

SELETUSKIRI

KÕITE KOOSSEIS	Error! Bookmark not defined.
1. ÜLDOSA	3
1.1. Eessõna	3
1.2. Planeeringu koostamise eesmärk	3
1.3. Planeeringu koostamise alus	3
1.4. Seotus teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega. Põhjendused kehtiva üldplaneeringu muutmiseks.	4
1.5. Majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamine.	6
1.6. Andmed maa kuuluvuse kohta	6
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA HINNANG	7
2.1. Üldist	7
2.2. Asend. Kontaktvööndi analüüs.	7
2.3. Hooned ja rajatised	8
2.4. Juurdepääsuteed	8
2.5. Haljastus	8
2.6. Tehnovarustus	8
3. PLANEERINGU ETTEPANEK	9
3.1. Üldist	9
3.2. Krundijaotuse ettepanek	9
3.3. Servituutide seadmise vajadus, muud seadustest tulenevad kitsendused	9
3.4. Hoonestuse ettepanek, arhitektuursed nõuded ehitistele	10
3.5. Teed, tänavad ja liikluskorralduse põhimõtted	11
3.6. Haljastus ja heakord	12
3.7. Keskkonnakaitse. Liikluse müra ja jäätmekäitlus	12
3.8. Tuleohutus	15
3.9. Kuritegevuse ennetamise põhimõtted	16
4. TEHNOVARUSTUS	16
4.1. Üldist	16
4.2. Veevarustus ja kanalisatsioon	16
4.3. Soojavarustus	20
4.4. Elektrivarustus ja sidevarustus	20
5. PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA	22

GRAAFILINE OSA

Situatsiooniskeem	leht 1	Möötkavata
Kontaktvööndi plaan	leht 2	Möötkavata
Lähteplaan	leht 3	M1:1000
Krundijaotuse ja ehitusõiguse joonis	leht 4	M1:500
Tehnovarustuse koondplaan	leht 5	M1:500

MENETLUSDOKUMENDID

1. Kuusalu Vallavolikogu 18.06.2025 otsus nr 20

KOOSKÕLASTUSED, ARVAMUSED JA KOOSTÖÖ

1. Koostöö ja kooskõlastuste koondtabel, kirjad läbivaatamise ja koostöö kohta

LISAD

1. Koopiad ajalehe väljavõtetest
2. Väljavõte kehtivast üldplaneeringust
3. Väljavõte koostatavast üldplaneeringust
4. Tehnilised tingimused
5. *Illustratiivne materjal*

PROJEKTI KOOSTAJAD

Projektijuht –	arh. Tiina Skolimowski
Arhitektuurne osa –	arh. Tiina Skolimowski
Vee- ja kanalisatsioon –	ins. Ene Pundi
Elektri- ja sidevarustus –	ins. Kaarel Roopalu

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

1.1. Eessõna

Käesolev detailplaneering on algatatud huvitatud isiku taotluse ja sellele lisatud esialgse eskiisi alusel Kuusalu Vallavolikogu 18.06.2025 otsusega nr 20. Detailplaneering on algatatud kehtivat Kuusalu valla üldplaneeringut muutvana kavandatavate krundi suuruste ja elamute omavahelise kauguse osas.

Planeeringuga tehakse ettepanek Metsaääre tee 1, 2, 3, 4, 5, 7 ümber kruntimiseks ja jagamiseks 12 üksikelamu krundiks ning kaheks sõidutee maa-ala krundiks. Alale jääb varem kehtestatud detailplaneeringuga moodustatud 1,3 ha suurune loodusliku haljasala krunt, mille suurus ja sihtotstarve ei muutu. Planeeringusse on haaratud ka Kupu tee ala ca 3630 m² suurune lõik. Kuusalu valla üldplaneeringu kohaselt asub kinnistu hajaasustuses, osaliselt perspektiivsel elamualal ning osaliselt nn *valgel alal*. Kinnistu idaosa läbib Harjumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ kohane rohekoridor ja selle põhja osale ulatub üldplaneeringu kohane kaitsemetsa ala. Alal kehtiva detailplaneeringuga (kehtestatud Kuusalu Vallavolikogu 03.05.2017 otsusega nr 24) on vööndite asetust täpsustatud.

1.2. Planeeringu koostamise eesmärk

Planeeringu koostamise eesmärk on Kuusalu aleviku vahetus naabruses võtta kasutusele kehtiva ja koostatava üldplaneeringu järgne elamumaa juhtotstarbega planeeringuala sihtotstarbeliselt. Kinnistu lähinaabruses, Kuusalu alevikus paiknevad väikeelamukrundid ning väljaehitatud tehnovõrgud- torustikud ja kaablid, mis toetavad kinnistu omaniku kava rajada piirkonda uued üksikelamu krundid, vastavalt tiheasustuse printsiipidele. Planeeringuga on kavas luua tänapäevane elukeskkond, mis sobituks piirkonda. Planeeringu koostamise raames on kavas tellitud ja koostatud mürahinnang. Terviseameti poolt koostatud mürahinnang (lisas).

1.3. Planeeringu koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise aluseks on alljärgnevad dokumendid, planeeringud ja seadused:

- Ilmastalu küla Metsaserva kinnistu detailplaneering (kehtestatud Kuusalu Vallavolikogu 03.05.2017 otsusega nr 24)

- Kehtiv Kuusalu valla üldplaneering
- Koostatav Kuusalu valla üldplaneering
- Harjumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“.
- Planeerimisseadus
- Ehitusseadustik
- Hades Geodeesia poolt koostatud topograafiline alusplaan, 2025, täiendatud 2026.

1.4. Seotus teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega. Põhjendused kehtiva üldplaneeringu muutmiseks.

Eesti üleriigilise planeeringu 2030+ kohaselt on võrdselt hinnatud kompaktsed linnad, eeslinnad ja traditsioonilised külad. Maapiirkonnad pakuvad inimestele elukoha privaatsust, toimetulekut sõltumata välistest oludest ja looduslikku elukeskkonda. Tähtsal kohal on ühenduvus kohalike ja maakondlike keskustega. Planeeringuala asub Kuusalu aleviku kõrval ja omab head ühendust valla suurimate keskustega. Planeeringuala asub valla suurima keskuse vahetuses läheduses, aga samas paikneb looduslikus elukeskkonnas. Kavandatav tegevus on kooskõlas Eesti üleriigilise planeeringuga.

Harju Maakonnaplaneeringu 2030+ visioonis on toodud välja linnalise ja maapiikonnale omase ruumi selge eristumine Tallinna väliselt. Tähtis on taristute arendamine ning loodusliku ja atraktiivse elukeskkonna säilimine. Igapäevaelu toimimisel on suur roll ühendustel oluliste keskustega. Planeeringuala paikneb Ilmastalu külas ja piirneb Kuusalu alevikuga. Planeeringualalt tuleva tee kaudu on võimalikult mugavalt ja kiirelt jõuda piirkonna suurimate keskusteni. Lisaks paikneb planeeringualal maakonnaplaneeringuga määratud rohevõrgustiku ala. Planeeringuala, mis kattub rohevõrgustiku alaga ei kuulu hoonestamisele ning säilitatakse metsana. Kavandatav tegevus on kooskõlas Harju maakonnaplaneeringuga.

Kuusalu valla arengukava 2023-2028 toob välja Kuusalu valla visiooni, milleks on Kuusalu tegusa kogukonnaga, turvaline, head haridust, töökohti ja vaba aja veetmise võimalusi pakkuv vald, kus lõimuvad pärandkultuur ja loodus. Koostatava detailplaneeringuga kavandatav tegevus on kooskõlas Kuusalu valla arengukavaga.

Kehtiva Kuusalu valla üldplaneeringu kohaselt asuvad Metsaääre tee 1, 2, 3, 4, 5, 7, Metsaääre tee ja Metsaserva kinnistud haja-asustuses piirnedes tiheasustusalaga, osaliselt perspektiivsel elamualal ja osaliselt rohevööndi alal. Alal kehtiva detailplaneeringuga on täpsustatud vööndite asetust. Kehtiva üldplaneeringu seletuskirja kohaselt on haja-asustuses

elamute ehituskruntide minimaalne suurus 0,36 ha ja elamute minimaalne omavaheline kaugus naaberkruntide hoonestusest 30,0 m.

Esitatud detailplaneeringu algatamise taotlus on kehtivat üldplaneeringut muutev kavandatavate kruntide suuruste ja naaberkruntidel paiknevate elamute omavaheliste kauguste osas. Üldplaneeringu muutmine on põhjendatud asjaoluga, et ala piirneb olemasoleva tiheasustusalaga, läheduses on planeeringu elluviimiseks vajalik taristu ja Kuusalu alevikus ei ole piisaval hulgal elamukruntide arendamiseks sobilikke alasid. Avalikes huvides luuakse moodustatava loodusliku haljasmaa krundiga nii uutele krundi omanikele kui ka olemasolevatele elanikele looduses vabamalt liikumise ja ühistegevuse võimalust. Detailplaneeringuga nähakse ette seni hoonestamata naabermaaüksustele Kalda tn 17a, 19a ja 21a juurdepääsu ja tehnovõrkudega varustamise võimalus.

Koostamisel oleva üldplaneeringuga on planeeritav ala kavandatud liita Kuusalu alevikuga ning tiheasustusalaga. Üldplaneeringuga tiheasustusaladele lubatud minimaalseks eramukrundi suuruseks on menetluses olevas üldplaneeringus määratud 1200 m².

Tulenevalt planeerimisseaduse § 124 ja keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lg 2 p-le 10 peab andma planeeringu koostaja eelhinnangu, et kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise vajadust. Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruses nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu“ on toodud nimekiri tegevustest, mille korral Kuusalu Vallavalitsus peab andma eelhinnangu ning kaaluma keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajadust. Antud määruse § 13 p-le 2 kohaselt tuleb keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang anda elamurajooni rajamisel.

Koostatud KSH eelhinnangu kokkuvõtte kohaselt ei kavandata detailplaneeringuga olulise keskkonnamõjuga tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist või loodusvarade taastumisvõime ületamist. Tegevustega kaasnevad võimalikud ehitusaegsed mõjud. Avariilukordade esinemise tõenäosus on väga väike. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punkti 12 kohaselt detailplaneeringu menetluse käigus.

1.5. Majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamine.

Seni kasutamata kinnistute kasutuselevõtt elamukruntidena toetab vallatee nr 48 Kupu tee olemasolu, mida on kavas rekonstrueerida ca 280 m pikkuses lõigus. Samuti on kavas planeeringu realiseerumise käigus rajada hooneid teenindavad tehnovõrgud: torustikud veevarustuse tagamiseks ja reovee ärajuhtimiseks koos pumplaga ning elektrivarustuse tagamiseks elektrikaablid. Nimetatud taristuga on võimalik piirkonnas edaspidi liituda ka teistel soovijatel vastavalt kokkulepitud liitumistasu alusel. Rajatavate tehnovõrkude maksimaalne ärakasutamine on majanduslikult otstarbekas. Uute elanike lisandumine toob valda juurde uusi elanikke ja sh ka maksumaksjaid.

Uute elamute rajamise eelduseks peab olema kaasatavate arhitektide poolt koostatud kvaliteetsete projektide alusel ehitatav kvaliteetne keskkond, mis hakkab eeldatavalt väärtustama kogu lähipiirkonda. Kavandatud eesmärkidel planeeringu realiseerumine tagab piirkonnas kõiki osapooli rahuldavad lahendused tervikliku ja jätkusuutliku elukeskkonna loomiseks.

Piirkonda uute elanike lisandumine muudab konkreetse piirkonna keskkonnaks, millesse kodusid rajavad inimesed hakkavad tarbima Kuusalu aleviku poolt pakutavaid teenuseid. Koostatava detailplaneeringuga kavandatav ei tekita vastuolu era- ja avalike huvide vahel. Avalikes huvides luuakse moodustatava loodusliku haljasmaa krundiga nii uutele krundi omanikele kui ka olemasolevatele elanikele looduses vabamalt liikumise ja ühistegevuse võimalust. Detailplaneeringuga nähakse ette seni hoonestamata naabermaaüksustele Kalda tee 17a, 19a ja 21a juurdepääsu ja kavandatavate tehnovõrkudega liitumise võimalus.

Eelnevat arvesse võttes võib järeldada, et detailplaneeringuga kavandatav ei mõjuta negatiivselt majanduslikke, kultuurilisi ja sotsiaalseid ning looduskeskkonda määral, mis tekitaks vastuolusid avalike ja erahuvid vahel.

1.6. Andmed maa kuuluvuse kohta

Planeeritava Metsaääre tee 1, 2, 3, 4, 5, 7, Metsaääre tee ja Metsaserva kinnistute omanik on Arvo Arrak.

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA HINNANG

2.1. Üldist

Planeeringualasse on kaasatud alljärgnevad kinnistud: Metsaääre tee 1 (katastritunnusega 35301:001:1725, suurusega 3712.0 m², sihtotstarbega 100% elamumaa); Metsaääre tee 2 (katastritunnusega 235301:001:1721, suurusega 3591.0 m², sihtotstarbega 100% elamumaa); Metsaääre tee 3 (katastritunnusega 35301:001:1726, suurusega 3632.0 m², sihtotstarbega 100% elamumaa); Metsaääre tee 4 (katastritunnusega 35301:001:1727, suurusega 3609.0 m², sihtotstarbega 100% elamumaa); Metsaääre tee 5 (katastritunnusega 35301:001:1728, suurusega 3601.0 m², sihtotstarbega 100% elamumaa); Metsaääre tee 7 (katastritunnusega 35301:001:1722, suurusega 3640.0 m², sihtotstarbega 100% elamumaa); Metsaääre tee (katastritunnusega 35301:001:1724, suurusega 1842.0 m², sihtotstarbega 100% transpordimaa) ja Metsaserva (katastritunnusega 35301:001:1723, suurusega 13007.0 m², sihtotstarbega 100% maatulundusmaa).

Lisaks neile kinnistutele on planeeringualasse haaratud osaliselt ka Kupu tee (valla tee nr 48) lõik (katastritunnusega 35301:001:1418) ca 3630 m² osas, mis tagab juurdepääsu planeeritavatele kruntidele. Planeeringuala kokku koos Kupu tee lõiguga on ca 4,5 ha.

2.2. Asend. Kontaktvööndi analüüs.

Planeeritavad kinnistud paiknevad Kuusalu vallas Kuusalu aleviku ja Ilmastalu küla piiril, Ilmastalu külas. Planeeringuala piirinaabrid on põhjas Tarvametsa (35203:004:0161), idas Vennaniidu (35203:004:0020), lõunas Kupu tee (35301:001:1418), läänes Kupu tee 15 (35201:004:1410), Kalda tn 21a (35203:004:0257), Kalda tn 19a (35203:004:0256) ja Kalda tn 17a (35203:004:0255).

Planeeritavate kruntide asukoht võimaldab kiiret ja lihtsat juurdepääsu Kuusalu aleviku teenindus-kaubandus ja muudele teenust pakuvatele asutustele. Piki Kupu ja Kuusalu teed läänesuunal liikudes jääb planeeringualast ca 500 m kaugusele Kuusalu aleviku Keskväljak, kus paikneb Rahvamaja ja millest omakorda mõnevõrra läänepoole jäävad Grossi Toidukaupade kauplus ning lillepood. Ca 1,0 km kaugusele jääb Konsumi kaupluse hoone, mille ruumides paiknevad lisaks apteek ja juuksurisalong. Samasse piirkonda jääb ka Kuusalu postkontori ja Kunstide Kooli ühine hoone ja tööstuskaupade kauplus. Planeeritavast kinnistust 1,5 km kaugusele jääb Kuusalu kiriku esine plats, mida ümbritsevad lisaks kirikuhoonele erinevad kauplused ning toitlustusasutused. Vahetult platsi ääres paikneb Tervisekeskuse hoone, milles paikneb perearstikeskus, raamatukogu, politsei, eakate kodu. Samas paikneb ka ühistranspordi peatus, kust on võimalik sooritada

ümberistumisi. Ca 2,0 km kaugusel paiknevad spetsiifilisemad (ehitustarvete ja autokaupade) kauplused, autotöökoda ning tankla. Kuusalu lasteaed jääb planeeringualast ca 2,5 km kaugusele ja Kuusalu Keskkool, ujula ja staadion vastavalt ca 3,0 km kaugusele. Kõikidele objektidele on turvaline juurdepääs ka jalgsi, kuna alates Kesväljakust kulgevad jalakäijate ja kergliiklusteed kuni keskkoolini ja Kiiu alevikuni välja.

Kuusalu aleviku piiridesse jäävate naaberkruntide suurused on vahemikus 1400-2000 m². Planeeritavatele üldplaneeringujärgsetele kruntidele võimaldatakse rajada hooned, mis ei eristu Kuusalu aleviku piiril olevatest hoonetest.

2.3. Hooned ja rajatised

Planeeritaval alal Metsaääre tee 1, 2, 3, 4, 5, 7, Metsaääre tee ja Metsaserva kinnistutel hooned puuduvad. Planeeringuala kirdenurka läbib maagaasi jaotustorustik Kuusalu B3, millele kehtib kaitsevöönd 1+1 m. Kupu teel kulgeb siderajatis, kaabel, millele Telia Eesti AS on geodeetilisele aluskaardile andnud koosõlastuse. Käesoleva töö raames on kaabli haldaja võtnud planeeringu tegevuse teadmiseks ja soovib uuesti koostööd teha enne ehitustegevuse algust kaabli piirkonnas. Planeeringualasse jääva ca 280 m pikkusel Kupu tee lõigul paiknevad alljärgnevad tehnovõrgud: kaks sidekaablit, vee- ja kanalisatsiooni torustik. Tee põhjapoolisel küljel paikneb planeeritaval alal 3 elektriposti koos õhuliinidega.

2.4. Juurdepääsuteed

Planeeritavale alale juurdepääs toimub Kupu teelt, valla teelt nr 48.

2.5. Haljastus

Planeeritaval alal on tosin aastat tagasi eelmiste omanike poolt sooritatud küpse metsamassiivi (mänd, kask) raie. Tänapäevaks on alal kõrghaljastus ja madalam rinne taastumas. Maa-ala on kaetud erinevat liiki ja kasvujärgus puude ja põõsastega. Valdavalt on tegemist mändide ja kaskedega, vaheldumisi madalama kooslusega.

2.6. Tehnovarustus

Planeeritava alani teenindavad tehnovõrgud ei ulatu. Kupu teel kohakuti planeeritava kinnistuga kulgeb kaks Telia Eesti AS maakaablit ning vee- ja kanalisatsiooni torustik. Tee põhjapoolisel küljel paikneb planeeritaval alal 3 elektriposti koos õhuliinidega. Planeeritava ala kirdenurka läbib maagaasi jaotustorustik Kuusalu B3.

2.7. Kehtivad piirangud ja seadustest tulenevad kitsendused

Planeeritavad kinnistud jäävad ca 50 m kaugusel paikneva riigiteelt nr 1 Tallinn-Narva maantee mõjupiirkonda, mille kaitsevöönd ulatub planeeritava ala kirdenurka ca 30 m² ulatuses. Kinnistu kirdeosa läbib maagaasi jaotustorustik Kuusalu B3. Planeeritavale alasse haaratud juurdepääsu teel Kupu teel kulgeb kaks Telia Eesti AS maakaablit ning vee- ja kanalisatsiooni torustik. Tee põhjapoolsel küljel paikneb planeeritaval alal 3 elektriposti koos õhuliinidega.

3. PLANEERINGU ETTEPANEK

3.1. Üldist

Planeeringu lahenduste väljatöötamisel on arvestatud Kuusalu Vallavolikogu poolt väljastatud lähteülesande, KSH eelhinnangu, kehtiva üldplaneeringu ja koostamisel oleva üldplaneeringu ning väljastatud tehniliste tingimustega. Planeeritava ala asukohast tulenevalt ja seal väljakujunenud loodus- ja ehitatud keskkonnaga tulenevalt ning sooviga kujundada alale tänapäevastele nõuetele vastav elukeskkond. Samuti tuleb hinnata loodava keskkonna sobivust elamiseks riigitee nr 1 Tallinn-Narva teelt tuleneva liiklusrõhu mõju. Planeeritavatele kruntidele ulatuva liiklusrõhu hindamiseks on Terviseameti Rahvatervise labori poolt koostatud müraproгноosimise aruanne nr 6/4-6-2/2534 (vt lisa 2).

3.2. Krundijaotuse ettepanek

Koostatava detailplaneeringuga on alal kehtiva detailplaneeringuga moodustatud Metsaääre tee 1, 2, 3, 4, 5, 7, Metsaääre tee ja Metsaserva kinnistutest moodustada kokku 12 üksiklamu krunti, vahemikus suurusega 1600 m² kuni 1930 m². Kruntidele juurdepääsu teede teenindamiseks on moodustatud 2 transpordimaa krunti, suurusega 2540 m² ja 440 m². Eraldiseisev 13 007 m² suurune loodusliku haljasmaa krunt, mida ei muudeta alal kehtiva detailplaneeringuga määratud ja, mis kattub valdavalt maakonnaplaneeringu järgse rohevõrgustiku alaga.

Täpsemad andmed moodustatud kruntide suuruste ja kruntidele määratud ehitusõiguste kohta on kajastatud detailplaneeringu joonisel nr 4, krundijaotuse ja ehitusõiguse plaan.

3.3. Servituutide seadmise vajadus, muud seadustest tulenevad kitsendused.

Alal kehtiva Metsaserva kinnistu detailplaneeringu kehtestamise eel on huvitatud isik sõlminud notariaalne lepingu (nr 12.04.2017 nr 546) Kalda tn 17a, Kalda tn 19a, Kalda tn 21a kinnistute omanikega teeservituudi seadmiseks naaberkinnistutele juurdepääsuks.

Maakasutuse kitsendused tulenevad alljärgnevatest olemasolevatest objektidest:

- Riigitee nr 1 Tallinn-Narva tee kaitsevöönd 50 m;
- maagaasi jaotustorustik Kuusalu B3, kaitsevööndiga 1+1 m;
- Telia Eesti AS sidekaablid kaitsevööndiga 1+1 m.
- Vee- ja kanalisatsiooni torustikud (ühises kaevus omavahelise vahega 0,5 m, kuni 1,0m)

Käesoleva detailplaneeringu koostamise raames on kavas loobuda senisest juurdepääsu servituudist alal kehtivast juurdepääsu servituudist (notariaalne lepingu nr 12.04.2017 nr 546) Kalda tn 17a, Kalda tn 19a, Kalda tn 21a omanike kasuks. Kavas on sõlmida uus juurdepääsu servituut ja notariaalsed lepingud teede ja torustike ja kaablite rajamiseks ja talumiseks.

3.4. Hoonestuse ettepanek, arhitektuursed nõuded ehitistele

Planeeringuga võimaldatakse hoonestatavatele elamumaa kruntidele rajada kuni 3 eraldiseisvat hoonet, mille hulka kuuluvad ka kuni 0-60 m² kuni 5 m kõrgused abihooned, arvestades lubatud ehitisealuse pinna suurust ja lähtudes sobivusest keskkonda. Hoonete paigutus krundil tagatakse vastavalt asula väljakujunenud ehitusjoonele ning hoonete paigutamise tavadele. Hoonete lubatud maksimaalne maapealne kõrgus/korruselisus elamul on vastavalt kehtivale üldplaneeringule kuni 9m ja 2 korrust, abihoonetel kuni 6m. Maksimaalne lubatud ehitisealune pind on vastavalt koostatavale üldplaneeringule lubatud 30% krundi pindalast. Moodustatavate kruntide suurusest tulenevalt on pakutud maksimaalne hoonete ehitisealune pind 320 m².

Hoonete arhitektuursete lahendite osas väga rangeid tingimusi detailplaneeringuga ette ei anta. Positiivse tulemuse eesmärgil võiks kõik kavandatavad hooned arvestada seni väljakujunenud hoonestuslaadiga ja arhitektuurse traditsiooniga (maht, katusekuju, viimistlusmaterjalid), samas uudsete ja tänapäevaste trendidega. Kui mõte on üksikelamu jaoks soovitada katusestiili, siis Eestis on kõige mõistlikumad järgmised lahendused:

Viilkatus on kõige universaalsem valik. Sobib hästi nii klassikalisele kui ka modernsele üksikelamule ning tagab hea vihma ja lume äravoolu. Pultkatus – ühe kaldega modernne lahendus. Sobib hästi minimalistlikule üksikelamule ja võimaldab arhitektuuris huvitavalt mängida erinevate kõrguste ning suurte aknapindadega.

Kui valida üks kõige levinum variant üksikelamule, siis see on viilkatus kaldega umbes 30–45°. See on praktiline, ilmastikukindel ja arhitektuuriliselt ajatu.

Seega ettepanek on rajada kas kahepoolse kaldega viilkatusega, nn pultkatuse (ühe kaldega modernne lahendus) või nihutatud katustega elamuid. Abihoonete osas katuste kallete osas ettepanekuid ei tehta. Hoonete välisviimistluse puhul on soovitatav kasutada looduslähedasiheledaid, pastelseid toone. Et saavutada loodava ehitatud keskkonna rajamisel positiivne lõpptulemus, oleks soovitatav lahendada see arhitektuurse tervikuna, kus üks või mõned küllalt ühetaolise käekirjaga arhitektid pakuksid ideekavandeid nii hoonetele, piiretele kui ka väikevormidele. Liiklusrumade leevendamise eesmärgil on oluline loobuda elamute teisele korrusele elu- ja magamisruumide kavandamisest või tuleks need paigutada maantee liiklusest varjatud hooneosadesse, arvestades Terviseameti Rahvatervise laborilt Liiklusrumade prognoosimise aruandega, töö number 6/4-6-2/2534 (lisa nr 2).

3.5. Teed, tänavad ja liikluskorralduse põhimõtted

Planeeringualale juurdepääs toimub Kuusalu alevikust läbi valla teelt nr 48 Kupu tee. Alates Kase tänava ristmikust kuni planeeringualale sissesõiduni on Kupu tee ca 280 m pikkune lõik ette nähtud rajada 5 m laiusena tolmuva kate, mille pealmised katendi kihid moodustab freesasfalt, kuni 2,5 kordse pindamisega. Tee koosneb 5,0m kõvakatendist ja 0,5 m killustiku äärtest mõlema poole sõiduteed. Kupu tee ülejäänud osa kuni Keskväljakuni tagab samalaadset arendaja poolse tee rekonstrueerimisega vallavalitsus. Kupu olemasoleva pinnasete ca 230m pikkune lõik kavandatava sissesõidu tee ristmikust kuni planeeritava ala idapiirini on ette nähtud freesida.

Kavandatavatel kruntidele juurdepääsu tee on ette nähtud rajada tupikteena, tolmuva kate, kuni 4,5 m laiusena. Nimetatud tee võimaldab turvalise juurdepääsu kruntidele sõidukitega ja jala. Krundiomanikel tuleb oma krundil lahendada parkimine soovitatavalt kahele sõiduautole oma tarbeks, lisaks ühele külalisautole (kokku 3 ehk 2+1).

Kokkuleppeliselt naaberkruntide Kalda tn 17a (35203:004:0255), Kalda tn 19a (35203:004:0256) ja Kalda tn 21a (35203:004:0257) omanikega on käesoleva detailplaneeringuga kavandatud juurdepääsud nimetatud kruntidele ja tehnoorkudega varustatus koostöös käesolevast detailplaneeringust huvitatud isikuga. Selleks on tehtud ettepanek ca 4,0 m laiuse tupiktee rajamiseks krundile pos nr 14 naaberkruntidele Kalda tn 17a, Kalda tn 19a ja Kalda tn 21a juurdepääsu tee rajamiseks.

Vastavalt projektkiirusele 50km/h on Kupu (valla teele nr 48) teele väljasõidul tagatud nähtavuskaugus 80 m mõlemal suunal. Nähtavuskolmnurgad on näidatud kitsendustena joonisel nr 4. Nähtavuskolmnurk kitsendab moodustatavat elamumaa krunte, kus ei tohi paikneda ja kuhu ei tohi rajada nähtavust piiravaid takistusi.

3.6. Haljastus ja heakord

Käesoleva planeeringuga kavandatud haljastus elamumaa sihtotstarbega kruntidel peab täitma eelkõige kahte eesmärki: kaitset riigitee nr 1 Tallinn-Narva maantee poolt tuleva liiklusrumora mõju eest ja krundi omanike soovi ja vajadust oma õue haljastada, kujundada.

Planeeringuga on tehtud ettepanek üldplaneeringu kohasele kaitsemetsa alale moodustatud kruntidel hoonestusalast väljapoole jäävatel osadel olemasolev kõrghaljastus säilitada. Moodustatud kruntide pos nr 1-6 hoonestamata alast 50% ja kruntide pos nr 7-12 hoonestamata alast 20% ulatuses on ette nähtud reserveerida kõrghaljastusele.

Üldkasutatava haljastatud krundi pos nr 15 on kehtiva detailplaneeringuga ette nähtud kujundada looduslikuks rohealaks, mille haljastus koosneb erinevat liiki puudest ja põõsastest. Soovitusliku elemendina on krundile kavandatud kunstlik veekogu, tiik, millesse suunatakse vajadusel kruntidele ja tee aladele kogunevad liigsed sajuveed.

Moodustatavate kruntide nr 1,7 ja 8 on ette nähtud säilitada nende läänepoolne kõrghaljastus pakkumaks privaatsust olemasolevatele Kupu tee 15, Kalda tn 17a, Kalda tn 19a, Kalda tn 21a maaüksutele.

Piirete osas tuleb kruntide omanikel lähtuda üldplaneeringu järgsetest nõuetest. Planeeringuga on kavandatud piirded kavas rajada valdavalt krundi piirile. Käesoleva detailplaneeringu raames on tehtud ettepanek piirete lahendus sobitada hoonete projektiga ja sellest sobituvate arhitektuursete lahendustega. Piirete max kõrguseks on lubatud kuni 1,4m.

3.7. Keskkonnakaitse. Liiklusrumora ja jäätmekäitlus

Planeeritava tegevusega ei kaasne piirkonnas olulisi keskkonda mõjutavaid tagajärgi. Uute üksikelamu kruntide moodustamise ja üksikelamute rajamise tulemusena võib lisanduda maksimaalselt 30 sõiduauto liiklus olemasolevale teele. Samuti võib ehitusperioodil suurenev liiklusrumoredus ja sellest tegevusest tekkiv rumora olla naabritele häiriv. Aga see on ajutine. Planeeritavad elamukrundid ei jää riigitee nr 1 Tallinna-Narva tee kaitsevööndisse (50 m kaugusele sõidutee äärmise raja servast). Planeeringuga kavandatud lähimad elamud jäävad ca 135 m kaugusele maanteest, mis ühtib Kuusalu aleviku olemasolevate ja varajasemalt planeeritavate hoonete lähima kaugusega riigiteest.

3.7.1. Liiklusmüra

Vastavalt Ilmastalu küla Metsaääre tee 1, 2, 3, 4, 5, 7, Metsaääre tee ja Metsaserva kinnistu detailplaneeringu koostamisega 03.03.2026 on e-kirjaga küsitud Terviseameti käest seisukohta kavandatava osas. Terviseamet esitas 27.03.2026 e-kirjaga omapoolsed seisukohad.

Käesoleva detailplaneeringu koostamise käigus telliti Terviseameti Rahvatervise laborilt Liiklusmüra prognoosimise aruanne, töö number 6/4-6-2/2534 (lisa nr 1).

Arvutuste tulemusena selgus, et liiklusmüra tasemed planeeritud hoonete fassaadidel ulatuvad praeguses 2025 aasta olukorras päeval maksimaalselt kuni 58 dB ja öösel 50 dB. Prognoositavas liiklusolukorras 2040. aastal võivad ekvivalentsed müratasemed Tallinn - Narva maantee poole jäävatel hoonefassaadidel päeval ulatuda 58 dB-ni (müraindikaator L_d) ja öösel kuni 51 dB (müraindikaator L_n). Päeval ajal võib maksimaalne müratase ulatuda 63 dB-ni. Liiklusmüra arvutuse tulemuste kohaselt ei ületa Ilmastalu külas Metsaääre tee 1, 2, 3, 4, 5, 7 detailplaneeringu alal müra piirväärtusi (60/55 dB).

Samuti on oluline arvestada, et ventilatsiooniks mõeldud elemendid (tuulutusavad aknakonstruktsioonis või välisseinas) ei tohiks vähendada heliisolatsiooni niivõrd, et ületatakse ruumis lubatud müratase. Välisõhus leviv müra on atmosfääriõhu kaitse seaduse (AÕKS, RT I, 05.07.2016, 1) tähenduses inimtegevusest põhjustatud ning välisõhus leviv soovimatu või kahjulik heli, mille tekitavad paiksed või liikuvad allikad. Keskkonnamüra normväärtused elu- ja puhkealal, elamute ning ühiskasutusega hoonete maa-aladel kehtestatud keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ (RT I, 21.12.2016, 27).

Määruse nõudeid tuleb täita linnade ja asulate planeerimisel ning ehitusprojektide koostamisel. Kehtestatud normtaseme suurus sõltub maa-ala kasutusest. Ettepanek aruande koostaja poolt on jääda seisukohale, et müraprognoosi tulemuste hindamisel tuleks sihttasemete (55/50 dB) asemel rakendada müra piirväärtusi (60/55 dB). Lähtuvalt sellest peaks liiklusest tulenevast mürast elu- ja magamisruumid kavandama üksikelamutesse nii, et need paigutuks maantee liiklusest varjatud hooneosades ehk lõunapoolsetesse osadesse. Alal kehtiva detailplaneeringu raames koostati Terviseameti Kesklabori poolt 22.04.2016 mürahinnang Töö nr 6/4-6-2/1234 (lisa nr 3). Selles uuringus hinnati rajatavate meetmete

tõhusust neljas variandis (vallita ja metsata, valliga, metsaga ning valliga ja metsaga). Metsa all mõeldi selles mürauringus hekki.

Tabel 3. Liiklusemüra vähendamise meetmete efektiivsus

Name	Variant 1 Vallita ja Metsata		Variant 2 Valliga		Variant 3 Metsaga		Variant 4 Valliga ja Metsaga	
	L_d (dB)	L_n (dB)	L_d (dB)	L_n (dB)	L_d (dB)	L_n (dB)	L_d (dB)	L_n (dB)
EP1 eluhoone	0,0	0,0	0,0	0,0	-1,3	-1,4	-1,3	-1,3
EP2 eluhoone	0,0	0,0	0,0	0,1	-1,4	-1,4	-1,3	-1,3
EP3 eluhoone	0,0	0,0	-0,1	0,0	-1,3	-1,3	-1,2	-1,3
EP4 eluhoone	0,0	0,0	-0,1	-0,1	-1,5	-1,6	-1,5	-1,5
EP5 eluhoone	0,0	0,0	0,0	0,0	-2,4	-2,4	-2,4	-2,4
EP6 eluhoone	0,0	0,0	0,0	0,0	-1,9	-1,9	-1,8	-1,9

Kehtiva detailplaneeringuga oli ja käesoleva detailplaneeringuga on kavas kruntide põhjapoolsele küljele rajada nn tehniline müratõke ehk kuni 2,5 m kõrgune looduslik vall. Valli lõunakülge on kavas rajada igihaljas nn maleruudukujuliselt kaherealine hekk. Lisaks uue haljastuse rajamisele on oluline olemasolevate suurte puude ja põõsarühmade säilitamine.

Uute hoonete puhul on planeeringus paigutatud müra suhtes vähem tundlikud abihooned maantee poole ning elamud nende taha. Selline hoonetest moodustuv müratõke võib olla väga tõhus ning moodustuvad siseõued kujunevad ka välitoiminguteks õdusaks alaks.

Võttes arvesse, et alates 31. detsembrist 2020 peavad kõik uusehitised olema ligi-nullenergia majad, millede piirdekonstruktsioonide paksused võimaldavad veelkord vähendada väljast tuleva müra mõju. Läbi koostatava detailplaneeringu on oluline teavitada tulevasi kinnistu omanikke, et riigitee nr Tallinn-Narva maantee liiklusemürast võivad ajuti häirivad mõjud kinnistuteni ulatuda, kuid ei Transpordiamet ega kohalik omavalitsus asu koheselt ega ka hiljem müra tõkestamiseks lisameetmeid rakendama.

Keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ (edaspidi KeM määrus nr 71) lisas 1 toodud normtasemed on sätestatud vastava mürakategooriaga maa-alale ja erisus on tehtud müratundliku hoone teepoolsele küljele. Liiklusemüra maksimaalne helirõhutase müratundlike hoonetega aladel ei tohi ületada päeval 85 dB ja öösel 75 dB (KeM määrus nr 71 § 6 lg 3).

Planeeritavast alast ca 350m kaugusel asuva Kuusalu liivakarjääri kaeve tööst ja väljaveo liiklusest tuleneva võimaliku müra hindamiseks telliti enne kaeveloa taotlust ja väljastamist keskkonnaekspertiisi (28.12.2107 Töö nr 2752/17, koostaja Hendrikson & Ko). Allpool on väljavõte Kuusalu liivakarjääri keskkonnaekspertiisi (lisa nr 2) kokkuvõttest osast.

Kuusalu karjääris kaevetööde teostamise korral ei ületa tegevusega kaasnev müratase kehtivaid päevaseid (7.00-23.00) müra normväärtusi. Kaevise väljaveotee ääres ei asu müratundlikke elamualasid, enam kui 300 m kaugusele jäävate Ilmastalu küla eluhooneteni ei ulatu liiklusest tingitud müratase, mis ületaks normväärtust. Samuti ei muutu märkimisväärselt Tallinn-Narva mnt müratase (ekvivalentmüra muutus jääb suurusjärku 0,1 dB, mis ei ole tajutav muutus). Kaevandamisprotsessist tingitud tööstusmüra tase lähimate müratundlike eluhoonete juures jääb madalamaks kui tööstusmüra sihtväärtus päeval. Töös hinnati teoreetiliselt ka mürataseme vastavust öistele müra normtasemetele ning leiti, et lähimate eluhoonete juures on problemaatiline öiste normväärtuse tagamine, mistõttu on soovitatav öiseid mürarikkeid (päevase maksimaalse mahuga võrreldavaid) tegevusi vältida.

3.7.2. Jäätmekäitlus

Planeeringuala elamukruntidelt olmejäätmete kogumisel, sorteerimisel ja käitlemisel tuleb lähtuda jäätmeseadusest ning Kuusalu valla jäätmehoolduseeskirjast. Krundi omanikel tuleb sõlmida vedajaga prügivedamise leping. Planeeringuga on pakutud välja olmejäätmete ühine kogumismahuti(te) asukoht, mis võimaldab jäätmevedajal segamatut juurdepääsu avalikult teelt. Mahutite asukoht on pakutud planeeritava kinnistu sisetee ja Kupu tee ristumiskohta. Kavandatav ühine mahutite alune plats tuleb ette valmistada tugeval alusel, sõiduteega samast materjalist.

3.8. Tuleohutus

Planeeritava ala kruntidel kavandatud hoonestusalade omavahelised kujud on min 8 m, mis lubavad alale kavandada hooneid tulepüsisivusklassis TP3. *Täpsemad tehnilised nõuded ehitise tuletõrje veevarustusele on toodud "EVS 812-6:2012 (muudetud EVS 812-6:2012/A2:2017). Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus*. Planeeringualast ca 50 m kaugusel Kupu teel paikneb olemasolev hüdrant, mille kaugus viimaste kavandatavate elamuteni ei vasta nõuetele. Selletõttu on planeeritava sissesõidutee ristumiskohta kavas rajada uus hüdrant. Kahjutule puhkemise korral vajaliku kustutusvee, kuni 10 l/sek, saab Kupu teele kavandatavale veetorustikule paigaldatavast tuletõrjehüdrandist, mis jääks max 150 m kaugusele kaugematest elamutest.

3.9. Kuritegevuse ennetamise põhimõtted

Kuritegevuse ennetamise aluseks on heakorrastatud keskkond, atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, hea valgustus jne. Vastavalt krundi ja hoone kasutamise funktsioonile on soovitatav ette näha kas naabrivalve, valvesignalisatsiooni või videovalve süsteem. Hoonete vastupidavad ukse- ja aknaraamid, lukud jms vähendavad vandalismiaktide ja sissemurdmiste riski.

4. TEHNOVARUSTUS

4.1. Üldist

Planeeritav ala paikneb Kuusalu aleviku vahetus läheduses, mistõttu kavandatavate hoonete tehnovõrkudega varustamisel saab arvestada varemrajatud vee- ja kanalisatsiooni tsentraalsete lahendustega ning lähedal paikneva trafo-alajaamaga. Tehnovõrkude lahendite välja töötamise aluseks on vastavate ametkondade ja ettevõtete poolt väljastatud tehnilised tingimused.

4.2. Veevarustus ja kanalisatsioon

4.2.1 Üldist.

Metsaserva kinnistu vee- ja reoveekanaliseerimise projektilahendus on koostatud vastavuses Kuusalu Soojus OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele.

Käesoleval ajal detailplaneeringu alal veevarustus ja kanalisatsioon puuduvad. 2013.a. laiendati Kuusalu aleviku ühisveevõrgu ja -kanalisatsioonisüsteemi ning Kupu teele rajati vee- ja kanalisatsioonitorustikud, mis lõpevad Kupu tee 15 kinnistu ees.

Kõik detailplaneeringuga kavandatud torustikude paigutus, kulgemine (vt joonis nr 5) on põhimõtteline ja täpsustatakse ehitusprojekti raames.

4.2.2. Veevarustus

Metsaääre tee 1,2,3,4,5,7 Metsaääre tee ja Metsaserva kinnistute ning lähiala vee- ja reoveekanaliseerimise projektilahendus on koostatud vastavuses Kuusalu Soojus OÜ poolt 20.02.2026.a. väljastatud tehnilistele tingimustele.

Käesoleval ajal detailplaneeringuga käsitletaval alal veevarustus ja kanalisatsioon puuduvad. 2013.a. laiendati Kuusalu aleviku ühisveevõrgu ja -kanalisatsioonisüsteemi ning Kupu teele rajati vee- ja kanalisatsioonitorustikud, mis lõpevad Kupu tee 15 kinnistu ees.

Alates Kupu tee 11 kinnistust kuni Kupu tee 15 kinnistuni on rajatud veetorustik De40..32 mm, mille läbilaskevõime ei ole piisav käesoleva planeeringuga kavandatud 12 krundi ja planeeringuala naabruses olevate kinnistute Kalda tn 17a, 19a ja 21a veega varustamiseks ega ka planeeritud kruntidele tulekustutusvee tagamiseks.

Planeeringualale kavandatud kruntide ja naaberkinnistute Kalda tn 17a, 19a ja 21a kanaliseerimisel on eelvooluks Kupu tee olemasolev kanalisatsioonitorustik De160mm, mille kaudu suunatakse reoveed Kuusalu aleviku ühiskanalisatsiooni. Ühiskanalisatsiooniga liitumise punktiks on Kupu tee 15 kinnistu juures olev De400 mm kanalisatsioonikaev. Planeeringuala lähipiirkonnas sademeveekanalisatsioon puudub.

Kavandatud kruntide (12 krundi) ja naaberkinnistute Kalda tn 17a, 19a ja 21a keskmine ööpäevane veetarve on 8 m³/d, maksimaalne 9.6 m³/d. Detailplaneeringuga käsitletava ala veega varustamiseks on vajalik rajada uus PE torustik De110 mm, surveklass PN10 alates Kupu tee 11 kinnistu juures olemasolevast veetorustikust De110 mm kuni planeeringualale sissesõiduni. Planeeringuala sisesele tee (juurdepääsuteele) rajada PE torustik De63...40 mm, surveklass PN10.

Rajatavate veetorustike De110 mm ja De63 mm ühendamisel tuleb paigaldada maa-alune sulgemissiiber DN50. Kuna on tegemist nõ tupiktorustikuga, siis on soovitatav rajada torustiku lõppu loputuskraaniga varustatud veekaev (VK) DN1000 mm, mis võimaldab avariiolukorras torustiku läbipesu. Planeeringuala kruntide liitumistorustikud rajada PE torudest De32 mm, surveklass PN10. Kõikidele kruntidele on teemaale ette nähtud veevarustuse liitumispunkt, milleks on krundi piirist kuni 1 m kaugusele paigaldatav veevarustuse maakraan DN25 mm. Liitumispunktid (maakraani kape) peavad olema nähtavad, nende matmine kiviparketi, mulla, asfaldi jm alla on keelatud. Naaberkinnistute Kalda tn 17a, 19a ja 21a veevarustuse tagamiseks rajada liitumistorustik De40 mm.

Tulekahju puhkemise korral vajaliku kustutusvee, kuni 10 l/sek saab Kupu tee veetorustikule De110 mm paigaldatavast tuletõrjehüdrandist. Planeeritava sissesõidutee ristumiskohta on kavas rajada uus hüdrant, mis jääks max 150 m kaugusele kaugematest elamutest.

Pärast Kupu tee 11 ja planeeringuala vahelise De110 mm veetorustiku ehitust on võimalik kinnistute Kupu tee 13 ja 15 olemasolevad veevarustuse liitumistorustikud ühendada uue

De110 mm veetorustikuga. Mahajäetav De40 mm veetorustik tuleb sulgeda vastavalt kehtivatele nõuetele.

4.2.3. Reoveekanaliseerimine

Detailplaneeringu ala ei ole võimalik kanaliseerida isevoolselt Kupu tee olemasolevasse ühiskanalisatsiooni. Tegemist on suhteliselt tasase maa-alaga ja olemasoleva ühiskanalisatsioonitorustiku sügavus Kupu teel ei ole piisav, et suunata planeeringuala reoveed isevoolselt olemasolevasse De160 mm torustikku (Kupu tee 15 juures). Kavandatavate kinnistute reovesi tuleb suunata isevoolselt rajatavasse reoveepumplasse RVP, mille kaudu saab juhtida reoveed edasi Kuusalu aleviku ühiskanalisatsiooni.

Detailplaneeringuala keskmine ööpäevane reovee kogus on 8 m³/d. Detailplaneeringu ala kanaliseerimiseks on ette nähtud rajada teemaale isevoolne reoveekanaliseerimistorustik De160 mm ja Kupu tee äärde reoveepumpla RVP. Rajatav reoveepumpla pumpab survetorustiku (De90 mm) pidi reoveed Kupu tee olemasolevasse isevoolsesse kanalisatsiooni De160 mm. Enne planeeritud survetorustiku suubumist olemasolevasse kanalisatsiooni (olemasolev kaev 9K1-14 Kupu tee 15 juures) rajada voolurahusti kaev VRK ja isevoolse kanalisatsioonitorustiku lõik. Kanalisatsioonitorustik rajatakse kas PVC või PP torudest, ringjäikus SN8. Kanalisatsioonitorustikule paigaldada liitumistorustike sissevoolu kohtadesse ja torustiku käänupunktidest PE teleskoopsed vaatluskaevud De400/315 mm. Reoveepumplana kasutada kompaktselt pakettpumplat (De1000mm, PE). Pumpla tarbeks vajalik elektritoide (16A) tagatakse detailplaneeringu alale planeeritud elektrivarustuse süsteemist. Kanalisatsiooni survetorustik rajada PE torudest De90 mm, surveklass PN6. Kõikidele planeeringuala kruntidele rajatakse kanalisatsiooni liitumispunkt, milleks on kinnistu piirist kuni 1 m kaugusele rajatav PE kontrolltoru De200 mm. Kui kinnistu liitumispunkti ja tänavakaevu vaheline kaugus on väiksem kui 3m, jääb liitumispunktiks ühiskanalisatsiooniga tänavakaev ja liitumistorustiku ots kinnistu piiril suletakse otsakorgiga. Kanalisatsiooni liitumispunktid peavad olema nähtavad, kaevu kaante matmine kiviparketi, mulla, asfaldi jmt alla on keelatud.

Kinnistute Kalda tn 17a, 19a ja 21a tarbeks on antud tehnoorkude põhimõtteline lahendus planeeritud krundi pos nr 14 piires.

Detailplaneeringu alal geoloogilisi uurimistöid läbi viidud ei ole. Kupu teel on varasemalt tehtud geoloogiline puurauk. Torustiku rajamissügavuses on tegemist möllise, veeküllastunud peenliivaga, millele järgneb kesktihe ning niiske keskliiva kiht. Veetorustikud ja isevoolsed kanalisatsioonitorustikud, mis on planeeritud paigaldada ühisesse kaevikusse,

on ette nähtud rajada lahtisel ehitusviisil (kaevamine). Veetorustiku, mis on planeeritud eraldi kaevikus ja reovee survetorustiku rajamisel on soovitatav kasutada kinnist rajamisviisi (suundpuurimine).

Veetorustiku rajamissügavus külmumise vältimiseks on 1,80 m. Planeeritud veevarustuse ja kanalisatsiooni ühendustorustike ja liitumispunktide asukohad kuuluvad täpsustamisele ehitusprojekti koostamisel. Ehitusprojekti koostamiseks tuleb taotleda vee-ettevõttelt Kuusalu Soojus OÜ tehnilised tingimused ja kooskõlastada projekt. Projekteeritud torustikele seatakse vee-ettevõtte kasuks tasuta ja tähtajatu isiklik maakasutusõigus ning vee-ettevõttele tagatakse ööpäevaringne juurdepääs vee-ja kanalisatsioonitorustike liitumispunktidele.

Kasutusloaga magistraaltorustikud on võimalik üle anda Kuusalu Soojus OÜ-le eeldusel, et ehitusprojekt on kooskõlastatud OÜ Kuusalu Soojus esindajaga ja torustike ehitamise ajal on võimaldatud OÜ Kuusalu Soojus esindajal juurdepääs objektile järelevalve teostamiseks. Enne liitumist tuleb sõlmida osaühinguga Kuusalu Soojus liitumisleping ja enne vee kasutamise algust teenuseleping.

4.2.4. Sademevesi

Planeeringuala paikneb Kuusalu aleviku idaosas valdavalt liivase pinnasega alal, mis loob head eeldused sademevee kohapealseks immutamiseks. Alal on varasemalt rajatud ligikaudu 0,3 m sügavused kuivenduskraavid, kuid nende säilitamine ei ole võimalik, kuna kavandatavad elamumaa krundid ja hoonestusalad paiknevad olemasolevate kraavide asukohas.

Sademevee ärajuhtimiseks on planeeringuga kavandatud teemaale maa-alune drenaažitorustik, mis kulgeb risti läbi planeeringuala ning ühendab olemasolevad kuivendussüsteemi osad. Torustik juhib liigvee planeeringuala põhjapiiril paiknevasse olemasolevasse kraavi, mis on piirkonna madalaim punkt ning toimib eesvooluna. Suletud torustiku kasutamine on põhjendatud, kuna avatud teekraavid võtaksid ebaproportsionaalselt palju ruumi ning vähendaksid kavandatava tänavaruumi funktsionaalsust.

Planeeringuga kavandatavad elamumaa krundid on minimaalselt 1600 m² suurused, mis võimaldab lahendada sademevee käitlemise eelkõige selle tekkekohas. Sademevesi katustelt ja muudelt puhastelt kõvakatttega pindadelt tuleb võimalusel koguda mahutitesse ning kasutada näiteks haljastuse kastmiseks, sõidukite pesuks või WC loputuskastides. Selline lahendus vähendab joogivee tarbimist ning aitab kaasa säästlikule veekasutusele.

Planeeringu lahendus lähtub põhimõttest, et sademevesi tuleb käidelda võimalikult lähedal selle tekkekohale. Detailplaneeringus on rõhutatud sademevee kogumise eelistamist immutamisele, sest see on kooskõlas tänapäevase säästliku sademeveemajanduse põhimõtetega. Nii jääb ettepanek, et esmalt kogutakse ja taaskasutatakse väärtuslik vihmavesi, seejärel immutatakse ülejääk ning alles viimases järjekorras juhitakse liigvesi ühisesse drenaažitorustikku ja eesvoolu. Selline hierarhia on ka keskkonnanahoiu seisukohast kõige põhjendatum. Arvestades ala valdavalt liivast pinnast, on pinnase veejuhtivus hea ning liigse sademevee immutamine kohapeal on tehniliselt teostatav. Sademevesi hoonete katustelt ja muudelt kõvakattega pindadelt on soovituslik juhtida eelkõige immutussüsteemidesse (immutuskastid, immutuskaevud või -kraavid) või viibemahtudega lahendustesse, mis tagavad sademevee järkjärgulise pinnasesse imbumise. Kruntide projekteerimisel tuleb vältida sademevee juhtimist naaberkinnistutele ning tagada, et sademevesi ei põhjustaks üleujutusi ega pinnase erosiooni.

4.3. Soojavarustus

Hoonete kütmine lahendatakse vastavalt hoonestajapoolsele valikule.

4.4. Elektrivarustus ja sidevarustus

Üldist

Lahendatakse vastavalt tehnovõrkude valdaja poolt väljastatud tehnilistele tingimustele. Elektrivarustuse osas, on määratud planeeritava ala arvutuslik elektriroomus, ning antud elektrivarustuse põhimõtteline lahendus, arvestades Elektrilevi OÜ tehniliste tingimustega nr 511882;12.02.2026.

4.4.1. Elektrivarustus

Sidevarustuse osas, on määratud planeeritava ala sidevajadus, ning antud side- varustuse põhimõtteline lahendus. Kuna sidevarustus on kavandatud nn juhtme-vabana, pole tehnilisi tingimusi võrgu valdajalt taotletud. Teenusepakkuja valib iga krundiomanik ise, lähtudes oma võimalustest ja valiku kriteeriumitest.

Teevalgustuse osas, on antud teevalgustuse põhimõtteline lahendus, konkreetseid tehnilisi tingimusi pole taotletud, sest reeglina ehitatakse teevalgustus välja krundi-omanike vahenditega, kes jäävad ka teevalgustuse omanikuks, teevalgustuse hooldusleping sõlmitakse kompetentse hooldusfirmaga.

Arvutusliku elektriroomuse määramisel, on väikeelamutes arvestatud järgmiste suure võimsusega seadmete:

- Küte+soe vesi- kas õhk-vesi, või maasoojuspumbaga võimsusega kuni 6 kW

- Elektripliit võimsusega kuni 8,5 kW
- Elektrikeris nn minisaunas võimsusega kuni 3 kW

Teiste elektriseadmete kasutamine ei mõjuta väikeelamu üldist elektrikoormust. Vajadusel tuleb üheaegset elektrikoormust piirata (mugavuse arvel), kui ei soovita maksta suuremat liitumistasu suurema peakaitse eest.

Elektriautode (kas nn puhtad elektriautod, või pistikhübriidid) laadimisseadmed ei tõsta üldjuhul väikeelamu ega planeeritava ala arvutuslikku elektrikoormust, kui laadimine toimub öisel ajal. See kehtib juhul, kui väikeelamus on üks keskmise aku võimsuse ja mahtuvusega elektriauto, või kaks pistikhübriid autot. Erandjuhtumitel, kui elektriauto aku võimsus ja mahutavus on suur, või kasutatakse kahte elektriautot, on reeglina vajalik suurendada väikeelamu peakaitset.

Elektrienergia tarbijateks, on ka kanalisatsiooni pumpla võimsusega 2 kW ja tee-valgustus võimsusega kuni 2 kW.

Planeeritava ala arvutuslik elektrikoormus eeltoodud tingimustel on 80 kW. Arvutuslik elektri koormus saavutab eelnimetatud taseme siis, kui kõik hooned ja rajatised on valmis ehitatud, seega orienteeruvalt 2-5 aasta pärast, arvestades ehitustegevuse algusest.

Ala elektrivarustus baseerub Kase (Kotka) 10/0,4 kV alajaamal. Konkreetseks ühenduspunktiks on nimetatud alajaama 0,4 kV õhuliini mast nr 47 Kupu teel. Vajaduse korral asendatakse piki Kupu teed kulgev 0,4 kV õhuliin õhukaabliga AMKA 3x50+70 suurema ristlõikega kaabli vastu. Mastist nr 47 ehitatakse 0,4 kV kaabelliin kuni planeeritava alani. Planeeritava ala sisesed elektriliinid ehitatakse 0,4 kV kaabelliinidena, liinide kommuteerimiseks ja liitumiskilpide ühendamiseks kasutatakse jaotuskilpe (JK), tarbijad(väikemajad) saavad elektritoite liitumiskilpidest (LK). Alates liitumiskilbist väikeelamu peakilbini, ehitab toiteliini krundi omanik.

Elektrivarustuse ehitab välja Elektrilevi OÜ elektri liitumistasu arvel, kaasates võrgu väljaehitamisse vajadusel ka omi vahendeid.

Ehitusprojekti koostamisel, tuleb taotleda Elektrilevilt konkreetsed tehnilised tingimused täpsustatud elektri koormustega.

4.4.2. Sidevarustus

Planeeritava ala sidevarustuseks, on vajalikud järgmised sidesüsteemid:

- Telefonside
- TV programmide vastuvõtt
- Andmeside(Internet)

Telefonside lahendatakse mobiiltelefonide kaudu. Teleprogrammide (TV) vastuvõtt lahendatakse läbi õhu (traadita) kulgevate süsteemide kaudu, näiteks SAT-TV kaudu. Vajalik on liitumine konkreetse teenusepakkujaga. Andmeside (Internet) lahendatakse läbi õhu kulgevate süsteemide kaudu, näiteks Starlink, kusjuures vajalik on liitumine konkreetse teenusepakkujaga. Sõltuvalt teenusepakkuja võimalustest ja tarbija soovist selgub, milline on andmeside kiirus ja maht, kas signaali saab jaotada erinevate seadmete vahel, või mitte.

4.4.3. Teevalgustus

Kupu teel, valla teel nr 48 paikneb kolm tänavavalgustusposti. Vajadusel lisatakse juurde lisa postid, et tagada tänavavalgustus kogu Kupu tee lõigul kuni planeeritava alani. Planeeritava ala sisetee valgustatakse. Valgustamiseks kasutatakse LED lampidega valgusteid, millised kinnitatakse 5-8 m kõrgustele metallmastidele. Valgustusliinid ehitatakse maakaabelliinidena alates valgustuse juhtimiskilbist. Valgustuse juhtimiskilp saab elektritoite paigaldatavast liitumiskilbist

5. PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA

Käesolev peatükk määrab üldise kava, mille alusel hakatakse kehtestatud detailplaneeringuga ette nähtud tegevusi ellu viima, määratakse osapoolte kohustused tegevuste elluviimisel ning omandisuhted tegevuste elluviimise järgselt. Käesoleva detailplaneeringu kohase taristu väljaehitamine kuni maaüksusteni on kinnistu omaniku/arendaja kohustus. Võõrandatud kruntidele hoonete rajamiseks ehitusloa väljastamise eelduseks on kinnistu omaniku/arendaja poolt teede ja tehnovõrkude väljaehitamine ja neile teostusjooniste koostamise järgselt kasutusloa taotlemine ning väljastamine.

5.1. Maakatastritoimingud ja sõlmitavad notariaalsed lepingud.

Alal kehtiva Metsaserva kinnistu detailplaneeringu kehtestamise eel on Metsaserva kinnistu omanik sõlminud notariaalse lepingu (nr 12.04.2017 nr 546) Kalda tn 17a, Kalda tn 19a, Kalda tn 21a kinnistute omanikega teeservituudi seadmiseks naaberkinnistutele juurdepääsuks. Lepinguga leppisid omanikud kokku kruntide koormamises realservituudiga, selle sisus ja tasus ning vastavad kanded on kinnistusraamatusse ka sisse viidud. Käesoleva koostatava detailplaneeringu raames töötatakse välja uued juurdepääsu ja

22

torustike rajamise ja talumise lahendused, mistõttu kehtiv servituudi leping läheb üle vaatamisele.

Enne detailplaneeringu kehtestamist sõlmitakse valla ja arendaja vahel notariaalne leping teede ja tehnovõrkude rajamise ja hilisema haldamise osas ning nn hoidumisleping hoonete rajamiseks peale teede ja tehnovõrkude rajamist. Kupu tee rekonstrueerimise ehitusloale järgnevalt tuleb arendajal selle lõigu osas taotleda ka kasutusluba. Kupu tee ülejäänud osa rekonstrueerimise, Kase tänava ristmikust kuni Keskväljakuni, tagab samaaegselt arendaja poolse tee teelõigu rekonstrueerimisega vallavalitsus.

5.2. Projekteerimine

Projekti avalikuks kasutuseks kavandatud tee lõigule (Kupu tee, valla tee nr 48) tellib huvitatud isik. Kooskõlastatud projekti alusel taotleb kinnistu omanik/arendaja tee rekonstrueerimiseks ehitusloa. Tehnovõrkude ja -rajatiste projekteerimine toimub võrguhaldaja poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel kinnistu omaniku/arendaja finantseerimisel. Korrektselt koostatud ja kooskõlastatud projektid on aluseks ehitusloa väljastamiseks. Hoonete ehitusprojekti tellijaks ja finantseerijaks on kinnistu omanik/arendaja või võõrandatud kinnistute omanikud. Korrektselt koostatud ja kooskõlastatud projektid on aluseks ehitusloa väljastamiseks. Riigilõivud tasub kinnistu omanik/arendaja, muu huvitatud isik või võõrandatud kinnistu omanik. Hoonete projekteerimine toimub vastavalt detailplaneeringus konkreetsele krundile esitatud ehitusõigusele. Vajadusel väljastab kohalik omavalitsus arhitektuur-ehituslikud lisatingimused.

5.3. Ehitamine ja rajamine

Käesoleva detailplaneeringu kohase avalikult kasutatava tee lõigu (Kupu tee, valla tee nr 48), juurdepääsu tee, kavandatavate trasside väljaehitamise kuni maaüksuseni on kinnistu omaniku/arendaja kohus. Kupu tee lõigu rekonstrueerimisel kuni kavandatava sissesõiduteeni, tuleb kaasata Telia Eesti AS esindaja, et veenduda olemasolevate kaablite olemasolu ja selle töötamise korral ka säilimine. Kui tehnovõrkude ja juurdepääsu teede ehitamine kuni hoonestatava krundi piirini on teostunud, taotleb huvitatud isik nendele kasutusloa sh Kupu tee lõigule Kase tee ristmikust kuni planeeritava ala siseteega ristumiseni. *Kasutusloa väljastamise eelduseks on valminud avalikuks kasutatavale teele ja tehnovõrkudele teostusjooniste tellimine, vastava taotluse ja dokumentatsiooni esitamisel kohalikule omavalitsusele. Teostusjoonised tellib ja finantseerib huvitatud isik, võrguvaldaja või ehitaja.* Kruntide omanikele hoonete rajamiseks väljastatakse ehitusluba peale teedele ja tehnovõrkudele kasutusloa väljastamist. Hoonetele ehitusloa väljastamise eelduseks on

vallavalitsuse poolt heakskiidetud ehitusprojekti olemasolu, riigilõivu eelnev tasumine. Valminud hoonetele saab taotleda kasutusluba vastava taotluse ja dokumentatsiooni esitamisel kohalikule omavalitsusele. Krundisistest tehnovõrkude ning juurdepääsu teede ehitamine toimub igakordse kinnistu omaniku initsiatiivil ja finantseerimisel.

5.4. Kruntide võõrandamine

Teede ja tehnovõrkude väljaehitamise järgselt sõlmib arendaja uute kinnistu omanikega notariaalsed lepingud, kus iga kinnistu omanikule seatakse tee kasutamiseks (ja torustikele) isiklik kasutamisõigus või kinnitatakse muudmoodi krundiomanike kasutamisõigus neile ning lepatakse kokku edasise hooldamise osas. Kui kruntide võõrandamisel on kavas sõiduteed avalikku kasutusse anda, peab teele olema taotletud ja saadud kasutusluba ja tee peab olema kasutusloa väljastamise kohases korras ja kasutusloa peab olema saanud vähemalt 80 % elamutest. Vallavalitsus ei võta arendusalade siseteid üle enne kui suuremamahuline ehitustegevus elamukruntidel on toimunud ja rajatud teede katteid enam ei lõhuta.