



LandComposition OÜ  
Reg. kood 12976309  
Tel: (+372) 58 507 811  
E-post: [info@landcomposition.ee](mailto:info@landcomposition.ee)  
[www.landcomposition.ee](http://www.landcomposition.ee)

## **Töö nr DP-23-08**

Harjumaa, Kuusalu vald, Salmistu küla

Päikesemetsa kinnistu

## **DETAILPLANEERINGU**

Tellija: Kaupo Leht  
/digiallkiri/

Koostaja: LandComposition OÜ  
e-mail: [info@landcomposition.ee](mailto:info@landcomposition.ee)  
Tel: (+372) 58 507 811  
Maastikuarhitekt: K. Soonvald  
magistritunnistuse nr MD 000627  
(Eesti Maaülikool)  
/digiallkiri/

**Setomaa 2023**

**SISUKORD**

1.	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK JA ALUSED.....	4
2.	OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS.....	5
2.1	Planeeringuala asukoht ja iseloomustus .....	5
2.2	Planeeringuala maakasutus ja hoonestus .....	5
2.3	Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus .....	5
2.4	Olemasolevad teed ja juurdepääsud.....	5
2.5	Olemasolev haljastus ja keskkond .....	5
2.6	Olemasolev tehnovarustus .....	6
2.7	Kehtivad piirangud .....	6
3.	PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED SEOSD .....	6
4.	PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING SELLEL PÕHINEVAD JÄRELDUSED .....	6
5.	PLANEERINGULAHENDUSE KAALUTLUSED JA PÕHJENDUSED .....	7
5.1	Ruumilise arengu eesmärgid.....	7
5.2	Planeeringulahenduse kirjeldus ruumilise arengu eesmärkide saavutamiseks .....	7
6.	VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE.....	8
7.	PLANEERIMISE LAHENDUS.....	10
7.1	Planeeringuala krundijaotus ja maakasutus .....	10
7.2	Kruntide ehitusõigused .....	10
7.3	Kruntide hoonestusala piiritlemine ja ehitistevahelised kujud.....	11
7.4	Ehitiste ehituslikud ja arhitektuurilised nõuded.....	11
7.5	Teede maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	13
7.6	Haljastus.....	13
7.7	Heakorra põhimõtted .....	14
7.8	Tehnovõrkude lahendus .....	14
7.9	Veevarustus.....	15
7.10	Reoveekanaliseerimine .....	15
7.11	Vertikaalplaneerimine ning sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine.....	16
7.12	Elektrivarustus.....	16
7.13	Telekommunikatsioonivarustus .....	17
7.14	Tänavavalgustus .....	17
7.15	Soojavarustus .....	17
7.16	Tuleohutusnõuded ja tuletõrjevarustus .....	17
8.	KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE.....	19
8.1	Keskkonnakaitse .....	19
8.2	Tegevusega kaasnevate võimalike negatiivsete mõjude vältimine ja kavandatavad leevendavad meetmed.....	19
8.3	Liikluskooressest tulenev vibratsioon, müra ja õhusaaste ning abinõud nende mõju leevendamiseks .....	20
8.4	Alternatiivsed energiaallikad .....	21
8.5	Kitsendavad keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks .....	21
8.6	Servituutide vajaduse määramine .....	21
8.7	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	21
9.	PLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVATE ASJAKOHASTE MAJANDUSLIKE, KULTUURILISTE, SOTSIAALSETE JA LOODUSKESKKONNALE AVALDUVATE MÕJUDE HINDAMISE, SEALHULGAS KESKKONNAMÕJU	

STRATEEGILISE HINDAMISE TULEMUSTE ARVESSE VÕTMISE KIRJELDUS NING VAJADUSEL SEIREMEETMED .....	22
10. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED.....	24
11. JOONISED .....	25
1. Situatsiooniskeem    M 1: 10 000 .....	25
2. Kontaktvööndi joonis    M 1:.....	25
3. Tugiplaan    M 1:500 .....	25
4. Põhijoonis koos tehnovõrkude ja kitsendusega    M 1:500 .....	25

## 1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK JA ALUSED

Planeeringu eesmärk on Päikesemetsa kinnistu jagamine kuni kaheks üksikelumumaa, üheks maatulundusmaa ja üheks transpordimaa krundiks ning moodustatud üksikelumumaa kruntidele ehitusõiguse ja hoonestusala määramine, tehnovõrkude ja –rajatiste ning juurdepääsutee võimaliku asukoha määramine, ehitiste ehituslike ja kujunduslike tingimuste määramine, liikluskorralduse, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine.

Arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud ja dokumendid:

- Kuusalu valla üldplaneering (kehtestatud Kuusalu vallavolikogu 19.12.2001 otsusega nr 68);
- Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määruse nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“;
- Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrus nr 63 "Hoone energiatõhususe miinimumnõuded<sup>1</sup>";
- EVS-EN 17037:2019+A1:2021/AC:2022 "Päevavalgus hoonetes";
- EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest"
- Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 "Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid";
- Sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonete ja mürataseme mõõtmise meetodid";
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Siseministri 12.12.2022 määrus nr 44 "Nõuded tulekustutitele ja voolikusüsteemidele, nende valikule, paigaldamisele, tähistamisele ja korrashoiule";
- Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 "Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord";
- Majandus- ja taristuministri 14.07.2015 määrus nr 91 "Elektriseadmele esitatavad ohutuse nõuded ning elektriseadmele ja elektripaigaldisele esitatavad elektromagnetilisele ühilduvuse nõuded ja vastavushindamise kord<sup>1</sup>".
- Keskkonnaministri 08.11.2019 määrus nr 61 "Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused<sup>1</sup>";
- Keskkonnaministri 31.07.2019 määrus nr 31 "Kanaliseerimis- ja kanalisatsiooniehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus";
- Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrus nr 73 "Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded".
- Eesti Standard EVS 939-2-2020 "Puittaimed haljastuses. Osa 2: Ilupuude ja -põõsaste istikute kvaliteedinõuded";
- Eesti Standard EVS 939-2-2020 "Puittaimed haljastuses. Osa 3: "Ehitusaegne puude kaitse";
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 – „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur“;
- Eesti Standard EVS 843:2016 – „Linnatänavad“;

- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 "Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded";
- Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 "Nõuded ehitusprojektile<sub>1</sub>"
- Juhend "Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013".

Detailplaneeringu koostaja on Kati Soonvald (LandComposition OÜ), magistritunnistuse nr MD 000627 ja väljaandja Eesti Maaülikool.

## **2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS**

### **2.1 Planeeringuala asukoht ja iseloomustus**

Planeeritav ala asub Harjumaal Kuusalu vallas Salmistu külas Päikesemetsa maaüksusel. Planeeritava maa-ala suurus on ca 2,15 ha.

### **2.2 Planeeringuala maakasutus ja hoonestus**

Planeeringuala hõlmab Päikesemetsa maaüksust (katastriüksuse tunnus 35201:002:0048) sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 2,15 hektarit.

Ehitisregistri andmetel paiknevad detailplaneeringualal järgmised hooned ja rajatised:

1. üksikelamu, EHRI kood 120295887
2. puurkaev, EHRI kood 220310491
3. abihoone, EHRI kood 120599826
4. grillmaja, EHRI kood 220657053
5. 0.4kV maakaabelliin, EHRI kood 220660735
6. abihoone, EHRI kood 121335648

### **2.3 Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus**

Planeeritav ala piirneb järgnevate katastriüksustega:

1. Kuusalu – Valkla maantee nr 11267 (katastriüksuse tunnus 35201:002:0244, transpordimaa 100 %)
2. Kivisambla (katastriüksuse tunnus 35301:001:1643, maatulundusmaa 100 %)
3. Ekeni (katastriüksuse tunnus 35201:002:0525, maatulundusmaa 100 %)

### **2.4 Olemasolevad teed ja juurdepääsud**

Olemasolev juurdepääs planeeringualale on asfaltkattega Kuusalu-Valkla maantee nr 11267 kaudu. Kõnniteed sellel teel puuduvad. Olemasolev peale- ja mahaõit paikneb planeeringuala põhjaosas.

### **2.5 Olemasolev haljastus ja keskkond**

Planeeritaval alal on looduslikku rohumaad 0,56 ha ja metsamaad 1,13 ha. Ala langeb põhja suunas. Kõrgusarvud jäävad vahemikku 10.05-11.43. Planeeringualal paikneb kraav, mille voolusuund on Loore maaüksuse (katastriüksuse number 35201:002:0315) suunas.

## **2.6 Olemasolev tehnovarustus**

Planeeritava maa-ala idapoolsel küljel kulgeb sidetrass ELA056 ja . Lähim alajaam Maanase: (Kotka) paikneb üle maantee Kuusalu-Valkla maantee katastriüksuse sees. Põhjaosas kulgeb keskpinge õhuliin.

## **2.7 Kehtivad piirangud**

Planeeringuala paikneb kaitstud põhjaveega alal.

Planeeringualal on järgmised kaitsevööndid:

1. Kuusalu-Valkla maantee nr 11267, teekaitsevöönd äärmise sõiduraja katendist servast 30 m;
2. Sidemaakaabel, kaitsevöönd 2 m mõlemal pool kaabli telge;
3. Olemasolev puurkaev, sanitaarkaitsevöönd 50 m;
4. Keskpinge elektriõhuliin SAX-50, kaitsevöönd 10 m mõlemal pool liini telge.

## **3. PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED SEOSSED**

Planeeringuala asub Harjumaal Kuusalu vallas Salmistu külas hajaasustusalal. Kõik vajalikud teenused ja asutused on Kuusalu alevikus olemas. Tallinna linn asub planeeringualast ca 41 km kaugusel ja Rakvere linn ca 68 km kaugusel.

## **4. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING SELLEL PÕHINEVAD JÄRELDUSED**

Planeeringualale pääseb ligi mööda Kuusalu-Valkla maanteelt nr 11267 ja peale- ja mahasõit paikneb planeeringuala põhjaosas. Kuna tegemist on hajaasustusega, siis on enamuse peale- ja mahasõite kinnistutele põhimaanteelt või kohalikelt teedelt. Lähim ühistranspordipeatus 'Salmistu' paikneb Lootuse tee ääres parkimisplatsi vahetus läheduses.

Kontaktvööndis paiknevad hooned paralleelselt, risti või nurga all olemasoleva teega. Hooned paiknevad erineval kaugusel olemasolevatest teedest. Ühtset kindlat ehitusjoont ei ole järgitud. Kruntidel paikneb põhihoone ja enamasti üks kuni kaks (mõnes kohas ka rohkem) abihoonet. Valdavalt on ühekorruselised viilkatusega hooned. Paljudel põhihoonetel on ka katusealune kasutusse võetud. Viimistlusmaterjalidest on levinud palk, sealhulgas tahutud palk, puitlaudis ja krohv, katusekattena eterniit, plekk, bituumenplaat. Katusekalded on varieeruvad. Piiretena on levinud hekk, võrk- või puitlippaed.

Planeeringulahenduses on näidatud planeeritud hoonete võimalikud asukohad planeeritud kruntidel aga kohustuslikku ehitusjoont pole määratud kuna tegemist on hajaasustusega ja planeeritud hooned paiknevad nagunii vähemalt 30 m kaugusel sõidutee katendi servast. Igale planeeritud krundile on ette nähtud põhihoone ja kuni 3 ehitusloakohustuslikku abihoonet. Väikeehitiste ja rajatiste arv ei ole planeeringuga piiritletud.

## **5. PLANEERINGULAHENDUSE KAALUTLUSED JA PÕHJENDUSED**

### **5.1 Ruumilise arengu eesmärgid**

Peamise ruumilise arengu suuna seab planeeringualal Kuusalu valla üldplaneering (kehtestatud Kuusalu vallavolikogu 19.12.2001 otsusega nr 68). Kuusalu valla üldplaneeringu kohaselt on tegemist maatulundusmaaga.

Üldplaneeringu eesmärgiks on Kuusalu valla territooriumi arengu põhisuundade ja tingimuste määramine, aluste ettevalmistamine detailplaneerimise kohustusega aladel ja juhtudel detailplaneeringute koostamiseks ning detailplaneeringu kohustuseta aladel maakasutus ja ehitustingimuste seadmiseks. Antud detailplaneeringu ruumilise arengu eesmärgiks on tagada Kuusalu valla üldplaneeringu põhimõtete ja suundumuste elluviimine, määrares krundi, selle ehitusõiguse, ehituslikud ja arhitektuurinõuded ning luues aluse projekteerimistingimustele.

Käesoleva detailplaneeringu ruumilise arengu eesmärk on planeeringualale üksikelamute rajamine kehtiva üldplaneeringu elluviimiseks ning selleks vajalike hoonete ja rajatiste ehitamine. Samuti on eesmärgiks planeeritud kruntidele ehitusõiguse määramine, tehnovõrkude, juurdepääsu, heakorra ja haljastuse lahendamine, et luua hea elukeskkond. Uute hoonestusalade kavandamine ei muuda olulisel määral väljakujunenud keskkonda, samuti on võimalik hoonestusalade kavandamisel seada tingimused olemasoleva metsa-ala säilitamiseks.

Planeeringu eesmärgid vastavad piirkonna arengu eesmärkidele ning planeeringuga ei toimu üldplaneeringu muutmist.

### **5.2 Planeeringulahenduse kirjeldus ruumilise arengu eesmärkide saavutamiseks**

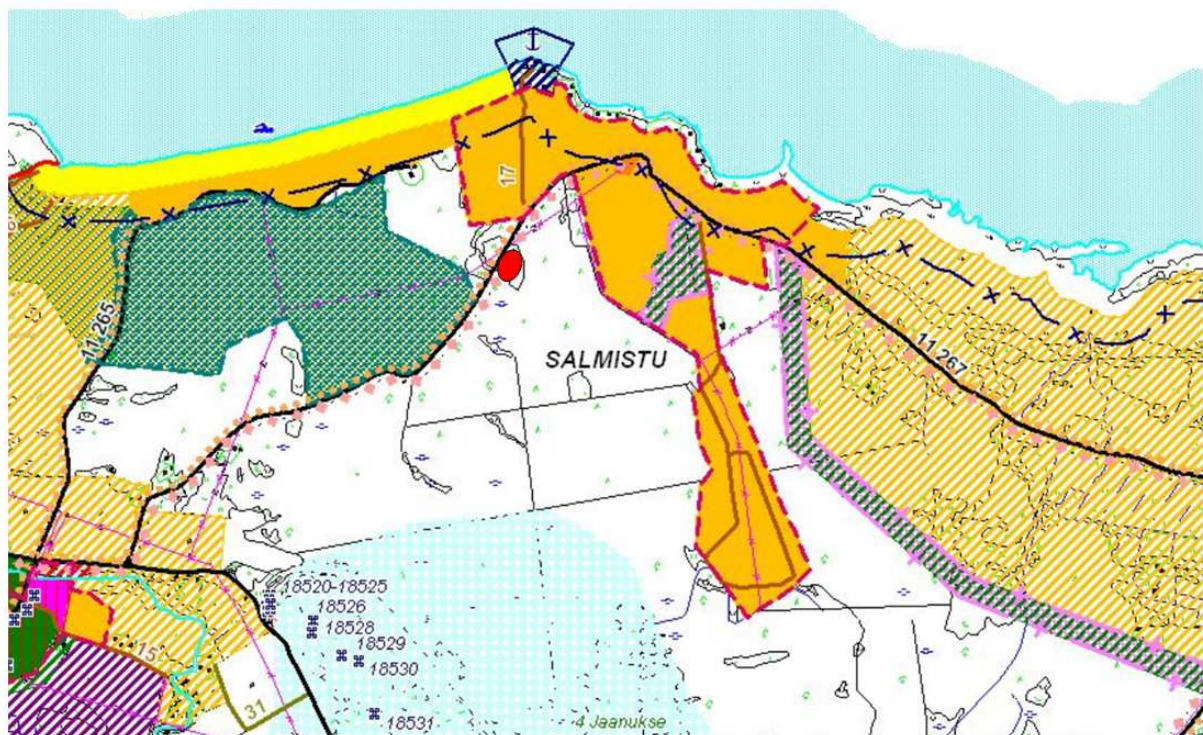
Käesoleva detailplaneeringuga jagatakse Päikesemetsa maaüksus väiksemateks kruntideks. Planeeritud üksikelamumaa kruntidele on ette nähtud üks põhihoone koos abihoonetega. Planeeritud juurdepääsutee teemaa on kavandatud 9 m laiusena, millest sõidutee osa on 4,5 m laiune. Kuna tegemist on hajaasustusega ja ka vahetus läheduses puudub kohustuslik ehitusjoon, siis ei ole ka siin ette nähtud kohustuslikku ehitusjoont.


Planeeringualal on lubatud enne piirkonna ühiskanaliseerimise väljaehitamist kasutada lokaalselt reovee kohtkäitlusrajatist. Samuti on ühisveevärgi väljaehitamiseni lubatud kasutada planeeritud puurkaevu, mis hiljem jääb tagavara variandiks, tagamaks piirkonnas jätkuvalt vee olemasolu.

## 6. VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

Kõnealune detailplaneering ei muuda kehtivat Kuusalu valla üldplaneeringut (kehtestatud Kuusalu vallavolikogu 19.12.2001 otsusega nr 68) kuna vastavalt Kuusalu valla üldplaneeringule ei asu Päikesemetsa kinnistu perspektiivsel elamualal, vaid nn valgel alal. Valge ala üldplaneeringu kaardil tähendab, et antud aladel maakasutuse sihtotstarve ei muutu ja selle muutmist tulevikus ei piirata. Ka pole nendele aladele ette nähtud suuremaid ja eraldi käsitlemist väärivaid kitsendusi ega piiranguid. Üldplaneering sätestab, et hajasustusega aladel tuleb koostada detailplaneering, kui soovitakse ehituskrunti, mis on väiksem kui 1,5 ha.

Väljavõte Kuusalu valla kehtiva üldplaneeringu kaardist:



 Planeeritava ala asukoht

## DETAILPLANEERINGU SELETUSKIRI

Päikesemetsa kinnistu

Salmistu küla, Kuusalu vald, Harjumaa

Tellija: Kaupo Leht

LandComposition OÜ

Töö nr.DP-23-08

Märts 2025

### LEPPEMÄRGID:

	<b>ELAMUMAA</b>
	ELAMU RESERVMAA
	<b>ÄRIMAA</b>
	ÄRI- JA TEENINDUS MAA
	ÄRI- JA TEENINDUS RESERVMAA
	PUHKEETTEVÕTETE RESERVMAA
	<b>TOOTMISMAA</b>
	TOOTMISMAA
	TOOTMISE RESERVMAA
	SADAMATE RESERVMAA
	RESERVEERITUD SADAMA VEEALA
	PERSPEKTIIVNE KALAKASVATUS
	<b>SOTSIAALMAA</b>
	ÜHISKONDLIKE ASUTUSTE MAA
	MÕISAKOMPLEKS PARGIGA
	VABAÕHUÜRITUSTE RESERVMAA
	ÜHISKONDLIKE ASUTUSTE RESERVMAA
	HALJASALADE RESERVMAA
	KALMISTUTE MAA
	KALMISTUTE RESERVMAA
	SUPELRANDADE RESERVMAA

## 7. PLANEERIMISE LAHENDUS

### 7.1 Planeeringuala krundijaotus ja maakasutus

Detailplaneeringuga jäetakse osaliselt Päikesemetsa katastriüksuse maatulundusmaa sihtotstarve maatulundusmaaks (POS 3) ja muudetakse elamumaaks (POS 1 ja POS 2). Kavandatavast tegevusest annab ülevaate joonis 3 "Põhijoonis koos tehnovõrkude ja kitsendustega".

### 7.2 Kruntide ehitusõigused

Planeeritud ehitiste lubatud kasutusotstarvete määramisel on lähtutud Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusest nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“. Lubatud on majutus- ja toitlustushooned (12100) ja elamu, kooli vms abihoone (12744).

Detailplaneeringuga määratud ehitusõigused on toodud alljärgnevas.

**Tabel 1. Detailplaneeringuga määratud ehitusõigused**

Tabel 11. Detailplaneeringuga määratud ehitisealused						
Pos nr/ Kinnistu nimi		Krundi pindala (m <sup>2</sup> )	Krundi sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala kokku (m <sup>2</sup> )	Hoonete suurim lubatud kõrgus (m)
Päikesemetsa maaüksus	POS 1*/ Päikesemetsa	5339	100% EP	4 (1 põhihoone, 3 ehitusloa- kohustuslikku abihoonet)	500	9 m põhihoone, 5 m abihoone
	POS 2	5326	100% EP	4 (1 põhihoone, 3 ehitusloa- kohustuslikku abihoonet)	500	9 m põhihoone, 5 m abihoone
	POS 3	10075	100% EP	4 (1 põhihoone, 3 ehitusloa- kohustuslikku abihoonet)	500	9 m põhihoone, 5 m abihoone
	POS 4	739	100% LT	-	-	-

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

EP – üksikelamu maa

LT – tee ja tänava maa-ala

\*POS 1 osas jääb registriosa (kinnistu number 3070902) samaks. Teistele planeeritud kruntidele määratakse uued kinnistu numbrid.

### **7.3 Kruntide hoonestusala piiritlemine ja ehitistevahelised kujad**

Hoonestusala piiritlemisel on lähtutud eelkõige vajalikest hoonetevahelistest kujadest ning planeeringualal kehtivatest piirangutest. Hooneid võib ehitada ainult hoonestusala piires. Rajatisi võib ehitada ka väljaspool hoonestusala.

Vastavalt Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ liigitub rajatav hoonestus planeeritava alal tuleohutuse järgi II kasutusviisi alla (Lisa 1) ja sellest tulenevalt peab vastama vähemalt tulepüsivusklassile TP3 (Lisa 2).

Vastavalt Siseministri 30.03.2017 määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ §22 peab krundile planeeritud hoonetevaheline kuja ja naaberhoonete vaheline tuleohutuskuja olema vähemalt 8 meetrit. Planeeringus ettenähtud hoonete vahelised kaugused tagavad vajaliku tuleohutuskuja ning naabusõiguste kaitse. Samuti on võimalik tulelevikut takistada ehituslike ja muude abinõudega.

### **7.4 Ehitiste ehituslikud ja arhitektuurilised nõuded**

Projekteerimisel tuleb arvestada, et hoonestus peab sobima looduskeskkonda. Kuna vahetusläheduses puuduvad kohustuslikud ehitusjooned (üksikelamud asuvad erineval kaugusel avalikust teest), siis ei ole ka siin määratud kohustuslikku ehitusjoont.

Hoonete projekteerimisel juhinduda EVS-EN 17037:2019+A1:2021/AC:2022 "Päevavalgus hoonetes". Hoonete projekteerimisel järgida energiatõhususe miinimumnõudeid vastavalt Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määrusele nr 63 "Hoone energiatõhususe miinimumnõuded".

Hoonete põhilised arhitektuursed näitajad on toodud alljärgnevas tabelis.

**Tabel 2. Arhitektuurinõuded hoonetele**

Hoonete paigutus	Vaba
Hoone korruselisus	Põhihoonel 2 maapealset korrust, abihoonel 1 maapealne korrus. Lisaks on lubatud keldrikorrused nii põhihoonel kui ka abihoonetel.
Katusekalle ja harja suund	15° - 45°, katuseharja suund vaba
Ehituslikud tingimused	Lubatud on kõik vundamendid (postvundament, lintvundament jne). Lubatud konstruktsioonid on puitkarkassmaja, kivimaja, palkmaja, moodulmaja. Varikatus võib olla postidel või kinni ehitatud (näiteks tuulekoda, veranda).
Põhilised välisviimistluse materjalid	Lubatud on kivi, puitlaudis, krohv, klaas (aknad-uksed), metall (vihmaveerennid jms). Välisviimistlusmaterjalid täpsustatakse ehitusprojekti koostamise käigus. Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale. Järgida kontaktvööndi üldist lahendust. Abihoone ja piire peab sobima hoone arhitektuuriga.
Hoone tulepüsivusaste	minimaalselt TP3
Piirded	<p>Piirete rajamine ei ole kohustuslik. Piirded tuleb lahendada ehitusprojekti koosseisus koos krundile sissepääsuasukoha valikuga ja arvestada lähipiirkonna väljakujunenud lahendust (peab tekkima ühtne stiil ja kõrgus). Piirete asukohad täpsustatakse ehitusprojekti koosseisus koos krundile sissepääsuasukoha täpse asukohaga.</p> <p>Piirete rajamisel tuleb lähtuda:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-lubatud on rajada kuni 1,5 m kõrgune läbipaistev puit- või metallaed ja/või hekk. Hekk võib olla kuni 1,8 m kõrge.</li> <li>-keelatud on kasutada läbipaistmatuid piirdeid (aia pinnast minimaalselt 25% peab olema läbipaistev).</li> <li>-piirded peavad krundi hoonestusega moodustama ühtse terviku ning arvestama naaberkinnistutel kasutatud piirete kõrgustega;</li> <li>-keelatud on kasutada kõrgeid kivimüüre, läbipaistmatuid plankpiirdeid ja sepiäedu;</li> <li>-väravad ei tohi avaneda avalikult kasutatava tee poole, vajadusel kasutada liugväravat autode sissepääsul. Kui avalikuks kasutamiseks määratud teele kavandatakse värav, siis peab värav paiknema olemasolevast riigiteest tagasiastega (ca 7m), et värava avamist ootav auto ei takistaks liiklust riigiteel.</li> </ul>
Tehnorajatised	Päikesepaneelid paigaldada soovituslikult hoonete katustele.

## **7.5 Teede maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus**

Olemasolev juurdepääs planeeringualale on asfaltkattega Kuusalu-Valkla maantee nr 11267 kaudu. Kõnniteed sellel teel puuduvad. Olemasolev peale- ja mahasõit paikneb planeeringuala põhjaosas ja see säilib.

Liikluse lahendamiseks ja juurdepääsu tagamiseks Päikesemetsa maaüksusest moodustatud kruntidele (POS 2 ja POS 3) on planeeritud eraldi transpordimaa krunt (POS 4). Teemaa koridori laiuseks on kavandatud 9 m. Planeeritud sõidutee autodele on 4,5 m ning elamukruntide ja tee vahele haljasala maaks mõlemal pool planeeritud teed on 2,20 m. Planeeritud tee määratakse avalikult kasutatavaks teeks. Teede vajalikud kalded, kraavide ja nõvade vajalikkus lahendatakse teeprojekti koosseisus.

Kuna planeeringualal moodustatakse vaid 2 üksikelamumaa krunti ja iga elamu juurde on kavandatud 3 parkimiskohta, siis lisandub olemasolevale teele sõitma kuni 6 autot, mis ei tõsta oluliselt liikluskoormust. Eriti arvestades asjaolu, et planeeringualast põhjas ja idas paiknevad suured elamurajoonid.

Planeeringuala sisene sõidutee on planeeritud kõva või tolmuvaba kattega (asfaltkattega või kahekordse pindamisega). Planeeritud kruntide peale- ja mahasõidu asukoht ning täpne lahendus antakse ehitusprojekti koosseisus. Parkimine lahendatakse kruntide siseselt ja täpne lahendus (sh katend) antakse ehitusprojekti koosseisus, kui projekteeritud hoonete asukohad on paigas.

Parkimiskohad kavandada vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016. Iga eluaseme kohta on tuleb kavandada minimaalselt 3 parkimiskohta. Projekteerimisel tagada tulekustutus- ja päästetööde teostamise võimalus.

Harju maakonnaplaneeringut täpsustav teemaplaneering "Harjumaa kergliiklusteed" näeb ette riigitee äärde kergliiklustee kavandamist (I prioriteet). Detailplaneeringu vahetus läheduses on vastavalt uutele detailplaneeringutele (Salmistu küla Rannasalu tee 2 ja 4 kinnistute detailplaneering, kehtestatud Kuusalu Vallavalitsuse 14.05.2020 korraldusega nr 289) näidatud kergliiklustee asukoht teisel pool riigimaanteed. Sellest tulenevalt on käesolev detailplaneering kooskõlas Harju maakonnaplaneeringut täpsustava teemaplaneeringuga "Harjumaa kergliiklusteed".

## **7.6 Haljastus**

Käesolevas planeeringus käsitletakse haljastust võrdväärse elemendina keskkonna tehislise elementide (hooned, teed, kommunikatsioonid) kõrval. Olemasolevat haljastust säilitada niipalju kui võimalik. Krundiomanikul on lubatud täiendada kõrg- ning madalhaljastuse rajamine. Lisahaljastus lahendatakse edasise projekteerimise käigus vastavalt krundiomaniku soovile.

Et tagada võimalikult müravaba keskkond planeeringualal, tuleb luua mitmetasandiline (erinevad puude-põõsaste rinded) haljastus. Selle rajamisel tuleb võimaluse korral kasutada

juba olemasolevat kõrghaljastust.

Haljastuse rajamisel tuleb arvestada järgnevaga:

1. Krunt peab olema heakorrastatud ja haljastatud.
2. Kõrghaljastuse paiknemise täpne lahendus esitatakse ehitusprojekti asendiplaanil.
3. Haljastuse rajamisel antud planeeringualale arvestada taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ja mullastikku.
4. Haljastamisel kasutada nii kõrg- kui madalhaljastust.
5. Krundi lisahaljastamisel kasutada nii heitlehiseid kui igihaljaid puid ja pöösaid.
6. Kõrghaljastuse rajamisel tuleb arvestada tehnovõrkude tegeliku paigutusega. Haljastamisel ei tohi tehnovõrkude peale ja selle kaitsevööndisse/servituudialadele istutada kõrghaljastust.
7. Kõrghaljastuse istutamisel hoonete vahetusse lähedusse on soovitatav puud istutada hoonest vähemalt puu maksimaalse võralaiuse võrra eemale.
8. Tee kaitsevööndi maa omanik on kohustatud kaitsevööndis hoidma korras teemaaga külgneva kaitsevööndi maa-ala ja sellel paikneva rajatise ning kõrvaldama või lubama kõrvaldada nähtavust piirava istandiku, puu, pöõsa või muu liiklusele ohtliku rajatise.

Ehitus- ja/või haljastusprojektides kavandatud istutusmaterjal peab vastama Eesti Standardi EVS 939-2-2020 "Puittaimed haljastuses. Osa 2: Ilupuude ja -pöösaste istikute kvaliteedinõuded" (standard määrab istiku juurepalli, rinnasdiameetri ja võra suhte) ja Osa 3: "Ehitusaegne puude kaitse" nõuetele.

Haljastuse ja piirde planeerimisel arvestada, et tagatud oleks nähtavus peale- ja mahasõidul ohutuse tagamiseks.

## **7.7 Heakorra põhimõtted**

Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Planeeringualal tekkivad jäätmed sorteeritakse ja paigutatakse krundil asuvasse prügikonteineritesse. Prügikonteinerile tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat jäätmeluba omav ettevõtte.

Ehitustegevusega kaasneb sõltuvalt kasutatud materjalidest erinevate jäätmete teke. Ehitiste kasutamisel tekkivate olmejäätmete ja tootmisjäätmete käitlemisel tuleb jäätmevaldajal lähtuda jäätmeseadusest ja Kuusalu valla jäätmehoolduseeskirjast.

Jäätmete käitlemise korraldus, nende tegevustega seotud tehnilised nõuded ning jäätmetest tervisele ja keskkonnale põhjustatud ohu vältimise või vähendamise meetmed lahendatakse vastavalt Kuusalu valla jäätmehoolduseeskirjale.

## **7.8 Tehnovõrkude lahendus**

Planeeringualale on kavandatud veevõrk, kanalisatsioon ning elektri- ja sidevarustus.

Planeeritud uute hoonete tehnovõrkude täpne paiknemine ja ühendused lahendatakse vastavalt võrguettevõtete tehnilistele tingimustele detailplaneeringu põhilahenduse koostamise käigus.

Erinevate tehnovõrkude ühendused täpsustatakse projekteerimise käigus vastavalt

projekteeritavate hoonete paiknemisele hoonestusalas. Projekteerimisel tuleb lähtuda sellel ajahetkel kehtivatest normatiividest ja standarditest ning vajadusel rakendada tehnovõrgule kaitsemeetmeid.

Planeeringus antud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline. Ehitusprojektide koostamiseks tuleb taotleda kõikidelt võrguvaldajatelt tehnilised tingimused projekteerimiseks ja seejärel ehitusprojektid võrguvaldajatega kooskõlastada.

Planeeringu koosseisus kavandataavad riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb rajada kinnisel meetodil. Lähtuda Transpordiameti juhendis „Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale kavandamisel“ toodud põhimõtetest <https://transpordiamet.ee/media/2763/download>.

Tehnovõrkude põhimõtteline lahendus on ära toodud joonisel 4 "Põhijoonis koos tehnovõrkude ja kitsendustega".

## 7.9 Veevarustus

Planeeritud kruntide veevarustus lahendatakse lokaalse veevarustusena olemasoleva POS 1 paikneva puurkaevu baasil.

Arvestuslikult kulub ühel inimesel ööpäevas ca 130 liitrit vett ehk 0,13 m<sup>3</sup> ööpäevas ja 4 liikmelise leibkonna ööpäevane tarbimine on ca 0,52 m<sup>3</sup>. Planeeringuala planeeritud kahe krundi tarbimine ühes ööpäevas kokku on ca 1,04 m<sup>3</sup>.

Põhjaveehaarde ümber ei moodustata sanitaarkaitseala juhul, kui vett võetakse joogiveeks kasutamise eesmärgil alla 10 kuupmeetri ööpäevas. Sellise põhjaveehaarde ümber moodustatakse hooldusala ulatusega 10 m (veeseadus §154 lg 1 p 3). Puurkaevu hooldusalas (10 m) keelatud ja lubatud tegevused on ära toodud veeseaduse §154.

Ühise puurkaevu kasutamisel tuleb kasutajate vahel sõlmida notariaalne tähtajatu veekasutuskord ja seada tehnovõrgu servituut kaitsevööndi ulatuses planeeritud veetrassile.

Krundisisese veetorustike täpne paiknemine lahendatakse hoonete ehitusprojekti koosseisus kui on teada projekteeritavate hoonete täpsed asukohad.

Perspektiivselt on ette nähtud liitumine ühisveevärgiga selle väljaehitamisel selles piirkonnas.

## 7.10 Reoveekanaliseerimine

Vastavalt Maa-ameti põhjavee kaitstuse kaardikihi infole (<https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/geoloogia50k>) paikneb planeeringuala kaitstud põhjaveega alal, siis reoveekanaliseerimiseks võib kasutada kas kinnise kogumismahuti või bioloogilise reoveepuhasti ja septiku lahendust.

POS 1 säilib senine reoveekanaliseerimise lahendus, milleks on septik (6 m<sup>3</sup>) ja imbsüsteem. POS 2 ja POS 3 reovee kohtkäitlusrajatise asukoht täpsustatakse edasise projekteerimise käigus vastavalt detailplaneeringualal kehtivate kitsendustele ning sel ajahetkel kehtivatele seadustele, määrustele ja normidele. Iga krundiomaniku rajada jääb krundisisene reovee kohtkäitlus koos kõige vajalikuga selle töötamiseks.

Vastavalt veeseaduse §127 lg 1 ei ole heitvee ja saasteainete pinnasesse juhtimine lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal ja hooldusalal ning lähemal kui 50 meetrit sanitaarkaitseala või hooldusala välispiirist.

Perspektiivselt on ette nähtud liitumine ühiskanalisatsiooniga selle väljaehitamisel piirkonda.

### **7.11 Vertikaalplaneerimine ning sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine**

Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast. Sadevesi immutatakse krundisiseselt. Sadevett ei tohi juhtida naaberkinnistutele.

Projekteerimise käigus kaaluda sadevee kogumist ja taaskasutamise võimalust. Sademevee käitlemisel eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Sademeveest vabanemiseks eelistada looduslähedasi lahendusi nagu rohealaid, viibetiike, vihmaaegasid, imbkraave ja muid lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujundamise kaudu, vältides sademevee reostumist. Katustel ärajuhitavad sademevett on soovitatav kasutada haljastuse hooldamisel. Potentsiaalsed reostusallikad tuleb pinnasest isoleerida.

Vertikaalplaneerimine ja sadevete ärajuhtimiseks vajalikud kalded lahendatakse ehitusprojektiga ja koostatakse kooskõlas arhitektuurse projektiga kui on teada täpne juurdepääsutee ja hoonete asukohad.

Sademevee käitlemise projekteerimisel tuleb lähtuda Keskkonnaministri 08.11.2019 määruses nr 61 "Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused" kehtestatud nõuetest.

Planeeringualal kulgev kraav tuleb vajadusel ümber projekteerida (kulgemine paralleelselt planeeritud teega ja planeeritud tee alla kavandada truup jne), et vajadusel säiliks planeeringuala kuivendamine. Kuna see olemasolev kraav saab alguse planeeringualalt ja kulgeb loode suunas, siis see kraav ei mõjuta otseselt planeeringualast kagus paiknevaid maaüksusi.

Krundi maapinna olemasolevad kõrgusarvud on ära toodud joonisel 2 "Tugiplaan"

### **7.12 Elektrivarustus**

Elektriühendus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 467409. Detailplaneeringuala toide nähakse ette olemasoleva alajaama Maanase:(Kotka) fiidri F3 baasil. Nimetatud fiidri maakaabelliini 95175 trassile planeeritakse uus jaotuskilp ning nähakse ette POS 2 ja POS 3 kruntidele välja 0,4 kV maakaabelliin. Objektide elektrivarustuseks planeeritakse kinnistute piiridele 0,4 kV liitumiskilbid.

POS 1 krundi elektrivarustus nähakse ette olemasolevast liitumiskilbist Päikesemetsa:84030LK (säilib senine elektriühendus). Liitumispunktist elektripaigaldise peakilpi ehitab Tarbija oma vajadustele vastava maakaabelliini.

Planeeritavate elektrikaablite ja liitumiskilbi täpsed asukohad selguvad edasise projekteerimise käigus. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Elektrifirma tehnorajatiste maakasutusõigus tagatakse servituudialana tehnovõrgu kaitsevööndi ulatuses. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Huvitatud isiku poolt rajatakse elektrivarustus (elektri maakaablid, liitumiskilp) kuni planeeritud kruntide piirideni.

### **7.13 Telekommunikatsioonivarustus**

Sideühendus lahendatakse vastavalt kinnistuomanike soovidele. POS 1 säilib senine sideühendus. POS 2 ja POS 3 püsiühendus tagatakse vastavalt Telia Eesti AS-i poolt väljastatavatele tehnilistele tingimustele. Võib kasutada mobiilseid sidelahendusi.

### **7.14 Tänavavalgustus**

Tänavavalgustust ei planeerita, et vältida valgusreostuse teket ning kuna tegemist on ka väikese alaga ja planeeritavatele hoonetele lisatakse nagunii valgustuse vastavalt oma vajadustele.

### **7.15 Soojavarustus**

Soojavarustus lahendatakse lokaalselt. POS 1 säilib senine soojavarustuse lahendus. POS 2 ja POS 3 täpne küttelahendus selgub ehitusprojekti koostamise käigus. Võimalik maaküttesüsteem lahendatakse iga krundi piires vastavalt kehtivatele normatiividele ja praktikatele.

Horisontaalne maaküte vajab maapinda. Vertikaalse maaküttesüsteemi valiku puhul tuleb eraldi taotleda soojuspuuraukude rajamise jaoks luba. Samuti peab välja selgitama kas antud planeeringualal on üldse võimalik vertikaalset süsteemi rajada arvestada põhjavee kihti. Võib kombineerida horisontaalset ja vertikaalset maakütet kui see tagab kõrghaljastuse istutamise võimalikkuse ja seda võimaldab rajada ka põhjaveekiht antud piirkonnas. Kindlasti peab arvestama, et küttesüsteem peab olema vähemalt 1 m kaugusel naaberkindistust piirist.

Õhk-vesi ja õhk-õhk soojuskütte puhul tuleb planeeritud hoonete tehnoeadmete valikul ja paigutamisel arvestada naaberhoonete paiknemisega ning et tehnoeadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 "Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid" lisa 1 normasemeid.

### **7.16 Tuleohutusnõuded ja tuletõrjearustus**

Tuleohutuse tagamiseks tuleb pidada kinni tuleohutuse seadusest, siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“, siseministri 30.08.2010 määrusest nr 39 "Nõuded tulekustutitele ja voolikusüsteemidele, nende valikule, paigaldamisele, tähistamisele ja korrashoiule" ja siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 "Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord". Ehitusprojektide koostamisel arvestada majandus- ja taristuministri

07.07.2017 määrusega nr 97 "Nõuded ehitusprojektile". Detailplaneeringu realiseerimise ajal tuleb arvestada hetkel kehtivate tuleohutusnõuetega.

Vastavalt Maa-ameti vesivarustuse kaardikihile paikneb lähim tuletõrje veevõtukoht (nr 5318) Eeriku maaüksusel (katastriüksuse tunnus 35201:002:1730) ja hüdrant (nr 6644, DN110) Kuusalu-Valka maantee nr 11267 maaüksusel Oja-Annukse maaüksuse (katastriüksuse tunnus 35201:002:0820) vastas.

Vastavalt siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 "Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord" § 6 lõikele 3 peab veevõtukoht paiknema hoone kaugeimast sissepääsust või rajatise kaugeimast ligipääsetavast punktist kuni 200 meetri kaugusel. Kui hüdrant asub kaugemal kui 200m on võimalik riskid maandada läbi kodusprinkleri süsteemi väljaehitamisega vastavalt elamusüsteemide sprinkleri standardile.

Täiendavalt võib planeeritud krundi hoonetesse lahendada tuleohutus vastavalt kehtivatele tuleohutusnõuetele, näiteks paigaldada automaatne tulekustutuse süsteem kodusprinkler.

Planeeringualale on tagatud juurdepääs tehnika ja päästevahenditega. Planeeringualale pääseb asfaltkattega Kuusalu-Valka maantee nr 11267 kaudu. Samuti on kustutustõid võimalik teostada vajaduse korral naaberkruntidelt. Juurdepääsuteedel paiknevad väravad kruntidele peavad olema vähemalt 3,5m laiused. Planeeringualasisene reljeef, hoonete paiknemine kruntidel ja haljastus peavad võimaldama juurdepääsu hoonetele ning tuletõrjetehnika ümberpöörämist krundil igal aastaajal ja iga ilmaga. Keelatud on autode parkimine liikumisteedel.

Tuleohutusest lähtuvalt võib rajada hooneid minimaalselt tulepüsivusklassiga TP3. Tule leviku tõkestamiseks ühelt hoonelt teisele eraldatakse naaberkruntide ehitised teineteisest tuleohutuskujadega, mis on 8 meetrit. Hoonete ehitamiseks kasutatavad ehitismaterjalid peavad vastama tuleohutusnõuetele. Hoonete kõikidele sissepääsudele tagatakse juurdepääs päästevahenditega.

Päästeteenistuse sõiduki ümberpööramise võimalus (minimaalne pöörderaadius 19 m) on piisava varuga tagatud teemaa (POS 4) lõpus. POS 1 puhul on tagatud olemasoleva sissepääsu tee lõpus olev vaba ala ümberpööramiseks. Siseministri 30.03.2017 määruse nr 17 § 50 kohaselt ei tohi tupiktee lõpus asuvate kruntide POS 2 ja POS 3 põhihoonete peasissepääsud jääda planeeritud päästesõidukite ümberpöördekohast kaugemale kui 50 m.

Planeeringualale rajatavate ehitiste tuleohutust tagavate süsteemide valik esitatakse täpsemalt projekteerimise käigus.

## **8. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE**

### **8.1 Keskkonnakaitse**

Planeeritaval alal ei ole täheldatud reostuse või keskkonnaohuga seonduvat. Väärtuslikku kõrghaljastust või kaitsealuseid loodusobjekte planeeritud alal ei ole. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

Planeeritud tehnovõrgud ja ühendused olemasolevate tehnovõrkudega peavad olema projekteeritud ja paigaldatud sertifitseeritud spetsialistide poolt, et tagada põhjavee kaitsust. Kui reostumisjuhtumid ilmnevad, siis tuleb sellest koheselt teavitada asjaomaseid ametkondi.

Kuna vastavalt Veeseaduse § 187 ja § 188 nimetatud tegevused planeeringualal puuduvad, siis ei ole vaja vee erikasutust luba. Planeeringualal ei kavandata mingeid tegevusi seoses maavarade või geoloogiliste uuringutega, seega ei ole vaja taotleda üldgeoloogilise uurimistöö, geoloogilise uuringu ja maavara kaevandamise lubasid. Samuti ei ole kavandatud planeeringualal Jäätmeseaduse § 71 lg 2 nimetatud tegevused ja sellest tulenevalt ei ole vaja jäätmeluba taotleda..

Kõikidel planeeritud kruntidel peab jäätmekäitlus vastama jäätmeseaduse ja Kuusalu valla jäätmehoolduseeskirjale.

POS 2 ja POS 3 kruntidele paigutatud hoonete võimalikud asukohad võimaldavad tagada piisava päikesevalguse nii planeeritud kui naaberkruntide elamutes.

Kuna soojavarustus lahendatakse lokaalselt, siis võib tekkida välisõhu saasteloa taotlemise vajadus aga see selgub peale küttesüsteemide valikut.

Planeeritava tegevusega ei ole ette näha eeldatavat avariolukordade teket, kui jälgitakse loodusvarade kasutamisel ja ehitustöödel keskkonnavalasid ohutusnõudeid ning kasutatakse parimat võimalikku tehnoloogiat. Avariolukorra tekkimisel tuleb tööd koheselt peatada ja asuda tekkinud avarii tagajärgi likvideerima.

Sademevesi peab vastama Keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused".

### **8.2 Tegevusega kaasnevate võimalike negatiivsete mõjude vältimine ja kavandatavad leevendavad meetmed**

Tegevusega kaasnevate võimalike negatiivsete mõjude vältimiseks või leevendamiseks kavandatavad meetmed, mille rakendamine väldib või leevendab oluliselt võimalikke negatiivseid mõjusid keskkonnale:

1. Planeeritud tööde tegemisel kasutada ainult ehitusprojektis kirjeldatud materjale ja toodud tehnoloogilisi lahendusi;
2. Ehitustööde teostamisel (öörahu, ehitusmasinate liikumine, parkimine jne) kinni pidada korrakaitseaduse nõuetest;
3. Ehitustegevuse ajal peab arvestama, et lahendatud oleks jalakäijate ning sõidukite turvaline liikumine;
4. Kuna lähipiirkonnas on müratundlikud alad, tuleb ehitusprojektis näha ette ehitismüra vähendavad meetmed;
5. Kaevetööde teostamisel tuleb kinni pidada Kuusalu valla heakorra eeskirja nõuetest;
6. Tööde käigus tekkinud jäätmed tuleb käidelda vastavalt Kuusalu valla jäätmehoolduseeskirjale;
7. Tööde teostamisel tagada, et ehitusmasinatest (ekskavaator, traktor jne) oleks õli ja kütuse lekkimine välistatud;
8. Tööpiirkonnas peavad olema vahendid võimaliku õli- ja kütusereostuse likvideerimiseks või leevendamiseks;
9. Avariilukorra tekkimisel tuleb tööd koheselt peatada ja asuda juhtunud avarii tagajärgi likvideerima. Vajadusel kasutada päästeteenistuse abi.

### **8.3 Liikluskoormusest tulenev vibratsioon, müra ja õhusaaste ning abinõud nende mõju leevendamiseks**

Kuna liikluskoormus on planeeritava krundi vahetusläheduses väike, siis võib eeldada, et liikluskoormusest tulenev vibratsioon, müra ja õhusaaste jäävad antud alal eeldatavalt lubatud normide piiresse.

Kuna tegemist on elamumaade alaga, siis tuleb rajada mitmetasandiline (erinevad puude-põõsaste rinded) haljastuse puhverala elamukruntide ja maantee vahele kõrg- ja madalhaljastuse näol, et vähendada võimalikku müra, õhusaastet ja vibratsiooni. Kasutada tuleb nii leht- kui ka okaspuid ja –põõsaid, kuna lehtpuud ja –põõsad hoiavad vegetatsiooniperioodil tolmu ja müra kinni ning talvisel ja lehevabal perioodil on asendamatuks haljastuseks aga okaspuude tihedad võrad. Haljastuse orienteeruv asukoht on ära näidatud planeeringu joonisel 4 "Põhijoonis koos tehnovõrkude ja kitsendustega".

Hoonte projekteerimisel ja ehitamisel tuleb tagada, et siseruumide müratasemed ei ületaks sotsiaalministri 04.03.2020 määruse nr 42 "Müra normtasemed elu-ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonete ja mürataseme mõõtmise meetodid" normtasemeid, rakendades vajadusel vastavaid müravastaseid meetmeid. Lisaks tuleb hooned projekteerida vastavalt standardile EVS 842:2003 "Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest".

Planeeritud hoonete tehnoseadmete valikul ja paigutamisel arvestada naaberhoonete paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 "Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid" lisa 1 normasemeid.

Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

## **8.4 Alternatiivsed energiaallikad**

Alternatiivse energiaallikana on soovitatav projekteerimisel näha ette päikeseenergia kasutamine. Päikesepaneelide kasutamisel peavad olema tagatud järgmised nõuded ja tingimused:

1. Päikesepaneelid ei tekita kõrvalolevatele hoonetele valgusreostust;
2. Päikesepaneelid ei kahjusta naaberhooneid, linnaruumis liiklejaid ja looduskeskkonda; Päikesepaneelid ei häiri liiklust ja tänaval liiklejaid.
3. Päikesepaneelide paigaldamisel on kasutada hoonete katusepinda.

Päikesepaneelide projekteerimisel tuleb arvestada majandus- ja taristuministri 14.07.2015 määruse nr 91 "Elektriseadmele esitatavad ohutuse nõuded ning elektriseadmele ja elektripaigaldisele esitatavad elektromagnetilisele ühilduvuse nõuded ja vastavushindamise kord1" nõuetega.

## **8.5 Kitsendavad keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks**

Planeeringuala paikneb kaitstud põhjaveega alal.

Planeeringualal on järgmised kaitsevööndid:

1. Kuusalu-Valkla maantee nr 11267, teekaitsevöönd äärmise sõiduraja katendist servast 30 m;
2. Sidemaakaabel, kaitsevöönd 2 m mõlemal pool kaabli telge;
3. Olemasolev puurkaev, sanitaarkaitsevöönd 50 m;
4. Keskpinge elektriõhuliin SAX-50, kaitsevöönd 10 m mõlemal pool liini telge.

## **8.6. Servituutide vajaduse määramine**

Isikliku kasutusõiguse ala ulatus määratakse kindlaks tehnovõrkude projekteerimise faasis, kui on selgunud tehnovõrkude täpne asukoht. Detailplaneeringus on tehnovõrkude isikliku kasutusõiguse ala märgitud põhimõttelisena. Tehnovõrkudele seatavad servituudid määratakse tehnovõrkude kaitsevööndite ulatuses ja nende asukohad täpsustatakse projekteerimise käigus.

Planeeritud krundile POS 1 tuleb seada notariaalne tehnovõrgu (vesi) tehnoservituut planeeritud kruntide POS 2 ja POS 3 kasuks.

Planeeritud krundile POs 4 tuleb seada notariaalne tehnovõrgu (elekter) tehnoservituut võrguvaldaja kasuks.

## **8.7. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused**

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste esitamisel on lähtutud EVS-s 809-1:2002 toodust. Planeeringualal on kuritegevuse riskide vähendamiseks seatud järgmised tingimused:

- teede ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustatus;
- konkreetseid ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed
- kergliikluse eristamine sõidukite liikumisest;
- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine ja piiramine);

- eraalale piiratud juurdepääs võõrastele;
- valdusel sissepääsu piiramine;
- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud)

## **9. PLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVATE ASJAKOHASTE MAJANDUSLIKE, KULTUURILISTE, SOTSIAALSETE JA LOODUSKESKKONNALE AVALDUVATE MÕJUDE HINDAMISE, SEALHULGAS KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISE HINDAMISE TULEMUSTE ARVESSE VÕTMISE KIRJELDUS NING VAJADUSEL SEIREMEETMED**

Detailplaneeringuga ei kavandata "Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus" §6 lg 1 ja 2 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastamist.

### **Majanduslikud mõjud**

Detailplaneeringu realiseerumisel avaldub positiivne majanduslik mõju kinnistu heakorrastamise näol. Rajatavad hooned tõstavad piirkonna kinnisvara keskmist väärtust ning muudavad Salmistu küla piirkonda ilmekamaks. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale ja omavalitsuse eelarvele puudub.

### **Kultuurilised mõjud**

Planeeringualal ja vahetus läheduses puuduvad miljööväärtuslikud alad ja väärtuslikud maastikud. Planeeringualal ja vahetus läheduses puuduvad muinsuskaitse alused mälestised või nende kaitsevööndid, mistõttu ei ole alust eeldada, et hoonete ja abihoonete rajamisel oleks otsene negatiivne kultuuriline mõju. Detailplaneeringuga on määratud sobilikud arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Hoonete rajamine planeeritud ehitusalas on kooskõlas Salmistu külas väljakujunenud asustusstruktuuriga. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

### **Sotsiaalsed mõjud**

Detailplaneeringuga planeeritud hoonete rajamisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju väljendub uute kogukonnaelanike näol. Kuritegevuse ennetamiseks soovitatud välisvalgustuse rajamisel kaasneb positiivne mõju lähiümbruse elanikele turvalisuse suurendamise näol. Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele, põhiliselt suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub ja positiivne mõju on täiendava raha sissetulek piirkonda.

**Looduskeskkonnale avalduvad mõjud**

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad mõjud ei ole ulatuslikud, kuna lähipiirkonnas on juba kujunenud hoonestatud ja inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond. Planeeringualal ei asu kaitsealuseid taime- ega loomaliike ega Natura2000 ala. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga. Kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket. Ehitiste valmimise järgselt negatiivsed mõjud vähenevad oluliselt. Vähest valgusreostust võib tekkida välisvalgustusest. Planeeritud hoonete rajamine ei põhjusta eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks pikaajaline keskkonnaseisundi kahjustumine, sealhulgas vee, pinnase, õhusaastatuse, olulise jäätmetekke või mürataseme suurenemine. Planeeritava tegevusega kaasneb vähene liikluskooormuse, mürataseme ja õhusaaste suurenemine, kuid oodata ei ole ülenormatiivsete tasemete esinemist. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju looduskeskkonnale puudub.

## 10. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED

Planeeringu realiseerimisest tulenevad kahjud hüvitatakse kahju põhjustanud krundi omaniku poolt. Igakordsel maa omanikul tuleb tagada, et rajatavad teed, tehnovõrgud, hooned jt ehitised ei kahjustaks ega kitsendaks põhjendamatult naaberkruntide kasutamise võimalusi (vajalikud kitsendused ja piirangud on ette nähtud käesoleva või naabruses kehtivate detailplaneeringute või õigusaktide alusel nt servituudid, kaitsevööndid jms), nii ehitamise kui ka kasutamise käigus. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse siiski kahju kolmandatele isikutele, kohustub kinnisasja igakordne omanik tekitatud kahju koheselt hüvitama. Krundisisene teede, parklate ja tehnovõrkude rajamine ning krundi heakorrastamine toimub krundiomaniku kulul.

Projektide koostamiseks tuleb tellida tehnovõrkude valdajatel tehnilised tingimused ning projektid kooskõlastada võrguvaldajatega.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

Detailplaneeringu elluviimise kava peale kehtestamist:

- huvitatud isik kohustub teostama omal kulul detailplaneeringukohased maakorralduslikud toimingud;
- notariaalsete servituutide seadmine;
- arendusega seotud tee rajamine ja nähtavust piiravate takistuste (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldamine.

Alles pärast eelpool kirjeldatud tegevuste teostamist, mis on planeeringuga kavandatud krundi ehitusõiguse realiseerimiseks vajalik, teostatakse planeeringuga kavandatud hoonete ehitusõiguse realiseerimine planeeritud kruntidel (POS 2):

- hoone(te) püstitamiseks ehitusloa(lubade) taotlemine Kuusalu Vallavalitsuselt;
- hoone(te) püstitamine;
- hoone(te) kasutusloa(lubade) taotlemine Kuusalu Vallavalitsuselt;
- krundile jäävate juurdepääsuteede, haljastuse jms väljaehitamise kohustus on vastava krundi valdajal.

Planeeringu koostamisega ei kaasne vallale kohustust tehnovõrkude väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks. Detailplaneeringuga kavandatava ehitusõiguse realiseerimiseks vajalike krundiväliste taristute rajamise või ümberehituse mõistlikud kulud detailplaneeringuga määratavates mahtudes kannab planeeringust huvitatud isik.

Käesolev detailplaneering on peale kehtestamist aluseks edaspidi planeeringualale teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

Detailplaneeringu realiseerimise ajal tuleb arvestada hetkel kehtivate tuleohutusnõuetega.

## 11.JOONISED

- |   |             |
|---|-------------|
| 1. Situatsiooniskeem                            | M 1: 10 000 |
| 2. Kontaktvööndi joonis                         | M 1:        |
| 3. Tugiplaan                                    | M 1:500     |
| 4. Põhijoonis koos tehnovõrkude ja kitsendusega | M 1:500     |