

SELTSIMAJA JA TEESERVA
KINNISTUTE DETAILPLANEERING

Asukoht: Harjumaa, Kuusalu vald, Kudasoo küla, Seltsimaja

Töö liik: Detailplaneering

Töö nr. 296_DP

07.07.2026

Tellija/huvitatud isik:	Kuusalu Vallavalitsus	/allkirjastatud
	E-post: vallavalitsus@kuusalu.ee	digitaalselt/
	Kontakt tel: +372 5267897	

Projekteerija:	Koppe OÜ
	Registrikood: 12092591
	Kontakt tel: +372 5147540
	E-post: veiko.arhitekt@gmail.com
	MTR: EEP005138

Vastutav spetsialist:	Veiko Koppe
	Volitatud arhitekt, tase 7
	Kutsetunnistuse nr: 110887

Harjumaa 2026

SISUKORD

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	4
1.1 Normdokumendid ja lähtematerjalid	4
1.2 Teostatud uuringud	4
1.3 Planeeringu koostaja andmed	4
2. PLANEERINGU EESMÄRK JA LÄHIÜMBRUSE ANALÜÜS	5
2.1 Planeeringu eesmärk	5
2.2 Ehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs	5
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	6
3.1 Planeeringuala asukoht ja iseloomustus	6
3.2 Planeeringuala maakasutus ja hoonestus	6
3.3 Planeeringualaga külgnevad kinnistud	6
3.4 Olemasolevad teed ja juurdepääsud	6
3.5 Olemasolev tehnovarustus	6
3.6 Olemasolev haljastus ja keskkond	7
3.7. Kehtivad piirangud, kitsendused ja servituudid	7
4. PLANEERINGUETTEPANEK	8
4.1 Krundijaotus	8
4.2 Kruntide ehitusõigus	9
4.3 Ehitiste arhitektuurinõuded	10
4.4 Piirded	11
4.5 Teed, liiklus ja parkimine	11
4.6 Haljastus ja heakord	12
4.6.1 Haljastus	12
4.6.2 Jäätmekäitlus	12
4.6.3 Keskkonnakaitse	12
4.7 Mänguväljak	13
4.8 Vertikaalplaneerimine	13
4.8 Tuleohutusnõuded	13
5. TEHNOVÕRGUD	14
5.1 Vesi ja kanalisatsioon	14
5.2 Elektri- ja sidevarustus	14
5.3 Küte ja ventilatsioon	14
5.4 Tuletõrje veevarustus	15
5.5 Sademevee ja pinnasevee ärajuhtimine	15
5.6 Energiatõhusus	15
6. KESKKONNATINGIMUSED	16
6.1 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded	16
6.2 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine.	16
7. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	17

PROJEKTI JOONISED

Asukohaskeem	M 1:10 000	AS-4-01
Kontaktvööndiskeem	M 1:10 000	AS-4-02
Põhijoonis	M 1:1 500	AS-4-03
Tugiplaan	M 1:2 000	AS-4-04

SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

1.1 Normdokumendid ja lähtematerjalid

- Kuusalu valla üldplaneering, Kuusalu Vallavolikogu otsus nr 68, 29. 19.12.2001;
- Kuusalu valla ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2016-2027;
- Kuusalu Vallavalitsuse otsus nr 8 “Kudasoo küla Seltsimaja ja Teeserva kinnistute detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine”, 30.04.2025;
- Planeerimisseadus;
- Teised kehtivad õigusaktid: Muinsuskaitseadus, Looduskaitseadus, Asjaõigusseadus, Teeseadus, Vabariigi Valitsuse määrus „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”.

1.2 Teostatud uuringud

Detailplaneeringu põhijoonis on projekteeritud OÜ Topograaf poolt koostatud joonisele „Maa-ala plaan tehnovõrkudega“ (töö nr G152025). Koordinaadid riiklikus L-EST’97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis. Katastripiirid saadud Maa-ametistseisuga 09.10.2025.

1.3 Planeeringu koostaja andmed

Planeeringut projekteeriv ettevõtte - **Koppe OÜ**.

Antud detailplaneering võtta aluseks edaspidisele projekteerimisele.

Koostaja ja vastutav spetsialist:

Veiko Koppe

Volitatud arhitekt, tase 7

Kutsetunnistuse nr: 110887

e-post: veiko.arhitekt@gmail.com

tel: +372 5147540

2. PLANEERINGU EESMÄRK JA LÄHIÜMBRUSE ANALÜÜS

Käesolev detailplaneering on üldplaneeringut muutev.

2.1 Planeeringu eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on vastavalt Kuusalu valla üldplaneeringule kehtestada Seltsimaja, Kudasoo küla, Kuusalu vald, Harjumaa (35201:003:0212) kinnistu edaspidistele ehitustegevusele aluseks olev detailplaneering. Antud detailplaneeringuga on plaanis jagada maa-ala kruntideks, määrata loodud kinnistule ehitusõigused koos uute ametlike aadressidega, määrata kinnistutele sihtotstarbed, eraldada ligipääsuks uus teemaakinnistu ning lahendada tehnovõrgud.

Antud detailplaneeringu kohaselt jagatakse Seltsimaja ja Teeserva kinnistud 15-ks kinnistuks. Kinnistu jagatakse 12ks elamumaa 100% sihtotstarbega kinnistuks, üheks teemaa 100% kinnistuks, üheks tootmismaa 100% kinnistuks ja üheks üldkasutatava maa 100% kinnistuks. Seltsimaja ja Teeserva kinnistute jagamisel eraldatakse uutele kinnistutele ka uued aadressid. Lisaks on detailplaneeringu eesmärgiks hoonestusala piiritlemine, üldiste maakasutuse ja arhitektuursete tingimuste määramine, heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, krundisisese liikluskorralduse ja parkimise põhimõtteline lahendamine.

2.2 Ehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs

Planeeritav maa-ala asub Kudasoo külas, Kuusalu vallas ja on ümbritsetud enamjaolt sihtotstarbe poolest 100% maatulundusmaade või 100% elamumaadega. Läänepoolt u 300 meetri kaugusele linnulennult jääb Kudasoo mõis. Ala lähiümbruses paiknevad peamiselt talud ja ka üksikud elamud. Kinnistu piirneb kirdeküljelt Kudasoo ojaga ning edelapoolt 11104 Kudasoo-Kaberla teega.

Lähim külasisene bussipeatus „Kudasoo küla“ asub olemasolevatest kinnistutest ca 100 m kaugusel ning lähim maantee ääres asuv bussipeatus „Kudasoo“ asub u 700 m kaugusel. Tehnovõrgud on antud planeeringualas lahendamata.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

3.1 Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeringuala suurus on kokku 58 669 m².

Detailplaneeringu raames käsitletavate kinnistute aadressid on:

- Seltsimaja, Kodosoo küla, Kuusalu alevik, Harjumaa. Katastritunnus 35201:003:0212.
Sihtotstarve: Üldkasutatav maa 100%. Kinnistu pindala: 54 995 m².
- Teeserva, Kodosoo küla, Kuusalu alevik, Harjumaa. Katastritunnus 35201:003:0204.
Sihtotstarve: Maatulundusmaa 100%. Kinnistu pindala: 3 674 m².

Planeeringuala on vahelduva reljeefiga. Kõrgusmärgid jäävad vahemikku 34,00 ja 43,59 m. Kinnistu kirdeosas paikneb tihedam kõrghaljastusega kaetud ala. Ülejäänud kinnistu ulatuses paikneb kõrghaljastust hõredamalt.

3.2 Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Seltsimaja kinnistu on hoonestatud küla seltsimajaga. Teeserva kinnistu on hoonestamata. Peamiselt on tegu hõreda kõrghaljastusega rohumaaga.

3.3 Planeeringualaga külgnevad kinnistud

Planeeringuala piirneb edelaküljelt 11104 Kodosoo-Kaberla teega (35201:001:0042), loodeküljelt Ojaserva (35301:001:2005) ja Ojametsa (35301:001:2004) kinnistutega, kirdest Pärna (35201:003:0143) kinnistuga ja kagust Kasteheina (35201:003:0195) kinnistuga.

3.4 Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Kinnistule ligipääs on tagatud 11104 Kodosoo-Kaberla teelt (35201:001:0042), mille sihtotstarve on 100% transpordimaa.

3.5 Olemasolev tehnovarustus

Seltsimaja kinnistul (35201:003:0212) asub välja ehitatud salvkaev, mis on reostunud ja plaanis likvideerida. Elektrivarustuse tarbeks on Seltsimaja kinnistul 20A keskpinge mast, millest on piki kinnistu piiri veetud maakaabel Seltsimaja kinnistul parkla nurka rajatud liitumispunktini ja sealt edasi hooneni. Seltsimaja kinnistul on kanalisatsioon lahendatud lokaalse kogumismahuti näol. Teeserva kinnistul kanalisatsioonisüsteem puudub.

Eluhoonete rajamisel planeeringualasse saab olema elektrivarustus tagatud uuest alajaamast, mis on plaanis rajada POS15 kinnistule. Veevarustus saab olema tagatud uuest puurkaevust, mis rajatakse Seltsimaja kinnistule. Kanalisatsiooni tarbeks on planeeritud Seltsimaja kinnistule ühine omapuhasti koos imbväljakuga.

3.6 Olemasolev haljastus ja keskkond

Kinnistu kirdeosas paikneb tihedam kõrghaljastusega kaetud ala. Ülejäänud kinnistu ulatuses paikneb kõrghaljastust hõredamalt.

2.7. Kehtivad piirangud, kitsendused ja servituudid

Teeserva ja Seltsimaja katastriüksusele planeerides ja projekteerides tuleb arvestada järgmiste olemasolevate kaitsevöönditega:

- Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd (11104 Kudasoo-Kaberla tee);
- Elektripaigaldiste kaitsevööndid;
- Ranna või kalda piiranguvööndid;
- Ranna või kalda veekaitsevööndid;
- Ranna või kalda ehituskeeluvööndid;
- Eesvoolu kaitsevööndid.

Muid teadaolevaid piiranguid pole.

4. PLANEERINGUETTEPANEK

4.1 Krundijaotus

Antud detailplaneerigu kohaselt jagatakse Seltsimaja ja Teeserva kinnistud 15-ks kinnistuks. 12 kinnistu sihtotstarbeks saab 100% elumumaa, 1 kinnistu (kus asub Kudasoo küla seltsimaja) sihtotstarbeks saab üldkasutatav maa 100%, 1 kinnistu sihtotstarbeks saab tootmismaa 100% ja lisaks eraldatakse ka 1 teemaa 100% kinnistu. Kruntideks jagamise järel määratakse kruntidele vastav ehitusõigus koos uute ametlike aadressidega.

Tabel 1. Kruntide moodustamine

KRUNTIDE MOODUSTAMISE TABEL

pos. nr.	krundi aadress või aadressi ettepanek	krundi planeeritud sihtotstarve (vastavalt katastrirühmuse liigile)	krundi planeeritud suurus (m ²)	moodustatakse kinnistutest	liidetavate/lahutatavate osade suurus m ²	senine sihtotstarve (vastavalt katastrirühmuse liigile)
1	Seltsimaja tee 1	E 100%	3 650	Teeserva (35201:003:0204) Seltsimaja (35201:003:0212)	Teeserva (404,2 m ²) Seltsimaja (3245,8 m ²)	M 100% Üm 100%
2	Seltsimaja tee 3	E 100%	3 650	Seltsimaja (35201:003:0212)	Seltsimaja (3650,0 m ²)	Üm 100%
3	Seltsimaja tee 5	E 100%	3 650	Seltsimaja (35201:003:0212)	Seltsimaja (3650,0 m ²)	Üm 100%
4	Seltsimaja tee 7	E 100%	3 750	Seltsimaja (35201:003:0212)	Seltsimaja (3750,0 m ²)	Üm 100%
5	Seltsimaja tee 9	E 100%	3 750	Seltsimaja (35201:003:0212)	Seltsimaja (3750,0 m ²)	Üm 100%
6	Seltsimaja tee 11	E 100%	3 650	Seltsimaja (35201:003:0212)	Seltsimaja (3650,0 m ²)	Üm 100%
7	Seltsimaja tee 12	E 100%	3 600	Teeserva (35201:003:0204) Seltsimaja (35201:003:0212)	Teeserva (862,6 m ²) Seltsimaja (2737,4 m ²)	M 100% Üm 100%
8	Seltsimaja tee 10	E 100%	3 600	Seltsimaja (35201:003:0212)	Seltsimaja (3600,0 m ²)	Üm 100%
9	Seltsimaja tee 8	E 100%	3 600	Seltsimaja (35201:003:0212)	Seltsimaja (3600,0 m ²)	Üm 100%
10	Seltsimaja tee 6	E 100%	3 600	Seltsimaja (35201:003:0212)	Seltsimaja (3600,0 m ²)	Üm 100%
11	Seltsimaja tee 4	E 100%	3 600	Seltsimaja (35201:003:0212)	Seltsimaja (3600,0 m ²)	Üm 100%
12	Seltsimaja tee 2	E 100%	3 870	Teeserva (35201:003:0204) Seltsimaja (35201:003:0212)	Teeserva (1096,0 m ²) Seltsimaja (2774,0 m ²)	M 100% Üm 100%
13	Seltsimaja	Üh 100%	7 784	Teeserva (35201:003:0204) Seltsimaja (35201:003:0212)	Teeserva (1504,3 m ²) Seltsimaja (6279,7 m ²)	M 100% Üm 100%
14	Seltsimaja tee L2	L 100%	6 832	Teeserva (35201:003:0204) Seltsimaja (35201:003:0212)	Teeserva (587,1 m ²) Seltsimaja (6244,9 m ²)	M 100% Üm 100%
15	Seltsimaja tee 2a	T 100%	83	Teeserva (35201:003:0204)	Teeserva (316,5 m ²)	M 100%

4.2 Kruntide ehitusõigus

Elamukrundid on ette nähtud hoonestada hoonestusala piires ühe eluhoone ja kuni kolme loa- või teatisekohustusliku abihoonega. Alla 20m² abihoonete/rajatiste rajamisele arvulist piirangut ei määrata. Elamumaa kinnistute maksimaalne täisehituseprotsent on 10% ja maksimaalseks ehitisealuseks pinnaks on 365-387 m². Elamumaa kinnistutel on kohustuslik kavandada hoone põhimahut ehitusjoonele. Auto varjualuseid on lubatud projekteerida ka abihoonetele laiendatud hoonestusalasse. Terrasside ja varjualuste rajamisel ehitusjoont järgima ei pea ning alla 1-meetri kõrguseid terrasse võib kavandada/laiendada ka hoonestusalast välja.

Üldkasutatava maa (Seltsimaja) kinnistu maksimaalne täisehituseprotsent on 10% ja lubatud ehitisealuseks pinnaks kuni 779 m². Üldkasutatava maa (Seltsimaja) kinnistu on lubatud hoonestada ühe põhihoone ja kuni nelja abihoonega.

Planeeringuga eraldatakse ka üks tootmismaa kinnistu. Tootmismaa kinnistule on lubatud rajada planeeringuala piirkonda teenindav elektri alajaam.

Detailplaneeringu joonisel on näidatud planeeritavate hoonete soovitatav paiknemine krundil, juurdepääsud hoonetele ja parkimisvõimalused. Hoonete täpsed funktsioonid, asukohad, juurdepääsud ja parkimine lahendatakse antud detailplaneeringu alusel koostatava ehitusprojekti käigus.

Tabel 2. Kruntide ehitusõigus

EHITUSÕIGUSE TABEL

pos. nr.	krundi aadress või aadressi ettepanek	krundi planeeritud suurus (m ²)	täisehitusprotsent	hoonete ehitisealune pind kokku (m ²)	hoonete suurim korruselusus (põhi/abi)	põhihoone kõrgus (m) maapinnast <i>*lastavalt olemasolevale kõrgusele, milleks on 10m.</i>	abihoone kõrgus (m) maapinnast	hoonete arv krundil (põhi / abi)	maa sihtotstarve ja osakaalu % (detailplaneeringu liikide kaupa)	maa sihtotstarve ja osakaalu % (katastritruksuse liikide kaupa)	min. tulepüüsvusklass	parkimiskohtade arv normatiivne / kavandatud
1	Seltsimaja tee 1	3 650	10%	365	2 / 1	8m	5m	1 / 3	EE 100%	E 100%	TP 3	2 / 2
2	Seltsimaja tee 3	3 650	10%	365	2 / 1	8m	5m	1 / 3	EE 100%	E 100%	TP 3	2 / 2
3	Seltsimaja tee 5	3 650	10%	365	2 / 1	8m	5m	1 / 3	EE 100%	E 100%	TP 3	2 / 2
4	Seltsimaja tee 7	3 750	10%	375	2 / 1	8m	5m	1 / 3	EE 100%	E 100%	TP 3	2 / 2
5	Seltsimaja tee 9	3 750	10%	375	2 / 1	8m	5m	1 / 3	EE 100%	E 100%	TP 3	2 / 2
6	Seltsimaja tee 11	3 650	10%	365	2 / 1	8m	5m	1 / 3	EE 100%	E 100%	TP 3	2 / 2
7	Seltsimaja tee 12	3 600	10%	360	2 / 1	8m	5m	1 / 3	EE 100%	E 100%	TP 3	2 / 2
8	Seltsimaja tee 10	3 600	10%	360	2 / 1	8m	5m	1 / 3	EE 100%	E 100%	TP 3	2 / 2
9	Seltsimaja tee 8	3 600	10%	360	2 / 1	8m	5m	1 / 3	EE 100%	E 100%	TP 3	2 / 2
10	Seltsimaja tee 6	3 600	10%	360	2 / 1	8m	5m	1 / 3	EE 100%	E 100%	TP 3	2 / 2
11	Seltsimaja tee 4	3 600	10%	360	2 / 1	8m	5m	1 / 3	EE 100%	E 100%	TP 3	2 / 2
12	Seltsimaja tee 2	3 870	10%	387	2 / 1	8m	5m	1 / 3	EE 100%	E 100%	TP 3	2 / 2
13	Seltsimaja	7 784	10%	778	2 / 1	9m	5m	1 / 4	Üh 100%	Üh 100%	TP 3	14 / 14
14	Seltsimaja tee L2	6 832	-	-	-	-	-	-	L 100%	L 100%	-	-
15	Seltsimaja tee 2a	83	-	-	-	-	-	-	T 100%	T 100%	-	-

Planeeritavatele 100% elamumaa sihtotstarbega kinnistutele ehitatavate hoonete võimalikud ehitise kasutamise otstarbed on:

- Üksikelamu - (11101)
- Elamu, kooli vms abihoone - (12744)

4.3 Ehitiste arhitektuurinõuded

Kavandatavad hooned peavad olema traditsioonilise arhitektuurse ilmega ja suhestuma antud asukoha, olemasolevate hoonete ning ümbritseva keskkonnaga. Ühtse ja tervikliku keskkonna loomise eesmärgil seatakse arhitektuursetele lahendustele detailplaneeringu raames nõuded ja piirangud, mida tuleb ehitusprojektide koostamisel järgida. Eelistatud on lahendus, kus kasutatakse kogu arenduse hoonetel ühe arhitektuurse käekirjaga lahendust.

Detailplaneering näeb ette, et viimistlusmaterjalidena tuleb kasutada 70% osast fassaadis puitlaudist. Põhjendatud juhul on lubatud kasutada ka krohv- ja plaatpindasid kohtades, kus see on otstarbekas ega domineeri hoone fassaadil. Eluhoone lubatud projekteerida kahe maapealse korrusega, millest üks on katusekorrus. Katusekalle võib olla, ühekordsel majal 20-30° ja kahekordsel majal 40-45°. Soovitatav katusekate on kivi või plekk. Katusekattematerjalidena ei ole lubatud kasutada bituumensindlit.

Keelatud on imiteerivate materjalide kasutamine (nt. plastikust voodrilaua kasutamine). Ühe kinnistu piirides peavad hooned olema sarnase arhitektuurse väljanägemisega.

Detailplaneeringu põhijoonisel esitatud hoonete paigutus täpsustatakse planeeringus ettenähtud hoonestusala ja ehitusõiguse piirides hoonete ehitusprojektidega.

Hoonete ehitusprojektid tuleb eskiisi staadiumis kooskõlastada detailplaneeringu koostajaga ning seejärel kohaliku omavalitsusega.

4.4 Piirded

Piirdeaed projekteerida tänavapoolses osas vertikaalsetest puitlaudadest, mis rajatakse teraspostidele. Kõrguseks võib olla kuni 1,5 m. Tänava kõigi aedade ülemised kõrgused maapinnast peavad ühtima! Maapinna kaldest tulenevad kõrguse muutused lahendada 10 cm astmetena. Puitprofiilide vahe peab olema ca 5 cm. Väravad ei tohi avaneda tänava poole. Kruntide vaheline piire võib olla ka terasvõrgust piire kõrgusega kuni 1.5 meetrit. Võrkaia puhul on soovituslik istutada võrgu perimeetrile hekk.

Piirdeaia fragmentjoonis kooskõlastada koos hoone projektiga eskiisi staadiumis detailplaneeringu koostajaga ning seejärel kohaliku omavalitsusega.

4.5 Teed, liiklus ja parkimine

Kruntide sissesõitude täpsed asukohad määratakse elamute ehitusprojektide asendiplaaniliste lahendustega. Pääs kinnistule toimub asfalteeritud katendiga sissesõiduteelt. Kinnistustiseste sissesõiduteede katteks on soovituslik kasutada betoonkivisillutist. Parkimine tuleb kavandada planeeritavatel elamukruntidel. Ühepereelamu kohta tuleb tagada vähemalt 2 parkimiskohta kinnistu piires.

4.6 Haljastus ja heakord

4.6.1 Haljastus

Kruntidele ei ole kohustuslikku uut kõrghaljastuse istutust ette nähtud. On arvestatud, et kinnistutele istutatakse vilja- ja ilupuid. Puude paigutus kruntidel on vabaplaneeringuline ning seotud hoonete ehitusprojektidega. Rajatava haljastuse paigutus põhijoonisel on illustreeriv ja täpsustatakse ehitusprojekti.

Kudasoo oja kaldal kasvavat võsastunud ala võib harvendada, aga mitte täielikult eemaldada. Eesmärk on säilitada loodusliku mitmekesisuse eesmärgil mõtteline haljastusvöönd oja kaldale. Aladel, kus tõstetakse pinnast, eemaldatakse olemasolev kõrghaljastus.

4.6.2 Jäätmekäitlus

Omanik sõlmib prügiveo lepingu piirkonda teenindava prügiveo ettevõttega. Olmejäätmete kogumise ja sorteerimise kohad on ette nähtud krundi piires. Jäätmete käitlemine toimub vastavalt kohaliku omavalitsuse poolt kehtestatud jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmete kogumisvahendiks on jäätmekonteinerid, mis võivad paikneda min. 3m kaugusel naaberkrundi piirist, kui naabrid ei ole kokku leppinud teisiti. Taaskasutatavad jäätmed tuleb koguda eraldi liikide kaupa.

Ehitusjäätmed tuleb koguda liigiti ja ohtlikud jäätmed tuleb anda üle jäätmejaama.

Elamu ehitusprojekti koostamisel seada tingimused ehitusjäätmete käitlemiseks.

4.6.3 Keskkonnakaitse

Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad tegevused keskkonnatingimusi eeldatavalt oluliselt ei mõjuta ja planeeritud tegevusega säilitatakse võimalikult palju olemasolevat kõrghaljastust. Rajatavaid hooneid hakatakse kütma õhksoojuspumba või maaküttega, mida vajadusel kombineeritakse kaminatega ja pliitidega. Soovitav on kasutada päikeseenergiat ja energiatõhusaid ehituslike konstruktsioone.

Keskkonnakaitse abinõud planeeritaval maa-alal on:

- kinnipidamine seadusjärgsetest kaitsevöönditest;
- energiatõhusate kütelahenduste kasutamine;
- tehnosüsteemide väljaehitamine ja nende laitmatu funktsioneerimise tagamine;
- Vajadusel ehituslike meetmete rakendamine radooni siseruumidesse lekkimise takistamiseks;

- kinniste konteinerite paigaldamine krundile olme- ja biolagunevate jäätmete kogumiseks ning väljaveolepingu sõlmimine vastavalt Kuusalu valla jäätmehoolduseeskirjale;

4.7 Mänguväljak

Seltsimaja kinnistule on planeeritud rajada mänguväljak koos atraktsioonidega. Mänguväljakule rajatavaid atraktsioonide vanusegruppi ega arvu planeeringuga ette ei nähta.

4.8 Vertikaalplaneerimine

Vertikaalplaneerimisel arvestatakse arenduse terviklahendust ja pinnast võib tõsta madalamas osas ühtlaselt kuni oja kaitsevööndi jooneni. Eeldatav läänepoolsete kinnistute maapinna maksimaalne absoluutkõrgus on 37,0. Pinnase tõstmine tuleb lahenda arendusala tänava ja sadevete projekteerimise käigus, et tagada korrektselt toimiv lahendus. Olemasolevate puude ümber pinnast tõsta ei ole lubatud! Üksikpuude ümber võib kasutada tugimüüre vms haljastuslahendusi.

Maapinda ei või tõsta kõrgemale naaberkinnistute maapinnast, et vältida vihmavete suunamist kõrvalkinnistutele.

Vertikaalplaneering lahendatakse ala piires tervikprojektina ja täpsustatakse hoonete ehitusprojektiga.

Käiguteed ja platsid kaetakse killustiku või sillutiskiviga. Täitmisel ei tohi takistada kõrgemalt madalamale voolavat sademevett. Sademevesi immutatakse kruntide piires haljasalale. Sademevee juhtimine naaberkinnistule ei ole lubatud.

4.8 Tuleohutusnõuded

Detailplaneeringu alale planeeritavate hoonete ehitusprojekti koostamisel tuleb tuleohutusabinõude kavandamisel lähtuda eelkõige järgmistest normdokumentidest:

- Tuleohutuse seadusele;
- Siseministri määrusele nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele", vastu võetud 30.03.2017;
- Eesti standardile EVS 812-7:2008 "Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutuse tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus".

Planeeringualale planeeritakse I kasutusviisiga (elamud) tulepüsivusklassi TP3 kuuluvad hooned.

Hoonete tulepüsivuskujade ja kõrguste projekteerimisel on aluseks Vabariigi Valitsuse määrus nr. 315, 2004.a. Hoonete minimaalne nõutav tulepüsivusklass on TP-3. Kujad hoonete vahel

projekteeritakse vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele nr. 315, 2004.a. (8m). Kujade vähendamisel tuleb tagada tule leviku tõkestamine ehituslike lahendustega. Kavandatud juurdesõiduteed hoonele tagavad juurdepääsu päästeametile. Detailplaneeringuga planeeritakse Seltsimaja kinnistu idanurka tuletõrje kustutusvee tarbeks veemahuti. Veemahuti tagab 200m raadiusesse jäävate kinnistute kustutusveega varustamise.

5. TEHNOVÕRGUD

5.1 Vesi ja kanalisatsioon

Veevarustuse tarbeks rajatakse Seltsimaja kinnistule puurkaev, mis tagab veevarustuse nii Seltsimajale kui ka kõigile 12-le elumumaa kinnistule. Puurkaevu ööpäevane tarbimine on planeeritud kuni $10\text{m}^3/\text{ööpäevas}$ ehk jagatuna 12 elumumaa ja 1 seltsimaja kinnistu vahel teeb see maksimaalselt $0,76\text{m}^3/\text{ööpäevas}$ tarbiva kinnistu kohta. Planeeritava puurkaevu hooldusala raadius on 10m.

Kanalisatsiooni tarbeks on planeeritud Seltsimaja kinnistule ühine omapuhasti koos imbväljakuga. Kui projekteerimise käigus selgub vajadus ühiskanalisatsiooni survecumpla rajamiseks, siis selle asukohale seatakse, trasside omaniku kasuks, servituut. Kuni puhasti rajamiseni on seltsimaja kasutuses kinnine kogumismahuti. Puhasti rajamise järgselt tuleb ka seltsimajal ühineda puhastiga. Täpsem lahendus projekteeritakse antud detailplaneeringu alusel tehtavate ehitusprojektide raames.

5.2 Elektri- ja sidevarustus

Elektrivarustus tagatakse eluhoonetele uue rajatava elektrilajaama ja liitumispunktide baasil. Võrguga liitumine toimub vastavalt võrguvaldaja poolt väljastatud tehnilistele tingimustele – Elektrilevi OÜ (TT nr. **506242**). Elektrilevi projekteerib ja ehitab peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu maksmist elektrivõrgu tarbimiskohtade liitumispunktideni (sh paigaldab liitumiskilbid) ja asub selle võrgu kaudu võrguteenust osutama. Elektri kaablite kaitsevööndisse ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone. Kruntide sidevarustus lahendatakse mobiil- või raadioside abil. Täpsem lahendus projekteeritakse eraldi eriosade projektiga.

5.3 Küte ja ventilatsioon

Küttesüsteemi võimsus ja tüüp valitakse vastavalt omaniku soovile, käesolevale detailplaneeringule ja projektlahendusele. Kütteliikidena on võimalik kasutada maa-, päikese-

ja õhkkütet (soojusvaheti). Ventilatsioonisüsteem valitakse omaniku eelistusest lähtuvalt. Küte ja ventilatsioon lahendatakse eraldi eriosade projektiga.

5.4 Tuletõrje veevarustus

Detailplaneeringuga planeeritakse Seltsimaja kinnistu idanurka tuletõrje kustutusvee tarbeks veemahuti. Veemahuti tagab 200m raadiusesse jäävate kinnistute kustutusveega varustamise.

5.5 Sademevee ja pinnasevee ärajuhtimine

Sademevee ja pinnasevee juhtimine kõrvalkinnistutele on keelatud. Sademevesi tuleb juhtida projekteeritavatest hoonetest eemale, et vesi ei kahjustaks planeeritavaid hooneid. Sademeveed immutatakse kruntide piires haljasalale või olemasolevatesse kraavidesse. Pinnase tõstmine tuleb lahenda arendusala tänava ja sadevete projekteerimise käigus, et tagada korrektselt toimiv lahendus. Vastavalt uuele vertikaalplaneeringule võib olla vajamus rajada kinnistute 6 ja 7 oja suubuv sadeveekanalisatsioon, millele seatakse trasside omaniku kasuks, servituut.

5.6 Energiatõhusus

Hooned tuleb projekteerida ja ehitada energiatõhusalt järgides ajakohaseid määruseid.

6. KESKKONNATINGIMUSED

6.1 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded

Turvalise keskkonna tagamiseks on sätestatud kuriteo riske vähendavad nõuded ja tingimused vastavalt EVS 809-1:2002.

Kuritegevuse ennetamine ja kuriteohirmu vähendamine peab toimuma koos politsei ja turvateenistusega ning läbi planeerimise ja arhitektuursete lahenduste. See tähendab, et planeeringu koostamisel tuleb planeerimisvõtete ja -lahenduste abil viia miinimumini ebaturvaliste paikade teke.

Planeeringut koostades on kinnistud kavandatud selliselt, et arvestatud on kuritegevust vähendavate meetmetega. Oluliseks on seatud:

- teede ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustatus
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Kuritegevuse ennetamise meetmete valikul on lähtutud Eesti Standardist EVS 809-1:2002 („Kuritegevuse ennetamine, linnaplaneerimine ja arhitektuur, osa 1: linnaplaneerimine”).

Turvalisuse tagamiseks on hoonetesse soovitatav paigaldada signalisatsioon ning sõlmida vastavad lepingud turvafirmadega.

6.2 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine.

Planeeringuga ei ole lubatud põhjustada kahjusid kolmandatele osapooltele. Selleks tuleb tagada, et ehituse käigus ei kahjustataks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust). Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik, kelle krundilt kahju põhjustav tegevus lähtub.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt, kui ei ole kokku lepitud teisiti.

7. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Peale käesoleva planeeringu kehtestamist teostatakse planeering vastavalt järgmisele kavale:

1. Seltsimaja kinnistu eraldamine.
2. Ülejäänud alale enampakkumise korraldamine.
Enampakkumise võitjaga sõlmitakse leping, milles täpsustatakse arenduse elluviimise kava. Samuti seatakse hüpoteegid.
3. Arendaja poolt elamukruntide, transpordimaa maaüksuse ja alajaama teenindamiseks vajaliku krundi moodustamine. Arendaja poolt tehniliste tingimuste taotlemine vee- ja kanalisatsiooni, elektri ja maanteelt mahasõitude projekteerimiseks/rajamiseks.
4. Arendaja sõlmib OÜ-ga Kuusalu Soojus kõigi piirkonnas moodustatud kruntide (v.a. Seltsimaja) joogivee ja kanalisatsiooniga liitumise lepingud. Liitumislepingu kohaselt projekteeritakse ja ehitatakse välja reoveepuhasti ning puurkaevu Seltsimaja kinnistule ja torustikud kruntideni.
5. Arendaja projekteerib ja rajab alale elamukruntide teenindamiseks vajaliku taristu (tehnovõrgud, tee ja haljastuse) ning hooned. Arendaja ülesanne on ka olemasoleva krossiraja pinnase äravedu või planeerimine.
6. Arendaja annab teed ja tehnovõrgud tasuta üle vallavalitsusele ning Kuusalu Soojusele peale vähemalt 10/12 elamute kasutuslubade väljastamist.
7. Elamukruntidele väljastatakse ehitusload hoonete rajamiseks alles siis kui ala teed ja tehnovõrgud on arendaja poolt rajatud ning saanud kasutusload.

Krundi ehitusõiguse realiseerib krundi igakordne omanik või volitatud esindaja. Lisaks realiseerib krundi omanik või volitatud esindaja vajalikud tehnovõrkude ühendused koostöös tehnovõrkude valdajatega. Planeeritud kruntidega seotud infrastruktuuri (haljastuse, tehnovõrgud krundi piires) realiseerib krundi omanik.