

DETAILPLANEERINGU KOOSTAJAD

PEAPROJEKTEERIJAJA

ARHITEKTIBÜROO Heiki Taras OÜ

Registrikood 10419148

Address: Lastekodu tänav 6a; Kesklinna linnaosa, tallinn Harju maakond 10113

MTR reg.nr. EP10419148 – 0001

mob: +372 518 8666

e-post: heikitaras@gmail.com

Vastutav spetsialist:

Heiki Taras

EAL Volitatud arhitekt, tase 7 (Kutsetunnistuse nr.173600)

Lea Teeääre

arhitekt

I KÕITE SISUKORD

I	KÕITE SISUKORD.....	2, 3
I	SELETUSKIRI.....	4
1.	Detailplaneeringu koostamise alused.....	4, 5
2.	Detailplaneeringu koostamise alusmaterjalid.....	5
2.1	Detailplaneeringu koostamisel teostatud uuringud.....	5
3.	Detailplaneeringu koostamise eesmärk.....	5
4.	Olemasoleva olukorra kirjeldus.....	5
4.1	Asukoht.....	5
4.2	Hoonestus.....	5
4.3	Tehnovõrgud.....	6
4.4	Piirangud.....	6
5.	Planeeringu lahenduse valik.....	6
5.1	Planeeringuala ja selle mõjuanalüüsil põhinevad järelused (Joonis DP-2).....	6
5.2	Ruumilise arengu eesmärgid.....	6, 7
5.3	Planeeringulahenduse kirjeldus ruumilise arengu eesmärkide saavutamiseks sh vastavus liigilt üldisemale planeeringule.....	7
5.4	Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused.....	7
5.5	Planeeringuga määratavad maakasutus- ja ehitustingimused tervikliku ruumilahenduse saavutamiseks.....	7
5.6	Planeeringu elluviimisega kaasnevad asjakohased mõjud.....	7, 8
6.	Planeeringu lahendus (Joonis DP-4).....	8
6.1	Maa sihtotstarve ja krundi suurus.....	8
6.2	Hoonestus ja ehitusõigus.....	8
6.3	Juurdepääs ja parkimine.....	8, 9
6.3.1	Müraleevendusmeetmed.....	9
6.4	Haljastus ja heakord.....	9
6.5	Jäätmete prognoos ja käitlemine.....	10
6.6	Radoon.....	10
6.7	Põhjavesi.....	10
7.	Tuleohutus.....	11
8.	Tehnovarustus.....	11
8.1	Veevarustus ja kanalisatsioon.....	11
8.1.1	Veevarustus.....	11
8.1.2	Kanalisatsioon.....	12
8.1.3	Sademevesi ja vertikaalplaneerimine.....	12
8.1.4	Soojavarustus.....	12
8.1.5	Elektrivarustus.....	12, 13
8.1.6	Sidevarustus.....	13
9.	Detailplaneeringu realiseerimisest tulenevate kahjude hüvitamine.....	13
10.	Detailplaneeringu realiseerimise ehk elluviimise kava.....	13, 14

II	MENETLUSDOKUMENDID.....	15÷19
	1. Kuusalu Vallavalitsuse 12.oktoober 2023.a. korraldus nr.405 Kiiu aleviku Oru kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine ning lähteülesande kinnitamine koos lisag	
	– Lisa	
	Kuusalu Vallavalitsuse korraldusele 12.10.2023.a	
	Kiiu aleviku Oru kinnistu detailplaneeringu lähteülesanne	
III	JOONISED	20
	1. Situatsiooniskeem	– DP- 1
	2. Kontaktala analüüs	– DP- 2
	3. Tugiplaan	– DP- 3
	4. Põhijoonis tehnovõrkudega	– DP- 4
	5. 3D Illustratsioonid	– DP- 5
IV	LISAD	21, 22
	1. Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused 08.07.2024 nr.476010 Oru kinnistu elektrivõrguga liitumise kohta (detailplaneeringu koostamine).	
V	KOOSKÕLASTUSED.....	23

II SELETUSKIRI

I SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

- Planeerimisseadus;
- Kuusalu Vallavalitsuse 12.10.2023.a. korraldus nr.405 „Kiiu aleviku Oru kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine ning lähteülesande kinnitamine” detailplaneeringu koostamiseks koos lisaga.
 - Lisa
Kuusalu Vallavalitsuse korraldusele 12.10.2023.a
Kiiu aleviku Oru kinnistu detailplaneeringu lähteülesanne.

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSMATERJALID

- Planeerimisseadus (PlanS) vastu võetud 28.01.2015.
<https://www.riigiteataja.ee/akt/126022015003>
- Ehitusseadustik (EhS), vastu võetud 11.02.2015
<https://www.riigiteataja.ee/akt/105032015001>
- Kuusalu valla üldplaneering (kehtestatud Kuusalu vallavolikogu 19.12.2001 otsusega nr.68);
<https://www.kuusalu.ee/kehtivad-uldplaneeringud>
- Kuusalu valla ehitismäärus_vastu võetud 16.06.2010 Kuusalu Vallavolikogu määrusega nr.14
<https://www.riigiteataja.ee/akt/429102013049>
- Kuusalu valla heakorra eeskiri, vastu võetud 27.03.2013 Kuusalu Vallavolikogu määrusega nr.8
<https://www.riigiteataja.ee/akt/403042013036>
- Kuusalu valla jäätmehoolduseeskiri, vastu võetud 31.10.2012 Kuusalu Vallavolikogu määrusega nr.12
<https://www.riigiteataja.ee/akt/413112012007>
- „Hea Ehitustava” Ehitusreeglite Nõukogu seisukoht, Protokoll nr.8 09.09.1994
- Majandus- ja taristuministri 02.07.2015 määrus nr.85 „Eluruumile esitatavad nõuded”
(<https://www.riigiteataja.ee/akt/124082018002>)
Alus: Ehitusseadustik §11 lõige 4
- Majandus- ja taristuministri 05.07.2015 määrus nr.57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused”
(<https://www.riigiteataja.ee/akt/110062015008>)
Alus: Ehitusseadustik §3 lõige 5
- Siseministri 18.02.2021 määrus nr.10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”
<https://www.riigiteataja.ee/akt/123022021020>
Alus: Tuleohutuse seadus (TuOS) §24 lõige 4
- Siseministri 01.03.2021 määrus nr.17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”
<https://www.riigiteataja.ee/akt/104042017014>
Alus: Ehitusseadustik §11 lõige 4 Tuleohutuse seadus (TuOS) §23 lõige 3
- Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määrus nr.63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded”
<https://www.riigiteataja.ee/akt/113122018014>
Alus: Ehitusseadustik §65 lõige 3
- Eesti standardile EVS-EN 16798-1:2019+NA:2019 (Põhitekst + rahvuslik lisa). Hoonete energiatõhusus. Hoonete ventilatsioon. Osa 1: „Sisekeskkonna lähteandmed hoonete energiatõhususe projekteerimiseks ja hindamiseks, lähtudes siseõhu kvaliteedist, soojuslikust keskkonnast, valgustusest ja akustikast”. Moodul M1-6 (kehtiv alates 15.10.2019)
- Sotsiaalministri 04.03.2002 määrusele nr.42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid”
(<https://www.riigiteataja.ee/akt/163756>)
Alus: «Rahvatervise seaduse», «Eluruumidele esitatavate nõuete kinnitamine»

- Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr.17 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid”
(<https://www.riigiteataja.ee/akt/121122016027>)
Alus: Atmosfääriõhu kaitse seadus §56 lõige 4 ja §61 lõige 1
- E 843:2016 „Linnatänavad”
<https://www.evs.ee/et/evs-843216>

2.1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEL TEOSTATUD UURINGUD

- Maa-ala geodeetiline alusplaan tehnoorkude ja kinnistu piiridega.
Koostaja: Priit Kirsiste FIE
Kutsetunnistuse nr. 156225 FIE (geodeet tase 5) Töö nr.GD-23-56 08.11.2023

3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on olemasoleva Oru kinnistu (katastritunnus 35201:003:0551) jagamine kaheks üksikelumukrundiks ja ehitusõigus ning hoonestusalad määramine, lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus ja tehnoorkudega varustamine ning haljastus arvestades Kuusalu valla üldplaneeringus toodud tingimuste ja piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadiga.

Vastavalt Kuusalu valla üldplaneeringule paikneb planeeringu ala Kiiu alevikus hajaasustusalal.

Detailplaneering ei sisalda Kuusalu valla üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

4. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS (Joonised DP-2 ja DP-3)

4.1 ASUKOHT

Planeeritav ala asub Kiiu alevikus Oru katastriüksusel jäädes Tallinn-Narva maateest lõuna poole. Planeeringuala suurus on ligikaudu 1,5ha. Planeeritav ala hõlmab Oru kinnistut (katastritunnus 35201:003:0551, 100% maatulundusmaa, pindala 15011,0m²).

Juurdepääs kinnistule on tagatud avaliku kasutusega Mäe-Mändlo teelt ning Kiiu-Huntaugu teelt.

4.2 HOONESTUS

Planeeritav Oru kinnistu on hoonestatud üksikelumuga (ehitusregistri kood 121311822), mille püstitamiseks on Kuusalu Vallavalitsuse poolt 16.12.2019 väljastatud ehitusluba nr.1912271/36861 ja k06.04.2023 kasutusluba nr.2312371/01883.



 Olemasolev üksikelumu Oru kinnistul

Lähiumbruse hoonestus_väljavõte Maa-ameti 3D kaardirakendusest (24.08.2024)
(<https://3d.maaamet.ee/kaart/>)

4.3 TEHNOVÕRGUD

Planeeritava Oru kinnistu lähedal asuvad elektri õhu- ja maakaabelliin (maantee-alas) ning puurkaev (Allika kinnistul_vid 857136969).

4.4 PIIRANGUD

- Naaber- //Allika kinnistul asuva puurkaevu (tunnus PK_24969) sanitaarkaitseala raadiusega 50m (kavandatava hoonestusalani ei ulatu);
- Kraavi veekaitsevöönd 1 m kraavi perva;st;
- Elektriliinide kaitsevööndid 1+1m ja 2+2m liinist;
- Kuusalu valla üldplaneeringu kohaselt on hoonetevaheline minimaalne kaugus naaberkinnistute hoonestusest 30m.

5. PLANEERINGU LAHENDUSE VALIK

5.1 PLANEERINGUALA ja SELLE MÕJUALAANALÜÜSIL PÕHINEVAD JÄRELDUSED (Joonis DP-2)

Planeeritava ala kaugus Tallinna linnast on u 40km ja Kuusalu alevikust u 2km. Lähim suurem asum on Kuusalu alevik, kus paiknevad kool, raamatukogu, poed, tervisekeskus, spordikeskus, kirik, restoranid, kohvikud jne. Alast põhjapoolsele u 550m kaugusele jääb Tallinn-Narva maantee. Lähim ühistraspidipeatus asub Kiiu-Soodla tee ääres u 800 m kaugusel. Lähim avalik rand on Salmistu rand u 5km kaugusel.

Kuusalu alevikus olevad teenused katavad eluks esmavajaliku. Vahemaa Kuusalu alevikuga on u 2km ja see on võimalik läbida kas jalgsi või jalgrattaga ning seega ei sõltu elu planeeritaval alal vaid isikliku sõiduvahendi olemasolust.

Planeeritavast alast põhja ja loodesuunal asuvad kuus elmumaa sihtotstarbelist üksikelamutega hoonestatud kinnistut, millel ehitisregistri andmetel paiknevad üksikelamud ehitisealuse pinnaga 108+302m².

Lisaks paiknevad nimetatud kinnistutel Maaameti kaardirakendusest nähtuvalt ka abihooned ja ehitisregistrisse on kantud kõige rohkem 7 abihoonet kinnistul. Ehitisregistri andmetel on ehitisealune pind kinnistutel 154+581m² ning keskmine ehitisealune pind 336m².

Oru kinnistu lähiala külgneb põhjast ja idast Allika kinnistuga (katastritunnus 35201:003:0549, maasihtotstarve 100% elamumaa), lõunast Tammeallika kinnistuga (katastritunnus 35201:003:0102, maasihtotstarve 100% maatulundusmaa) ja läänest Kiiu-Hundiaugu tee kinnistuga (katastritunnus 35201:003:0549, maasihtotstarve 100% transpordimaa). Teisel pool Kiiu-Hundiaugu teed paikneb Ees-Kaasiku kinnistu (katastritunnus 35201:003:0083, sihtotstarve elamumaa).

Arvestades piirkonnas asuvaid elamumaa sihtotstarbelisi maaüksuseid, haakuvad kaks planeeritud elamumaa sihtotstarbelist krunti ümbritsevate kinnistute maakasutusega.

5.2 RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Detailplaneeringu eesmärk on eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. Detailplaneering on lähiaastate ehitustegevuse alus. Antud juhul ei ole detailplaneering üldplaneeringuga vastuolus.



● Planeeritav ala (nn valge ala)
Väljavõte Kuusalu valla üldplaneeringust

Planeeritava alal kehtib Kuusalu Vallavolikogu 19.11.2001 otsusega nr.68 kehtestatud „Kuusalu valla üldplaneering“, mille kohaselt asub planeeritav ala nn valgel alal. Valge ala üldplaneeringu kaardil tähendab, et antud aladel maakasutuse sihtotstarve ei muutu ja selle muutmist tulevikus ei piirata. Ka pole nendele aladele ette nähtud suuremaid ja eraldi käsitlemist väärivaid kitsendusi ega piiranguid. Üldplaneeringus on antud vaid ehitamise printsiibid tiheasutuses (tiheasutusala on kantud punase kriipsjoonega üldplaneeringu kaardile), mille hulka antud ala ei kuulu.

Hajaasustusega aladel, kus koostatakse detailplaneering on elamute ehituskruuntide minimaalne suurus 0,36ha ja hoonete minimaalne kaugus naaberkruuntide hoonestusest 30,0m, mida on ka kruuntide moodustamisel ja hoonestusala määramisel arvestatud. Hoonestusala on määratud naaberkinnistutest vähemalt 15m kaugusele.

5.3 PLANEERINGULAHENDUSE KIRJELDUS RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDE SAAVUTAMISEKS, sh VASTAVUS LIIGILT ÜLDISEMALE PLANEERINGULE

Detailplaneeringu lähteülesande II peatükis on märgitud üheks detailplaneeringu koostamise ülesandeks ehitusõiguse ning hoonestusala määramine arvestades detailplaneeringu toodud tingimuste ja piirkonnas väljakujunenud hoonetsulaadiga.

Planeeritav ala asub Kuusalu valla üldplaneeringu kohaselt hajaasustusega alal. Hajaasutuse aladel, kus koostatakse detailplaneering on elamute ehituskruuntide minimaalne suurus 0,36ha ja hoonete minimaalne kaugus naaberkruuntide hoonestusest 30,0m. Mõlema tingimusega on detailplaneeringu lahenduse välja töötamisel arvestatud: kruuntide suurus on ligikaudu 0,75ha ja kruuntide hoonestusala on määratud minimaalselt 15m kruundi piirist. Piirkonnas on elamumaa kinnistutel kuni kahekorruselised viilkatusega üksikelamud ja abihooned. Hooned paiknevad valdavalt kinnistute keskosas. Ehitusjoont piirkonnas välja kujunenud ei ole.

5.4 PLANEERINGULAHENDUSE KAAJUTLUSED JA PÕHJENDUSED

Oru kinnistul paikneb üksikelamu (ehitisregistri kood 121311822). Detailplaneeringu eesmärk on jagada kinnistu kaheks elamumaa kruundiks ja ehitusõiguse seadmine täiendava elamu ja abihoonete rajamiseks. Koostatud detailplaneering asub üksikelamute piirkonnas ning Oru kinnistu on üksikelamuga hoonestatud, seega haakub planeeringu lahendus olemasoleva olukorraga.

Oru kinnistule on tagatud juurdepääs avaliku kasutusega Mäe-Mändlo teelt ning Kiiu-Huntaugu teelt. Esmaste avalike teenuste kättesaadavus on võimalik Kuusalu alevikus (vt. seletuskirja punkt 5.1).

Detailplaneering ei ole üldplaneeringuga vastuolus ning seega vastab detailplaneeringu lahendus valla arengusuundadele.

5.5 PLANEERINGUGA MÄÄRATAVAD MAAKASUTUS- ja EHITUSTINGIMUSED TERVIKLIKU RUUMILAHENDUSE SAAVUTAMISEKS

Antud planeerimislahendus teeb ettepaneku jagada Oru kinnistu kaheks elamumaa sihtotstarbeliseks kruundiks. Ehitusõigus nähakse ette ühe üksikelamu ja kuni kolme abihoonete püstitamiseks ehitisealuse pindalaga kuni 300m². Hoonestusala on määratud vähemalt 15m kaugusele kruundi piirist.

Hoonete arhitektuur peab igati arvestama koha eripära ja kaasaja nõuetega.

Hoonete paigutamisel kinnistul on soovitatav arvestada ilmakaari ja jätta puhkealaks pigem lõuna ja läänepoolne osa kruundist. Olemasolev kõrghaljastus säilitatakse maksimaalselt. Lisahaljastuse rajamisel kasutatakse Eesti kliimas sobivaid taimede liike.

5.6 PLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD ASJAKOHASED MÕJUD

MAJANDUSLIKUD ja SOTSIAALSED MÕJUD

Kiiu-Huntaugu tee on välja ehitatud. Uute teede rajamist käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata. Pere lisandumine suurendab minimaalselt valla elanike arvu ning vajadust täiendavate teenuste järele.

KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Kavandatud uue elamu lisandumine tekitab ümbruses turvatunnet ja väärtustab keskkonda. Hoonete valgustatud sissekäigud tagavad parema nähtavuse möödakäijatele ja see viitab inimeste kohaolekule.

Hoone projekteerimisel tuleks arvestada vaatega hoovialale, juurdepääsule, jälgitavusele (video- ja naabrivalve) ning hoone püstitamisel kvaliteetsete ja vastupidavate materjalide kasutamisega (aknad, ukSED, lukud).

Planeeritava maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

Planeeringulahenduses on loodud sobivad tingimused sotsiaalse kontrolli ja omanikutunde tekkimiseks.

Elamumaa kruundil lahendatakse ehitusprojekti staadiumis välise valgustuse paiknemine. Olulist mõju avaldab see, kuidas piirkond on kasutusel aastaringsest. Lukustatavad väravad ja tõkkepuud teedel ei anna reeglina tulemusi ning samas tekitab see probleeme kiire juurdepääsu tagamisel õnnetuse korral päästeteenistuse autodele. Parema tulemuse tagamiseks korraldada alal pidev järelevalve hoonetele ning hoonetele paigaldada turvauksed ja -aknad. Autode parkimine kruundil (tagatud on normidele vastav parkimine) vähendab autodega seotud kuritegevuse riske.

KESKKONNAMÕJUD

Detailplaneeringu kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid. Detailplaneeringu algatamise korralduses on märgitud: „Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruses nr.224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu“ on toodud nimekirja tegevustest, mille korral peab Kuusalu Vallavalitsus andma eelhinnangu ning kaaluma keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajadust. Kuna kavandatud tegevus ei kuulu eelpool toodud tegevuste hulka, ei ole eelhinnangu andmine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise kaalumine vajalik.“

Planeeringualal ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääkrestust, samuti ei kaasne olulist mõju veekeskkonnale. Kavandatav tegevus ei põhjusta kumulatiivset ega piiriülest mõju.

6. PLANEERINGU LAHENDUS (Joonis DP-4)

6.1 MAA SIHTOTSTARVE JA KRUNDI SUURUS

Planeeritud kruntide sihtotstarve on elamumaa. Oru kinnistu on jagatud kaheks ligikaudu 0,75ha suuruseks krundiks. Krundi hoonestusala on määratud arvestades krundil lasuvaid piiranguid sh üldplaneeringust tulenevat 30,0m kauguse nõuet võimalikust naaberkinnitu hoonestusest. Hoonestusala piir on märgitud 15,0m kaugusele krundi piirist. Võimalik hoonestuse asukoht on märgitud krundi keskosas arvestades eelkõige olemasoleva elamu ja kõrghaljastuse asukohta.

6.2 HOONESTUS JA EHTUSÕIGUS

Planeeritud elamukrundid on piirkonna elamukruntide seas keskmise suurusega. Hoonestusõiguse määramisel on lähtutud lähikonna elamumaa hoonestusest (vt. seletuskirja punkt 5.1).

Krundi suurim lubatud ehitusalune pind on 300m². Üksikelamu (maksimaalse ehitisealuse pinnaga 240m²) juurde võib püstitada kuni 3 abihoonet. Elamu lubatud maksimaalne kõrgus on kuni 9,0m, abihoonete (-te) kõrgus 5,0m. Viikatusena hoone katusekalle projekteerida vastavalt piirkonna tavadele (15÷45°). Abihoonete katuse kalle on vaba (sooviyuslikult viilkatus).

Ehitusloakohustusega hoonete püstitamisel/ehitamisel väljaspoole määratud hoonestusala on vajalik naaberkinnistu omaniku nõusolek. Maapinna kõrguste vahe Oru kinnistul on vahemikus 36,97÷36,64m ja see on kerge lõuna-põhja suunalise langusega. Arvestades sadevete voolamist, tuleb hoone (-te) rajamiskõrguse valikul aluseks võtta hoonestusala kõrgeim osa (punkt). Olemasoleva elamu ±0.00=38,05m ja abs kõrgus 42,14m.

Planeeritava elamu põhikorruse pörandi abs kõrgusmärgiks on u ±0.00=38,45m ja see täpsustatakse järgnevatel projekteerimise etappides. Neist tingimustest lähtuvalt on maapinna vähese ümberplaneerimisega võimalik projekteerida hoone (-te) sokkel kõrgusega 20÷40cm.

Üksikelamul võib olla kuni kaks maapealset korrust. Üksikelamu maksimaalne abs kõrgus on u 47,15m.

Hoone (-te) lubatud minimaalne tulepüsivusklass on TP3 (tuldkartev hoone)

Krundi ehitusõigus, piirangud ja arhitektuurinõuded on esitatud joonisel DP-4_Põhijoonis tehnoorkudega.

6.3 JUURDEPÄÄS JA PARKIMINE

Oru kinnistule on tgatud juurdepääs avaliku kasutusega Kiiu-Huntaugu teelt ning samalt teelt lisandub juurdepääs planeeritavale krundile. Võimalikud parkimiskohad (3-le sõiduautole) on märgitud/näidatud elamust põhja poole krundile sissesõidu lähedusse (vt. joonis DP-4_Põhijoonis tehnoorkudega).

Parkimiskohtade planeerimisel on soovitatav loomuliku looduliku lahenduse kasutamist, st mitte kahjustada pinnast ja taimi ning kasutada parkimisala loomisel näiteks murusõrestikku (ökoparkla).

Hoovi sissesõidul ja prügikonteinerite alal võib kasutada betoonkive.

Kinnistule on tagatud pääste- ja jäätmeveo autode juurdepääs. Alale planeeritud teede lahendus täpsustatakse hoone (-te) eelprojekti mahus.

Ala sissesõidu tee ja plats on ette nähtud soovituslikult katta betoonkiviga, sõiduautode parkimisala murukiviga. Peale ehitustööde lõppemist kogu õueala heakorrestatakse. Sajuvett võib koguda ka kastmiseks.

Ilmastikust tingitud sadeveed tuleb juhtida hoonetest eemale ja immutada kinnistu piires pinnasesse. Naaberkruntidele vihmavett juhtida ei ole lubatud, selle vältimiseks võib kaaluda ümber elamu drenaaži rajamist.



Foto 1_Talukivi™ 80



Foto 2_Murukivi 80

Soovituslikud teekatete referents:

- Sillutuskivi autode sissesõiduteel nt. AS Ikodor – Talukivi™ 80 või analoog, toon – hall;
<https://ikodor.ee/tootekategooria/sillutuskivid/>
- Sillutuskivi autode parkimisalal nt. Rae Kivitehas OÜ – Murukivi 80 või analoog, toon – hall;
<https://raekivitehas.ee/tooted/murukivi-80/>

PARKIMISKOHTADE ARVUTUSTABEL VASTAVALT EVS 843:2016

EHITISE OTSTARVE	NORMATIIVNE ARVUTUS	NORMI JÄRGSEID PARKIMISKOHTI	PLANEERINGUGA KAVANDATUD PARKIMISKOHTADE ARV
Planeeritud elamispind- Eramu	3x1	3	3

6.3.1 MÜRALLEEVENDUSMEETMED

Müra intensiivsus oleneb eelkõige liiklussagedusest ning raskeveokite osakaalust ja liiklusvahendite koosseisust. Samuti mõjutab maastiku iseloom. Mõju hoonetele sõltub müraallika kaugusest ning hoonete asendist tee suhtes. Kuna planeeringuala piirneb Kuusalu valla teega, siis planeeringu koostamisel olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringud nagu müra, vibratsioon ja õhusaaste on alale minimaalsed.

Edasise projekteerimise käigus arvestada järgnevaiga:

Liikluse müra maksimaalne helirõhutase ei tohi KeM määruse nr.71 §6 lg3 järgi ületada müratundlike hoonetega aladel päeval 85dB(A) ja öösel 75dB(A). Impulssmüra põhjustavaid töid nt lõhkamine, rammimine jne võib teostada tööpäeval ajavahemikus 07.00+19.00. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse KeM määruse nr.71 lisa1 toodud tööstusmüra normtasemeid. Aluseks on võetud keskkonnaministri määrus nr.71 (vastu võetud 16.12.2016) „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid”. Liikluse müra piirväärtus II kategooria alal (haridusasutused, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandeesused ning elamu maa-alad, rohealad) on päeval ajal 60dB(A), öösel 55dB(A). Liikluse müra piirväärtus II kategooria ala müratundliku hoone teepoolse küljel on päeval 65dB(A), öösel 60dB(A).

Ehitustegevusega kaasnevad müra- ja vibratsioonitasemed ei tohi ümbruskonnas ületada KeM määrusega nr.71 lisa1 ja sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr.78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid” kehtestatud ehitusmüra ja vibratsiooni piirväärtusi. Soovitatav on vajadusel rakendada vastavaid leevendusmeetmeid.

Parklate edasisel projekteerimisel elamute lähedale juhendada EVS 843:2016 „Linnatänavad” nõuetest. Hoonestuse rajamisel tagatav müratase siseruumides ei tohi ületada sotsiaalministri 04.03.2002 määruse nr.42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” normtasemeid. Vajadusel rakendades vastavaid müravastaseid meetmeid (sh EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”).

Hoonete välispiirete konstruktsioonid tuleb projekteerida vähemalt selliselt, et mitmest erineva heliisolatsiooniga elemendist välispiirde ühisisolatsioon oleks $R'_{w+Ctr} \geq 35-45dB$. Selline lahendus arvestab ka võimaliku liiklussageduse tõusuga. Tähelepanu tuleb pöörata akende heliisolatsioonile transpordimüra suhtes. Akende pind peab olema $\leq 50\%$ välisseina pinnast.

6.4 HALJASTUS JA HEAKORD

Olemasolev kõrghaljastus kinnistul säilitatakse maksimaalselt. Planeeringulahendusega tehakse ettepanek kinnistule haljastuse rajamiseks (sh ka viljapuude) ja ilupuude ja põõsaste (sh ka viljapuude) istutamiseks peamiselt kruntide lõunapoolsesse ossa (vt joonis DP-4_Põhijoonis tehnoõrkudega). Haljastuse täpsem lahendus lahendatakse hoone (-te) ehitusprojekti mahus.

Õueala täiendaval haljastamisel võib alale istutada okas- ja lehtpuid aga ka hekke (nt kontpuid või mägimänd), mille istikute hulga ja nõuded sätestab standard EVS 939:2020_Puittaimed haljastuses Osa 2: Ilupuude ja -põõsaste istikute kvaliteedinõuded.

Hoone ja tehnoõrkude projekteerimisel tuleb tagada istutatavate puude ja ehitiste vahelised kujud vastavalt Eesti Standard EVS 843:2016 esitatud nõuetele. Istutamisel on soovitatav kasutada ainult Eesti päritolu istutusmaterjali. Planeeritud hekid ja muu haljastus ei tohi tekitada piiratud nähtavusega ristmikke. Liiklusohutus peab olema tagatud ka pärast haljastuse täiskasvu.

Krundi piirile on võimalik rajada kuni 1,5m kõrgune puitlipp või võrkpiire. Prügikonteinerite võimalik asukoht on kavandatud parkimisala lähedusse betoonplaatidega kaetud platsil. Prügiveo masinatele on tagatud juurdepääs Kiiu-Huntaugu teelt. heakorranõuded, kohustused ja piirangud Kuusalu valla territooriumil viibivatele ja tegutsevatele isikutele ning valla territooriumil asuva kinnis- või vallasvara omanikele reguleerib Kuusalu valla heakorra eeskiri <https://www.riigiteataja.ee/akt/403042013036>.

Tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel arvestada teiste elamute paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr.71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” Lisa 1 normtasemeid. Siseruumide mürataseme teemat vt p.4.4.

6.5 JÄÄTMETE PROGNOOS JA KÄITLEMINE

Ehitustööde käigus tekkida võivate ehitusjätmete kogumisel ja käitlemisel peab juhinduma Jäätmeseadusega sätestatust. Keskkonnakaitse eest ehitusplatsil ja sellega vahetult piirnevatel aladel vastutab ehituse Töövõtja vastavalt Eesti Vabariigi kehtivatele seadustele ja nõuetele ning *Tellijal* poolt esitatud juhiste. Ohtlike jäätmete konteiner peab olema selgelt ja arusaadavalt tähistatud. Kuusalu valla jäätmehoolduseeskiri käsitleb ehitus- ja lammutusjätmete käitlemist <https://www.riigiteataja.ee/akt/413112012007>.

Eeskirja kohaselt kuuluvad ehitusjätmete hulka puidu, metalli, plastikute, betooni, telliste, ehituskivide, klaasi ja muude ehitusmaterjalide ning -toodete jäätmed. Krundile on planeeritud paigaldada tühjendatav (-vad) konteiner (-id) jäätmete kogumiseks. Jätmete mahuteid tuleb tühjendada sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse. Jätmete kogumist tuleb läbi viia sorteeritult/liigiti, et võimaldada jäätmete taaskasutamist ja kõrvaldamist (viimist keskkonda) ning luua võimalused ohtlike jäätmete kogumiseks ja äraveoks spetsiaalsetesse ladustamiskohtadesse. Jätmete mahutite vahetus läheduses tagada võimalus lühiajaliseks parkimiseks sh ka konteinerite tühjendamiseks.

Ehitustöödel tekkivad jäätmed kuuluvad kas taaskasutamisele ja/või äravedamisele vastavat jäätmeveoluba omava ettevõtja poolt, kõrvaldamisele spetsiaalses ehitusjätmete ladustuspaigas vastavalt ladustuskohta kasutuseeskirjadele või antakse töötlemiseks üle vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlusettevõttele. Ehitusjätmete tekkimisel on valdaja kohustatud rakendama kõiki tehnoloogilisi ja muid võimalusi ehitusjätmete liikide kaupa kogumiseks ja rakendama kõiki võimalusi taaskasutamiseks

6.6 RADOON

Kuusalu vallas, Kiiu alevikus paikneva Oru kinnistu kohta radoonitaseme määramise raportit koostatud ei ole. Eestis on siseruumide õhu radoonisisaldus reguleeritud ettevõtus- ja infotehnoloogiainistri 28.02.2019 määrusega nr.19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase”, mis on õiguslikult siduvam dokument, kui standard (vt. <https://www.riigiteataja.ee/akt/105032019026>).

Vastavalt Eesti standardile EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes” tuleb tagada siseruumides radooniohutu keskkond. Uutes ja olemasolevates hoonetes ei ole ehitustegevusele pinnaseõhu radoonisisaldusest lähtuvalt piiranguid kehtestatud. Radoonikaitse meetmete sobiva valikuga on võimalik nõuetekohane siseõhu radoonisisaldus saavutada hoonetes kõikjal üle Eesti (vt. <https://www.evs.ee/et/evs-840-2023>).

Vastavalt Eesti pinnase radooniriski kaardile paikneb planeeritav ala kõrge Rn-riski piirkonnas, mille piires jääb Rn sisaldus pinnaseõhus piiridesse (100-150kBq/m³).
(vt. <https://gis.egt.ee/portal/apps/experiencebuilder/experience/?id=f4363bc3bae34fe19e04458dc875375e>)

PINNASE RADOONIOHTLIKKUSE LIIGITUS VASTAVALT EVS 840:2023

PINNASEÕHU RADOONISISALDUS	PINNASEÕHU RADOONISISALDUS (kBq/m³)
MADAL	alla 10
NORMAALNE	10 ÷ 50
KÕRGE	50 ÷ 250
ÜLIKÕRGE	üle 250

Hoone (-te) rajamisel tasub kaaluda järgmiste meetmete tarvitusele võtmist:

Hoone (-te) projekteerimisel arvestada radooni kaitsega so kasutada nt. radoonitõkkekile, mille margi valikul ja paigaldusel konsulteerida eelnevalt ala spetsialistiga ja seejärel tellida radoonitõkkekile paigaldus ehitustööd teostavalt ettevõtelt. Seejuures kõik vundamenti läbivad kommunikatsioonid tuleb hoolikalt hermetiseerida.

Lisaks tagada nõuetele vastav ventilatsioon. Vundament projekteerida selliselt, et radoonitõkkekilest oleks võimalikult vähe läbiviike (elektrikaableid tagasitaitesse ei ole soovitatav projekteerida).

Nimetatud meetmete kasutusele võtu korral on tagatud normidele vastav radoonitase hoones.

Hoone (-te) projekteerimisel arvestada nimetatud meetmete//soovitustega vundamenti konstruktsioonis so ette näha radoonitõkke kile paigaldamine tagamaks normidele vastav radoonitase hoones (-tes).

6.7 PÕHJAVESI

Eesti põhjavee kaitse kaardi (Eesti Geoloogiakeskus OÜ, 2001) järgi asub planeeringuala nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkonnas. Hoonete projekteerimisel tuleks jälgida, et ei mõjutataks negatiivselt põhjavee omadusi ja sellest tulenevalt elanikeni jõudva joogivee kvaliteeti.

(vt. <https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/link/ise34R2r>)

7. TULEOHUTUS

Detailplaneeringuga lubatav maksimaalne ehitatav brutopind planeeringualal on 500m². Hoonete kasutusviis: I. Planeeritava hoonestus koosneb ühest (1) kuni kahekorruselisest elamust ja maksimaalselt kolmest (3) abihoonest. Detailplaneerimise projektis on krundile märgitud hoonete võimalik ehitusala (vt.joonis DP-4_Põhijoonis tehnoorkudega). Planeeritavate hoonete tuleohutusklass on TP3 (minimaalne lubatav).

Tuletõrje- ja päästetõid teostab ja korraldab antud piirkonnas Päästeameti Põhja-Eesti päästkeskus. Lähimad tuletõrje veevõtukohtade ja hüdrantide asukohad vt. joonis DP-1_Situatsiooniskeem.

Planeeritud hoonestus paikneb krundil lahtise hoonestusviisiga ja projekteerimisel tuleb tagada hoonetele vaba juurdepääs. Ehitistevaheliste kujade planeerimisel on lähtutud Siseministri 30.03.2017 määrusest nr.17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”.

Kuna tegemist on hajaasustusalaga, siis vastavalt EVS 812-6:2012 p.5.2.3-le: Hajaasustusega piirkonna üksik- ja kaksikelamutele ning nende abihoonetele ei nähta kustutusveele ette eraldi välist veevõtukohta. Naaberkiinnistud on hoonestatud. Lähim hoonestus (hoone) paikneb Oru kinnistul u 75m kaugusel so kaugemal kui 8,0m. Seega hoone ja naaberkiinnistute hoonestuse vahelised tuleohutuskujad on piisavad ning tuletõrjemasinade juurdepääs hoonetele on tagatud.

Vastavalt Maa-amet geoportaali kaardirakendusele „Ohtlikud käitised, veevarustus ja veeohutus” asub lähim hüdrant nr.5 (VID6622, Trassi DN100) linnulennult 600m kaugusel Kiiu alevikus, Möisa tee18 kinnistul ja on esitatud joonisel DP-1_Situatsiooniskeem.

(vt. <https://geoportaal.maaamet.ee/est/Kaardirakendused-p2.html>)

Vastavalt Maa-amet geoportaali kaardirakendusele on planeeritud hoonestusala lähim kaugus naaberhoonetest: (vt. <https://geoportaal.maaamet.ee/est/Kaardirakendused-p2.html>)

- Üksiklamu Oru kinnistul – u 75 m
(katastritunnus 35201:003:0551)
Ehitisregistri kood 121311822

Planeeritud on I kasutusviisiga hoone (-ed), mille põlemiskoormus on alla 600 MJ/m² ja pindala alla 800 m².

Tule leviku takistamiseks põlevalt hoonelt teistele ning tulekustutus- ja päästemeeskonnale on tagatud vajalikud juurdepääsud, mille täpsed asukohad määratakse ehitusprojekti mahus. Hooned ei või paikneda naaberkiinnistute hoonestusele lähemal kui 15 meetrit.

Detailplaneeringuga kavandatav hoonestusala on esitatud joonisel DP-4_Põhijoonis tehnoorkudega.

8. TEHNOVARUSTUS

8.1 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Oru kinnistul ja selle lähiümbruses puuduvad ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitorustikud. Samuti ei kirjelda planeeringuala vahetu läheduse ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni lahendust dokument „Kuusalu valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2020-2032” .

(vt. <https://www.kuusalu.ee/uvk-arengukava>)

8.1.1 VEEVARUSTUS

Oru kinnistul olemasoleva elamu veevarustus on toimub Allika kinnistul asuva puurkaevu (tunnus PK_24969) baasil. Lisanduva elamumaa krundi veevarustusega varustamiseks on krundi hoonestusala lõunapoolsesse ossa planeeritud rajada puurkaev hooldusalaga r=10 m (vt. joonis DP-4_Põhijoonis tehnoorkudega).

Veeseaduse¹ (VeeS) §283 (vastu võetud 30.01.2019) kohaselt ei moodustata puurkaevu sanitaarkaitseala juhul, kui vett võetakse põhjaveekihi alla 10m³ ööpäevas ühe kinnisasja vajaduseks. Hooldusala ulatus on 10 m.

(vt. <https://www.riigiteataja.ee/akt/122022019001>)

Ühe kinnisasja vajaduseks rajatavale põhjaveehaardele kehtivad veevõtu hooldusnõuded:

- Kaevu askoht peab olema võimalike reostusallikate (kogumiskaevud, käimlad, prügikastid, õlimahutid, kanaliseerimata saunad jne.) suhtes põhjavee voolu suunas ülesvoolu ja neist krundi piires võimalikult kaugemal (mitte vähem kui 10 m).

Vastavalt Keskkonnaministri määrusele nr.43 (vastu võetud 09.07.2015) „Nõuded salvkaevu konstruktsiooni, puurkaevu või -augu ehitusprojekti ja konstruktsiooni ning lammutamise ja ümberehitamise ehitusprojekti kohta, puurkaevu või -augu projekteerimise, rajamise, kasutusele võtmise, ümberehitamise, lammutamise ja konserveerimise korra ning puurkaevu või -augu asukoha kooskõlastamise, ehitusloa ja kasutusloa taotluste, ehitus- või kasutusteate, puurimispäeviku, salvkaevu ehitus- või kasutusteate, puurkaevu või -augu ja salvkaevu andmete keskkonnaregistrisse kandmiseks esitamise ning puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teatise vormid” tuleb rajatud puurkaev kanda keskkonnaregistrisse.

Kaevu ja selle ümbruse sanitaarse seisundi//korrasoleku eest vastutab kaevu Omanik (Valdaja). Kaevu hooldusalal on põhjavee saastumise vältimiseks keelatud tegevused, mis võivad ohustada põhjaveekihi vee omadusi, sh väetiste ja taimekaitsevahendite hoiustamine ja kasutamine, ohtlike ainete juhtimine pinnasesse ja põhjavette, maaparandussüsteemide rajamine, reoveesette kasutamine, kanalisatsiooni või reovee kogumissüsteemi rajamine ja heitvee või saasteainete pinnasesse juhtimine.

8.1.2 KANALISATSIOON

Kuusalu valla arengukava 2023-2028

(https://www.kuusalu.ee/documents/7610279/0/KuusaluVVK_AK_2023.pdf%23.pdf/f2125820-7c7c-46fd-b3eb-1d33dbbc9660) näeb mitte ühiskanalisatsiooni alal, et reovesi puhastatakse omapuhastitega või kogutakse mahutitesse ning viiakse purgimisteenuse osutajate poolt puhastitesse.

Oru kinnistu on olemasoleva elamu kanalisatsioon lahendatud reoveekogumismahutiga Lisanduva elamukrundi kanalisatsiooni lahendus näeb ette paigaldada krundile oma reoveekogumismahuti, mille orienteeruv asukoht on näidatud põhijoonisel (vt. joonis DP-4_Põhijoonis tehnovõrkudega). Reoveekogumismahuti suurus peab olema vähemalt 10,0m³.

Kanalisatsiooni lahendus näeb ette paigaldada krundile oma reoveekogumismahuti, mille orienteeruv asukoht on näidatud põhijoonisel (vt. joonis DP-4_Põhijoonis tehnovõrkudega). Reoveekogumismahuti suurus peab olema vähemalt 10 m³.

Alternatiivse lahendusena, konsulteerides vastava ala spetsialistiga, võib kaaluda biopuhasti rajamist, kus mikroorganismidele luuakse sobivad elutingimused reovee õhustamise teel. Selle tagajärjel lagundatakse väga suur osa orgaanilisest aineest veeks ja süsihappegaasiks (CO₂).

Välistama peab ravimite, eriti antibiootikumide sattumise kanalisatsiooni.

Vastavalt Keskkonnaministri määrusele nr.61 (vastu võetud 08.11.2019) „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused” võib kaitsmata ja nõrgalt kaitsitud põhjaveega aladel pärast reovee bioloogilist puhastamist heitvett hajutatult pinnasesse immutada kuni 10 m³ ööpäevas.

(vt. <https://www.riigiteataja.ee/akt/112112019006>)

Heitvee pinnasesse immutamiseks kasutatav süsteem peab võimaldama võtta vee erikasutamisosas kehtestatud nõuete kontrolliks heitvee kontrollproovi.

Heitvee immutussügavus peab olema aasta ringi hinnanguliselt vähemalt 1,2m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning jääma hinnanguliselt 1,2m kõrgemale aluspõhja kivimitest.

Ühepereelamu ööpäevane heitvee arvestuslik kogus neljaliikmelise pere puhul on 0,57m³.

Üksikelamu kanalisatsiooni lahenduse eelistatum variant on kogumismahuti.

Biopuhasti asukoha valikul peab arvestama puurkaevu asukohaga.

8.1.3 SADEMEVESI JA VERTIKAALPLANEERIMINE

Maapind langeb Oru kinnist lääne piiril oleva kraavi suunas u 1,0m. Olemasolevat maapinda võib hoone rajamisel tõsta maksimaalselt kuni 0,5 m. Hoonete katustelt kogunev sademevesi immutatakse pinnasesse omal krundil.

Kuna kinnistule rajatakse puurkaev, tuleb hoonete katustelt koguneva vee immutamisel pinnasesse arvestada Vabariigi Valitsuse määrusega nr.99 (vastu võetud 09.12.2016 nr.142) „Reovee puhastamise ning heit- ja sademeeve suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademeeve reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed” muutmise §7 lg1: Heit- ja sademeeve pinnasesse juhtimine ei ole lubatud veehaarde hooldusalal (vt. <https://www.riigiteataja.ee/akt/116122016002>).

Sademeevee vooluhulk planeeritavalt ehitusalalt on 21 l/s ja parkimisalalt on 13 l/s. Hoonet teenindav kanalisatsioonitaristu peab olema välja ehitatud enne hoonete ehitamise alustamist.

Planeeringualal paiknev kraav tuleb säilitada ning puhastada tagamaks naaberlade liigvete äravool. Ehitusprojekti koostamise mahus tuleb kraav rekonstrueerida so puhastada ja tagada liigvete äravool.

Alal paikneva kraavi osas on kinnistu igakordsel omanikul kohustus tagada kraavis vee tõrgeteta äravool, selleks puhastada kraavi põhi ja nõlvad rohust, võsast, puudest, jäätmetest ning muudest vee äravoolu takistavatest asjadest. Vajadusel, kui piirkonnas on maapind niiskusrööpmega probleeme, tuleb planeerida täiendavaid kraave või drenaaže juurde. Ilmastikust tingitud sadeveed tuleb juhtida hoonetest eemale ja immutada kinnistu piires pinnasesse. Naaberkruntidele vihmavett juhtida ei ole lubatud, selle vältimiseks võib kaaluda ümber elamu drenaaži paigaldamist.

8.1.4 SOOJARUSTUS

Hoone (-te) küttesüsteemide rajamisel eelistada keskkonda säästvamaid küttelahendusi ja -liike so kasutama keskkonnasõbralikke ja //või taastuvenergiaallikaid.

Välisvõrg peab enim keskkond saastavad kütteliigid nt. kivisüsi. Soovitavad kütteliigid on maasoojuspump (soodsaim juhul, kui kinnistu pind seda võimaldab), õhk-vesi soojuspump, pelletikatel, õhk-õhk soojuspump, küttepuid jm tänapäevased kütteliigid. Soovi korral on hoonetele lubatud paigaldada ka päikesepaneelid.

Mugavusküttena võib nt. san- ja saunaruumides kasutada elektripõrandakütet.

8.1.5 ELEKTRIVARUSTUS

Planeeringu koostamiseks on Elektrilevi OÜ poolt 08.07.2024 väljastatud tehnilised tingimused nr.476010. Kinnistu//hoone (-te) elektrivarustus lahendatakse olemasoleva 0,4kV õhuliini baasil, mastist nr.9 (asukoht: Oru kinnistul). Liitumiskilp on planeeritud kinnistu piirile. Elektritoide hooneni on ette nähtud maakaabelliiniga (vt. joonis DP-4_Põhijoonis tehnovõrkudega).

Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1m kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Elektrivõrgu kaitsevööndis on keelatud tõkestada juurdepääsu elektrivõrgu ehitisteni, ladustada jäätmeid, tuleohtlikke materjale ja aineid, teha tuld, põhjustada oma tegevusega elektrivõrgu ehitiste saastamist ja korrosiooni. Elektrivõrgu kaitsevööndis on ilma võrguettevõtja loata keelatud ehitada, rekonstrueerida või lammutada hooneid ja rajatisi, teha mistahes laadimis-, süvendus-, lõhkamis-, üleujutus-, niisutus- ja maaparandustöid, istutada ja langetada puid ja põõsaid.

Maakaabelliinide kaitsevööndis on ilma võrguettevõtja loata keelatud töötada löökmehanismidega, planeerida pinnast, teha mullatöid sügavamal kui 0,3m ning ladustada ja teisaldada raskusi.

Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia (-toite) saamiseks tuleb esitada Elektrilevi OÜ liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada kinnistu aadress. Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab piirkonda teenindav ettevõtte elektrivõrgu.

Rajatavad ehitised ja tööd kaitsetsoonides on lubatud liini valdaja loal.

Tee-//õueala valgustuse projekteerimisel tuleb ehitusprojekti võtta kasutusele meetmed valgusreostuse ärahoidmiseks ning tähistava vaadeldavuse säilitamiseks. Ehitusprojekti tänava-//õueala valgustus projekteerida võimalikult madalatel postidel, kasutada valgusvihku suunavaid lambivarje, mis on pealt kaetud. Kasutada ökonoomseid LED-lampe valgustemperatuuriga 3000-4000K.

Vältida tuleb sinist tooni valgusallikaid. Kaaluda võimalust kasutada valgustite reguleerimiseks nt. liikumis- ja valgustugevuse andureid. Elektrivarustus peab tagama ka maakütte-, õhk-vesi ja õhk-õhk soojuspumpade töö.

Planeeringu koostamisel on arvestatud on ka päikesepaneelide paigaldamise võimalusega.

8.1.6 SIDEVARUSTUS

Oru kinnistu sidevarustus lahendatakse traadita side (nt. mobiilside) vahenditega.

9. DETAILPLANEERINGU REALISEERIMISEST TULENEVATE KAHJUDE HÜVITAMINE

Detailplaneeringu koostamiseks ja koostamise rahastamiseks ning detailplaneeringu kohase tehnilise infrastruktuuri väljaehitamiseks ja väljaehitamise rahastamiseks koostatakse Kuusalu Vallavalitsuse ja kinnistu *Omaniku* vahel eraldi leping. Detailplaneeringu realiseerimisel tekkinud kahju hüvitamise kohustus, nt. ehitustegevuse käigus tekkinud kahjud, lasub kavandatud elamumaa krundi igakordsel omanikul. Detailplaneeringu realiseerimisel (ehitusperioodil) tekkivad võimalikud kahjud tuleb hüvitada vastavalt kehtivatele seadustele ette nähtud korras, võimalike kahjude hüvitajateks määratakse kinnistute igakordsed omanikud.

10. DETAILPLANEERINGU REALISEERIMISE EHK ELLUVIIMISE KAVA

Riisi katastriüksuse ja lähiümbruse detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal koostatavatele ehitusprojektidele. Lisaks peab arvestama kohaliku omavalitsuse (KOV) poolt kehtestatud ehitise arhitektuursete ja ehituslike lisatingimustega (nende olemasolu korral).

Peale detailplaneeringu (DP) kehtestamist on kohustuslik järgida DP realiseerimise ehk elluviimise kava:

- Katastriüksuse sihtotstarbe määramine vastavalt detailplaneeringuga kehtestatud maakasutuse otstarbele;
- Planeeringujärgse servituudi seadmine (madalpinge kaabel);
- Vältimaks tee ääre rikkumist on avalikult teelt mahasõidu rajamiseks vaja Raasiku Vallavalitsusest (KOV) taodelda ehitusluba ja mahasõit peab olema valmis enne muud ehitustegevust;
- Kinnistu omanikul on kohustus mitte alustada või lubada kinnistul hoonete ehitustegevust seni, kuni kinnistuni on rajatud kinnistu suhtes kehtivale detailplaneeringule vastavad tehnovõrgud ja rajatised ning neile on väljastatud kasutusload;
- Detailplaneeringus kavandatud tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine detailplaneeringu realiseerimisest huvitatud isiku finantseerimisel. Tehnovõrgud ja –rajatised ehitatakse olemasolevatest liitumispunktidest kuni eraomandisse jääva krundi kavandatud liitumispunktideni;
- Tuletõrjervee mahuti (min 30 m³) rajamine kas omal kinnistul või lähiümbruse planeeringu koostajatega (Huvitatud isikutega) ühiselt KOV poolt ette antud asukohas ja tingimustel. Lisaks kaaluda antud mahutiga ühenduses oleva teeäärse hüdrandi rajamist;
- Teede ja tehnovõrkude projekteerimisel ning ehitamisel arvestada olemasoleva kraavidesüsteemiga ning tagada liigvete tõrgeteta äravool;
- Peale tehnilise infrastruktuuri väljaehitamist, mis on planeeringuga kavandatud krundi ehitusõiguse realiseerimiseks vajalik ja vastavate kasutuslubade väljastamist Raasiku Vallavalitsuse poolt, teostatakse planeeringuga kavandatud hoonete ehitusõiguse realiseerimist sellel maaüksusel;

- Kinnistu omanikul on kohustus mitte alustada või lubada kinnistul hoonete ehitustegevust seni, kuni kinnistuni on rajatud kinnistu suhtes kehtivale detailplaneeringule vastavad tehnovõrgud ja rajatised ning neile on väljastatud kasutusload;
- LVajaduse//soovi korral ihtsustatud sprinklersüsteemi elik kodusprinkleri paigaldamine (esimene valik) rajatavasse üksikelamusse (peale ehitusloa väljastamist ja enne kasutusloa taotlemist Kuusalu Vallavalitsuses).

Seletuskirja koostas: arhitekt Heiki Taras
/Allkirjastatud digitaalselt/

II MENETLUSDOKUMENDID

1. Kuusalu Vallavalitsuse 12.oktoober 2023 korraldus nr.405 Kiiu aleviku Oru kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine ning lähteülesande kinnitamine koos lisaga (4 lehte).
 - Lisa
 - Kuusalu Vallavalitsuse 12.10.2023 korraldus nr.405 (2 lehte)
 - Kiiu aleviku Oru kinnistu detailplaneeringu lähteülesanne (2 lehte)

KORRALDUS



KORRALDUS

Kiiu

12.oktoober 2023 nr 405

**Kiiu aleviku Oru kinnistu detailplaneeringu
algatamine ja lähteülesande kinnitamine**

Kuusalu Vallavalitsusele on laekunud taotlus Kiiu aleviku Oru kinnistu (35201:003:0551) detailplaneeringu algatamiseks. Huvitatud isik taotleb 1,5 ha suuruse kinnistu jagamist kaheks elamukrundiks ja chitusõiguse seadmist täiendava elamu ja abihoonete rajamiseks. Oru kinnistu on hetkel elamumaa sihtotstarbega ning hoonestatud. Kinnistule juurdepääs on tagatud avaliku kasutusega Mäe-Mändlo teelt ning Kiiu-Huntaugu teelt.

Planeeritav ala asub hajaasustusalal, kehtiva Kuusalu valla üldplaneeringu kohasel nn valgel alal. Valge ala üldplaneeringu kaardil tähendab, et antud aladel maakasutuse sihtotstarve ei muutu ja selle muutmist tulevikus ei piirata. Ka pole nendele aladele ette nähtud suuremaid ja eraldi käsitlemist väärivaid kitsendusi ega piiranguid. Menetletav detailplaneering on üldplaneeringule vastav.

Vastavalt planeerimisseaduse § 125 lõikele 1 on detailplaneering nõutav alevikes ehitusloakohustuslike hoonete püstitamiseks.

Kuusalu Vallavalitsuse planeeringute komisjon tutvus 28.09.2023 koosolekul esitatud taotlusega ning toetas detailplaneeringu algatamist.

Tulenevalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 3 lõikest 1 hinnatakse keskkonnamõju, kui kavandatav tegevus toob eeldatavalt kaasa olulise keskkonnamõju. Olulise keskkonnamõjuga tegevused on toodud sama seaduse § 6 lõikes 1. Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruses nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu“ on toodud nimekirja tegevustest, mille korral peab Kuusalu Vallavalitsus andma eelhinnangu ning kaaluma keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajadust. Kuna kavandatud tegevus ei kuulu eelpool toodud tegevuste hulka, ei ole eelhinnangu andmine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise kaalumise vajalik. Juhul, kui detailplaneeringu menetlemise kestel ilmnevad täiendavad asjaolud, on vallavalitsusel õigus nõuda detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikult keskkonnamõju strateegilise hindamise koostamist.

Lähtudes eelpool toodust, kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1, Kuusalu Vallavolikogu 19.12.2001 otsusega nr 68 kehtestatud Kuusalu valla üldplaneeringust, planeerimisseaduse § 4 lõigetest 1 ja 2, § 125 lõikest 1, § 128 lõikest 1, Kuusalu Vallavolikogu 25.05.2022 määruse nr 11 „Planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku rakendamine“ § 3 lõigetest 1 ja 2:

1. Algatada Kiiu aleviku Oru kinnistu (35201:003:0551) detailplaneering.
2. Kinnitada detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt lisale.
3. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)
Terje Kraanvelt
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)
Tiia-Liis Jürgenson
vallasekretär

LÄHTEÜLESANNE

Lisa
Kuusalu Vallavalitsuse
12.10.2023.a
korraldusele nr 405

KIIU ALEVIKU ORU KINNISTU DETAILPLANEERINGU LÄHTEÜLESANNE

Oru kinnistu:

Kinnistu pindala: 15011 m².
Katastritunnus: 35201:003:0551.
Kinnistu maakasutuse sihtotstarve: 100 % elamumaa.

Planeeringu koostaja: tellija valikul vastavalt kehtivale seadusandlusele.
Detailplaneeringu kehtestamiseks esitamise tähtaeg kolme aasta jooksul detailplaneeringu algatamisest arvates.

I LÄHTEÜLESANDE KOOSTAMISE ALUSED

1. Taotlus detailplaneeringu algatamiseks.
2. Kuusalu valla üldplaneering.

II DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANNE

1. Kinnistu jagamine kuni kaheks üksikelamukrundiks ja ehitusõiguse ning hoonestusalade määramine arvestades üldplaneeringus toodud tingimuste ja piirkonnas välja kujunenud hoonestuslaadiga.
2. Liikluskorralduse ja tehovarustuse lahendamine.
3. Heakorrastuse ja haljastuse lahendamine.
4. Kõigi vajalike piirangute ja servituutide määramine.
5. Vajadusel ettepanekute tegemine notariaalsete lepingute sõlmimiseks.

IV ARVESTAMISELE KUULUVAD VAREM KOOSTATUD PROJEKTID

1. Kuusalu valla üldplaneering.

V OLEMASOLEVAD GEODEETILISED ALUSPLAANID JA GEOLOOGILISED UURIMISTÖÖD

1. Digitaalne Eesti põhikaart M 1:10 000.

VI NÕUTAVAD GEODEETILISED ALUSPLAANID JA GEOLOOGILISED UURIMISTÖÖD

1. Teostada topo-geodeetilised uurimistööd M 1: 500 koos tehnovõrkudega.
2. Detailplaneeringu aluskaardiks võtta digitaalselt moodustatud topo-geodeetiline alusplaan täpsusega M 1:500.
3. Mõõdistus peab kajastama planeeritava maatükse ümber olevat 15,0 m laiust ala ning naaberkinnistul asuvat hoonestust. Topo-geodeetiline alusplaan koos uurimistöö aruandega esitada kooskõlastamiseks Kuusalu Vallavalitsuse ehitusspetsialistile enne eskiislahenduse koostamist.

VII NÕUTAVAD DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSED/KOOSTÖÖ

1. Päästemeeti Põhja päästekeskus.
2. Tehnovõrkude valdajad, tehniliste tingimuste väljastajad.
3. Kinnistu omanik.
4. Need maaomanikud ja maakasutajad, kelle maale teid ja/või tehnovõrke planeeritakse või kelle maakasutust kitsendatakse.

VIII DETAILPLANEERINGU KEHTESTAMISEKS VAJALIKUD TOIMINGUD

1. Kuusalu Vallavalitsusega sõlmida koostamise finantseerimise leping koheselt pärast algatamise korralduse teatavaks tegemisest. Lepingu projekti edastab vallavalitsuse planeeringute spetsialist huvitatud isikule.
2. Detailplaneeringu eskiis esitatakse Kuusalu Vallavalitsusele tutvumiseks ja vajadusel korrektuuride tegemiseks.
3. Vallavalitsusele esitatud eskiis peab sisaldama vähemalt:
 - 3.1 Planeeritava maa-ala kontaktvööndi analüüsi;
 - 3.2 Eskiisi seletuskirja;
 - 3.3 Eskiisi põhijoonist, mis sisaldab: hoonestuskava, põhimõttelist liikluskorraldust, põhimõttelist haljastuse ja tehnovarustuse lahendust;
4. Vajadusel korrigeeritud detailplaneeringu eskiis esitatakse Kuusalu Vallavalitsusele tutvumiseks ja avaliku arutelu korraldamiseks. Kuusalu Vallavalitsus korraldab detailplaneeringu avaliku arutelu. Vastav teade ilmub maakonnalehes Sõnumitooja ning valla kodulehel www.kuusalu.ee.
5. Vajadusel peale eskiislahenduse avalikustamist korrigeeritud detailplaneeringu põhilahendus esitatakse vallavalitsusele ametitega kooskõlastamiseks. Tehnovõrkude valdajatega korraldab planeeringu kooskõlastamise huvitatud isik või siis tema poolt valitud planeeringu koostaja.
6. Kõigi kooskõlastustega detailplaneering esitatakse digitaalselt vastavasisulise avaldusega Kuusalu Vallavalitsusele vastuvõtmiseks. Vastuvõtmiseks esitatud planeering peab lisaks planeeringu seletuskirjale ning joonistele sisaldama detailplaneeringu lahendusi illustreerivat materjali, kooskõlastuste koondtabelit ning kokkuleppeid eramaadel asuva juurdepääsutee kasutamise osas või vastavad notariaalsed servituudilepingud. Vajadusel esitab planeeri detailplaneeringu materjali: situatsiooniskeemi, põhijoonise ning illustratiivse materjali kokku murdmata kujul (ühes eksemplaris). Vajadus täpsustatakse täiendavalt.
7. Kuusalu Vallavalitsus korraldab detailplaneeringu avaliku väljapaneku. Vastav teade ilmub maakonnalehes Sõnumitooja ning valla kodulehel www.kuusalu.ee.
8. Avalikul väljapanekul esitatud ettepanekute ning vastuväidete põhjal korraldab Kuusalu Vallavalitsus detailplaneeringu avaliku arutelu. Vastav teade ilmub maakonnalehes Sõnumitooja ning valla kodulehel www.kuusalu.ee.
9. Vajadusel toimub notariaalsete võlaõiguslike lepingute sõlmimine enne detailplaneeringu kehtestamist. Juhul, kui planeeringu lahendus näeb ette juurdepääsuservituudi, siis on selle sõlmimine enne detailplaneeringu kohustust huvitatud isikute vahel kohustuslik.
- 10. Detailplaneering peab olema esitatud kehtestamiseks hiljemalt kolme aasta jooksul algatamise korraldusest arvates.**
- 11. Kehtestamiseks esitada Kuusalu Vallavalitsusele planeeringute riikliku andmekogu (PLANK) jaoks vajalik digitaalne planeering planeerimisseaduses ette nähtud mahus ja vastavalt riigihalduse ministri 31.10.2022 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“. Detailplaneering edastatakse vallavalitsuse poolt PLANK-i kontrollisüsteemi. Kontrolli mitte läbinud detailplaneering tagastatakse planeeringu koostajale korrigeerimiseks enne kehtestamist.**
12. Pärast detailplaneeringu kehtestamist esitab planeeri Kuusalu Vallavalitsusele planeeringu materjalidest ühe eksemplari paberandjal.

III JOONISED

1. Situatsiooniskeem	–	DP- 1
2. Kontaktala analüüs	–	DP- 2
3. Tugiplaan	–	DP- 3
4. Põhijoonis tehnoorkudega	–	DP- 4
5. 3D Illustratsioonid	–	DP- 5

IV LISAD

LISA 1

1. Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr.476010_08.07.2024 Oru kinnistu elektrivõrguga liitumise kohta (detailplaneeringu koostamine_2 lehte)

TEHNILISED TINGIMUSED 476010



TAOTLUSE ESITAJA

Nimi / ärinimi Räästas, Ave		Isiku- või registrikood 47204060227	
Kontaktaadress	Tänav / maja / korter Kiiu alevik, Oru	Sihnumber 74604	Maakond Harju maakond
	Telefon 5566 1762	e-post ave29r@gmail.com	
Kontaktisik	Nimi		
	Telefon	e-post	

VÕRGUÜHENDUSE ASUKOHT

Võrguühenduse kasutamise asukoht / aadress Oru Kiiu alevik Kuusalu vald Harju maakond			
Tarbimiskoht		Katastriüksuse number 35201:003:0551	
Minimaalne 1-faasiline lühisvool		Maksimaalne 3-faasiline lühisvool	
Piirkonna alajaam	Tortefider	Jaotusalajaam	Jaotusfider

TOOTEVALIK

Tehnilised tingimused detailplaneeringuks

SOOVITUD VÕRGUÜHENDUSE JA MÕOTESÜSTEEMI ANDMED

Faaside arv 3	Amprite arv 16 A
------------------	---------------------

ELEKTRILEVI TEGEVUSED

Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu.

TEHNILISED TINGIMUSED 476010



KLIENDI TEGEVUSED

1. Detailplaneeringu ala toide näha ette olemasoleva mastalajaama Blondi:(Kotka) baasil.
2. Nimetatud olemasoleva alajaama fiidri F1 õhulini mastist 9 (Oru kinnistult) näha ette uuele loodavale krundile 0,4 kV maakaabellin. Uue objekti elektrivarustuseks planeerida kinnistute piiridele 0,4 kV liitumiskilp. Liitumiskilp planeerida tarbijate kruntide piiridele soovitatavalt teelasse. Põhjapoolse krundi elektrivarustus näha ette olemasolevast liitumiskilbist LK161741. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.
3. Elektritoide liitumiskilbist objektini näha ette maakaabliga.
4. Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tagada servituudialana.
5. Elektri kaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektri kaablite kaitsetsoonidesse.
6. Detailplaneeringu koostamiseks vajalike täiendavate andmete saamiseks pöörduda Elektrilevi OÜ võrgu inseneri poole (Oliver Kütt, tel. 5694 0174, oliver.kutt@elektrilevi.ee).
7. Detailplaneering koostööstada Elektrilevi OÜ-ga. Projektide koostööstamist on võimalik teostada läbi iseteeninduse portaali ja infot on võimalik saada Elektrilevi kodulehel: <https://www.elektrilevi.ee/et/teenused/projektide-koostolastamine>
8. Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Detailplaneerimise projektiga määrata ka väljaspool detailplaneerimise ala kulgevate kaablite trasside servituudi alad. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulus, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.
9. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

TEHNILISTE TINGIMUSTE KOOSTAJA

Nimi: Oliver Kütt	Koostatud: 08.07.2024
Elektrilevi OÜ volitatud esindaja	Kehtib kuni: 08.07.2026
+37256940174 Oliver.Kutt@elektrilevi.ee	

V KOOSKÕLASTUSED