



Töö nr: M 1211/23

Huvitatud isik: Kaido Eepold

Planeeringu algataja: Kuusalu Vallavalitsus
vallavalitsus@kuusalu.ee

Mäe kinnistu DETAILPLANEERING Saunja küla, Kuusalu vald.

Seletuskiri.
Joonised.

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

Peeter Aunapu
tel 58115200
peeter.aunapu@gmail.com

KÖITE SISUKORD

I	SELETUSKIRI.....	3
1	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	3
2	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK.....	3
3	OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	3
3.1	SITUATSIOONI KIRJELDUS	3
3.2	MAAOMAND PLANEERITAVAL ALAL	5
3.3	OLEMASOLEV HALJASTUS.....	5
3.4	GEODEESIA	5
4	PLANEERINGUGA KAVANDATAV	5
4.1	RUUM	5
4.1.1	Detailplaneeringu ülesanded.....	5
4.1.2	Planeeritava maa-ala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	6
4.1.3	Krundi hoonestuse analüüs	6
4.1.4	Kooskõla Kuusalu valla üldplaneeringuga	7
4.1.5	Arhitektuuri- ja kujundusnõuded ehitistele.....	8
4.1.6	Kavandatud krundi ehitusõigus	9
4.1.7	Tingimused ehitusprojekti koostamiseks	10
4.2	LIHKLUSSKORRALDUS JA PARKIMISE KORRALDUS	10
4.3	KESKKONNAKAITSE, HALJASTUS JA HEAKORD.....	11
4.3.1	Keskkonnakaitsealased ettepanekud.....	11
4.3.2	Haljastus	11
4.3.3	Jäätmekäitluse korraldus.....	12
4.3.4	Soojavarustuse põhimõtted	12
4.3.5	Insolatsioonitingimuste muutumine.....	12
4.3.6	Õhureostus ja müra	12
4.4	TULEOHUTUS.....	12
4.5	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	13
	TEHNOVÕRGUD	13
4.6	TEHNOVÕRGUD.....	13
4.6.1	Üldosa.....	13
4.6.2	Veevarustus	13
4.6.3	Kanaliseatsioon	13
4.7	ELEKTRIVARUSTUS.....	14
4.8	SIDEVARUSTUS.....	14
4.9	SOOJUSVARUSTUS	14
4.9.1	Üldosa.....	14
4.9.2	Soojusvarustus	14
II	KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL	1

III JOONISED

1. Situatsiooniskeem	LEHT 1
2. Olemasolev olukord	LEHT 2
3. Põhijoonis	LEHT 3

I SELETUSKIRI

1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Detailplaneeringu koostamise alused:

- Kuusalu Vallavalitsuse 22. detsember 2022 korraldus nr 617 „Saunja küla Mäe kinnistu detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine“
- Mäe kinnistu detailplaneeringu lähteülesanne. Lisa Kuusalu Vallavalitsuse 22.12.2022 korralduse nr 617 lisa;

Kuusalu valla üldplaneeringu kohaselt asub Mäe kinnistu hajaasustuses, 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. Vastavalt üldplaneeringule tuleb Kuusalu vallas haja-asustusega aladel koostada detailplaneering, kui soovitakse ehituskrunti, mis on väiksem kui 1,5 ha. Minimaalne krundi suurus hajaasustuses on 3600 m². Menetletav detailplaneering on üldplaneeringule vastav.

Varem koostatud arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid:

- Planeerimisseadus (vastu võetud 28.01.2015. a, jõustus 01.07.2015. a);
- Kuusalu valla üldplaneering.
- Harju maakonnaplaneering 2030+

Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:

Saunja küla Mäe katastriüksuse maa-ala plaan tehnovõrkudega, koostatud Priit Kirsiste FIE poolt 06.04.2023, töö nr TJ-23-10.

2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu eesmärgiks on krundile ehitusõiguste määramine elamu ja abihoonete rajamiseks. Kinnistu jagamist ei kavandata.

3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1 SITUATSIOONI KIRJELDUS

Planeeritav ala hõlmab Saunja külas asuvat Mäe katastriüksust (katastritunnus 35201:003:0284). Planeeritava ala pindala on 10674 m², maakasutuse sihtotstarve 100 % maatulundusmaa (M).

Planeeritava katastriüksus külgneb idas kohaliku Vao T1 teega (teeregistri nr 3530011) Umbes 500 meetri kaugusel põhjasuunas asub Tallinn-Narva põhimaantee, millest lähtub kohalik tee. Planeeringuala paiknemine riigi põhitee läheduses loob head võimalused juurdepääsuks.

Planeeritava alal ei asu planeeringu koostamise ajal ehitisregistrisse kantud hooneid ega rajatisi. Piirinaaber ja lähim hoonestatud krunt on põhjapiiril asuv Aruniidu (35201:003:0416) katastriüksus. Idasuunas, 50 meetri kaugusel on Lagevälja kinnistul asuvad hooned. Detailplaneeritava ala lähiümbrus on väga hõredalt asustatud - vaid paar talukohta 300-400 meetri kaugusel. Lähiümbruses domineerivad põllumaad vaheldumisi üksikute pisikeste metsatukkadega.



Foto 1 Vaade planeeringuala ümbruse maastikule kagust, Vão teelt.

Planeeringuga kavandatav hoonestusala on kavandatud krundi keskossa. Tänu piisavale kaugusele intensiivse liiklusega maanteedest, on planeeringuala mürahäiringutest praktiliselt vaba.

Kiiu alevik asub planeeritavast alast umbes 2 kilomeetri kaugusel kirdesuunas. Tallinn-Narva maantee on poole kilomeetri kaugusel põhjasuunas

Kõlvikuliselt koosneb Mäe katastriüksus haritavast maast (10099 m²) ning muust maast (575 m²).

Planeeringu maa-ala jääb üldplaneeringuga määratud „valge ala“ tsooni. Selles tsoonis ei ole valla üldplaneeringuga maa kasutamise sihtotstarvet muudetud, kuid muutmisele piiranguid ei ole seatud. Looduskaitsealuseid objekte ja riiklikult kaitstavaid kinnismälestisi planeeringualal ei leidu.

KATASTRIÜKSUSE PIIRANGUD.

- Tohilaka maaparandussüsteemi (id 7179231) eesvoolu kaitsevöönd (kraavist 12 meetrit).
- Tohilaka maaparandussüsteemi eesvoolu veekaitsevöönd 1 m.

3.2 MAAOMAND PLANEERITAVAL ALAL

Planeeritaval alal asub järgmine katastriüksus:

	Aadress	Pindala m ²	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
	Mäe, Saunja küla Kuusalu vald Harju maakond	10674	35201:003:0284	Maatulundusmaa 100%	eraomand

3.3 OLEMASOLEV HALJASTUS

Planeeringuala asub hajaasustuses, keset põllumaid. Planeeritaval alal on suuremas osas endine põllumaa, üksikute põõsastega. Planeeritaval krundil puudub kultuurhaljastus.

3.4 GEODEESIA

Reljeefilt on planeeritav ala praktiliselt tasane, kõrguste vahe on ca 0,5 meetrit. Madalaimad kohad on abs. +38.50 m ning kõrgeimad abs +39.00.

4 PLANEERINGUGA KAVANDATAV

4.1 RUUM

Mäe katastriüksus asub Saunja külas. Krunt külgneb idas kohaliku Vao teega (teeregistri nr 3530011). Kaugus Tallinn- Narva maanteest linnulennult 0,5 km, Kiiu alevikust ca 2 kilomeetrit, kaugus Soome lahest (Kolga lahest) linnulennult ca 6 km. Planeeringuala paiknemine ruumis on näidatud situatsiooniskeemil, graafilise osa leht 1.

4.1.1 Detailplaneeringu ülesanded

1. Kinnistule ehitusõiguse ning hoonestusala määramine üksikelamu ja abihoonete rajamiseks. Hoonestusala kavandamisel hinnata ning põhjendada ala sobivust elamuehituseks, arvestada üldplaneeringus toodud tingimusi ning järgida olemasolevate põllumassiivide maksimaalset säilitamist.
2. Alale sobilike arhitektuursete tingimuste määramine.
3. Aadressi määramine.
4. Liikluskorralduse, sh avaliku kasutusega tee kaitsevööndi määramine ja tehnovarustuse lahendamine.
5. Heakorraduse ja haljastuse lahendamine.
6. Kõigi vajalike piirangute ja servituutide määramine.

4.1.2 Planeeritava maa-ala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeritav kinnistu asub Kuusalu vallas, Saunja küla asustusüksuse alal. Planeeringualale tagab hea juurdepääsu idapiiril asuv kohalik (valla) Vão tee (nr 3530011). Teisel pool teed, idas on Lagevälja (35201:003:0287; elamumaa) ja Rünkavälja katastriüksus (35301:001:0832; maatulundusmaa). Lääne-ja edelakaares on Mäe kinnistu kontaktvööndis Niidu katastriüksus (35201:003:0158; maatulundusmaa). Põhjapiiril asub Aruniidu katastriüksus (35201:003:0416; elamumaa), sellel asuvad lähimad taluhooned. Kõikidel kontaktvööndis olevatel maaüksustel on teostatud maaparandustöid, kuid need, nagu ka planeeritav krunt, on välja arvatud maaparandussüsteemide hoiualast.

Planeeringuala kontaktvööndis ei ole algatatud ega kehtestatud detailplaneeringuid. Lähim ala, millel on algatatud ja 06.10.2022 kehtestatud detailplaneering, on paarisaja meetri kaugusel loodesuunas olev Audla ja Karola kinnistute detailplaneering. Nimetatud planeeringuga jagati kinnistud ning määrati ehitusõigused elamute ehitamiseks.

Planeeringuala kontaktvööndis on hoonestus Aruniidu ning Lagevälja kinnistutel. Mõlemal maaüksusel on hoonestus tüüpiline Põhja- Eesti eelmise sajandi talusüdametele. Elamud põhiliselt viilkatustega hooneid, mille katusekalded jäävad vahemikku 30-45°. Kõrvalhoonete juures esineb nii lamekatuse, kui ka viilkatusega (sh. kelpkatusega) traditsioonilist arhitektuuri. Mäe kinnistu detailplaneeringuga kavandatud hoonestus peaks haakuma kontaktvööndis olevate hoonete arhitektuuriga. Planeeringuga kavandatud hoonestus järgib antud piirkonnas väljakujunenud hoonestuse üldmuljet ja rütmi. Kohustuslike ehitusjoonte asukohad planeeringus ei ole määratud piirkonna asustuse iseloomu arvestades.

Kõik kontaktvööndis asuvad maaüksused on planeeringuala mõjuvööndis. Planeeringuga kavandatavad elu- ja abihooned ja nende kasutamisest tulenevad tegevused ei tekita uusi märkimisväärsed mõjusid lähiümbrusele. Küll aga mõjutab külamiljööd positiivselt ala korrastamine, uute, lähikonna arhitektuuriga haakuvate hoonete ehitamine. Detailplaneeringu rakendamisega ei kaasne liiklusintensiivsuse olulist tõusu ümbruskonna teedel. Kavandatavale krundi hoonestusele on lahendatud juurdepääs kohalikult Vão teelt, mis lähtub Tallinn-Narva riigiteelt. Kavandatu mõju kontaktvööndile võib pidada positiivseks ning täiendab juba olemasolevat väljakujunenud külamiljööd. Detailplaneeringuga kavandatavad hoonemahud on proportsioonis ning ei muutu dominandiks olemasoleva hoonestuse suhtes.

Planeeringuga kavandatule avaldab selle paiknemine Saunja asustusalas ainult positiivset mõju. Analüüsides ruumi mõjusid planeeritud elamualale, puuduvad negatiivsed tegurid. Majanduslikust ja ehituslikust aspektist on planeeringuga kavandatud ainuõige ja sobiv nii planeeritavale krundile kui ka ümbritsevale ruumile. Mõjuala analüüs toetab käesoleva detailplaneeringuga kavandatut.

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

4.1.3 Krundi hoonestuse analüüs

Mäe kinnistul puudub olemasolev hoonestus.

Detailplaneeringuga kavandatavad hooned ehitatakse krundi keskossa. Planeeringuga on kavandatud üksikelamu ja 4 abihoonet. Hooned projekteeritakse sobivana looduskeskkonda. Uuele krundile kavandatud hoonestus moodustab terviku- elamu koos seda teenindavate abihoonetega ning hooneid ühendavate teede ja platsidega.

Arvestades tänaseks väljakujunenud situatsiooni meie ühiskonnas, planeeritava maa-ala suurst, kontaktvööndis olevaid kinnistuid, ei leia umbes hektari suurune krunt kahe hoonestatud talu vahel kasutamist põllumajandusliku maana. Küll aga on krunt sobiv elamiskeskonna rajamiseks ning täiendaks naabruses olevaid talusüdameid.

Tasakaalustatud areng loob võimaluse küla kui ühtse kogukonna ja elukeskkonna väärtustamiseks. Asukoht on elamufunktsiooni kavandamiseks logistiliselt igati sobiv. Hoonete mahud järgivad küla olemasoleva hoonestuse mahtusid. Tegemist on väikesemahulise majapidamisega, mis maaelu seisukohast ei mõjuta ümbruses asuvate põllumaade harimist negatiivselt.

Mäe kinnistu detailplaneeringu kehtestamise motivatsiooniks võib lugeda maakasutuse otstarvete korrastamist ning elamisvõimaluste loomisel suhteliselt madalat hinda elektriühenduste ning juurdepääsuteede rajamisel. Elanikkonna kasv vallakeskusest kaugematel aladel tagab valla proportsionaalse arengu, aga vähendab ka koormust tõmbekeskuste aladel.

- Elamuala kavandamine olemasolevate elamutega hoonestatud kruntide vahele looks parema kvaliteediga ruumi ning väärtustaks külamiljööd;

4.1.4 Kooskõla Kuusalu valla üldplaneeringuga

Kuusalu valla üldplaneeringus on määratud ehitamise printsiibid hajaasustuses.

Väljavõte üldplaneeringu seletuskirjast:

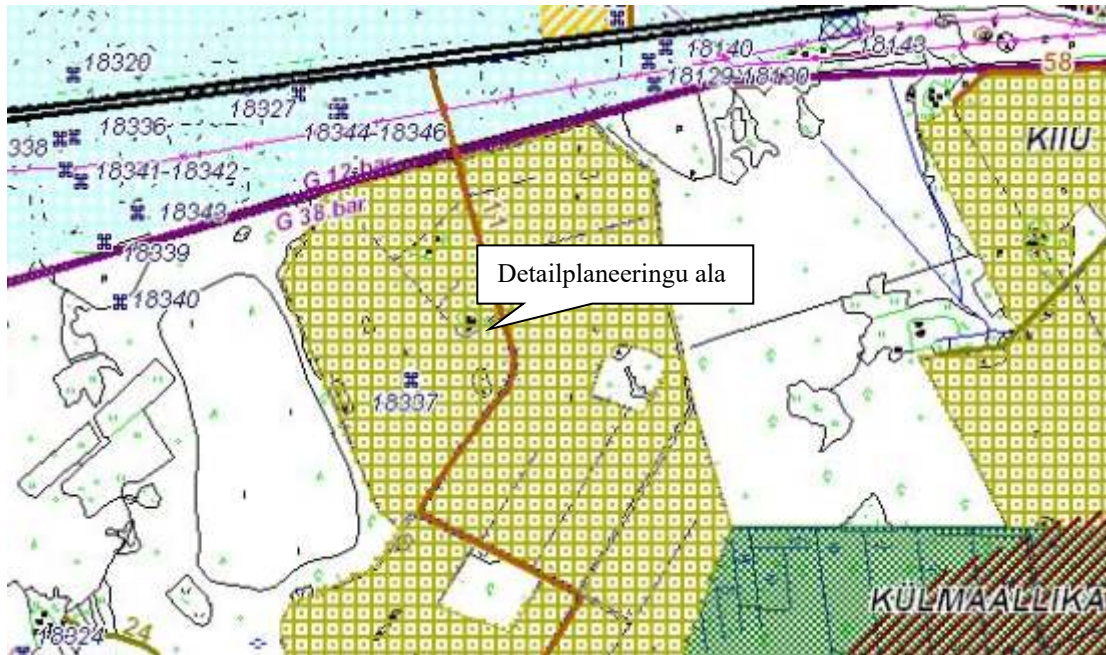
6.5 Ehitamise printsiibid hajaasustuses

.....Ehitamisel tuleb arvestada loodusliku ümbrusega. Vältida tuleb suuremaid pinnavormide muutmisi juurdepääsu teede rajamisel või hoonete paigutamisel nõlvadele. Maastiku struktuur peab olema hoonete ja rajatiste paigutuse aluseks. Ehitiste paigutamisel tuleb lisaks lähi-ümbrusele arvestada kogu vaateväljaga.....

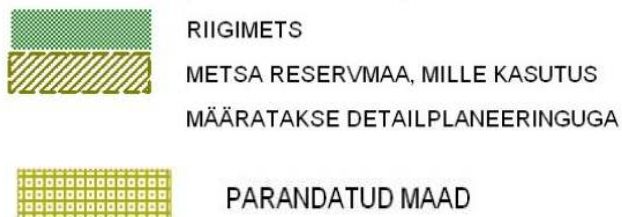
Mäe kinnistu detailplaneeringus on arvestatud üldplaneeringuga määratud nõudeid:

- Kavandatud hooned on sobitatud miljöösse, arvestatud on lähikruntide hoonete mahtudega ning maastiku struktuuriga Kasutatakse piirkonnale omaseid viimistlusmaterjale.
- Kavandatud hooned on mahuliselt sobivad hajaasustusse.
-

Planeeringulahendus on kooskõlas Kuusalu valla üldplaneeringuga.



**Joonis 1. Väljavõte Kuusalu valla üldplaneeringust
Leppemärgid**



4.1.5 Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Maakatastris registreeritud Mäe kinnistu välimisi piire käesoleva planeerimisprotsessiga ei muudeta. Samuti ei teha ettepanekuid uute katastriüksuste ega kruntide moodustamiseks.

4.1.6 Arhitektuuri- ja kujundusnõuded ehitistele

Katusekalle: 20-45°;

Maksimaalne kõrgus maapinnast: üksikelamu 8.5 m, abihooned 7 m;

Välisviimistlus: puit, krohv, tellis;

Katusekattematerjal: vaba (kivi, profiilplekk, rullmaterjal);

Hooneid planeeritaval krundil ehitatakse ainult hoonestusalale. Väljapoole hoonestusala võib paigaldada ajutisi ehitisi ning ehitada tehnoarajatisi kooskõlas ehitusseadustikuga. Sokli kõrgus on pinnareljeefi arvestav, ca 0,3-0,6 m ehitise maapealsest kõrgusest. Katusekalded krundil

peavad olema vahemikus $20 - 45^{\circ}$, lubatud on kelp- ja poolkelp ning kahepoolsed viilkatused, kogu katuse ulatuses kalle samasugune. Kavandatavate hoonete katuste harjajooned vabad.

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

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

4.1.7 Kavandatud krundi ehitusõigus

Planeeritavatele kruntidele määratakse ehitusõigused hoonete ja rajatiste (sealhulgas eraldiseisvad varjualused, keldrid ja ka 20- 60 m² suuruste ehitisealuste pindadega hoonete jms) püstitamiseks, juurdepääsuteede ja tehnovõrkude paiknemine ning soovitud olmejäätmete kogumise konteinerite asupaigad.

Hoonestuse tüüp vaba, lubatud viil- , kelp kui ka poolkelp katused. Absoluutkõrgusi kruntidel muudetakse vastavalt vajadusele, et tagada sajuvee äravool. Reljeefimuudatused peavad jääma vahemikku ± 0.5 m olemasolevast maapinnast.

Krundile on lubatud põhiotstarbe teenindamiseks teede, platside ja tehnovõrkude rajamine ning kuni 20m² ehitisealuse pinnaga väikeehitiste püstitamine vastavalt ehitusseadustikule. Väikeehitiste kavandamisel väljapoole detailplaneeringuga määratud hoonestusala, tuleb need kirjalikult kooskõlastada piirinaabritega kui kaugus naaberkrundi hoonetest on väiksem kui 8 meetrit.

Krundi ehitusõigusega (tabel 1) on määratud:

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

Planeeritud ehitusõigus:

Krundi ehitusõigus

Tabel 1

<i>krundi aadress</i>	<i>planeeritud krundi pindala, sihtotstarv e</i>	<i>hoonete suurim lubatud arv krundil</i>	<i>Krundi kavandatud max ehitisealune pind</i>	<i>hoonete suurim lubatud kõrgus</i>	<i>katusekalde vahemik</i>
MÄE	10674 m ² 100% EP	1 üksikelamu 4 abihoonet	400 m ²	8.5 m (üksikelamul) 7.0 m	20 – 45 °

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

EP- üksikelamu maa

MP- põllumajandusmaa

4.1.8 Tingimused ehitusprojekti koostamiseks

Projektide koostamiseks on määratud järgmised tingimused:

- Hoonete eskiislahendused kooskõlastada kohalikus omavalitsuses.
- Ehitiste kavandamisel maaparandussüsteemi eesvoolu kaitsevööndisse, tuleb ehitusprojektid kooskõlastada Põllumajandus- ja Toiduametiga.

4.2 LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMISE KORRALDUS

Liikluskorralduse ettepanek on lahendatud vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 nõuetele.

Planeeritav katastriüksus külgneb idapiiril vallateega nr 3530011 Vao tee T1

Mahasõit vallateelt on kavandatud krundi kirdenurgast ning planeeringu kehtestamisel ehitatakse välja. Krundisisesed läbipääsud ja ühendusteel peavad laiuselt vastama tuleohutusnõuetele, liiklusskeemid lahendatakse ehitusprojektidega. Teede täpsem lahendus ja profiilid lahendatakse eraldi tööprojektiga. Enne mistahes ehituslubade väljastamist krundile peab olema välja ehitatud juurdepääsuks mahasõit krundile.

Parkimine on kruntidel planeeritud krundisiseselt, hoonestusalal või sissepääsuteede juurde rajatud parkimisalal (platsil). Planeeritavale krundile on ette nähtud vähemalt kaks parkimiskohta, mis vastab EVS 843:2016 „Linnatänavad” nõuetele.

Planeeritavate teede ja platside katteks on kavandatud kruuskate, kuid keelatud pole ka teised nõuetele vastavad katted.

Planeeringus kavandatavate krundisistest teede täpne laius ja paiknemine täpsustatakse. Teed ja platsid ehitatakse välja vastavalt ehitusprojektidele arvestades perspektiivseid vajadusi ja liikluskorraldust.

Sõidutee (mahasõit erateelt) katend koosneb:

- tihendatud kruuskate 150 mm
- dreenkiht keskliivast 300-400 mm
- aluspinna

Vallatee nähtavuse tagamiseks on keelatud kõrghaljastuse rajamine teekaitsevööndisse (10 meetrit äärmise sõiduraja servast)

Planeeringuga ei kaasne arendustegevust väljaspool planeeritavat ala.

4.3 KESKKONNAKAITSE, HALJASTUS JA HEAKORD

4.3.1 Keskkonnakaitsealased ettepanekud

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

Keskkonnaregistri EELISE andmebaasi kohaselt ei ole planeeringualale registreeritud kaitsealuste liikide kasvukohti, samuti puuduvad seal Natura 2000 elupaikade kriteeriumitele vastavad kooslused. Planeering ei näe ette alal olulisi maastiku struktuuri ja reljeefimuutusi.

Mäe kinnistu detailplaneeringu kehtestamiseks ei ole vajalik keskkonnamõju strateegiline hindamine, kuna kavandatav tegevus ei ole olulise keskkonnamõjuga.

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

Planeeringu arendamisel on tehtud järgmised ettepanekud:

- Võimalusel suurendada haljastuse osakaalu.
- Korraldada planeeritaval krundil jäätmete sorteeritult kogumise süsteem
- Mitte lubada immutada reovett pinnasesse, et kaitsta põhjavett.

4.3.2 Haljastus

Planeeritava ala asub endisel põllumaal, haljastus puudub. Detailplaneeringuga on kavandatud krundile haljastuse rajamine.

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

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

Lisaks tuleb krundi haljastamisel jälgida, et

- haljastuse rajamisel arvestada taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ning omavahelise sobivusega; haljastamisel istutada heitlehiseid ja igihaljaid puid ning põõsaid suhtearvuga vähemalt 3:1;
- haljastamisel kasutada nii kõrg- kui madalhaljastust;
- lubamatu on kõrghaljastuse rajamine hoonele lähemale kui 3 m (oleneb puu liigist);
- järgida kehtivaid normatiivakte seoses tehnovõrkudest tulenevate piirangutega.
- Kohaliku tee nähtavuse tagamiseks on keelatud kõrghaljastuse rajamine teekaitsevööndisse (10 meetrit äärmise sõiduraja servast)

4.3.3 Jäätmekäitluse korraldus

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

4.3.4 Soojavarustuse põhimõtted

Hoonete soojavarustus tagatakse lokaalsete kütteseadmetega.

4.3.5 Insolatsioonitingimuste muutumine

Planeeritava krundi naabruses ei ole elamuid, mis jääksid planeeritava hoone varju. Sellest tulenevalt ei ole vajadust insolatsiooni-analüüsi tegemiseks.

4.3.6 Õhureostus ja müra

Planeeritav ala ja sellele kavandatavad objektid asuvad väga madala liiklusintensiivsusega tee ääres, maanteed asuvad 0,5 kilomeetri kaugusel. Rajatavad hooned ei suurenda oluliselt lokaalset liikluskootust. Sellest võib järeldada, et müra ega õhureostuse kasv planeeringu rakendumisel ei suurene.

4.4 TULEOHUTUS

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

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

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

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

§ 6 lg (51) punkt 2 võib ehitise veevõtukohana käsitada lähimat nõuetele vastavat veevõtukohta juhul, kui erinevatel kinnistutel olevad esimese kasutusviisiga või nendega

võrdsustatud hooned asuvad üksteisest kaugemal kui 40 meetrit. Mäe kinnistu kavandatavale hoonestusele asuvad naaberkinnistute hooned kaugemal kui 40 meetrit.

Lähimad tuletõrje veevõtu kohad on Kiiu aleviku tuletõrje hüdrandid. Lähim vesik nr 5 jääb planeeringualast ca 3 km kaugusele.

4.5 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

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

Kuritegevuse riskide minimeerimiseks on planeeringu koostamisel arvestatud järgmiste strateegiatega:

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

Projekteerimisel ja hilisemal väljaehitamisel tuleks arvestada veel täiendavalt järgnevaga:

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

TEHNOVÕRGUD

4.6 TEHNOVÕRGUD

4.6.1 Üldosa

Planeeritavat ala ei läbi tehnovõrkusid. Kavandatavatele tehnorajatistele kohaldatakse kaitsekujasid ulatuses, mida näeb ette Majandus- ja Taristuministri 25.06.2015 määrusega nr 73 kinnitatud „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“.

4.6.2 Veevarustus

Kavandatud hoonetele tagatakse veevarustus omale kinnistule kavandatavast puurkaevust, mille tootlikkus jääb alla 10 m³/d.

4.6.3 Kanalisatsioon

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

Reoveesüsteemi projekteerimisel peab järgima:

- 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“
 - Keskkonnaministri 31.07.2019. määrus nr 31 „Kanaliseerimisega seotud planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus“.
- Sajuvee kanaliseerimist ja drenaaži süsteemide rajamist ei ole planeeringuga ette nähtud.

4.7 ELEKTRIVARUSTUS

Planeeritava ala elektrivarustus lahendatakse vastavalt OÜ Elektrilevi poolt väljastatud 12.02.2024 tehnilistele tingimustele nr 467695. Krundi elektrivarustuseks paigaldatakse kinnistu piirile sokliga liitumiskilp, mille toide võetakse Lagevälja kinnistul asuvast 0.4 kV õhuliinist. Liitumiskilpi paigaldatakse mõõtesüsteem ja peakaitse vastavalt liitumislepingule. Uued toitekaablid liitumispunktist tarbija peakilbini paigaldatakse maa-alustena ja ehitatakse välja tarbija kulul. Krundi õuealade välisvalgustus paigaldatakse hoonete külge või eraldi õuevalgustitena. Täpsemad lahendused antakse ehitusprojektide koosseisus. Antud lahendused ja tingimused on kokku lepitud ja kooskõlastatud OÜ-ga Elektrilevi.

4.8 SIDEVARUSTUS

Telekommunikatsioonivõrk on planeeritud mobiilside kaudu. Planeeringualale ei ole side õhu- ega maakaabelliine ette nähtud.

4.9 SOOJUSVARUSTUS

4.9.1 Üldosa

Käesoleva tööga on lahendatud planeeritava krundi soojavarustus detailplaneeringu mahus.

4.9.2 Soojusvarustus

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

4.10 ETTEPANEKUD MAA-ALADE VÕI ÜSIKOBJEKTIDE KAITSE ALLA VÕTMISEKS

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

4.11 SERVITUUDID JA NAABRUSÕIGUSED

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

Käesoleva planeerimislahendusega ei ole ettepanekuid servituutide seadmiseks tehtud.

4.12 PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

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

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

4.13 PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA

-

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

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

- projekteerimine
- ehitamine

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

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

Ehitamine. Ehitusprojektide alusel taotleb huvitatud isik ehitusloa.

Tehnovõrgud ehitatakse välja tehnilisi tingimusi arvestades liitumislepingute alusel, kus näidatakse tehnovõrkude väljaehitamise ulatus. Ühendused tehnovõrkudega (sh veevõrgu,

reoveekanaliseerimise, ja elektriliinide) projekteerib ja rajab arendaja kokkuleppel tehnovõrke valdava ettevõttega.

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

II KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

MELOTRIX GRUPP OÜ

Töö nr M 1211/23
Kuusalu vald Saunja küla
Mäe kinnistu detailplaneering

mai 2024