. Läänes asub Kuusalu tee 21//23//25//27//27a//29//Kirikuaia (35201:004:1741; Ühiskondlike ehitiste maa). Lõunapiiril asuvad Metsa tn 4 (35201:004:0910) ja Metsa tn 2 (35201:004:0028) elamumaa katastriüksused. Idas piirneb planeeritav katastriüksus Metsa tänavaga (Metsa tänav L1; 35301:001:1421; Transpordimaa 100%) maaüksusega. Krundi põhjapiiril on Kuusalu tee (11106 Kuusalu tee, riigitee; 35201:004:0014; transpordimaa) Planeeringuala kontaktvööndis, Kuusalu tee põhjapoolsel krundil on algatatud 23.11.2023 Kuusalu tee 22 kinnistu detailplaneering, millega kavandatakse olemasoleva hoone juurdeehitisi multifunktsionaalse keskuse arendamiseks.

Kontaktvööndis on enamus katastriüksusi hoonestatud, hoonestus ning asustustihedus on tüüpiline Kuusalu aleviku kesasulale. Kontaktvööndis olevad hooned on enamuses viilkatustega, mille katusekalded jäävad vahemikku 30-45°, kuid ei puudu ka lamekatustega ning parapett-lahendustega hooned. Abihoonete juures domineerivad madalama kaldega katused. Kuusalu tee 19 kinnistu detailplaneeringuga kavandatav hoonestus haakub piirkonnas olevate elamute arhitektuuriga, rikastab ja mitmekesistab aleviku arhitektuuri.

Planeeringuga kavandatav hoonestus järgib antud piirkonnas väljakujunenud hoonestuse üldmuljet ja rütmi. Kohustuslike ehitusjoonte asukohad planeeringus ei ole määratud piirkonna asustuse iseloomu arvestades, kuid planeeringu hoonestusala kavandamisel on arvestatud Kuusalu tee ajaloolist hoonestusjoont.

Kõik kontaktvööndis asuvad maaüksused on planeeringuala mõjuvööndis. Planeeringuga kavandatavad elu- ja abihooned ja nende kasutamisest tulenevad tegevused ei tekita uusi märkimisväärsed mõjusid lähiümbrusele. Küll aga mõjutab miljööd positiivselt ala

korraastamine, uute, sobivate hoonete ehitamine. Detailplaneeringu rakendamisega ei kaasne liiklusintensiivsuse olulist tõusu piirnevatel tänavatel, millelt on lahendatud juurdepääs. Kavandatu mõju kontaktvööndile võib pidada positiivseks ning elavdab väljakujunenud aleviku miljööd. Detailplaneeringuga kavandatavad hoonemahud on proportsioonis ning ei muutu dominandiks olemasoleva hoonestuse ega looduse suhtes.

Planeeringuga kavandatule ei avalda selle paiknemine Kuusalu alevikus olulist mõju. Analüüsides ruumi mõjusid planeeritud hoonestatavale õuealale, puuduvad negatiivsed tegurid. Majanduslikust ja ehituslikust aspektist on planeeringuga kavandatav ainuõige ja sobiv nii planeeritavale krundile kui ka ümbritsevale ruumile. Mõjuala analüüs toetab käesoleva detailplaneeringuga kavandatut.

Eelpooltoodut analüüsides on planeeringuga kavandatu sobiv nii planeeritavale krundile kui ka aleviku miljööle.

#### 4.1.3 Krundi ja kontaktvööndi hoonestuse analüüs

Kuusalu tee 19 kinnistul asuv elamu on valminud ehitisregistri andmetel 1956. aastal ning projekteeritud lähtuvalt selle aja tavadele ja funktsionaalsusele. Hoone on mitmeid kordi ümber ehitatud ning renoveeritud kuid säilitanud oma algse stiili. Abihoone arhitektuur on erinev alates katusekaldest ja lõpetades välisviimistlusega.

Detailplaneeringuga kavandatavad uued hooned ehitatakse määratud hoonestusaladesse. Krundile on kavandatud üksikelamu ja 3 abihoonet. Hooned projekteeritakse sobivana aleviku keskkonda. Kavandatav hoonestus moodustab terviku- elamu koos seda teenindavate abihoonetega ning hooneid ühendavate teede ja platsidega.

#### 4.1.4 Kooskõla Kuusalu valla üldplaneeringuga

Kuusalu valla üldplaneeringus on määratud ehitamise printsiibid tiheasustuses. Väljavõte üldplaneeringu seletuskirjast:

##### *7.1 Ehitamise printsiibid tiheasustuses*

***Tiheasustatud aladel on ehitamise aluseks vaja koostada detailplaneering.***

***Käesoleva planeeringuga määratakse, et tiheasustatud aladel on edaspidi uute väikeelamute krundi minimaalseks suuruseks 800 m<sup>2</sup> ja maksimaalseks suuruseks 2000 m<sup>2</sup> ja väikeelamu krundile on lubatud ehitada üks elamu, kui on tagatud krundi suurus vähemalt 800 m<sup>2</sup>.***

***Olemasolevates elamurajoonides oleval tühjal alal jagada kruntideks. Tühjad alad suurusega alla 600 m<sup>2</sup> jagada ümbritsevatele kruntidele.***

***Korruselamute krundi suuruseks arvestada korruste põrandapind + ehitusalune***



*pind.*

*Enne ehitusloa väljastamist tuleb:*

- tagada puuduvate tehnovõrkude väljaehitamine;
- tagada elamualadel normatiivne mürakaitse, kasutades selleks maksimaalselt looduslikke mürabarjääre;
- tagada ühiskondlike asutuste ja teenindusettevõtete juurde piisav arv parkimiskohti.

Planeeringulahendus on kooskõlas Kuusalu valla üldplaneeringuga.



**Joonis 1. Väljavõte Kuusalu valla üldplaneeringust**



### Üldplaneeringu leppemärgid:



#### 4.1.5 Arhitektuuri- ja kujundusnõuded ehitistele

Katusekalle: üksikelamu ja suvila: 20-45°; abihoone: 0-45°;

Maksimaalne kõrgus maapinnast: üksikelamud 8 m, suvila 7,5 m; abihooned 6 m;

Välisviimistlus: puit, krohv, tellis;

Katusekattematerjal: vaba (kivi, profiilplekk, rullmaterjal);

Hooneid planeeritaval krundil ehitatakse ainult hoonestusalale. Väljapoole hoonestusala võib paigaldada ajutisi ehitisi ning ehitada tehnorajatisi kooskõlas ehitusseadustikuga. Sokli kõrgus on pinnareljeefi arvestav, ca 0,3-0,6 m ehitise maapealsest kõrgusest. Katusekalded moodustataval krundil peavad olema vahemikus 0 – 45° (olemasoleva elamu katusekalle on 45°), lubatud on kelp- ja poolkelp ning kahepoolsed viilkatused, kogu katuse ulatuses kalle samasugune. Abihoonetel on lubatud ka lamekatused. Kavandatavate hoonete katuste harjajooned paralleelsed või risti Kuusalu tänava poolse piiriga.

Hoonete põhikonstruktsioonide materjalide valik vaba- arhitekti ettepanekul. Välisviimistluses kasutada põhimaterjalidena puitu ja kivi. Fassaade võib ilmestada maakiviga. Keelatud on algupäraseid materjale matkivate ehitusmaterjalide kasutamine. Seinte välisviimistluses mitte kasutada korraga üle 2 erineva materjali. Välisviimistluse värvilahendustes kasutada traditsioonilisi värvitoone, katusekate soovituslikult must, hall, tumepruun või antiik, tarvikud kattega samas toonis. Tulenevalt katusekatte toonist kujundada hoone teiste välispindade viimistlustoonid.

Planeeritava krundi piiridele on lubatud rajada statsionaarseid piirdeaedaid - PVC kattega keevisvõrk aiad, mille kõrguseks kuni 1,5 m. Lubatud on ka piirkonnale iseloomulikud horisontaal- või vertikaalsetest puitlappidest piirded (h max = 1,5 m). Oluline on piirde sobivus kavandatavate hoonete arhitektuuriga.

#### 4.1.6 Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Kehtivaid maakatastris registreeritud Kuusalu tee 19 katastriüksuse piire käesoleva planeerimis-protsessiga ei muudeta.

Planeeringuga ei teha ettepanekuid krundi maakasutuse sihtotstarbe muutmisteks (olemasolev sihtotstarve üksikelamu maa 100%).

#### 4.1.7 Kavandatud krundi ehitusõigus

Planeeritavatele kruntidele määratakse ehitusõigused hoonete ja rajatiste (sealhulgas eraldiseisvad varjualused, keldrid jms) püstitamiseks, juurdepääsuteede ja tehnovõrkude paiknemine ning soovitud olmejäätmekogumise konteinerite asupaigad.

Hoonestuse tüüp vaba, lubatud viil-, kelp kui ka poolkelp katused. Põhihoonel- üksikelamul ja ka suvilal on katusekorruse kavandamisel soovitud viilkatus kaldega 45 kraadi ja kalle kogu katuse ulatuses samasugune. Ühekordse hoone kavandamisel on soovitud katusekalle ca 20-23 kraadi. Abihoonetele on lubatud kavandada ka lamekatuseid kaldega 0°. Absoluutkõrgusi kruntidel muudetakse vastavalt vajadusele, et tagada sajuvee äravool. Reljeefimuudatused peavad jääma vahemikku  $\pm 0.5$  m olemasolevast maapinnast.

Krundile on lubatud põhiotstarbe teenindamiseks teede, platside ja tehnovõrkude rajamine ning kuni 20m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga väikeehitiste püstitamine vastavalt kehtivatele tuleohutusnõuetele ja ehitusseadustikule. Väikeehitiste kavandamisel väljapoole detailplaneeringuga määratud hoonestusala, tuleb need kirjalikult kooskõlastada piirinaabritega. Krundi ehitusõigustes sisaldub kõikide üle 20m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga ehitiste kogupind.

Krundi ehitusõigusega (tabel 1) on määratud:

- 1) planeeritud krundi kasutamise sihtotstarve;
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil;
- 3) hoonete suurim lubatud kõrgus;
- 4) hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala

**Krundi ehitusõigus**

**Tabel 1**

<i>krundi aadress</i>	<i>planeeritud krundi pindala, sihtotstarve</i>	<i>hoonete suurim lubatud arv krundil</i>	<i>Krundi kavandatud max ehitisealune pind</i>	<i>hoonete suurim lubatud kõrgus</i>	<i>katusekalde vahemik</i>	
Kuusalu tee 19	2585 m <sup>2</sup>  100% EP	1 üksikelamu	450 m <sup>2</sup>	8,5 m	30 – 45 <sup>0</sup>	
		1 suvila		(üksikelamul)	(eluhooned)	
		2 abihoonet		7,5 (suvilal)	0 – 45 <sup>0</sup>	
				6 m (abihooned)	(abihoonel)	

Krundi kasutamise sihtotstarvete tähistamisel on lähtutud juhendist "Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013" :  
EP – üksikelamu maa

#### 4.1.8 Tingimused ehitusprojekti koostamiseks

Projektide koostamiseks on määratud järgmised tingimused:

- Hoonete eskiiskavandid kooskõlastada kohalikus omavalitsuses.

## 4.2 LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMISE KORRALDUS

Liikluskorralduse ettepanek on lahendatud vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 nõuetele. Planeeringuga säilitatakse varem kasutuses olnud juurdepääs Kuusalu teelt.

Olemasolev riigitee ristumiskoht rekonstrueerida ja näha ette tolmuvaaba katte rajamine minimaalselt riigitee aluse maa ulatuses. Juurdepääsul (ristmikul) puudub kergliiklustee taha jääval lõigul kandevõime ning tolmuvaaba kate, mis on vajalik kergliiklustee ja sõidutee katte kahjustumise vältimiseks sh ehitamise ajal transpordi ohutuks juurdepääsuks riigiteelt planeeringualale (EhS §99 lg 3). Tolmuvaaba katte puudumine toob ehitamisel kaasa kergliiklustee ja sõidutee katte määrdumise/kahjustumise, mis seab ohtu kõik liiklejad. Vastavalt EhS § 8 peab ehitamine ja ehitamisega seonduv muu tegevus olema ohutu ega tohi põhjustada ohtu inimestele, varale ega keskkonnale.

Juurdepääsutee rekonstrueerimine näha ette enne mistahes hoonetele ehitusloa väljastamist.

Sõidukite manööverdamine õues ning sisse- ja väljasõit krundile tagatakse tänavale tagurdamiseta. Detailplaneeringuga on määratud hoonestusalad, mille piires tohib hooneid projekteerida. Hooned projekteeritakse krundile tagades sõidukite manööverdamine ning parkimine. Krundisise liikluskorraldus ja parkimisalad lahendatakse hoonete ehitusprojektide asendiplaanil.

Krundi põhjapiiril kulgev Kuusalu tee on riigitee (11106 Kuusalu tee; 35201:004:0014; transpordimaa). Riigiteel on kaitsevöönd, mis kujutab endast teed ümbritsevat maa-ala, mis tagab tee kaitse, teehoiu korraldamise, liiklusohutuse ning vähendab teelt lähtuvaid keskkonnakahjulikke ja inimestele ohtlikke mõjusid.

Ehitusseadustiku § 71 lg 3 kohaselt on tänava kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 10 meetrit.

Ehitusseadustiku § 72 lg 1-le, mille kohaselt on tee kaitsevööndis keelatud paigaldada liiklejat häirivat valgustusseadet või teabe- ja reklaamivahendit; korraldada spordivõistlust või muud rahvaüritust; kaevandada maavara ja maa-ainest; teha metsa lageraiet; teha vee- režiimi muutust põhjustavat maaparandustööd. Detailplaneeringu koostamisel on neid nõudeid arvestatud.

Ehitusseadustiku § 72 lg 4 sätestab, et detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel võib detailplaneeringu koostamise kohustusega hooneid ehitada tee kaitsevööndisse, kui see on lubatud detailplaneeringus või riigi või kohaliku omavalitsuse eriplaneeringus. Kõik planeeringualaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (Ehitusseadustik § 24 lg 2 p 2). Riigiteega

liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (Ehitusseadustik § 99 lg 3) annab nõuded projektile Transpordiamet. Planeeringualal Ehitusseadustiku § 27 alusel projekteerimistingimuste andmisel kaasata Transpordiamet menetlusse juhul, kui kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis. Käesoleva detailplaneeringuga ei ole kavandatud uute hoonete ehitamist riigitee kaitsevööndisse.

Tee kaitsevööndi maa kinnisasja omanik on kohustatud lubama kõrvaldada nähtavust piirava istandiku, puu, põõsa või liiklusele ohtliku rajatise. Kinnisasja omanik peab võimaldama paigaldada tee kaitsevööndisse tee korrashoiuks ajutisi lumetõkkeid, rajada lumevalle ja kraave tuisklume tõkestamiseks ning paisata lund väljapoole teed, kui nimetatud tegevus ei takista juurdepääsu kinnisasjale.

Tee kaitsevööndis ümbersõite rajada ja ehitada ning nende korrashoiuks teist kinnisasja kasutada saab ainult lepingulisel alusel. Lepingut ei pea sõlmima avarii või loodusõnnetuse korral. Kinnisasja omanikule tuleb hüvitada kinnisasja ajutise kasutamisega kaasnev kahju. Teekaitsevöönd on kantud planeeringu joonistele.

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, tuleb hoonete projekteerimisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust on planeeringu koostamisel hinnatud vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016. a. määrusele nr 32 ning planeeringu kehtestaja kaalutusotsusel tuleb kavandada vajadusel leevendavad meetmed häiringute, sealhulgas keskkonnaministri 16.12.2016. a. määruses nr 71 lisas 1 toodud müra normtasemetega tagamiseks. Transpordiamet on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab kinnistu igakordne omanik. Parkimine on krundil planeeritud krundisiseselt, hoonestusalal või sissepääsutee juurde rajatud parkimisalal (platsil). Krundisisesed teed ja platsid kaetakse kruusaga või sillutatakse kivisillutisega. Krundisise liikluskorraldus ja parkimisalad lahendatakse ehitusloa taotlusega esitatavate hoonete ehitusprojektide asendiplaanil.

Krundile pääsud on planeeritud joonisel märgitud kohtadest (ehitusloa taotlemisel esitatavate ehitusprojektide asendiplaaniga võib täpsustada arendaja ja omavalitsuse loal krundi sissepääsutee paiknemist). Lubatud on antud kohtades sisse- ja väljasõidud ning pöörded. Krundisisesed läbipääsud ja ühendusteel peavad laiuselt vastama tuleohutusnõuetele. Krundisisesed liiklusskeemid lahendatakse ehitusprojektidega. Teede täpsem lahendus ja profiilid lahendatakse eraldi tööprojektiga.

Planeeringuga ei kaasne arendustegevust väljaspool planeeritavat ala.

### **4.3 KESKKONNAKAITSE, HALJASTUS JA HEAKORD**

#### **4.3.1 Keskkonnakaitsealased ettepanekud**

Planeeringu arendamisel on tehtud järgmised ettepanekud:

- Võimalusel tuleks säilitada kõrghaljastus krundi perimeetril, millel on suveperioodil ekraniseeriv toime müra leevendamisel ja privaatsuse tagamisel. Võimalusel suurendada haljastuse osakaalu. Säilitatav ja likvideeritav kõrghaljastus täpsustatakse ehitusloa taotlemisel esitatavate ehitusprojektidega.
- Korraldada moodustatavatel kruntidel jäätmete sorteeritult kogumise süsteem
- Mitte lubada immutada reovett pinnasesse, et kaitsta põhjavett.

#### 4.3.2 Haljastus

Kuusalu tee 19 olemasolev õu on heakorrastatud ja haljastatud. Uue kavandatava hoonestusala asukohas on hooldatud murupind, millel kasvavad üksikud puud ja põõsad. Haljastuse täpsem lahendus antakse ehitusloa taotlemisel esitatava ehitusprojektiga.

Istutatavad põõsad ja puud peavad olema liigiehtsad, istikute kõrgus, laius ja võrsekasv peavad olema liigitüüpilised. Istikutel ei tohi olla ohtlikke ja karantiinseid haigusi ega kahjureid, kuivanud oksa, ega oksatüükaid, rebendeid, murdumisi ega muid vigastusi, kuivamistunnuseid. Istikud peavad olema nii terved ja tugevad, et nende edasine normaalne kasvamine oleks tagatud. Samuti peavad nad olema liigiomaselt kujundatud.

Ehitustööde käigus kaitsta puid võimalike vigastuste eest, paigaldada tüvekaitsmed ja jälgida, et ei kahjustataks puude võrseid.

Lisaks tuleb krundi haljastamisel jälgida, et

- haljastuse rajamisel arvestada taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ning omavahelise sobivusega; haljastamisel istutada heitlehiseid ja igihaljaid puid ning põõsaid suhtearvuga vähemalt 3:1;
- haljastamisel kasutada nii kõrg- kui madalhaljastust;
- lubamatu on kõrghaljastuse rajamine hoonete lähemale kui 3 m (oleneb puu liigist);
- järgida kehtivaid normatiivakte seoses tehnovõrkudest tulenevate piirangutega.

#### 4.3.3 Jäätmekäitluse korraldus

Tekkivad jäätmed kogutakse ja käideldakse vastavalt kehtivatele normidele, jäätmed sorteeritakse ja kogutakse kinnistesse konteineritesse. Jäätmete äraveoks sõlmitakse leping vastavat litsentsi omava ettevõttega.

#### 4.3.4 Soojavarustuse põhimõtted

Hoonete soojavarustus tagatakse lokaalsete kütteseadmetega.

#### 4.3.5 Insolatsioonitingimuste muutumine

Planeeritava krundi naabruses ei ole elamuid, mis jääksid planeeritavate hoonete varju. Sellest tulenevalt ei ole vajadust insolatsiooni-analüüsi koostamiseks.

#### 4.3.6 Õhureostus ja müra

Käesoleva detailplaneeringuga ei ole kavandatud keskkonnaohtlike rajatise ja tegevusi. Planeeringu ala läheduses ei ole mürarikast või ohtlikku ettevõtet, suure liiklustihedusega või tolmatvat maanteed ega muud elu või tervist ohustavat saasteallikat välisõhu kaitse seaduse tähenduses. Rajatavad hooned ei suurenda oluliselt lokaalset liikluskooormust. Sellest võib järeldada, et müra ega õhureostuse kasv planeeringu rakendumisel ei suurene.

Kuusalu aleviku Kuusalu tee 19 kinnistu detailplaneeringu kehtestamiseks ei ole vajalik keskkonnamõjude strateegiline hindamine, kuna kavandatav tegevus, hoonestusviis ja tihedus ei avalda olulist mõju ümbritsevale keskkonnale.

#### 4.3.7 Radooniriske vähendavad abinõud

Kavandatava elamu siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond vastavalt kehtivatele seadustele ja Eesti standardis EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule. Normaalse ja suure radoonisisaldusega piirkondades tuleb pinnaseõhu radoonisisaldust mõõta enne ehitusprojekti koostamist ning pärast hoone kasutuselevõttu esimesel talvel teha radoonisisalduse kontrollmõõtmised. Radooniriski vähendamiseks tuleb välja selgitada pinnaseõhu kõrge radiumisisalduse allikas: kui see on mingi kõrge radiumisisaldusega maapinnakiht (näiteks graptoliitargilliit (varasema nimega diktüoneemakilt), võib osutuda vajalikuks maja alt ja mõne meetri kauguselt vundamendist selle kihi eemaldamine. Teiseks on oluline, et vundamendi ja põranda ehitamiseks kasutataks tihedaid materjale ning ehitamise käigus välditaks lõhede (ja mikrolõhede), kavernide jne teket. Samuti tuleb ruumide ventilatsiooni projekteerimisel vältida alarõhu kujunemist ja kõrgendatud radoonisisaldusega (üle 40 Bq/kg) ehitusmaterjalide kasutamist. Kindlasti tuleks kavandada korralikud ruumide puhta välisõhuga tuulutuse võimalused. Tuulutamine on üks lihtsamid viise ruumide siseõhu radoonisisalduse vähendamiseks.

#### 4.4 TULEOHUTUS

Ehitistevaheliste kujade planeerimisel on lähtutud Siseministri 30.03.2017.a määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“

Hoonestusalal peavad ehitistevahelised kujad vastama EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ nõuetele ja tagama vaba ligipääsu hoonetele.

Ehitiste suurim lubatud suletud netopind peab vastama tuleohutusklassi alusel määratud tuletõkkesektsiooni piirpindalaga vastavuses Siseministri 30.03.2017.a määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ nõuetele. Kavandatavate hoonete tuleohutusklassi määrab kasutusviis, korruselisus ja konstruktsioonides kasutatavad materjalid. Minimaalselt peab aga iga planeeritav hoone vastama tuleohutusklassi TP-3 nõuetele.

Hoonete vaheline kuja erinevatel kinnistutel peab olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonete vaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tulelevikut. Naaberkinnistul paikneva elamu või abihoone tulelevik peab olema takistatud vähemalt 60 minuti jooksul, kui kuja on alla nelja meetrit;

tulelevik olema takistatud vähemalt 30 minutit, kui kuja on neli kuni kaheksa meetrit.

[RT I, 30.11.2018, 7 - jõust. 03.12.2018]

Väline tulekustutusvesi lahendatakse vastavalt Siseministri määrusele nr 10 (01.03.2021) „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.

Lähim nõuetele vastav tuletõrje hüdrant nr 10 (tagab kustutusvee 10 l/sek) asub Kuusalu tee põhjapoolses ääres, kaugus planeeringualast ca 30 meetrit.



## 4.5 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti Standard EVS 809-1:2002. Järgnevalt on tehtud kokkuvõtte kuritegevuse riske vähendavatest tingimustest.

Kuritegevuse riskide minimeerimiseks on planeeringu koostamisel arvestatud järgmiste strateegiatega:

- Hoonete vaheline hea nähtavus ja valgustatus;
- selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;
- territoriaalsus;

Projekteerimisel ja hilisemal väljaehitamisel tuleks arvestada veel täiendavalt järgnevaga:

- jälgitavus (video- ja naabrivalve);
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- kvaliteetsete ja vastupidavate materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud jne);

### KORRASHOID.

Halvasti korrashoitud alad ja hoonestus võivad luua mulje peremehe puudumisest ja kinnisvara hooletusse jätmisest, mis võib kaasa tuua vandalismi. Korrashoid on oluline tegur tõstmaks ümbruses turvalisuse tunnet.

### VÄLISVALGUSTUS.

Hoonete sissekäigud ja lähiümbus peaksid olema pimedal ajal valgustatud. See tagab parema nähtavuse naabritele ja möödakäijatele.

### MUUD MEETMED.

Lukustatavad aiad ja tõkkepuud ei anna reeglina tulemusi ning samas tekitab see probleeme kiire juurdepääsu tagamisel õnnetuse korral Päästeteenistuse autodele. Hoonetele paigaldatud turvasüsteemid (mitmesugused valvesüsteemid) tagavad parema tulemuse. Viimasel ajal on meil levinud naabrivalve põhimõtete rakendamine.

## TEHNOVÕRGUD

### 4.6 TEHNOVÕRGUD

#### 4.6.1 Üldosa

Planeeritaval alal asub olemasoleva elamu elektrivarustuseks Elektrilevi OÜ 0,4 kV õhuliin. Olemasolevatele ja kavandatavatele tehnoarajatistele kohaldatakse kaitsekujasid ulatuses, mida näeb ette Majandus- ja Taristuministri 25.06.2015 määrusega nr 73 kinnitatud „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“.

#### 4.6.2 Veevarustus ja reoveekanaliseerimine

Kuusalu tee 19 krunt on eelnevalt ühendatud Kuusalu valla tsentraalse veevärgi ja kanalisatsiooniga vastavalt Kuusalu Soojus OÜ liitumislepingule. Liitumiskaev / maakraan krundi piiril on eelnevalt välja ehitatud.

Sademevesi

Sademevee kanaliseerimist ja drenaazi süsteemide rajamist ei ole planeeringuga ette nähtud. Sademevett ei tohi juhtida riigitee (11106 Kuusalu tee; katastriüksuse tunnus 35201:004:0014) alusele maaüksusele.

Planeeringuala maapinna kõrgusi muudetakse vastavalt ehituslikele vajadustele, samas tagades sademevee mitte valgumist naaber kinnistutele ning tänavale. Sademevesi immutatakse pinnasesse (murupindadesse) omal kinnistul.

#### **4.7 ELEKTRIVARUSTUS**

Planeeritava ala elektrivarustus on eelnevalt välja ehitatud, Kuusalu tee 19 kinnistu on liitunud OÜ Elektrilevi elektrisüsteemiga. Liitumiskilp asub krundil paikneval mastil. Uued toitekaablid liitumispunktist tarbija peakilbini paigaldatakse maa-alustena ja ehitatakse välja tarbija kulul. Krundi õuealade välisvalgustus paigaldatakse hoonete külge või eraldi õuevalgustitena. Täpsemad lahendused antakse ehitusprojektide koosseisus.

#### **4.8 SIDEVARUSTUS**

Telekommunikatsioonivõrk krundil on eelnevalt olemas.

#### **4.9 SOOJUSVARUSTUS**

##### **4.9.1 Üldosa**

Käesoleva tööga on lahendatud planeeritava ala soojavarustus detailplaneeringu mahus.

##### **4.9.2 Soojusvarustus**

Hoonete soojavarustus tagatakse lokaalsete kütteseadmetega. Soovitav on kasutada loodust säästvaid tehnoloogiaid. Kasutatavatele kütteseadmetele piiranguid ei seata. Keelatud on kivisöe kasutamine kütteinena. Maakütte kavandamisel on soovitav kontuuri paiknemine hoonestusala piires. Maakütte torustiku paiknemine lahendatakse ehitusloa taotlemisel esitatava ehitusprojekti mahus.

#### **4.10 ETTEPANEKUD MAA-ALADE VÕI ÜKSIKOBJEKTIDE KAITSE ALLA VÕTMISEKS**

Käesoleva planeeringuga ei ole tehtud ettepanekuid uusi üksikobjekte ega maa-alasid kaitse alla võtta.

#### **4.11 SERVITUUDID JA NAABRUSÕIGUSED**

Planeeringu elluviimisel tekkivad naabrusõigused lahendatakse omanike vaheliste lepete alusel, mis kinnitatakse kannetega kinnisturaamatusse.  
Kitsendused planeeritaval krundil:

- Elektrilevi OÜ õhuliin 1 meetri laiuse kaitsevööndiga mõlemale poole liini telge
- Telekommunikatsiooni kaabelliin 1 meetri laiuse kaitsevööndiga mõlemale poole liini telge.
- Kuusalu tee kaitsevöönd 10 m sõiduraja servast.

#### **4.12 PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA**

Planeeringu elluviimisel ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahjusid kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama krundi igakordne omanik.

- Planeeringualal oleva haljastuse rajamine ja likvideerimine toimub vastavalt
- kehtivatele seadustele igakordse krundiomaniku kulul.

#### **4.13 PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA**

Käesolev peatükk määrab üldise kava, mille alusel hakatakse kehtestatud detailplaneeringuga ettenähtud tegevusi ellu viima, määratakse huvitatud isikute kohustused tegevuste elluviimisel ning omandisuhted tegevuste elluviimise järgselt. Huvitatud osapoolena mõeldakse planeeringualal paikneva kinnisasja omanikku.

Kavandatavad tegevused ning nendele eelnevad ja järgnevad tegevused jagatakse omakorda kahte ossa:

1. Projekteerimine
2. Vajalike lubade taotlemine

**Projekteerimine.** Ehitusprojekti tellijaks ja finantseerijaks on huvitatud isik. Korrektselt koostatud ja kooskõlastatud projektid on aluseks ehitusloa väljastamiseks. Riigilõivud tasub huvitatud isik. Tehnovõrkude ja -rajatiste projekteerimine toimub võrguhaldaja poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel. Projekteerimine toimub huvitatud osapoolte ja tehnovõrkude valdajate vahelise lepingu alusel ja finantseerimisel, kui ei ole kokkulepitud teisiti.

**Hoonete projekteerimine** toimub vastavalt detailplaneeringus konkreetsele krundile esitatud ehitusõigusele ja muudele täiendavatele tingimustele. Vajadusel väljastab kohalik omavalitsus täiendavad arhitektuur-ehituslikud lisatingimused, mis võivad täpsustada katusekaldeid, katusetüüpe või kasutatavaid materjale.

**Ehitamine.** Ehitusprojektide alusel taotleb huvitatud isik ehitusload.

Valminud hoonetele saab taotleda kasutusluba vastava taotluse ja dokumentatsiooni esitamisel kohalikule omavalitsusele. Krundisistest tehnovõrkude ning teede ehitamine toimub kinnistute omanike initsiatiivil ning lahendatakse hoonete ehitusprojektide koosseisus või eraldi projektidega.

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

Tehnovõrgu servituudid vastavalt detailplaneeringule seatakse esimesel võimalusel, kuid mitte hiljem enne kavandatavate hoonete ehituslubade taotlemist.

