

T



E-POST: [INFO@NOWAP.EE](mailto:INFO@NOWAP.EE)  
[WWW.NOWAPPROJEKT.EE](http://WWW.NOWAPPROJEKT.EE)

## **HAAVAKANNU KÜLA KADAKA KINNISTU DETAILPLANEERING**

**HARJU MAAKOND, KUUSALU VALD, HAAVAKANNU KÜLA, KADAKA**

**Töö nr.DP0225**

Plan. koostamise korraldaja: Kuusalu Vallavalitsus [vallavalitsus@kuusalu.ee](mailto:vallavalitsus@kuusalu.ee)

Huvitatud isik: Siimo Oras

Koostas : NOWAP PROJEKT OÜ reg. 11352535, MTR EEP001025

Valgevase 11-4 Tallinn 10414

Vastutav arhitekt: Tiiu Lepasaar volitatud arhitekt, tase 7, kutsetunnistus 156249

tel. 372 56454774, e-post [tiiu@nowaprojekt.ee](mailto:tiiu@nowaprojekt.ee)

01.2026

## DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS

Detailplaneeringu kaust koosneb kahest osast:

I OSA- kehtestamisele kuuluv planeeringu dokumentatsioon (tekstiline osa, joonised)

II OSA-menetlusedokumentid (tehnilised tingimused, kooskõlastused, kooskõlastustabel)

I OSA

A. SELETUSKIRI DETAILPLANEERINGU JUURDE

B. GRAAFILINE OSA

	Joonise nimetus	Mõõtkava	Joonise number
1	SITUATSIOONISKEEM		AP-01
2	TUGIPLAAN	1:500	AP-02
3	PÕHIJONIS	1:500	AP-03

## A. DETAILPLANEERINGU SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID NING EESMÄRK	4
2. PLANEERINGUALA KONTAKTVÕÖND JA LÄHIPIIRKONNA FUNKTIONAALSED SEOS	5
3. PLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVATE MÕJUDE HINDAMISE, SEALHULGAS STRATEEGILISE HINDAMISE TULEMUSTE ARVESSE VÕTMISE KIRJELDUS	5
4. VASTAVUS LIIGILT ÜLDISEMATELE PLANEERINGULE	7
5. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	12
5.1 Planeeritava ala asukoht ning iseloomustus	12
5.2 Olemasolev maakasutus	13
6. DETAILPLANEERINGU LAHENDUS	14
6.1. Planeeringu koostamise eesmärk	14
6.2 Planeeritav krunt, ehitusõigus ja arhitektuurinõuded	15
6.3 Planeeringu realiseerimise tegevuskava	15
6.4 Radoonihust tulenevad nõuded	17
6.5 Teed. Liiklus. Parkimine	17
6.6 Keskkonnakaitselised abinõud	18
6.7 Müra leevendavad meetmed	19
6.8 Haljastus	19
6.9 Turvaabinõud	20
6.10 Kruntide piirangud ja kaitsevööndid. Servituudi seadmise vajadus	20
6.11 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine	21
7. TEHNOVÕRGUD	21
7.1 Üldosa	21
7.2 Elektrivarustus	21
7.3 Veevarustus- ja reoveekanaliseerimine	21
7.4 Sade- ja pinnasevee äravool	22
7.5 Sidevarustus	23
7.6 Soojusvarustus	23
7.7 Välisvalgustus	23
8. TULEOHUTUSABINÕUD	23

**1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID NING EESMÄRK**

- huvitatud isiku taotlus detailplaneeringu algatamiseks;
  - planeerimisseadus;
  - Kuusalu Valavalitsuse 19. detsember 2024 korraldus nr 349 Haavakannu küla Kadaka kinnistu detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine ;
  - kehtivad õigusaktid ja projekteerimismid;
  - topo-geodeetiline uuring;
  - Kuusalu valla üldplaneering (kehtestatud Kuusalu Vallavolikogu 19.12.2001 määrusega nr 68;
  - koostamisel olev Kuusalu valla üldplaneering (algatatud Kuusalu Vallavolikogu 17.06.2009 otsusega nr 49 );
  - Kuusalu valla arengukava 2012-2032
  - Lääne-Viru maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud riigihalduse ministri 27.02.2019 käskkirjaga nr 1.1-4/30);
  - Ekspert hinnang Rohelise võrgustiku toimimiseks vajalike tingimuste kohta ( OÜ Rivelle 05.06.2025)
- Detailplaneeringuga lahendatakse järgmised ülesanded vastavalt planeerimisseaduse § 126:
- krundi hoonestusala määramine;
  - ehitusõiguse määramine;
  - ehitiste arhitektuursete, ehituslike ja kujunduslike tingimuste määramine;
  - juurdepääsuteede, liikluskorralduste, tehnovarustuste ja teiste planeeringuala toimiseks vajalike lahenduspõhimõtete andmine;
  - haljastuse ja heakorra põhimõtete määramine;
  - kujade, keskkonnatingimuste jms. tagavate nõuete määramine;
  - kuritegevuse riske vähendavate tingimuste määramine;
  - servituudi vajadustega alade määratlemine.

## 2. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖND JA LÄHIPIIRKONNA FUNKSTIONAALSED SEOS

Planeeringuala asub Harju maakonnas Kuusalu vallas, Haavakannu külas. Planeeritavale krundile ligipääs Jõelähtme-Kemba (11260) asfaltkattega maanteelt. Kinnistule ulatub kitsendusena riigimaantee kaitsevöönd ning elektripaigaldiste kaitsevööndid. Kuusalu valla üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav ala hajaasustuses, väärtusliku algupärase maastiku ning roheline võrgustiku tugialal, mida sätestab Harju maakonnaplaneering 2030+, mis seab roheline võrgustiku tuumaladele ja koridoridele üldised kasutustingimused, mis peavad tagama roheline võrgustiku toimimise. Kinnistust loodes asub Kaberla hoiuala, mis on ühtlasi ka Natura loodusala.

Kontaktvöönd piirneb hajusalt hoonestatud elamumaaga ning hoonestamata metsa-ja maatulundusmaadega. Piirkonna hoonestus on hõre. Eelmisel aastatuhandel väljaehitatud väikemajapidamised mille hoonestus koosneb põhiliselt elamust ning õuealal paiknevatest abihoonetest. Elamud põhiliselt viilkatustega, abihooned nii lame-kui ka ühepoolsete kaldkatustega. Hoonete paigutustel puudub kindel ehitusjoon ning orientatsioon. Viimistlusmaterjalina kasutuses põhiliselt puit, paekivi, silikaatkivi. Katusekatetena kasutuses eterniit, plekk, kivi ning bituumenplaadid.

Planeeritavast alast kirdes paikneb Valkla lubikivikarjäär Põhjakiivi koos tootmishoonega. Lähim kauplus ca 2 km kaugusel Valkla külas, bussipeatus 700 m kaugusel Haavakannu külas.

Planeeringuala kontaktvööndis ei ole algatatud ega kehtestatud detailplaneeringuid. Lähim ala, millel on algatatud ja kehtestatud detailplaneeringud on ca 1 km kaugusel läänesuunas olev Kaberla külas Remmeli kinnistu ja selle lähiala detailplaneering (kehtestatud 04.10.2017 ning idasuunas Valkla külas 26.11.2008 kehtetstaud Bruno ja Pauluse kinnistuste ja lähiala detailplaneering. Nimetatud planeeringuga jagati kinnistud ning määrati ehitusõigused väikeelamute ehitamiseks.

Planeeringuga kavandatud hoonestus on proportsioonis ja ei muutu domineerivaks ümbritseva looduse suhtes. Kavandatud elu- ja abihooned ja nende kasutamisest tulenevad tegevused ei tekita uusi märkimisväärsed mõjusid lähiümbrusele. Küll aga mõjutab piirkonda positiivselt ala korrastamine ning uute hoonete ehitamine. Detailplaneeringu rakendamisega ei kaasne liiklusintensiivsuse olulist tõusu Jõelähtme-Kemba maanteelt, millelt on rajatud olemasolev killustikkattega juurdepääs.

Ruumi mõjusid planeeritavale hoonestusele analüüsides, puuduvad negatiivsed tegurid. Tegemist väärtusliku miljöoga alaga.

## 3. PLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVATE MÕJUDE HINDAMISE, SEALHULGAS STRATEEGILISE HINDAMISE TULEMUSTE ARVESSE VÕTMISE KIRJELDUS

Detailplaneeringuga ei kavandata keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega võiks kaasneda keskkonnaseisundi kahjustamist, nt. vee, pinnase või õhu saastamist.

### Majanduslikud mõjud

Detailplaneeringu realiseerumine avaldab positiivset mõju kinnistu hoolduse näol. Planeeringualale rajatav hoonestus tõstab Kuusalu valla ääreala kinnisvara väärtust ning laiendab ja ilmestab olemasolevat elukeskkonda. Planeeritava tegevusega puudub negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale.

## Kultuurilised mõjud

Planeeringu lähialal puuduvad muinsuskaitsealased mälestised ja nende kaitsevööndid, mistõttu ei ole alust arvata, et uue hoonestuse rajamine oleks otsese negatiivse kultuurilise mõjuga. Detailplaneeringuga määratakse arhitektuurilised tingimused miljööväärtuslikule alale sobivate hoonete rajamiseks.

## Sotsiaalsed mõjud

Sotsiaalse infrastruktuuri alla lähevad esmatarbeteenused, mis pakuvad kohalikele elanikele kvaliteetset keskkonda. Lähimas Kuusalu valla alevikus on väljakujunenud sotsiaalne infrastruktuur: perearsti vastuvõtt, kool, lasteaed, kauplus, tankla jne. Uue elamualaga tekib piirkonda juurde uusi elanikke kellele on need kasutusvõimalused avatud ning suudavad säilitada elukeskkonna jätkusuutlikkust.

## Looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Detailplaneeringuga ei kavandata keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega võiks kaasneda keskkonnaseisundi kahjustamist. Hoonestuse kavandamisel arvestatud olemasolevate väärtustega ja luuakse visuaalselt ja mahuliselt piirkonda sobiv elukeskkond. Kaasnevad mõjud on väikesed ja krundipõhised. Kavandatud tegevuste elluviimisega ei kaasne negatiivseid mõjusid rohevõrgustiku liikide ja elupaikade seisundile ning on tagatud maastiku mitmekesisus. Tegevused on kavandatud kooskõlas väljakujunenud asustusega. Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata tegevusi, mis võiksid põhjustada negatiivset keskkonnamõju ümbritsevale looduskeskkonnale. Planeeringulahenduse realiseerimine ei põhjusta eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks pikaajaline keskkonnaseisundi kahjustumine, sealhulgas vee, pinnase, õhusaastatuse, olulise jäätmetekke või mürataseme suurenemine. Planeeringuga nähakse ette maksimaalselt olemasoleva kõrghaljastuse säilitamine, puhverribad, madala tihedusega ja maastikku sulanduv hoonestus, et vähendada looduskeskkonna koormust. Lisatava hoonestuse lubamine kahe olemasoleva hoonestusalaga külgnevale alale on mõistlik, kui see aitab luua sidusat, keskkonnasäästlikku ja toimivat ruumistruktuuri, vältides väga laiali kanduvat hajaarendust, kasutades olemasolevat taristut ja säilitades loodusväärtused võimalikult terviklikult.

## Kliimamuutustega arvestamine

„Kliimamuutustega kohanemise arengukava aastani 2030“ kohaselt prognoositakse Eestis 21. sajandi jooksul võimalike muutustena:

- temperatuuritõusu;
- sademete suurenemist;
- merepinna tõusu;
- tormide sagenemist.

Vastavalt võimalike ilmastikuolude muutustele tuleb uued ehitised ehitada ehitustehniliselt kvaliteetselt ning võimalikke mõjusid arvestavamalt (kõrgemad soklid, pakettaknad, laiema räästad jne). Temperatuuri tõusuga kaasneva mõju leevendamiseks tuleb olemasolevat kõrghaljastust maksimaalselt säilitada ning vajadusel seda täiendada. Hoonete ehitusprojektis käsitleda haljastuse lahendust. Hoonetele tuleb projekteerida energiatõhusad kütte- ning jahutussüsteemid ning tagada mugav sisekliima.

Oluline on ka sademevee kiire ära juhtimine või/ja selle kogumine (hajutamine haljasaladele, olemasolevate kraavide süsteemi vms korrastamine). Kuna plaeritavad katendiga alad (jalgtee, autoparkla) ning katustega kaetud pinnad on võrreldes krundi pindalaga väikesed, siis sademevete immutamisega ümbritsevale rohelale planeeringualal probleeme ei teki. Planeeringuala asub merest piisavalt kaugel, et merepinna tõus võiks seda ohustada.

#### 4.VASTAVUS LIIGILT ÜLDISEMATELE PLANEERINGULE

Kadaka kinnistu paikneb Harju maakonnaplaneeringu 2030+ kohaselt rohelise võrgustiku alal. Maakonnaplaneeringu seletuskirja peatükis 3.3.1 „Roheline võrgustik“ kohaselt on rohelise võrgustiku aladele ehitiste/rajatiste kavandamine erandjuhul võimalik, kui sellega säilib rohelise võrgustiku terviklikkus ja toimine.

Järgneb väljavõte OÜ Rivelle poolt poolt koostatud eksperthinnang „Kinnistu rohelise võrgustiku toimiseks vajalike tingimuste kohta“. Kas ja kuidas kavandatav tegevus mõjutab rohelist võrgustikku ja anda soovitus rohelise võrgustiku säilimiseks ja toimimiseks vajalike tingimuste kohta seoses planeeritava hoonestusega:

##### **Planeeritav tegevus**

*Soov detailplaneeringuga saada ehitusõigus, et püstitada uus üksikelamu ja kaks abihoonet (saun, kuur). Majale aeda planeeritud ei ole, et paremini loodusesse sulanduda. Asukoht on valitud piisavalt naabri lähedale, et tekitada kompaktsem elamute ala ja muu ümbrus oleks seetõttu looduslikum. Olemasolevat õuealal paiknevat 39,3 m<sup>2</sup> suurusega maja soovitakse laiendada nii, et selle ehitusalune pind oleks kuni 100 m<sup>2</sup>. Samuti aeda plaanis ei ole ja olemasolev kompleks oluliselt suuremaks ei muutuks (praegu seal ka saun ja ligikaudu 80 ruutmeetrit terrassi).*

##### **Rohelise võrgustiku teoreetilised lähtekohad**

*Kadaka kinnistu asub rohelise võrgustiku alal, mida sätestab Harju maakonnaplaneering 2030+, mis seab rohelise võrgustiku tuumaladele ja koridoridele üldised kasutustingimused, mis peavad tagama rohelise võrgustiku toimimise. Järgnevalt on siit välja toodud punktid, mis seostuvad otseselt käesoleva töö eesmärkidega (Harju Maakonnaplaneering...,2018):*

- 1. Rohelise võrgustiku alal kavandatavate planeeringute, kavade jne puhul tuleb igal juhul arvestada seda, et roheline võrgustik jääks toimima.*
- 2. Maakonna tasandil on vajalik säilitada/parandada rohelise võrgustiku funktsioneerimist ja sidusust. Sidususe säilitamisel on keskne roll rohekoridoridel..*
- 3. Võrgustiku funktsioneerimiseks ei tohi looduslike alade osatähtsus tuumalas langeda alla 90%.*
- 4. Ehitusalade valik peab lähtuma rohelisest võrgustikust. Oluline on jälgida just kohaliku tasandi planeeringutes, et kavandatav asustus ei häiriks rohelise võrgustiku funktsionaalset toimimist.*
- 5. Rohelise võrgustiku aladele ehitiste/rajatiste kavandamine on erandjuhul lubatud, kui sellega säilib rohelise võrgustiku terviklikkus ja toimimine.*

**6.Uute hoonete kavandamine roheline võrgustiku aladele on võimalik kompaktselt olemasoleva hoonekompleksi juurde sama kinnistu piires. Kadaka kinnistu on hoonestatud.**

7.Tiheasustusalade kujundamine on roheline võrgustiku alal keelatud. **Uued asustusalad tuleb kavandada väljapoole tuumalasid, asustusalad ei tohi läbi lõigata roheline võrgustiku koridore.** Uute asustusalade moodustamisel on vaja hinnata mõju roheline võrgustiku toimivusele, kaaluda tuleb detailplaneeringu koostamise vajadust.

8. Roheline võrgustiku rohekoridorides ei tohi aiaga piiratava õueala suurus ületada 0,4 ha, säilitamaks hajaasustusele omast avatud ruumi ja võimaldada ulukite vaba liikumist. Tuumalade ja koridoride maakasutamise sihtotstarvet ja üldplaneeringu järgset juhtfunktsiooni ei ole soovitatav muuta.

9. Tuumalade ja koridoride maakasutamise sihtotstarvet ja üldplaneeringu järgset juhtfunktsiooni ei ole soovitatav muuta.

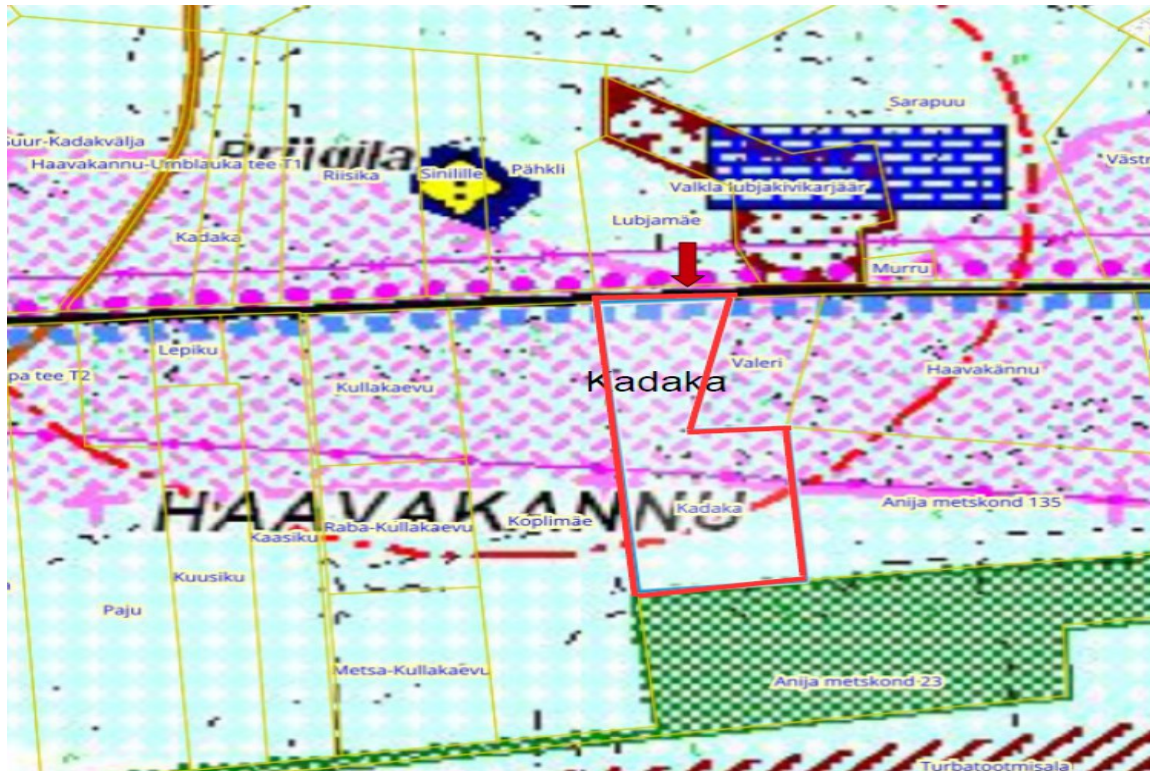
14. Tuumaladel ja koridoridel on üldjuhul tegemist majandatava metsaga, kus metsa majandamine toimub vastavalt metsakorralduskavadele. Majanduspiirangutega metsa (nt kaitstavatel aladel) kasutamise piirangud tulenevad õigusaktidest.

15. Metsaressursse tuleb kasutada säästlikult. Metsade majandamise (metsa uuendamise, kasvatamise, kasutamise ja metsakaitse) eesmärk on hoida ja suurendada metsi või teisi metsaalasid ja tõsta metsaressursside tootlikkust ning kvaliteeti. Metsa majandamine on säästev, kui on tagatud elustiku mitmekesisus, metsa tootlikkus, uuenemisvõime, elujõulisus ning ökoloogilisi, majanduslikke, sotsiaalseid ja kultuurilisi vajadusi rahuldav mitmekülgne metsakasutus. /.../

18. Roheline võrgustiku tuumaladel ei ole soovitatav puhtpuistute kujundamine ja energiapuistute rajamine. Soovitatav on seada täiendavad nõuded raie aja, puidu kokku- ja väljaveo ning puistu koosseisu ja täiuse osas.

19. Roheline võrgustiku tugevdamiseks säilitatakse põllumaade vahel paiknevad metsaga kaetud alad, sest mets omab olulist tähtsust ökoloogilistes protsessides ning inimese kultuurilises taustas ja elulaadis.





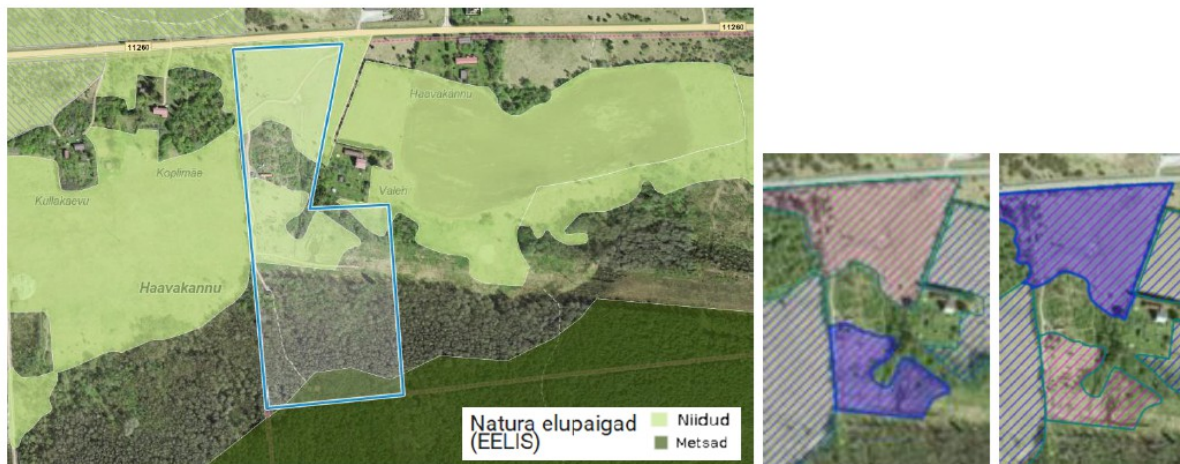
Joonis 1.Väljavõte kehtivast Kuusalu valla üldplaneeringust \* Haavakannu prügila likvideeriti 2003. aastal

#### Planeeritav ala

Planeeritava ala kruntide maakasutuse määramisel on aluseks ruumilise planeerimise leppemärgid, mis on leitud Kuusalu valla üldplaneeringu põhijooniselt (Legend). Vastavalt ruumilise planeerimise leppemärkidele on detailplaneeringus krundi kasutamise sihtotstarbed lähipiirkonnas järgnevad:



Kadaka kinnistu asub Kuusalu valla üldplaneeringu kohaselt haja-asustuses (joonis 1), alvarite alal, mis on üldplaneeringus määratud detailplaneeringu kohustusega aladeks. Kadaka kinnistu detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamise dokumendis on öeldud, et planeeringuga kavandatu on kooskõlas kehtiva Kuusalu valla üldplaneeringuga ja kuna Kadaka kinnistu on hoonestatud, siis on võimalik läbi detailplaneeringu menetlusega leida tasakaalustatud ning roheline võrgustiku toimimist tagav lahendus. Planeeringuala eesmärgid vastavad piirkonna arengu eesmärkidele ning planeeringuga ei toimu üldplaneeringu muudatust. Planeeringualal ei ole kehtivaid detailplaneeringuid. Kadaka kinnistul asub Natura elupaikadest niit ja mets (joonis 3).



Joonis 3. Natura metsa ja niidu elupaigad Kadaka kinnistul – vasakpoolsel joonisel koos (Maa-ameti looduskaitse teemakaart), keskmisel joonisel lillaga tähistatud niit 6210 Kuivad niidud lubjarikkal mullal (EELIS-e kaart) ja parempoolsel joonisel lillaga \*6280 Lood ehk alvarid (EELIS-e kaart).

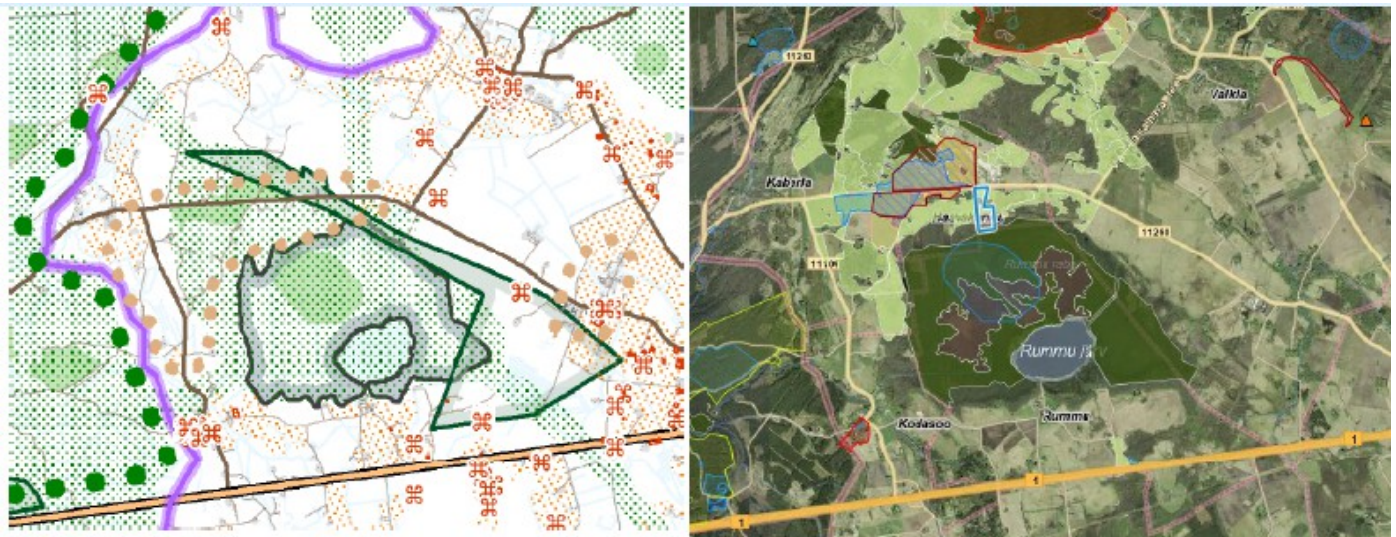
Kinnistule lõunaserva jääv Natura mets on esmatähtis elupaik **\*91D0 Siirdesoo- ja rabametsad** – okas- ja lehtmetsad niiskel kuni märjal substraadil, mille veetase on püsivalt kõrge, ületades ümbruskonna põhjaveepeegli taset (Paal, 2007). Kadaka kinnistule jäävas metsaosas kasvavad sanglepad ja kased ja lõunaservast algab mändidega ala. Põhjapoolne niiduosa on esmatähtis elupaik **\*6280 Lood ehk alvarid** – väga liigirikkad ökosüsteemid, mida iseloomustab õhuke muldkate. Taimestu on looniitudel tavaliselt kõrge ja madal, kuid liigirikas: valitsevad kuiva taluvad ja lubjalembesed taimed (Paal, 2007). Kinnikasvamise vältimiseks on oluline niitmine või karjatamine. Kadaka kinnistu keskosas asuv niit kuulub I elupaigatüüpi **6210 Kuivad niidud lubjarikkal mullal**. Sellesse elupaigatüüpi kuuluvad poollooduslikud kultuuristamata pärisaruniidud karbonaadirikkal mullal. Koosluse liigirikkuse ja seisundi säilitamiseks tuleb jätkata majandamist tavapärasel viisil ehk kas niita või karjatada.

Kinnistust loodes asub Kaberla hoiuala, mis on ühtlasi ka Natura loodusala ja kus on loopealsed ja



Joonis 4. Maa-ameti Looduskaitse teemakaart ja Kadaka kinnistu paiknemine. kaitsealustest liikidest nt suur-mosaikliblikas, suur-kuldtiib ja nõmme-tähniksinititiib (joonis 4).





Joonis 5. Vasakpoolne - väljavõte "Harju maakonnaplaneering 2030+" ruumilised väärtused kaardist (<https://planeeringud.ee/plank-web/#/planning/detail/10100016>), parempoolne - sama piirkond Maa-ameti kaardil, ku märgitud ka Kadaka kinnistu (sinisega kaardi keskosas), legend joonisel 4.

#### MAAKONNAPLANEERINGUGA KAVANDATAV/MÄÄRATLETAV

- Roheline võrgustik (tuumalad ja koridori)
- Tallinna lähiaa rohevõrgu piir  
endine Tallinna rohelise võndi piir

KEHTESTATUD/KOOSTATAVATEST PLANEERINGUTEST  
MAAKONNAPLANEERINGU LAHENDUSES KAJASTATAV  
(Harju maakonnaplaneeringusse sisse kantud lahendused,  
mille osas äiendavat menetlustega arutelu ei avata)

Teemaplaneeringust "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnanäingimused":

- Väärtuslik maastik
- Väärtuslik treidtsiooniline maastik

#### LOODUSKAITSE (EELIS)

- Kaitsesallune liik
- Hoiuala
- Kaitsesala
- Natura 2000 linnu/loodusala

#### TAUSTAINFO/OLEMASOLEV OLUKORD

- Maakonnapir kuni 28.02.2017
- Maakonnapir alates 01.03.2017
- Otsustavale piir kuni 23.10.2017  
(kuni 28.02.2017 andide Nissi vala osas)
- Otsustavale piir alates 24.10.2017  
(alates 01.03.2017 andide Nissi vala osas)
- Väärtsuik põllumejanduse  
(esialgne informatsioon infoleht)
- Hoone rajatis kutselaga
- veekogu
- Kutsuümäe
- Põhimaantee
- Tugimaantee
- Kõrvalmaantee
- Muu riigimaantee
- Raudtee

#### MAARDLAD

- Põld
- Kristalline elukivili
- Kruus
- Turvas
- Liiv
- Savi
- Lubjakivi

Jooniselt 5 on näha, et Kadaka kinnistu jääb roheline võrgustiku tuumala põhjaossa. Liikumisteed (koridorid) teiste tuumaladega jäävad Kadastiku kinnistu suhtes ida ja loode suunas. Kadastiku kinnistu paikneb alal, mis on kaardil tähistatud väärtuslik traditsiooniline maastik. Antud kinnistu jääb Tallinna lähiala rohealast välja. Joonisele märgitud lubjakivi maardla jääb Kadaka kinnistu kirdenurka ja turbamaardla lõunaserva. Kuigi roheline võrgustiku kaardi alusel kuulub kogu Kadaka kinnistu ja selle lähiumbrus roheline võrgustiku tuumalasse ja rohelised koridorid tuumalade vahel jäävad kinnistust kaugemale (joonis 5), on üks näitaja, mida hinnata, kas imetajatele vajalikud liikumisteed jäävad endiselt piisavalt alles hoonete lisamisega Kadaka kinnistule. Arvestades, et rohekoridorid suurulukitele peaksid olema vähemalt 100 m laiad, metskitsedele 50 m ja väikeimetajatele 25 m laiad (Remm jt 2025), võib öelda, et metskitsede ja väikeimetajate võimalused liikumiseks jäävad praktiliselt samaks, suurulukite jaoks jääb liikumistee vahetult kinnistu läänepoolsest küljelt küll kitsamaks, kuid kui arvestada kinnistu piirist maja kauguseks vähemalt 10 meetrit, oleks see vahe ikkagi umbes 100 meetrit ja lisaks sellele on võimalused liikuda nt Lepiku ja Kullakaevu talude vaheliselt alalt või Kadaka kinnistu idapoolsest küljest (joonis 6)..

Planeeringuga kavandatu on kooskõlas kehtiva Kuusalu valla üldplaneeringuga ning Harju maakonnaplaneeringuga 2030+...

## 5. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

### 5.1 Planeeritava ala asukoht ning iseloomustus

Planeeritava kinnistu suurus on 6,21 ha ning see asub väikese Haavakannu küla põhjaosas, Kaberla ja Valkla vahelisel alal, hõlmates 100% maatulundusmaa sihtotstarbega hoonestatud Kadaka katastriüksust (35201:001:0187). Planeeringuala piirneb põhjast Jõelähtme-Kaberla maanteeaga, idast hoonestatud elamumaaga, kagust ja lõunast metsaga kaetud maatulundusmaaga ning läänest hoonestatud maatulundusmaaga. Reljeefilt on krunt osaliselt künklik, üldise kaldega lõuna suunas, absoluutkõrgused jäävad vahemikku +41.40 m...+38.30 m. Planeeringuala asub osaliselt üleujutuste piirkonnas, hoonete projekteerimisel ja ehitamisel on arvestatud kevadiste ja sajuperioodidest tulenevate liigvetega. Maa- ja Ruumiameti Geoportaali kaardirakenduste andmetel jääb planeeringualale avalikult kasutatava tee kaitsevööndi. Maantee ääres kulgeb ELA SA (AS Connecto AS) sidemaakaabel. Krunti läbib 110 KV kõrgepinge õhuliin 25 m+25 m kaitsevööndiga. Kinnistu olemasolev hoonestus paikneb krundi lõunaosas, 526 m<sup>2</sup> suurusega õuealal, kuhu viib laudtee. Kõlvikuliselt on Kadaka katastriüksus haritav maa 1398 m<sup>2</sup>, looduslik rohumaa 208180 m<sup>2</sup>, metsamaa 27451 m<sup>2</sup> ja muu maa 11858 m<sup>2</sup> ulatuses.



Joonis 2 Vaade Kadaka kinnistule Jäelähtme-Kemba teelt

Planeeringuala jääb nõrgalt kaitstud ja keskmiselt kaitstud kaitsmata põhjaveega alale, kõrge või väga kõrge radooniriskiga alale ning Harjumaa maavarade uuringuruumi.

Rohelise võrgustiku kaardi alusel kuulub kogu Kadaka kinnistu ja selle lähiümbrus roheline võrgustiku tuumalasse. Looduslikult on tegemist liigirikka alaga. Kadaka kinnistul asub Natura elupaikadest niit ja mets. Vt ptk 5. Kinnistu olemasolev hoonestus paikneb krundi lõunaosas, 526 m<sup>2</sup> suurusega õuealal, kuhu viib laudtee. Alusplaanina on kasutatud firma Geoport OÜ poolt koostatud topo-geodeetilist alusplaani, töö nr A25-063, 02.04.2025. Koordinaadid on L-Est 97 süsteemis, kõrgused 1977 a Balti süsteemis.

## 5.2 Olemasolev maakasutus

Kuusalu vald, Haavakannu küla, Kadaka (katastritunnus 35201:001:0410), suurus 62 051 m<sup>2</sup>, sihtotstarve 100% maatulundusmaa. Planeeringuala suurus on 6,21 ha.

### Planeeritav ala piirneb:

Koplimäe (katastritunnus 35201:001:0003, 100% maatulundusmaa), Anija metskond nr.23 (katastritunnus 35201:001:0990, 100% maatulundusmaa), Anija metskond nr.135 (katastritunnus 35201:001:0645 100% maatulundusmaa), Valeri (katastritunnus 35201:001:0410, 100% elamumaa), Haavakännu(katastritunnus 35201:001:0186 100% maatulundusmaa), 11260 Jäelähtme-Kemba tee (katastritunnus 35201:001:0229, 100% transpordimaa) Lubjamäe (katastritunnus 35301:001:1003 100% maatulundusmaa).

### Planeeritaval alal asuvad planeeringu koostamise ajal järgmised ehitised

Tähis	Ehitise nimetus	Ehr kood	Ehitisealune pind m <sup>2</sup>	Kasutusotstarve
1	Maja	121407863	39,3	Üksikelamu
2	Tehnomaja	121424707	6,2	Pumbahoone
3	Puurkaev	221363514		

Töö nr.DP0225 Haavakannu küla Kadaka kinnistu detailplaneering				Nowap Projekt OÜ
4	Biopuhasti	221386860		Reoveepuhasti
5	Maakaabelliin	221363514		

### Teed ja liikluskorraldus

Planeeritav ala piirneb põhja poolt 11260 Jõelähtme-Kemba tee riigimaanteeaga, millelt olemasolev killustikkattega juurdepääsutee Kadaka krundile.

### Planeeritaval alal olevad tehnovõrgud

Planeeringuala läbib idast läände kulgev 110 kV kõrgepinge õhuliin. Krundil olemasolev madalpinge elektrivarustus, puurkaev, biopuhasti.

Piki Jõelähtme-Kemba maantee äärt kulgeb sidemaakaabel (valguskaabel).

Planeeringualal paiknevad olemasolevad tehnovõrgud on kantud geodeetilisele alusplaanile.

### Kaitstavad kultuurimälestised

Kaitstavad kultuurimälestised planeeringualal puuduvad.

### Kehtivad kitsendused ja piirangud

- katastriüksust läbib Elektrilevi 110kV õhuliin, millel on 25 m laiune kaitsevöönd kummalegi poole liini telge.
- 0.4 kV maakaabelliin kaitsevööndi ulatusega 1 meeter liini teljest.
- 0.4 kV õhuliin kaitsevööndi ulatusega 2 meetrit liini teljest.
- 11260 Jõelähtme - Kemba maantee kaitsevöönd (30 meetrit äärmise sõiduraja servast).
- Natura alade ehituskeeluvöönd.

## 6. DETAILPLANEERINGU LAHENDUS

### 6.1. Planeeringu koostamise eesmärk

Planeeringu koostamise eesmärgiks on Kadaka kinnistule, aadressiga Kuusalu vald, Haavakannu küla, määrata ehitusõigus ühe uue üksikelamu ning kuni 2 abihoone ehitamiseks, olemasoleva elamu ja abihoone ehitisealuse pinna laienduseks ning lahendada päikeseenergia jaama püstitamine. Samuti tehnovõrkude ja rajatiste võimalike askohtade määramine krundil ning servituutide seadmise vajadus ja kitsenduste määramine. Kokku soovitakse krundile viite hoonet (kahte elamut ja kuni kolme abihoonet). Kinnistu jagamist ei planeerita.

Planeeringu koostamisel arvestatakse heakorra, haljastuse, tuleohutuse, turvalisuse, keskkonnakaitseliste jms. põhimõtetega.

*1) Püstitada krundile uus üksikelamu ja kaks abihoonet (saun, kuur)*

*- võimalik, kui seda teha kahe Natura niiduala vahelisele alale (metsaala ei sobi), joonis 3*

*- krundi läänepoolsest piirist majani võiks olla vähemalt 10 m*

*2) Olemasolevat õuealal paiknevat 39,3 m<sup>2</sup> suurusega maja soovitakse laiendada nii, et selle ehitusalune pind oleks kuni 100 m<sup>2</sup>.*

*- rohevõrgustiku toimimise seisukohast on see laiendus lubatud, kui jääb olemasoleva õueala piiresse*

*- maja ümber piirdeaeda mitte rajada, ega ka mitte muid piirdeid (nt käsipuu laudteele vms)*

## 6.2 Planeeritav krunt, ehitusõigus ja arhitektuurinõuded

Detailplaneeringuga määratud krundi ehitusõigus ja hoonestustingimused projekteerimiseks on esitatud joonisel „Põhijoonis”. Hoonestusalade piiritlemisel on lähtutud vajalikest hoonetevahelistest kujudest ning planeeringualal kehtivatest piirangutest. Hooneid, sh. alla 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga võib ehitada ainult hoonestusala piires. Rajatise võib ehitada ka väljaspoole hoonestusala. Vastavalt siseministri 01.03.2021 määrusele nr. 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded” §22 peab krundile planeeritud kuja ja naaberhoonestuse vaheline tuleohutuskuja olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Krundi kasutamise sihtotsrve on 100 % maatulundusmaa. Planeeritava krundi suurus 6,21 ha.

Joonisel „Põhijoonis” on näidatud planeeritavad hoonestusalad. Krundile võib ehitada kaks elamut ja kuni 3 abihoonet. Kolm abihoonet võivad olla suurema ehitisealuse pinnaga kui 20 m<sup>2</sup>. Kuni 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga hooned (nt grillimaja, mängumaja, saun vms) arvestatakse planeeringuga määratava ehitusõiguse hulka.

Krundi ehitusõigusega on määratud:

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

### Krundi planeeritud ehitusõigus

Krundi aadress	planeeritud krundi pindala, sihtotstarve	hoonete suurim lubatud arv krundil	Krundi kavandatud max ehitisealune pind m <sup>2</sup>	Hoonete suurim lubatud kõrgus m Elamu/abihoone	Katusekalde vahemik
Kadaka	M	1 Põhielamu + 2 abihoonet  1 Abielamu+ 1 abihoone	200 + 150  100+20	8/6	0-45°

Krundi kasutamise sihtotstarvete tähistamisel on lähtutud juhendist "Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013":

M- maatulundusmaa



Kokku võib krundile ehitada kuni 470 m<sup>2</sup> hooneid. Sealhulgas põhielamu ehitisealune POS 1 pind võib olla maksimaalselt 200 m<sup>2</sup> ja abielamu POS 2 ehitisealune pind võib olla maksimaalselt 100 m<sup>2</sup>. Kui elamu ehitisealune pind on väiksem kui 200 m<sup>2</sup>, on võimalik ehitada rohkem kui 150 m<sup>2</sup> suuruseid abihooneid. Elamu ja abihooned POS1 võivad olla keldrikorrusega ja kuni kahe maapealse korrusega. Keldrikorruse maksimaalne sügavus võib olla kuni 3 m. Kohustuslik ehitusjoon puudub, katusekalde suund vaba. Hoonestusalad paigutatud krundi keskosasse ja lõunapiirile. Hooned projekteeritakse minimaalselt TP3 klassi nõuetele vastavad.

Hoonestus peab olema projekteeritud ja ehitatud vastavalt heale ehitustavale ja kvaliteedile, sobima ümbritseva keskkonnaga ning mitte olema ohtlik inimestele ega looduskeskkonnale.

<b>Ehitisealune pind</b>	sisaldab nii üksikelamu kui ka abihoonete ehitisealuseid pindu.
<b>Hoonestusala</b>	sisaldab majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määruse nr 58 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“ §19 lõikes 6 nimetatud osad sh konsoolsete rõdude, terrasside, treppide ja varikatuste ning katuseräästaste projektsiooni horisontaaltasapinnal.
<b>Välisviimistluses</b>	kasutada looduslikke materjale. Materjalidest eelistada betooni, klaasi, looduslikku kivi ja puitu. Välisseinte viimistluses vältida loodusematerjale matkivaid tooteid nt plekk (plekk katusele on lubatud), plastiklaud.
<b>Piirdeid</b>	vastavalt krundile koostatud eksperthinnagu „Rohelise võrgustiku toimimiseks vajalike tingimuste kohta“ on planeeritava põhielamu (POS1) ümber soovitatav piirdeaeda mitte rajada ning abielamu (POS2) ümber piirdeaeda mitte rajada, ega ka mitte muid piirdeid (nt käsipuu laudteele vms).

Hoone projekteerimisel järgida energiatõhususe miinimumnõudeid vastavalt ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrusele nr. 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“.

Ehitusloa saamiseks tuleb koostada ehitusprojekt (staadium eelprojekt). Projekt peab vastama kehtestatud detailplaneeringule ning majandus- ja taristuministri määrusele nr 97 (17.07.2015) "Nõuded ehitusprojektile". Ehitustegevus kruntidel ilma ehitusloa või -teatiseta on keelatud.

Detailplaneeringus antud piirangute ja kohustuste täitmise järelevalvet teostavad selleks Kuusalu valla volitatud ametiisikud.

### 6.3 Planeeringu realiseerimise tegevuskava

Krundile jäävate juurdepääsuteede, haljastuse, trasside jms väljaehitamise kohustus on vastava krundi valdajal. Planeeringu elluviimise kava:

- seatakse servituudid juurdepääsuteele ja tehnovõrkudele;
- tehnovõrkude projekteerimine ja väljaehitamine (elekter, vesi, kanalisatsioon, vajadusel side);
- hoonete projekteerimine;
- ehituslubade taotlemine;



- hoonete ehitamine, rajatakse haljastus;
- kasutuslubade taotlemine.

Kehtestatud detailplaneering on aluseks edaspidisele projekteerimisele ja ehitustegevusele. Planeeringualal koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele ja heale projekteerimistavale. Krundi ehitusõigus realiseeritakse igakordse krundi valdaja või omaniku poolt. Planeeringuga ei tohi põhjustada kahju kolmandatele osapooltele. Planeeringu elluviimise ja ehitamisega seonduvate kulude kandmise kohustus on huvitatud isikul.

#### 6.4. Radoonihust tulenevad nõuded

Radoon on värvitu ja lõhnatu looduslik radioaktiivne, õhust raskem gaas. Mõõtmühikuks on Bq/m<sup>3</sup> (bekrell kuupmeetri kohta). Radoon imbub ruumidesse maja alusest pinnasest ja põhjaveest ning tulenevalt sellest esineb radooni peamiselt keldrites ja esimestel korrustel. Radoonisaldus siseõhus kõigub väga suurtes piirides. Mida tihedam on hoone vundament, seda vähem pääseb radooni hoonesse. Lisaks mõjutab radooni taset siseõhus ilmastik, õhurõhud, tuulesuunad, maapinna niiskuse %, maapinna külmumine, hoone ventilatsioon ning selle kasutamine, akende ja uste avamine, küttekolded jne. Vastavalt Eesti standardile EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ on piiranguteta ehitustegevuseks lubatud radooni piirsaldus pinnaseõhus: 50 kBq/m<sup>3</sup> ning hoonete elu-, puhke-, ja tööruumides radoonitase olema alla 300 Bq/m<sup>3</sup>. Vastavalt Eesti pinnase radoonrisiki kaardi andmetele on piirkonnas radooni sisaldus pinnaseõhus 150 kuni 250 kBq/m<sup>3</sup> (kõrge või väga kõrge tase).

Enne krundile hoone projekteerimist soovitatav tellida täiendavad radooni mõõtmised lähtuvalt hoone konkreetsest asukohast. Juhul kui radoonimõõtmist ei tellita, siis on vajalik tagada radoonitõkestus tehniliste lahenduste kaudu hoone projekteerimisel.

#### 6.5. Teed. Liiklus. Parkimine

Planeeritav ala piirneb põhja poolt riigiteega. Teekaitsevöönd on käsitletavas piirkonnas vastavalt EHS § 71 lõige 2 kohaselt 30m äärmise sõiduraja välimisest servast. Tegevuseks teel ja tee kaitsevööndis tuleb taotleda teeomaniku (Transpordiamet) nõusolek. Tee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EHS § 70 lg 2 ja §72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Olemasolev juurdepääs krundi kirdenurgas, planeeritavale kinnistule säilib. Täiendavaid riigiteega ristumiskohti ette ei nähta. Riigitee nähtavuse tagamiseks on keelatud kõrghaljastuse rajamine teekaitsevööndisse (30 meetrit äärmise sõidurajaservast).

Hoonetele tuletõrjetehnikaga juurdepääsuks peab juurdesõidutee olema vähemalt 3,5 m laiune. Juurdepääsu ehitistele hoitakse vabana ja aastaringselt kasutamiskõlblikus seisukorras.

Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Planeeringu elluviimisel tuleb arvestada, et kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile kooskõlastuse saamiseks.

Planeeritava alal on ette nähtud krundisisene parkimine. Parkimiskohtade arvutus vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ tabel 9.1-9.2, mille järgi elanike ja külaliste normatiivne nõue on 2+2. Parkimiskohad võivad olla nii õues kui ka hoones. Täpsem asukoht lahendatakse ehitusprojekti koostamise käigus. Parkimine tuleb lahendada oma kinnistute sees ja teemaale parkimiseks peab olema teeomaniku nõusolek.

Planeeritavate teede ja platside katteks on olemasolev kruuskate, kuid keelatud pole ka teised nõuetele vastavad katted.Planeeringuga ei kaasne arendustegevust väljaspool planeeritavat ala.

### Kergliiklusteed

Lähipiirkonnas puuduvad ning ei ole planeeritud.

## 6.6. Keskkonnakaitselised abinõud

Planeeringualal kehtib Natura ehituskeeluvöönd. **Rohelise võrgustiku** kaardi alusel kuulub kogu Kadaka kinnistu ja selle lähiümbrus rohelise võrgustiku tuumalasse. Ehitada ei saa Natura aladele – küll aga jääb kahe Natura niiduala vahele ruum, kuhu saab hoonnestust rajada. Natura niidud on poollooduslikud kooslused, mille säilimiseks on vaja neid regulaarselt hooldada kas niitmise teel (soovitavalt 1-2x aastas) või karjatamise teel (nt lootalale sobivad hästi lambad ja kitsed). Kuna karjatamine toetab väärtuslikke koosluste säilimist, mis on üks rohevõrgustiku osa, siis aed karjamaa ümber on lubatud, kuna ei mõjuta metsloomade liikumise võimalusi oluliselt. Niitmine niidualadel ei tohiks olla ka liiga sage, kuna see võtaks ära tolmeldajate toidubaasi ja häiriks rohevõrgustiku toimimist. Kinnistust loodes asuvalt Kaberla hoiualalt on leitud mitmeid üliharuldasi liblikaliike. Ühendus kahe niidulapi vahel võiks säilida sellisel moel, et tolmeldajad putukad saaksid liikuda ühelt niidult teisele. Soovituslikult võiks olla liikumisvõimalus just krundi läänepoolses küljes, mis suurendaks ka võimalikku suurimetajate liikumismugavust läänepoolsest küljelt. Lisaks Natura alast tulenevast vajadusest. Rohelise võrgustiku kasutustingimus näeb ette, et tuumalade maakasutamise sihtotstarvet ei ole soovitatav muuta.

**Metsaressursse** tuleb kasutada säästlikult. Metsade majandamise (metsa uuendamise, kasvatamise, kasutamise ja metsakaitse) eesmärk on hoida ja suurendada metsi või teisi metsaalasid ja tõsta metsaressursside tootlikkust ning kvaliteeti. Metsa majandamine on säästev, kui on tagatud elustiku mitmekesisus, metsa tootlikkus, uuenemisvõime, elujõulisus ning ökoloogilisi, majanduslikke, sotsiaalseid ja kultuurilisi vajadusi rahuldav mitmekülgne metsakasutus.

Rohelise võrgustiku tugevdamiseks säilitatakse põllumaade vahel paiknevad metsaga kaetud alad, sest mets omab olulist tähtsust ökoloogilistes protsessides ning inimese kultuurilises taustas ja elulaadis. Kuna krundi lõunaosas paikneb metsaala siis tuumaladel ja koridoridel on üldjuhul tegemist majandatava metsaga, kus metsa majandamine toimub vastavalt metsakorralduskavadele. Majanduspiirangutega metsa (nt kaitstavatel aladel) kasutamise piirangud tulenevad õigusaktidest.

**Jäätmehoolduse** arendamine toimub vastavalt Kuusalu vallas kehtivale jäätmekavale. Jäätmehoolduse üldiseks suunaks on esmalt jäätmetekke vältimine, korduskasutus ja ringlussevõtmine, seejärel taaskasutamine (nt jäätmetest energia tootmine) ja viimasena ladestamine. Biojätmete kohapealset kompostimist Üldplaneeringu tasemel on eelkõige võimalik toetada jätmete liigiti kogumist ja seeläbi jätmete ohutuse tõstmist jäätmejaamade kavandamisega.

**Planeeringuga kavandatav tegevus** ei põhjusta tõenäoliselt olulist keskkonnamõju ega keskkonnas pöördumatuid muudatusi. Lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta ala planeerimine olulist negatiivset keskkonnamõju, kuivõrd kavandatav tegevus on ümbritseva keskkonnaga sarnane. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on ehitusaegsed, nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga ning avariiolekordade esinemise tõenäosus on väike, kui

detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringuga määratud tingimusi ning õigusaktide nõudeid. Lähtuvalt tegevuse iseloomust ei põhjusta detailplaneeringuga kavandatav tegevus looduskeskkonna vastupanuvõime ega loodusvarade taastumisvõime ületamist. Kavandatav tegevus ei mõjuta kaitsealasid, kaitstavate liikide elupaiku ega Natura 2000 võrgustiku alasid. Detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kahjusta inimese tervist, heaolu ega vara, sest planeeritava tegevusega ei kaasne olulist liikluskoormust, õhusaaste ega müratasemete suurenemist. Planeeringualal ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust, samuti ei kaasne olulist mõju veekeskkonnale. Detailplaneeringu ellurakendamisega ei kaasne olulist negatiivset keskkonnamõju, mis võiks ületada tegevuskoha keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervist ja heaolu, lähtudes KeHJS § 6 lõigetes 2-4 sätestatust.

#### **Planeeritud maa-ala keskkonnakaitselised abinõud on järgmised:**

- Natura aladel kehtivad tingimused ning nendega arvestamine.
- Kõrghaljastuse säilitamine ja kaitsmine võimalikust ehitustegevusest tekkivate vigastuste eest.
- Kliimamuutustega arvestamine.
- Jäätmekorraldus vastavalt Kuusalu valla jäätmehoolduseeskirjale. Vastu võetud 31.10.2012 nr. 12 korraldusega.
- Jäätmete kogumine konteineritesse, hoiustamine omal krundil ja regulaarne äravedu, äraveo osas sõlmida leping Kuusalu vallas teenust pakkuva firmaga.

#### **Meetmed ja tingimused keskkonna kliimamuutustega kohandamiseks**

Eestis pole kliimamuutused nii äärmuslikud kui paljudes teistes maailma ja Euroopa Liidu riikides, kuid põhiliselt peab arvestama alljärgnevate võimalike mõjudega:

- Temperatuuritõus;
- sademete hulga suurenemine;
- merepinna tõus;
- tormide sagenemine.

Peamised riskid on tingitud juba sagenenud erakordsetest ilmastikunähtustest, st tormidest, üleujutustest ja kuumalainetest. Temperatuuritõusu ehk kuumalainete mõju võimendab soojusaare efekt, mis tekib linnades ja väiksemates asulates. Ühe majapidamise (2 üksikelamu ja kuni 3 abihoonet) lisandumine Kuusalu valda ei suurenda soojusaarte teket, sest suurem osa kinnistust on loodusiku haljastusega. Samuti ei ole märkimisväärset õhu saasteainete sisalduse tõusust. Üleujutusrisk on vähetõenäoline, sest planeeringuala vahetus läheduses pole suuri üleujutusalasid ega selle ohuga piirkondi. Suure intensiivsuse ja sademete hulgaga sajud võivad hakata põhjustama lokaalseid üleujutusi. Kadaka kinnistu planeeringuala on piisavalt suur, et sademete hulgaga kinnistu piires hakkama saada. Tormikahjustusi on mõningal määral võimalik ennetada kõrghaljastuse hoolduse ning ehitustegevuse kvaliteedikaudu. Võttes arvesse planeeringuala geograafilist asukohta on kliimamuutustega kaasnevad riskid suhteliselt väikesed.

#### **6.7. Müra leevendavad meetmed**

Vastavalt keskkonnaministri 16.12.2016 määrusele nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisale 1 kuulub planeeringuala I kategooriasse

(vaiksed maa-alad). Planeeritav hoonestus jääb küllaltki kaugemale nii maanteest ca 150 m kui ka lähimast naaberelamust ca 100 m. Tehnoseadmete müratasemed ei tohi ületada määruse nr 71 lisas 1 II kategooriaalale kehtestatud tööstusmüra sihtväärtust. Siseruumide müratasemed ei tohi ületada sotsiaalministri 04.03.2002 määrust nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud normtasemeid. Läheduses paiknevas Valkla Põhjakiivi lubjakivikarjääris ei kasutata kivimurdmisel lõhkeaineid ega mahukat sisepõlemismootoriga masinatööd.

## 6.8. Haljastus

Planeeritav ala on suuremas osas loodusliku ning väärtusliku kõrg-ja madalhaljastusega. Ehitiste alt eemaldatakse kasvupinnas kasutada haljastustöödel. Krundi haljastus vastavalt krundiomaniku soovile, täpsustatakse edaspidise projekteerimise käigus. Kõrghaljastuse rajamisel ning hooldamisel arvestada tehnovõrkude ning nende kaitsevöönditega. Samuti on soovitatav kõrghaljastuspuid mitte istutada hoonete otsesse lähedusse vaid maksimaalse võralaiuse kaugusele. Väärtuslik kõrghaljastus säilitada maksimaalses mahus. Tee kaitsevööndis on maa omanik kohustatud hoidma korras teemaaga külgnevat maa-ala ja mitte piirama nähtavust teekaitsevööndis.

Kuna kinnistu planeeringuala asub Rohelise võrgustiku tuumalal siis ei ole soovitatav puhtpuistute kujundamine ja energiapuistute rajamine. Olemasolevate väärtuslike niidukoosluste säilimiseks on vaja neid regulaarselt hooldada. Kogu metsa osas, mis kõik jääb roheline võrgustiku tuumalale, tuleb lähtuda roheline võrgustiku tuumala puudutavatest kasutustingimustest 15 ja 18, mis on toodud peatükis 3.1 (metsaresursside säästlik kasutamine ja puhtpuistutest hoidumine).

## 6.9. Turvaabinõud

Detailplaneeringut koostades on arvestatud järgmiste kuritegevust vähendavate meetmetega:

- Planeeritavate hoonete ning piirkonna hea nähtavus, valgustatus ja jälgitavus.
- Selgesti eristatava ning konkreetset määratud juurdepääsutee rajamine elamuni.
- Territoriaalsus.
- Elava kasutusega alad vähendavad kuriteohirmu. Olulist mõju avaldab see, kuidas piirkond on kasutusel aastaringelt. Soovitatav on liituda naabrivalvega.

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste koostamisel on lähtutud *Eesti standardist EVS 809-1:2002. Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine.*

## 6.10. Servituudi seadmise vajadus. Kitsendused.

(Asjaõigusseaduse §225). Isiklik kasutusõigus on seatud tehnovõrgu kaitsevööndi ulatuses tehnorajatisse majandamiseks. Isiklik kasutusõigus koormab asja selliselt, et isik, kelle kasuks see on seatud, on õigustatud kinnisasja teatud viisil kasutama või teostama kinnisasja suhtes teatud õigust, mis oma sisult vastab mõnele realservituudile. Kinnisasja omanik on kohustatud taluma tema kinnisasjal maapinnal, maapõues ja õhuruumis ehitatavaid tehnovõrke ja -rajatisi (tehnorajatisi), kui need on teiste kinnisasjade eesmärgipäraseks kasutamiseks või majandamiseks vajalikud, nende ehitamine ei ole kinnisasja

kasutamata võimalik või nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulusi (Asjaõiguseaduse §158). Teisele isikule kuuluval kinnisasjal paiknevad tehnorajatised ei ole kinnisasja olulised osad

- 30 m laiune teekaitsevöönd (äärmise sõiduraja välimisest servast).
- Elektripaigaldise kaitsevöönd 1 m mõlemal pool 0,4 KV ja 110 kV maakaabli telge ning 25 m+ 25 m mõlemal pool 110kV kõrgepingeliini telge.

Tehnovõrgu talumise servituut: madalpinge elektrikaabel, madal- ja kõrgepingeliinid võrguvaldaja kasuks.

### **6.11. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine**

Käesoleva planeeringu kehtestamisega ei kaasne kohalikule omavalitsusele ega eraomanikele hüvitamisele kuuluvaid kahjusid. Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (k.a haljastus) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahju hüvitama krundi igakordne omanik. Tehnovõrgud ehitatakse välja vastavalt tehnilistele tingimustele liitumislepingute alusel, kus näidatakse tehnovõrkude väljaehitamise ulatus. Planeeringualal oleva haljastuse rajamine ja likvideerimine toimub igakordse krundiomaniku kulul. Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele ehitusprojektidele.

## **7.TEHNOVÕRGUD**

### **7.1. Üldosa**

Tehnovõrkude lahenduse koostamisel on arvestatud olemasolevat olukorda ning tehnovõrkude valdajate või vastavat teenust osutavate ettevõtete poolt väljastatud tehniliste tingimustega. Tehnovõrkude vahelised kaugused täpsustuvad ehitusprojekti(de) koostamise käigus. Detailplaneeringus on esitatud põhimõtteline lahendus. Tehnovõrkude täpne lahendus antakse koos hoone(te) ehitusprojektiga.

Planeeringualale on kavandatud elamukompleks, mis vajab elektri- ja veeühendust ning tagatud peab olema reovee kogumine ning sademevee kogumine/immutamine. Samuti on vajalik lahendada sideühendus.

### **7.2. Elektrivarustus**

Planeeritaval alal asuv krunt on eelnevalt liitunud Elektrilevi OÜ elektrisüsteemiga. Elektrivarustus lahendatakse olemasoleva liitumise baasil, peakaitse 3x20 A. Kinnistul on olemasolev elektrimaakaabelliin ning liitumiskilp. Elektrivarustus lahendatakse ehitusprojekti koostamise käigus. Lubatud on kasutada ka taastuvenergia lahendusi, päikesepaneele.

Olemasolevatele ja kavandatavatele tehnorajatistele 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“.

### **7.3. Veevarustus ja reoveekanaliseerimine**

Kinnistu veevärgi ja kanalisatsiooni projekteerimisel lähtuda:

- „Hoone veevärk“ EVS 835:2014.

- „Veevarustuse välisvõrk” EVS 921:2014.
- „Väliskanaliseerimisvõrk” EVS 848:2013

### **Veevarustus**

Planeeritaval krundil on tagatud veevarustus olemasolevast puurkaevust (ehr kood 221363514), mille tootlikkus on alla 10 m<sup>3</sup>/d. Veevarustuse torustikud olemasolevasse elamusse on välja ehitatud.

Arvutuslik majandus-joogivee vajadus ühele elamule:

- Vooluhulk ööpäevas  $Q=0.6 \text{ m}^3/\text{ööp}$
- Vooluhulk tunnis  $Q=0.5 \text{ m}^3/\text{h}$
- Vooluhulk sekundis  $q=0.35 \text{ l/s}$

### **Reoveekanaliseerimine**

Planeeritaval krundil on reoveesüsteem eelnevalt välja ehitatud. Kanaliseerimine on osaliselt iseveoline, osaliselt ülepumbatav. Krundile on rajatud toimiv bioloogiline puhasti (ehr kood 221386860).

Planeeritav kanaliseerimine POS1 hoonestusele on iseveoline, krundile paigaldatakse bioloogiline puhasti või kogumismahuti (põhijoonisel näidatud asukoht on tinglik). Reovee kogumissüsteem ja selle paiknemine lahendatakse hoonete tööprojektide koosseisus eraldi, arvestades krundi looduslikke võimalusi ning pinnareljeefi. Keelatud ei ole ka teised seadustega lubatud lahendused reovee käitlemiseks.

Reoveesüsteemi projekteerimisel peab järgima:

-Keskonnaministri 08.11.2019. määrus nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused”.

-Keskonnaministri 31.07.2019. määrus nr 31 „Kanaliseerimise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanaliseerimise kuja täpsustatud ulatus”.

Arvutuslik kanaliseerimise vooluhulk ühele elamule:

- Vooluhulk ööpäevas  $Q=0,6 \text{ m}^3/\text{ööp}$
- Vooluhulk sekundis  $q=1,80 \text{ l/s}$

Projekteerimisel tuleb arvestada, et:

- Heitvee pinnasesse juhtimine ei ole lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal või hooldusalal ja lähemal kui 50 m sanitaarkaitseala või hooldusala välispiirist ning lähemal kui 50 m veehaardest, millel puudub sanitaarkaitseala või hooldusala. Arvestada tuleb ka võimalike veevõtukohtade ja omapuhastite süsteemidega naabermaaüksustel;
- Biopuhasti kuja on 5 m;
- Imbväljaku kuja on 10 m.

**Sajuvee** kanaliseerimist ja drenaaži süsteemide rajamist ei ole planeeringuga ette näha.

### **7.4. Sade- ja pinnasevete ärajuhtimine. Vertikaalplaneerimine**

Vastavalt EHS § 72 lg 1 punktile 5 ja § 70 lg 2 punktile 1 on riigitee kaitsevööndis keelatud teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd ning ohustada ehitist ja selle korrakohast kasutamist. Vältimaks tee muldkeha uhtumist ja üleniiskumist ei tohi sademevett juhtida riigitee alusele maaüksusele ega naabermaaüksustele.

Sadevesi immutatakse krundisiseselt. Olemasolevat kinnistu maapinda ei või tõsta kõrgemale naaberkinnistuste maapindadest. Säästva ja loodusläheduse lahendusena on võimalik koguda sademevett mahutisse, tiiki vms rajatisse ja kasutada kogutavat vett haljastuses jms. Ka katustelt ärajuhitud vihmavett on soovitatav mahutitesse kogumisel tarbida haljastuse kastmiseks. Vältida vee reostumist ning potentsiaalsed reostusallikad isoleerida. Vertikaalplaneerimisel tuleb planeeritaval maa-alal järgida olemasoleva maapinna reljeefi, mis antud lauskja krundi puhul langeb kergelt põhjast lõuna suunas. Tuleb tagada lumesulamis- ja sademevee suunamine ehitistest eemale, kust see imbub pinnasesse. Krundi maapind tasandatakse ning krundisise vertikaalplaneerimine lahendatakse ehitusprojekti koostamise käigus.

## 7.5 Sidevarustus

Sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS § 70 ja § 78 nõuetele. Tööde teostamise sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise korda ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded” kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest. Sidevarustus lahendatakse ehitusprojekti käigus või mobiilside baasil.

## 7.6. Soojusvarustus

Soojusvarustus lahendatakse lokaalselt. Täpne küttesüsteemi lahendus selgub ehitusprojekti koostamise käigus. Maaküttesüsteem lahendatakse planeeritava krundi piires vastavalt normatiividele. Horisontaalne maaküte vajab vaba maapinda. Vertikaalse maakütte jaoks tuleb taodelda eraldi soojuspuuraugu rajamise luba ning eelnevalt selgitada välja selle rajamise võimalikkus, arvestades põhjaveekihi nivood. Küttekollektor peab olema vähemalt 1 meetri kaugusel naaberkinnistu piirist.

Õhk-vesi ja õhk-õhk soojuspumba paigaldamise korral tuleb välismooduli paigaldamisel arvestada naaberhoonete paiknemisega ning ,et tehnoseadmete müra ei ületaks keskkonnaministri 2016.a määrust nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisa 1. Soovitatav projekteerida madala energiatarbimisega hooned. Keskkonna vähema saastumise eesmärgil ei ole lubatud kasutada kivisütt ega muid rohkelt tahmavaid kütuseid. Samuti on võimalus kasutada alternatiivseid energiaallikaid nagu näiteks passiivse päikesekütte paneelid vms.

## 7.7. Välisvalgustus

Lahendatakse lokaalselt, kinnistusesiselt, omaniku poolt. Tänavavalgustust ei planeerita.

## 8. TULEOHUTUSABINÕUD

Detailplaneering vastab :

- Tuleohutuse seadus 01.04.2021
- Siseministri 01.03.2021.a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”
- Majandus-ja taristuministri määrus 17.07.2015 nr. 97 „Nõuded ehitusprojektile”
- EVS 812-7:2018 Osa 7 Ehitiste tuleohutus. Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded
- Riigikogu 05.05.2010.a „Tuleohutuse seadus”;

- Siseministri 18.02.2021.a määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”.

**Tuleohutusabinõud on järgmised:**

- Tuleohutusest lähtuvalt võib rajada hooneid minimaalse tulepüsivusklassiga TP3
- Juurdesõiduteed, läbisõidukohad ja juurdepääsud hoonetele-rajatistele peavad olema vabad ja aastaringelt kasutuskõlblikus seisukorras. Juurdepääsutee min laius 3.5m.
- Hoonete vahelisse tuleohutuskujasse on keelatud ladustada põlevmaterjale ning põlevpakendis seadmeid ning ladustada puid .
- Projekteeritavate hoonete ehitusprojektid tuleb kooskõlastada Päästeameti Ida Päästkeskusega.
- Piirkonna tulekustutusvesi saadakse lähimatest olemasolevast tuletõrjehüdrandist (10 l/sek), mille kaugus planeeritavast kinnistust on ca 1.2 km, Kaberlas, Kiviaia teel. Tegemist haja-asustusalaga.
- Eluhoonete vaheliseks kauguseks on minimaalselt 8m. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega.

Seletuskirja koostas:

Tiiu Lepasaar

Vastutav arhitekt