



Töö nr: Y 1004/24

Huvitatud isik: Ürgo Kard

Planeeringu algataja: Kuusalu Vallavalitsus
vallavalitsus@kuusalu.ee

Vahtra ja Kadakate kinnistute ning Pihlaka kinnistu

DETAILPLANEERING

Sõitme küla, Kuusalu vald.

Seletuskiri.
Joonised.

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

Peeter Aunapu
tel 58115200
peeter.aunapu@gmail.com

KÖITE SISUKORD

I	SELETUSKIRI	3
1	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	3
2	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK.....	4
3	OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	4
3.1	<i>SITUATSIOONI KIRJELDUS</i>	4
3.2	<i>MAAOMAND PLANEERITAVAL ALAL</i>	7
3.3	<i>OLEMASOLEV HALJASTUS</i>	7
3.4	<i>GEODEESIA</i>	7
4	PLANEERINGUGA KAVANDATAV	7
4.1	<i>RUUM</i>	7
4.1.1	Detailplaneeringu ülesanded.....	8
4.1.2	Planeeritava maa-ala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	8
4.1.3	Krundi hoonestuse analüüs	9
4.1.4	Kooskõla Kuusalu valla üldplaneeringuga	9
4.1.5	Arhitektuuri- ja kujundusnõuded ehitistele.....	11
4.1.6	Planeeritava ala kruntideks jaotamine	11
4.1.7	Kavandatud krundi ehitusõigus	12
4.1.8	Tingimused ehitusprojekti koostamiseks	13
4.2	<i>LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMISE KORRALDUS</i>	13
4.3	<i>KESKKONNAKAITSE, HALJASTUS JA HEAKORD</i>	15
4.3.1	Keskkonnakaitsealased ettepanekud	15
4.3.2	Haljastus	15
4.3.3	Jäätmekäitluse korraldus.....	16
4.3.4	Soojavarustuse põhimõtted	16
4.3.5	Insolatsioonitingimuste muutumine.....	16
4.4	<i>TULEOHUTUS</i>	17
4.5	<i>KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAL NÕUDED JA TINGIMUSED</i>	18
	TEHNOVÕRGUD	18
4.6	<i>TEHNOVÕRGUD</i>	18
4.6.1	Üldosa.....	18
4.6.2	Veevarustus ja reoveekanaliseerimine	19
4.7	<i>ELEKTRIVARUSTUS</i>	19
4.8	<i>SIDEVARUSTUS</i>	19
4.9	<i>SOOJUSVARUSTUS</i>	19
4.9.1	Üldosa.....	19
4.9.2	Soojusvarustus	19
4.10	<i>ETTEPANEKUD MAA-ALADE VÕI ÜKSIKOBJEKTIDE KAITSE ALLA VÕTMISEKS</i>	19
4.11	<i>SERVITUUDID JA NAABRUSÕIGUSED</i>	20
4.12	<i>PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA</i>	21
4.13	<i>PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED</i>	21
II	KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL	1

III JOONISED

1. Situatsiooniskeem	LEHT 1
2. Olemasolev olukord	LEHT 2
4. Kruntide moodustamine	LEHT 3
3. Põhijoonis	LEHT 4

I SELETUSKIRI

1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Detailplaneeringu koostamise alused:

- Kuusalu Vallavalitsuse 06. september 2023 korraldus nr 372 „Sõitme küla Vahtra ja Kadaka kinnistute detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine“
- Sõitme küla Vahtra ja Kadaka kinnistute detailplaneeringu lähteülesanne. Lisa Kuusalu Vallavalitsuse 06.09.2023.a korraldusele nr 372
- Kuusalu Vallavalitsuse 28.märts 2024 korraldus nr 95 „ Sõitme küla Pihlaka kinnistu detailplaneeringu algatamine ning Kuusalu Vallavalitsuse 06.09.2023 korraldusega nr 372 algatatud Sõitme küla Vahtra ja Kadaka kinnistute detailplaneeritava ala laiendamine“

Kuusalu Vallavolikogu 27. mai 2015. a otsusega nr 20 on kehtestatud Sõitme küla Vahtra ja Kadaka kinnistute detailplaneering.

Planeerimisseaduse § 140 lõike 7 kohaselt tuleb detailplaneeringu muutmiseks koostada uus sama planeeringuala hõlmav detailplaneering, lähtudes planeerimisseaduses detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõuetest. Planeerimisseaduse § 140 lõike 8 kohaselt muutub uue detailplaneeringu kehtestamisega sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks.

Kuusalu valla üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav ala hajaasustuses, alvarite alal, mis on üldplaneeringus määratud detailplaneeringu kohustusega aladeks, et kontrollida ja välistada tegevused, mis võiksid muuta põhjavee kvaliteeti. Juurdepääs Vahtra ja Kadaka kinnistutele on tagatud olemasoleva mahasõiduga Kuusalu-Leesi maanteelt (T-11270). Vahtra kinnistule ulatub kitsendusena riigimaantee kaitsevöönd. Planeeringuga kavandatu on kooskõlas kehtiva Kuusalu valla üldplaneeringuga.

Varem koostatud arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid:

- Planeerimisseadus (vastu võetud 28.01.2015. a, jõustus 01.07.2015. a);
- Kehtiv Sõitme küla Vahtra ja Kadaka kinnistute detailplaneering (kehtestatud 27.05.2015.a)
- Kuusalu valla üldplaneering.
- Harju maakonnaplaneering

Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:

Sõitme küla Vahtra ja Kadaka MÜ „Maa-ala plaan tehnoorkude ja kinnistupiiridega“.

Koostatud Priit Kirsiste FIE poolt 04.02.2024, töö nr GD-23-53

2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Koostatava detailplaneeringuga tehakse ettepanek täiendavate hoonestusalade, ehitusõiguste ja hoonestamistingimuste määramiseks Vahtra ja Kadaka kruntidele. Planeeringuga soovitakse lahendada ka päikeseenergia jaamade püstitamine, seadustada pinnavormide muutmised ning maantee äärde rajatud müratõkke vall.

Sõitme küla Vahtra ja Kadaka kinnistute detailplaneering on algatatud Kuusalu Vallavalitsuse 06.09.2023 korraldusega nr 372. Antud detailplaneeringu menetluses on selgunud vajadus muuta kinnistute piire. Seoses sellega on kaasatud planeeringusse ka osaliselt (2390m² ulatuses) Sõitme küla, Pihlaka kinnistu (35201:002:0536). Detailplaneeringu eesmärgile lisandub Sõitme küla Pihlaka, Vahtra ning Kadaka kinnistute omavaheliste piiride muutmine. Täiendavat ehitusõigust Pihlaka kinnistule ei määrata. Detailplaneeritava ala laiendamise ettepanek on allkirjastatud kõigi kinnistute omanike poolt, keda muudatus puudutab.

3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1 SITUATSIOONI KIRJELDUS

Planeeritav ala hõlmab Sõitme külas asuvaid Vahtra (35201:002:0537; elamumaa 100%); Kadaka (35201:002:0538; elamumaa 100%) katastriüksusi ja Pihlaka (35201:002:0536; maatulundusmaa 100%) katastriüksust osaliselt, 2390m² ulatuses. Planeeritava ala kogupind on 32886 m².

Planeeritav ala asub Sõitme küla läänepiiril. Krundi läänepiir on ka ühtlasi kahe küla- Sõitme ja Kupu lahkmejooneks. Planeeringuala läänepiirile jääb Kuusalu- Leesi kõrvalmaantee 11270. Riigitee katastriüksuse (transpordimaa) läänepiir on Kuusalu ja Kupu külade piiriks.

Planeeringuala asub Kuusalu alevikust ja Tallinn-Peterburi maanteest linnulennult umbes kahe kilomeetri kaugusel. Liikudes teed mööda, tuleb alevikku jõudes läbida üle 3 kilomeetri. Planeeringuala Kadaka maaüksust läbib idast läände kulgev 10 kV elektri õhuliin.

Vahtra, Kadaka ja Pihlaka kinnistud paiknevad Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ kohaselt rohekoridori K-9 lääneosas (planeeritav ala hoonestusalad ei asu rohekoridoris) ning Sõitme väärtuslikul traditsioonilisel maastikul (algupärasel ajastumaastikul). Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu kohaselt on väärtusliku maastiku eesmärgiks kultuuripärandi hoidmine traditsioonilise asustus- ja maakasutusmusteri ning muude ajaloo jälgede näol

Planeeritavad kinnistud jäävad fosforiidi passiivse varu Tsitre maardla alale. Kadaka katastriüksusel paikneb arheoloogiamälestis kultuskivi, registreeritud kultuurimälestiste riiklikus registris, nr 18428. Mälestisel on kaitsevöönd 50 meetri ulatuses. Vahtra kinnistu põhjaosas on Kullerkupu katastriüksusel asuva arheoloogiamälestise nr 18207 kaitsevöönd. Mälestised ja nende kaitsevööndite ulatused on tähistatud detailplaneeringu kaartidel.

Planeeringuala jääb osaliselt riigitee kaitsevööndisse (30 meetrit äärmise sõiduraja servast).

Planeeritava ala piirnemine Kuusalu-Leesi maanteega loob head võimalused alale ligipääsuks Kuusalu alevikust ja kaugemalt.

Planeeritavad krundid on hoonestatud, hoonetel on telekommunikatsiooni ja elektriühendused, välja on ehitatud veevarustus ja rooveesüsteemid.



Foto 1. Vaade planeeritava krundi hoonestusalale läänest, juurdepääsuteelt.

Planeeritaval alal asuvad planeeringu koostamise ajal järgmised ehitised:

ALA JUHISEL	HOONE NIMETUS	ERK AOD	EHITISELAINE PIND m ²	KASUTUSOTSTARVE	MÄRKUSED
EHITISED VAHTRA KATASTRITRIKSEL					
1	ELAMU	121348346	158,0	ÜHISIKELAMU	
2	ABIHOONE	120814710	120,5	ÜHISIKELAMU ABIHOONE	
3	VEETORUSTIK	221352556		VEETORUSTIK	
4	KANALISATSIOONI MAHUTI	221352554		KANALISATSIOONI MAHUTI	KUSTUTATAKSE
5	KANALISATSIOONI OMAPUHASTI	221357065		KANALISATSIOONI OMAPUHASTI	
6	MASSOOJUS PUURKAEV	221572552		MASSOOJUS PUURKAEV	
EHITISED KADAKA KATASTRITRIKSEL					
7	ELAMU	121348344	282,2	ÜHISIKELAMU	
8	ABIHOONE	120801806	102,3	ÜHISIKELAMU ABIHOONE	
9	VEETORUSTIK	221352550		VEETORUSTIK	
10	KANALISATSIOONI MAHUTI	221352551		KANALISATSIOONI MAHUTI	KUSTUTATAKSE
11	OMAPUHASTI TORUSTIK	321337065		KANALISATSIOONI OMAPUHASTI	
12	PUURKAEV	220754834		PUURKAEV	



Foto 2. Vaade Vahtra kinnistu elamu õuelt põhja suunas.

Reljeefilt on planeeritav ala suhteliselt tasane. Keskmine kõrgus hoonestusaladel on EH2000 süsteemis ca 39.00 meetrit. Väljaspool hoonestusalasid jäävad absoluutsed pinnakõrgused vahemikku +37...+38.00

Absoluutkõrgusi kruntidel on muudetud vastavalt vajadusele, et rajada juurdepääsuteed ning tagada sajuvee äravool. Planeeringuala asub üleujutuste ohtlikus piirkonnas, hoonete projekteerimisel ja ehitamisel on arvestatud kevadiste ja sajuperioodide tingitud üleujutustega. Üleujutuse vältimiseks on hoonestusala ja juurdepääsuteede piirkonnas tõstetud olemasolevat pinnareljeefi. Reljeefimuudatused on jäänud vahemikku +0.6...+1.2 m olemasolevast maapinnast.

Kõlvikuliselt on Vahtra katastriüksus looduslik rohumaad 7990 m² ulatuses ning muu maa 7380 m². Kadaka katastriüksus koosneb muust maast terves ulatuses (15130 m²). Pihlaka kinnistu detailplaneeringuga hõivatud osal on muu maa kõlvik.

KATASTRIÜKSUSTE PIIRANGUD.

- Kadaka katastriüksust läbib Elektrilevi OÜ 10 kV õhuliin, millel on 10 meetri laiune kaitsevöönd kummalegi poole liini telge.
- Vahtra ja Kadaka katastriüksustel paikneb Elektrilevi 0,4 kV maakaabelliin kaitsevööndi ulatusega 1 meetri liini teljest.

- Planeeringualal asuvad kinnismälestiste nr 18428 (Vahtra kü) ja 18207 (Kadaka kü) kaitsevööndid. Mõlemad eelpoolloetletud mälestised on kultusekivid.
- Vahtra katastriüksusel on T11270 Kuusalu-Leesi maantee kaitsevöönd (30 meetri ulatuses äärmise sõiduraja välimisest servast).

3.2 MAAOMAND PLANEERITAVAL ALAL

Planeeritaval alal asub järgmine katastriüksus:

	Address	Pindala m²	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
	Vahtra, Sõitme küla Kuusalu vald Harju maakond	15366	35201:002:0537	Elamumaa 100%	Eraomand
	Kadaka, Sõitme küla Kuusalu vald Harju maakond	15130	35201:002:0538	Elamumaa 100%	Eraomand
	Pihlaka, Sõitme küla Kuusalu vald Harju maakond	15548 Planeeritaval alal 2390 m ² ulatuses	35201:002:0536	Maatulundusmaa 100%	Eraomand

3.3 OLEMASOLEV HALJASTUS

Krundid on heakorrastatud ning haljastatud. Planeeritavatel kruntidel kasvavad täies elujõus leht- ja okaspuud (sh kadastikud). Hoonetevahelistel aladel on säilinud kadastikud, palju puid on enne ehitustegevuse algust ümber istutatud ning suurendatud algset kõrghaljastatud pinda.

3.4 GEODEESIA

Reljeefilt on planeeritav ala praktiliselt tasane. Madalaimad kohad on planeeringuala lõunaosas- abs +36.40 m ning kõrgeimad Vahtra kinnistu õuealal abs +39.70 m EH2000 kõrguste süsteemis.

4 PLANEERINGUGA KAVANDATAV

4.1 RUUM

Planeeringu maa-ala asub Kuusalu alevikust, kus asub piirkonna tõmbekeskus, linnulennult umbes 2 kilomeetri kaugusel vahetult Kuusalu- Leesi riigitee ääres. Reljeefilt on planeeritav ala suhteliselt tasane. Keskmiseks kõrguseks on EH2000 süsteemis ca 37.50 meetrit. Planeeringuala paiknemine ruumis on näidatud situatsiooniskeemil, graafilise osa leht 1.

4.1.1 Detailplaneeringu ülesanded

Vahtra ja Kadaka kinnistute detailplaneeringu ülesanneteks on vastavalt lähteülesandele määratud:

1. Kinnistutele täiendava ehitusõiguse määramine arvestades maakonnaplaneeringu 2030+ seletuskirjas toodud tingimustega ning asukohaga väärtusliku traditsioonilise maastiku alal.
2. Transpordiametist detailplaneeringu koostamiseks vajalike seisukohtade ning tingimuste küsimine, liikluskorralduse ja tehnovarustuse lahendamine.
3. Ehitisregistri andmete täpsustamine ning seadustamist vajavate ehitiste osas ettepanekute ning põhjenduste esitamine planeeringu seletuskirjas.
4. Heakorrastuse ja haljastuse lahendamine.
5. Kõigi vajalike piirangute ja servituutide määramine.
6. Vajadusel ettepanekute tegemine notariaalsete lepingute sõlmimiseks.

Pihlaka kinnistu detailplaneeringu eesmärgiks on muuta Sõitme küla Pihlaka, Vahtra ning Kadaka kinnistute omavahelisi piire. Täiendavaid ehitusõigusi Pihlaka kinnistule ei määrata.

4.1.2 Planeeritava maa-ala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeritav ala asub Sõitme küla läänepiiril. Krundi läänepiir on ka ühtlasi kahe küla- Sõitme ja Kupu lahkmejooneks. Planeeringuala läänepiirile jääb Kuusalu- Leesi kõrvalmaantee 11270. Riigitee katastriüksuse (transpordimaa) läänepiir on Kuusalu ja Kupu külade lahkmejooneks. Planeeritava ala kirde- ja idapiiridele jäävad Maidu karjamõis (35201:002:2101; maatulundusmaa 100%); Kullerkupu (35201:002:0574; elamumaa 100%); ja Ülase (35201:002:0585; elamumaa 100%); maaüksused, läänepiiril Kupu küla Kadaka (35201:002:0099; elamumaa 100%); kinnistu. Planeeritava ala lõunapiiril on Lille maaüksus. Kontaktvööndis on enamus katastriüksusi hoonestatud, hoonestus on suhteliselt hajus. Lähiumbruse väljakujunenud hoonestus ning asustustihedus on tüüpiline põhjarannikule. Eelmise sajandi algusaastatel väljaehitatud väikemajapidamised – elamud koos abihoonetega, elamute (õuealade) kaugus üksteisest 150 – 200 meetrit (uuemate arenduste puhul 40-100 meetrit). Hooned põhiliselt viilkatustega, abihoonete juures kohtab ka ühekaldelisi ja lamekatuseid. Hooned paiknevad kaootiliselt, täpne ehitusjoon ja orientatsioon ilmakaarte suhtes ei ole välja kujunenud.

Planeeritav ala on valdav osa 27.05.2009.a kehtestatud Vahtra ja Kadaka kinnistute detailplaneeringust. Kontaktvööndis on mitmeid algatatud ja kehtestatud detailplaneeringuid. Kirdepiirile jäävad 18.10.2006.a kehtestatud Marguse kinnistu detailplaneering ning 03.02.2022.a algatatud Ülase kinnistu detailplaneering. Planeeritava ala edelapiiril on 27.05.2015.a kehtestatud Kupu küla Kadaka kinnistu detailplaneering. Sellest lõuna pool on

14.10.2021.a kehtestatud Kupu küla Raja kinnistu detailplaneering. Kõikide kontaktvööndis algatatud ja kehtestatud detailplaneeringute eesmärkideks on olnud ehitusõiguste määramine üksikelanute ning nende abihoonete püstitamiseks.

Kontaktvööndis olevad kehtivad detailplaneeringud on rakendunud osaliselt, osaliselt on krundid välja mõõdetud, kuid ehitustegevusega reaalselt ei ole alustatud.

Planeeringuga kavandatav hoonestus peab järgima antud piirkonnas väljakujunenud hoonestusalade üldmuljet ja rütmi. Kohustuslike ehitusjoonte asukohad planeeringus ei ole määratud piirkonna asustuse iseloomu arvestades.

Kõik kontaktvööndis asuvad maaüksused on planeeringuala mõjuvööndis. Planeeringuga kavandatavad elu- ja abihooned ja nende kasutamisest tulenevad tegevused ei tekita uusi märkimisväärseid mõjusid lähiümbrusele. Küll aga mõjutab miljööd positiivselt ala korrastamine, uute, sobivate hoonete ehitamine. Detailplaneeringu rakendumisega ei kaasne liiklusintensiivsuse olulist tõusu piirnevatel tänavatel, millelt on lahendatud juurdepääs. Kavandatu mõju kontaktvööndile võib pidada positiivseks ning elavdab maaelu ning väljakujunenud loodusmaastikke. Detailplaneeringuga kavandatavad hoonemahud on proportsioonis ning ei muutu dominandiks olemasoleva hoonestuse ega looduse suhtes.

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

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

4.1.3 Krundi ja kontaktvööndi hoonestuse analüüs

Ehitatavad elamud ja abihooned Vahtra ja Kadaka kinnistutel on kavandatud looduslähedastena, hoonetele on kavandatud haljaskatused. Madalakaldelised katused ei ole silmatorkavad ning pole vaadeldavad krundi läänepiiril kulgevalt maanteelt. Projekteeritud hooned ei domineeri väärtuslikel maastikel, esmapilgul haarab silm kadastikke.

Kruntide hoonestamisel ei pea järgima lähtuma kontaktvööndis juba kehtivate planeeringutega kavandatavate hoonete arhitektuurist. Tänu suurele territooriumile (kehtestatud planeeringualad) ei ole erinevad hoonestusalad üheaegselt vaadeldavad. Kavandatavate hoonete arhitektuuri ja mahulise vormi määrab eelkõige ümbritsev looduskeskkond ja maastikumuster. Planeeringuga on kavandatud krundile määratud hoonestusaladele mitmeid hooneid ja rajatisi. Osad hooned, rajatised on kavandatud osaliselt maa-alustena ning betoonkonstruktsioonis. Maa-aluseid hooneid on võimalik ohu korral kasutada varjumiskohtadena. Planeeritavatele kruntidele kavandatav hoonestus moodustab terviku-elamu koos seda teenindavate abihoonetega ning hooneid ühendavate teede ja platsidega.

4.1.4 Kooskõla Kuusalu valla üldplaneeringuga

Kuusalu valla üldplaneeringus on määratud ehitamise printsiibid tiheasustuses.

Väljavõtte üldplaneeringu seletuskirjast:

7.1 Ehitamise printsiibid tiheasustuses

Tiheasustatud aladel on ehitamise aluseks vaja koostada detailplaneering. Käesoleva planeeringuga määratakse, et tiheasustatud aladel on edaspidi uute väikeelamute krundi minimaalseks suuruseks 800 m² ja maksimaalseks suuruseks 2000 m² ja väikeelamu krundile on lubatud ehitada üks elamu, kui on tagatud krundi suurus vähemalt 800 m².

Olemasolevates elamurajoonides olevad tühjad alad jagada kruntideks. Tühjad alad suurusega alla 600 m² jagada ümbritsevatele kruntidele.

Korruselamute krundi suuruseks arvestada korruste põrandapind + ehitusalune pind.

Enne ehitusloa väljastamist tuleb:

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

Planeeringulahendused on kooskõlas Kuusalu valla üldplaneeringuga.



Joonis 1. Väljavõte Kuusalu valla üldplaneeringust

Üldplaneeringu leppemärgid:

Üldplaneeringu leppemärgid:





PARANDATUD MAAD

4.1.5 Arhitektuuri- ja kujundusnõuded ehitistele

Katusekalle: 0-45⁰;

Maksimaalne kõrgus maapinnast:

Põhihooned: 8 meetrit

Abihooned: 6 meetrit

Katusekattematerjal: vaba (kivi, profiilplekk, rullmaterjal, haljaskatus);

Hooneid planeeritavatel kruntidel ehitatakse ainult hoonestusaladele. Väljapoole hoonestusala võib paigaldada ajutisi ehitisi ning ehitada tehnorajatisi kooskõlas ehitusseadustikuga. Sokli kõrgus on pinnareljeefi arvestav, ca 0,3-0,8 m ehitise maapealsest kõrgusest. Katusekalded vahemikus 0 – 45⁰, lubatud on lamekatused, kelp- ja poolkelp ning kahepoolsed viilkatused, kogu katuse ulatuses kalle samasugune. Kavandatavate hoonete katuste harjajoonte suund vaba, vastavalt olemasoleva haljastuse ja maastiku muustrile.

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

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

4.1.6 Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Kehtivat krundijaotust ja kruntide välispiire muudetakse kõikidel planeeritavatel kruntidel. Kinnistute omavahelist piiri muudetakse vastavalt omanike soovidele ja arvestades väljakujunenud looduslike tingimusi ning seadustest tulenevaid piiranguid. Kruntide piiride muutmine ning hoonete vahelised kaugused ei lähe vastuollu piirkonnas kehtiva Kuusalu valla üldplaneeringuga.

Olemasolevate Vahtra (15366 m²), Kadaka (15130m²) ja Pihlaka (15548 m²) kinnistute pindalad muudetakse alljärgnevalt:

- Pos.1: Vahtra; pindalaga 17523 m², sihtotstarbega 100 % üksikelamu maa (EP); krundilt lahutatakse maatükk suurusega 140 m² (Pos 2-le); krundile liidetakse 1799m² (Pos 3-lt) ja 498 m² (Pos.2-lt)
- Pos.2: Kadaka; pindalaga 12423 m², sihtotstarbega 100 % üksikelamu maa (EP); Krundile liidetakse maatükk suurusega 140 m² (Pos1-lt); krundile liidetakse 592 m² (Pos 3-lt). Krundilt lahutatakse maatükk suurusega 2941 m² (Pos 3-le) ja 498 m² (Pos 1-le).
- Pos.3: Kadaka; pindalaga 16098 m², sihtotstarbega 100 % põllumajandusmaa (MP);

Krundile liidetakse maatükk suurusega 2941 m² (Pos1-lt). Krundilt lahutatakse maatükk suurusega 1799 m² (Pos 1-le) ja 592 m² (Pos 2-le)

4.1.7 Kavandatud kruntide ehitusõigused

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

Hoonestuse tüüp vaba, lubatud lame-, viil-, kelp kui ka poolkelp katused. Põhihoonelüksikelamul on katusekorruse kavandamisel soovitud viilkatus kaldega 45 kraadi ja kalle kogu katuse ulatuses samasugune. Ühekordse hoone kavandamisel on soovitud katusekalle ca 0-10 kraadi Absoluutkõrgusi kruntidel muudetakse vastavalt vajadusele, et tagada sajuvee äravool. Reljeefimuudatused peavad jääma vahemikku ± 0.5 m olemasolevast maapinnast.

Krundile on lubatud põhiootstarbe teenindamiseks teede, platside ja tehnovõrkude rajamine ning kuni 20m² ehitisealuse pinnaga väikeehitiste püstitamine vastavalt kehtivatele tuleohutusnõuetele ja ehitusseadustikule. Väikeehitiste kavandamisel väljapoole detailplaneeringuga määratud hoonestusala, tuleb need kirjalikult kooskõlastada piirinaabritega. Krundi ehitusõigustes sisaldub kõikide üle 20m² ehitisealuse pinnaga ehitiste kogupind.

Krundi ehitusõigusega (tabel 1) on määratud:

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

Krundi ehitusõigus

Tabel 1

<i>krundi aadress</i>	<i>planeeritud krundi pindala, sihtotstarve</i>	<i>hoonete suurim lubatud arv krundil</i>	<i>Krundi kavandatud max ehitisealune pind</i>	<i>hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast</i>	<i>katusekalde vahemik</i>
Pos 1 Vahtra	17523 m ² 100% EP	1 üksikelamu 10 abihoonet varjualust	800 m ²	8 m (üksikelamul) 6 m	0 – 45 ⁰
Pos 2 Kadaka	12423 m ² 100% EP	1 üksikelamu 4 abihoonet	500 m ²	8 m (üksikelamul) 6 m	0 – 45 ⁰

<i>krundi aadress</i>	<i>planeeritud krundi pindala, sihtotstarve</i>	<i>hoonete suurim lubatud arv krundil</i>	<i>Krundi kavandatud max ehitisealune pind</i>	<i>hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast</i>	<i>katusekalde vahemik</i>
Pos 3 Pihlaka	16098 m ² Planeeritaval alal 2390 m ² ulatuses				Täiendavaid ehitusõigusi planeeritaval alal ei määrata

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

EP – üksikelamu maa

MP- põllumajandusmaa

4.1.8 Tingimused ehitusprojekti koostamiseks

Projektide koostamiseks on määratud järgmised tingimused:

- Hoonete eskiiskavandid enne ehitusloa taotlemist kooskõlastada kohalikus omavalitsuses.

4.2 LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMISE KORRALDUS

Liikluskorralduse ettepanek on lahendatud vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 nõuetele. Planeeritav ala külgneb kagupiiril riigiteega nr 11270 Kuusalu-Leesi (keskmine ööpäevane liiklussagedus 1072 autot). Lubatud sõidukiirus teel nr 11270 on 90 km/h.

Planeeritava krundi Pos 1 õuealale juurdepääsuks on eelnevalt välja ehitatud mahasõit Kuusalu-Leesi teelt.

Riigiteel on kaitsevöönd, mis kujutab endast teed ümbritsevat maa-ala, mis tagab tee kaitse, teehoiu korraldamise, liiklusohutuse ning vähendab teelt lähtuvaid keskkonnakahjulikke ja inimestele ohtlikke mõjusid.

Ehitusseadustiku § 71 lg 2 kohaselt on riigitee kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 30 meetrit.

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

Ehitusseadustiku § 72 lg 4 sätestab, et detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel võib detailplaneeringu koostamise kohustusega hooneid ehitada tee kaitsevööndisse, kui see on lubatud detailplaneeringus või riigi või kohaliku omavalitsuse eriplaneeringus. Kõik planeeringualaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitusprojekte võib

koostada vaid vastavat pädevust omav isik (Ehitusseadustik § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (Ehitusseadustik § 99 lg 3) annab nõuded projektile Transpordiamet. Planeeringualal Ehitusseadustiku § 27 alusel projekteerimistingimuste andmisel kaasata Transpordiamet menetlusse juhul, kui kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis.

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

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

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, tuleb hoonete projekteerimisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust on planeeringu koostamisel hinnatud vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016. a. määrusele nr 32 ning planeeringu kehtestaja kaalutusotsusel tuleb kavandada vajadusel leevendavad meetmed häiringute, sealhulgas keskkonnaministri 16.12.2016. a. määruses nr 71 lisas 1 toodud müra normtasemetega tagamiseks. Transpordiamet on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab kinnistu igakordne omanik.

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatud elamu projekteerimisel võib rakendada järgmisi müra leevendavaid meetmeid:

1. Eestis kehtiva standardi EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest" tabeli 6.3 "Välispiiretele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välismüra tasemest" kohaselt tuleks projekteeritava hoone välispiirded projekteerida minimaalselt selliselt, et mitmest erineva heliisolatsiooniga elemendist välispiirde ühisolatsioon oleks vähemalt $R'w+C_{tr} \geq 30$ dB. Hoone lõunapoolne välispiire oleks soovitatav projekteerida ühisolatsiooniga $R'w+C_{tr} \geq 35$ dB. $R'w$ (dB) on õhumüra isolatsiooni indeks - arv, mille abil hinnatakse õhumüra isolatsiooni ehitise ruumide vahel (iseloomustab heli ülekannet läbi vaadeldava piirdekonstruktsiooni ja sellega külgnevate konstruktsioonide). C_{tr} on transpordimüra spektri lähendustegur vastavalt standardile EVS-EN ISO 717, mida kasutatakse ehitiste välispiirete heliisolatsiooni hindamisel ja üksikelementide valikul.

2. Akende valikul eeskätt hoone lõunapoolsetel külgedel tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile maanteelt tuleneva müra suhtes. Kui aken moodustab $\geq 50\%$ välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks. Kui akna pind on väiksem kui 50 %, siis võib akna heliisolatsiooni väärtust vähendada suuruse $10lgS/S_a$ võrra, kus S on ruumi välispiirdepind ja S_a on ruumi akende pind. Kasutada tuleb tõhusa heliisolatsiooniga klaaspakettaknaid.

3. Välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb jälgida, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (näiteks akende tuulutussavad) ei vähendaks oluliselt heliisolatsiooni taset.

Käesoleva planeeringuga on tagatud nähtavuskolmnurga nõue (5x160 m parempöördeks ja 5x210 m vasakpöördeks Kuusalu-Leesi teele).

Kinnistu perspektiivsel haljastamisel arvestada, et haljastus jm nähtavust piiravad takistused ei jääks nähtavuskolmnurka. Sajuvee juhtimine riigitee teemaale on keelatud.

Juurdepääsud planeeritavatele kruntidele Pos 2 ja Pos 3 on samuti välja ehitatud Lille (35201:002:0535) kinnistul asuvalt erateelt.

Krundisisesed läbipääsud ja ühendusteel peavad laiuselt vastama tuleohutusnõuetele. Krundisisesed liiklusskeemid lahendatakse ehitusprojektidega. Teede täpsem lahendus ja profiilid lahendatakse eraldi tööprojektiga.

Kõik teed planeeringualal on erateed, mille väljaehitamine ning hooldamine ei ole kohaliku omavalitsuse ülesanne.

Planeeritavate teede ja platside katteks on kavandatud kruuskate, kuid keelatud pole ka teised katted. Planeeritavatele kruntidele on ette nähtud vähemalt kaks parkimiskohta, mis vastab EVS 843:2016 „Linnatänavad” nõuetele.

Planeeringuga ei kaasne arendustegevust väljaspool planeeritavat ala - riigiteede laiendamist, uute ristmike kavandamist, jalgratta- ja jalgteede kavandamist

4.3 KESKKONNAKAITSE, HALJASTUS JA HEAKORD

4.3.1 Keskkonnakaitsealased ettepanekud

Krundi sihtotstarbeline kasutamine ei kujuta otseselt ohtu keskkonnale. Projekteeritavate üksikobjektide keskkonnale avaldatav mõju kuulub hindamisele vastavalt kehtivatele seadustele. Territooriumi teedelt ja platsidelt sadevete eemaldamine on lahendatud reljeefi planeerimisega.

Keskkonnaregistri EELISE andmebaasi kohaselt ei ole planeeringualale registreeritud kaitsealuste liikide kasvukohti, samuti puuduvad seal Natura 2000 elupaikade kriteeriumitele vastavad kooslused. Planeering ei näe ette alal olulisi maastiku struktuuri ja reljeefimuutusi. Käesoleva detailplaneeringu kehtestamiseks ei ole vajalik keskkonnamõju strateegiline hindamine, kuna kavandatav tegevus ei ole olulise keskkonnamõjuga.

Juhul, kui detailplaneeringu menetlemise kestel ilmnevad täiendavad asjaolud, on vallavalitsusel õigus nõuda detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikult keskkonnamõju strateegilise hindamise koostamist.

Planeeringu arendamisel on tehtud järgmised ettepanekud:

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

4.3.2 Haljastus

Planeeritavad krundid on eelnevalt heakorrastatud ja haljastatud. Haljastuse täpsem lahendus ning selle muutmine antakse ehitusloa taotlemisel esitatava ehitusprojektiga.

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

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

Lisaks tuleb krundi haljastamisel jälgida, et

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

Harju maakonnaplaneeringus on Sõitme küla määratletud kui algupärane ajastumaastik.

Ajastumaastike mõiste vastab maakonnaplaneeringus traditsioonilise kultuurmaastiku mõistele. Käesoleva planeeringu koostamisel on arvestatud ehitiste ja kavandatud haljastuse mõjusid traditsioonilise kultuurmaastiku säilimisele. Sõitme küla on traditsiooniline hajaküla vahelduva reljeefiga ja asustusstruktuuriga (hooldatud külaväli).

Eelneva ehitustegevusega on hoonete alt kooritud kasvupinnas kuhjatud krundi läänepiirile valliks maanteelt tuleva müra kaitseks. Müravalli keskmine kõrgus on 1,5- 2 meetrit maapinnast (olemasoleva kõrghaljastuse keskmine kõrgus on 3 meetrit). Planeeringu koostamise ajal on müravalli pinnas kaetud loodusliku elurikkuse taimestikuga, kasvamas on kadakad, männid ning teised puud. Detailplaneeringuga kavandatakse müravallil kasvavate puude hooldusraie ning piirkonnas traditsioonilistest liikidest kõrghaljastuse rajamine. Reljeefilt eristuv vall ei ole üldisel kõrghaljastuse foonil maanteelt märgatav.

4.3.3 Jäätmekäitluse korraldus

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

4.3.4 Soojavarustuse põhimõtted

Hoonete soojavarustus tagatakse lokaalsete kütteseadmetega.

4.3.5 Insolatsioonitingimuste muutumine

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

4.3.6 Õhureostus ja müra

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

Sõitme küla Vahtra ja Kadaka kinnistute ning Pihlaka kinnistu detailplaneeringu kehtestamiseks ei ole vajalik keskkonnamõtjude strateegiline hindamine, kuna kavandatav tegevus, hoonestusviis ja tihedus ei avalda olulist mõju ümbritsevale keskkonnale.

4.3.7 Radooniriske vähendavad abinõud

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

4.4 TULEOHUTUS

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

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

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

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

Esimese kasutusviisiga hoone tulekustutustöödeks peab olema tagatud vooluhulk 10 l/sek. Veevõtukoha kaugust ehitistest võib suurendada kuni 400 meetrini, kui voolikuliini veevõtukohast hooneni saab vedada sirgjooneliselt.

Vastavalt Siseministri määrusele nr 10 (18.02.2021) „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.

§ 6 lg (51) punkt 2 võib ehitise veevõtukohtana käsitada lähimat nõuetele vastavat veevõtukohta juhul, kui erinevatel kinnistutel olevad esimese kasutusviisiga või nendega võrdsustatud hooned asuvad üksteisest kaugemal kui 40 meetrit. Kui planeeritavatele kruntidele kavandatakse/ehitatakse hooned lähemale kui 40 meetrit naaberkrundil asuvalle hoonetele, ehitatakse välja nõuetele vastav tuletõrje veevõtukoht mahutavusega min 30 m³. Käesoleval ajal saadakse tuletõrje vesi Veekulli kinnistul asuvast veevõtukohtast nr 7711, mis asub lõunasuunas Vana-Narva ja Kuusalu- Leesi maantee ristmiku lähedal. Kaugus ehituskruundist ca 3 kilomeetrit. Planeeritaval alal ja lähiümbruses on tagatud manööverdamise võimalused päästeautodele.

4.5 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

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

Kuritegevuse riskide minimeerimiseks on planeeringu koostamisel arvestatud järgmiste strateegiatega:

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

Projekteerimisel ja hilisemal väljaehitamisel tuleks arvestada veel täiendavalt järgneva:

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

KORRASHOID.

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

VÄLISVALGUSTUS.

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

MUUD MEETMED.

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

TEHNOVÕRGUD

4.6 TEHNOVÕRGUD

4.6.1 Üldosa

Planeeritaval alal asuvad krundid on eelnevalt liitunud Elektrilevi OÜ elektrisüsteemiga. 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“.

4.6.2 Veevarustus ja reoveekanaliseerimine

Planeeritavatele kruntidele Pos 1 ja Pos 2 on tagatud veevarustus Kadaka kinnistule rajatud puurkaevust, mille tootlikkus on alla 10 m³/d. Veevarustuse torustikud on välja ehitatud. Planeeritavatel kruntidel on reoveesüsteem eelnevalt välja ehitatud. Kanalisatsioon on osaliselt isevoolne, osaliselt ülepumbatav. Krundile Pos 1 on rajatud bioloogiline puhasti. Täiendavad reoveetorustikud ja nende paiknemised lahendatakse vajadusel kavandatavate hoonete projektide koosseisus eraldi, arvestades krundi looduslikke võimalusi ning pinnareljeefi.

4.7 ELEKTRIVARUSTUS

Planeeritavad krundid on liitunud Elektrilevi OÜ elektrisüsteemiga. Arvestussüsteemid asuvad soklil liitumiskilpides omal krundil

4.8 SIDEVARUSTUS

Telekommunikatsioonivõrk krundil Pos 1 ja Pos 2 on eelnevalt olemas.

4.9 SOOJUSVARUSTUS

4.9.1 Üldosa

Käesoleva peatükiga on lahendatud planeeritava ala soojavarustus detailplaneeringu mahus.

4.9.2 Soojusvarustus

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

4.10 ETTEPANEKUD MAA-ALADE VÕI ÜKSIKOBJEKTIDE KAITSE ALLA VÕTMISEKS

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

4.11 SERVITUUDID JA NAABRUSÕIGUSED

Planeeringu elluviimisel tekkivad naabrusõigused lahendatakse omanike vaheliste lepete alusel, mis kinnitatakse kannetega kinnisturaamatusse..

Kõik loetletud kinnisomandite kitsendused on omanike vahel vaja kokku leppida ning tõestada notariaalselt enne detailplaneeringu kehtestamist.

Kitsendused planeeritaval katastriüksusel Pos 1 (Vahtra)

- Elektrilevi OÜ 0,4 kV kaabelliin 1 meetri laiuse kaitsevööndiga mõlemale poole liini telge
- Kinnismälestise nr 18428 (kultusekivi) kaitsevöönd.
- Riigitee nr 11270 Kuusalu –Leesi kaitsevöönd (30 meetri ulatuses äärmise sõiduraja välimisest servast).
- Krundi Pos 2 reoveetorustik 2 meetri laiuse kaitsevööndiga mõlemale poole trassi telge
- Tsitre maardla piiranguvöönd;

Kitsendused planeeritaval katastriüksusel Pos 2 (Kadaka):

- Elektrilevi OÜ 10 kV õhuliin 10 meetri laiuse kaitsevööndiga mõlemale poole liini telge
- Elektrilevi OÜ 0,4 kV kaabelliin 1 meetri laiuse kaitsevööndiga mõlemale poole liini telge
- Krundi Pos 1 veetorustik 2 meetri laiuse kaitsevööndiga mõlemale poole trassi telge.
- Telia AS telekommunikatsiooniliin 1 meetri laiusega mõlemale poole liini telge
- Kinnismälestis nr 18428 (kultusekivi); kaitsevöönd 50 m ulatuses.

Kitsendused planeeritaval katastriüksusel Pos 3 (Pihlaka):

Kitsendused Pihlaka kinnistu detailplaneeringuga hõivatud alal puuduvad.

4.12 MUINSUSKAITSE ERITINGIMUSED

Vastavalt kultuuriministri määrusele 01.juuli 2015.a nr 4 „Üldplaneeringu ja detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste kord“ koostatakse eritingimused, kui planeeritaval maa-alal asub muinsuskaitseala või selle kaitsevöönd. Eritingimusi ei pea Muinsuskaitseameti nõusolekul koostama juhul, kui kavandatav tegevus ei muuda oluliselt väljakujunenud ruumilist olukorda või muinsuskaitseala säilimist ja vaadeldavust. Eritingimusi kirjeldatakse käesoleva detailplaneeringu seletuskirjas

Planeeritavad krundid asuvad kinnismälestiste nr 18428 ja 18207 kultusekivi (mälestis 18207 asub planeeritaval alal krundil Pos 2) kaitsevööndis:

Vastavalt 01.05.2019. kehtima hakanud Muinsuskaitseaduse § 14 lg 2

(2) Kinnismälestise kaitsevööndi eesmärk on tagada:

- 1) kinnismälestise säilimine sobivas ja toetavas keskkonnas ning seda ümbritsevate mälestisega seotud kultuuriväärtuslike objektide ja elementide säilimine;
- 2) kinnismälestise vaadeldavus ja mälestiselt avanevate algupäraste vaadete säilimine;
- 3) kinnismälestist ümbritseva arheoloogilise kultuurikihi säilimine.

Muinsuskaitsest tulenevad nõuded ja soovitusel:

Kaevetöödel arvestada arheoloogiliste leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsiktuleku võimalusega. Muinsuskaitseadusest tulenevalt (§ 31 lg 1, § 60) on leidja sellisel juhul kohustatud tööd katkestama, jätma leiu leiukohta ning teatama sellest Muinsuskaitseametile. Kavandatav tegevus ei oma negatiivset mõju kaitsealustele objektidele.

4.13 PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

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

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

4.14 PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA

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

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

- krundipiiride väljamõõtmine koos registreerimisega maakatastris
- projekteerimine
- ehitamine

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

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

Ehitamine. Ehitusprojektide alusel taotleb huvitatud isik ehitusload.

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

II KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL