



Töö nr: T 2703/25

Huvitatud isik:

Maarek Malm

Planeeringu algataja:

Kuusalu Vallavalitsus
vallavalitsus@kuusalu.ee

Tärdavälja kinnistu DETAILPLANEERING

Kaberla 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

1

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	7
4.1.4	Kooskõla Otepää valla üldplaneeringuga	7
4.1.5	Arhitektuuri- ja kujundusnõuded ehitistele	9
4.1.6	Planeeritava ala kruntideks jaotamine	9
4.1.7	Kavandatud krundi ehitusõigus	9
4.1.8	Tingimused ehitusprojekti koostamiseks	10
4.2	LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMISE KORRALDUS	10
4.3	KESKKONNAKAITSE, HALJASTUS JA HEAKORD	11
4.3.1	Keskkonnakaitsealased ettepanekud	11
4.3.2	Haljastus	12
4.3.3	Jäätmekäitluse korraldus	12
4.3.4	Soojavarustuse põhimõtted	12
4.3.5	Insolatsioonitingimuste muutumine	12
4.4	TULEOHUTUS	13
4.5	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	14
TEHNOVÕRGUD		14
4.6	TEHNOVÕRGUD	14
4.6.1	Üldosa	14
4.6.2	Veevarustus ja reoveekanaliseerimine	Error! Bookmark not defined.
4.7	ELEKTRIVARUSTUS	15
4.8	SIDEVARUSTUS	15
4.9	SOOJUSVARUSTUS	15
4.10	ETTEPANEKUD MAA-ALADE VÕI ÜKSIOBJEKTIDE KAITSE ALLA VÕTMISEKS	16
4.11	SERVITUUDID JA NAABRUSÕIGUSED	16
4.12	PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA	16
4.13	PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED	16

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 12. detsember 2024 korraldus nr 336 „Kaberla küla Tärdavälja kinnistu detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine“
- Tärdavälja kinnistu detailplaneeringu lähteülesanne. Lisa Kuusalu Vallavalitsuse 12.12. 2024 korraldusele nr 336;

Planeeritav ala asub kehtiva Kuusalu valla üldplaneeringu kohasel nn valgel alal. Valge ala üldplaneeringu kaardil tähendab, et antud aladel maakasutuse sihtotstarve ei muutu ja selle muutmist tulevikus ei piirata. Ka pole nendele aladele ette nähtud suuremaid ja eraldi käsitlemist väärivaid kitsendusi ega piiranguid. Üldplaneering sätestab, et detailplaneering tuleb koostada veekogude kallastest 250 m ulatusse jäävate kruntide hoonestamiseks. Tärdavälja kinnistu asub Kaberla ojast ca 200 m kaugusel.

Detailplaneering on koostatud vastavalt huvitatud isikuga (maaomanikuga) sõlmitud lepingule. Koostatud detailplaneering vastab Kuusalu valla üldplaneeringule.

Varem koostatud ja koostatavad arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid:

- Planeerimisseadus (vastu võetud 28.01.2015. a, jõustus 01.07.2015. a);
- Kuusalu valla üldplaneering;
- Kuusalu Vallavalitsuse 24.11.2022 korraldusega nr 579 kehtestatud Kaberla küla Neovälja kinnistu detailplaneering.
- Kuusalu Vallavolikogu 28.06.2017 otsusega nr 38 kehtestatud Kure kinnistu detailplaneering.

Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:

- Tärdavälja „Maa-ala plaan tehnovõrkudega“. Koostatud Priit Kirsiste FIE poolt 28. 01. 2025, töö nr GD-25-03

2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

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

3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1 SITUATSIOONI KIRJELDUS

Planeeritav ala hõlmab Kaberla külas asuvat Tärdavälja katastriüksust (katastritunnus 35201:001:0105, pindala 112073 m², sihtotstarve 100% maatulundusmaa). Katastriüksus on hoonestamata.

Planeeringu maa-ala asub Kuusalu alevikust umbes 8 kilomeetri kaugusel loodesuunas, Jõelähtme valla haldusüksuse piir jääb planeeritavast krundist 250 meetri kaugusele. Haapse laht jääb linnulennult 3,5 kilomeetri kaugusele. Planeeritavale krundile pääseb T11263

Kaberla- Kaberneeme maanteelt, mis paikneb Tärdavälja kinnistust 40 meetri kaugusel loodes. Maantee ja planeeritava ala vahele jääb Ida – Tooma katastriüksuse 40 meetri laiune lõik. Reljeefilt on planeeritav ala suhteliselt tasane, kerge langus on kirde-põhja suunal. Planeeritava ala kõrgeim punkt on ca 23,6 meetrit, madalaimad kohad planeeringuala loodeosas ca 19,0 meetrit (kõrgused toodud EH2000 kõrguste süsteemis).

Kõlvikuliselt koosneb planeeritav Tärdavälja katastriüksus looduslikust rohumaast 10225 m² ulatuses, metsamaast 6944 m² ulatuses, haritavast maast 84685 m² ning muust maast (10219 m²).

Planeeritaval alal ega ka ala kontaktvööndis ei asu planeeringu koostamise ajal ehitisregistrisse kantud hooneid ega rajatisi. Krundil on arvukalt lahtisi kuivenduskraave.

Lähimad hoonestatud krundid on Tärdavälja maaüksuse kagupiirist ca 150 m kaugusel asuv Kalda –Tammiku taluõu ning ligi 700 meetri kaugusel asuv Hinna kinnistu hoonestus. Detailplaneeritava ala lähiümbrus on suhteliselt hõredalt asustatud. Tärdavälja katastriüksuse lähiümbruses domineerivad põllumaad ja looduslikud rohumaad vaheldudes metsamassiividega.

Planeeringuala piirneb põhjas Kure (35301:001:0731, 100% elamumaa; 19234 m²) ning Kuremaa kinnistuga (35301:001:0732, 100% maatulundusmaa; 20669 m²), idas Hinna (35201:001:1005, 100% maatulundusmaa; 616700 m²) ja läänes Neovälja (35301:001:0760, 100% maatulundusmaa; 114352 m²) kinnistuga. Planeeritav Tärdavälja kinnistu piirneb loodes Ida- Tooma (35301:001:0279, 100% maatulundusmaa).

Planeeritav ala on ebakorrapärase trapetsi kujuline, Ida- Lääne suunas umbes 500 meetri pikkune. Ala laius on ca 400 meetrit.

Planeeritavat ala läbib põhjast lõunasse OÜ Elektrilevi 10 kV keskpingeliin

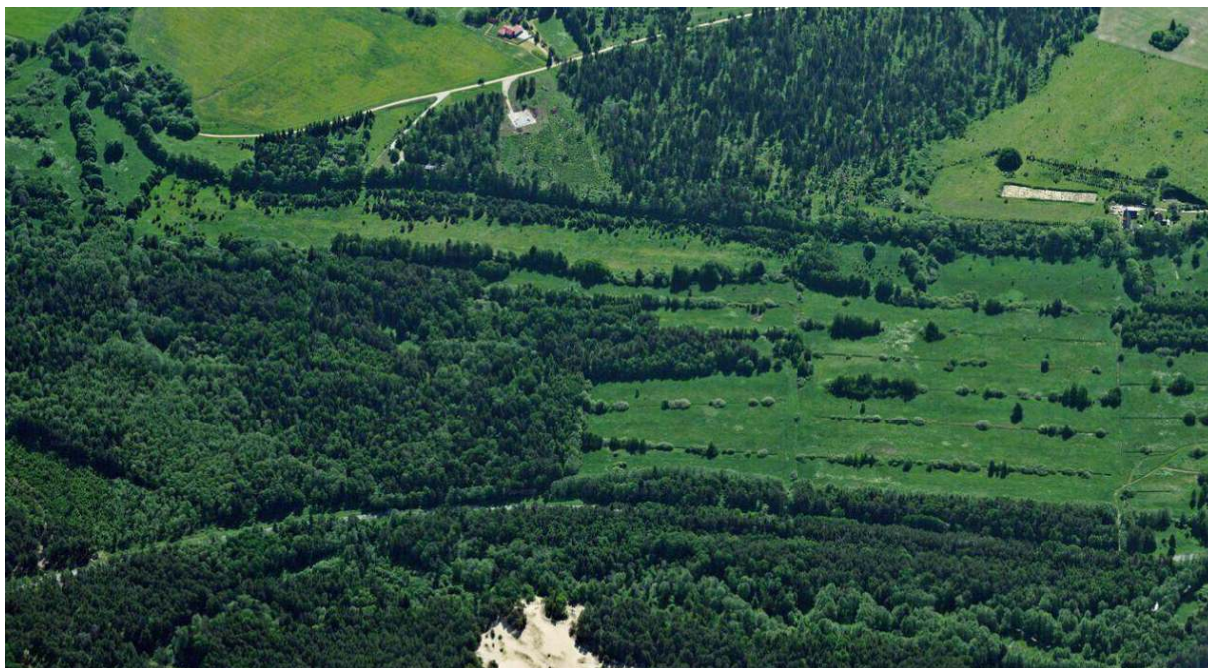


Foto 1. Vaade planeeritava ala lähiümbruse maastikule läänest (Maa-ameti fotoladu)

Looduskaitsealuseid objekte ja riiklikult kaitstavaid kinnismälestisi planeeringualal ei leidu.

KATASTRIÜKSUSTE PIIRANGUD.

- Elektrilevi 10 kV õhuliin. Kaitsevöönd liini teljest 10 m mõlemale poole.

3.2 MAAOMAND PLANEERITAVAL ALAL

Planeeritaval alal asub järgmine katastriüksus:

	Aadress	Pindala m ²	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
1.	Tärdavälja Kaberla küla Kuusalu vald Harju maakond	112073	35201:001:0105	Maatulundus- maa 100%	Eraomand

3.3 OLEMASOLEV HALJASTUS

Planeeritavat ala katab valdavalt endine põllumaa ja looduslik rohumaa üksikute puudega. Krundil puudub kultuurhaljastus

3.4 GEODEESIA

Tärdavälja kinnistu detailplaneeringu kaardid on koostatud Priit Kirsiste FIE poolt 28. jaanuaril 2025 aastal mõõdistatud topo-geodeetilisele alusplaanile.

Reljeefilt on planeeritav ala suhteliselt tasane, kerge ühtlane kalle on kirde- põhja suunas. Kavandatava õueala kõrgeim punkt on ca 23,9 meetrit, madalaimad kohad hoonestusala kirdeosas ca 23,2 meetrit (kõrgused toodud EH2000 kõrguste süsteemis).

4 PLANEERINGUGA KAVANDATAV

4.1 RUUM

Planeeritav ala asub Kuusalu valla haldusüksuse aga ka Kaberla küla asustusüksuse läänepiiril. Katastriüksusest 250 meetri kaugusel on Jõelähtme valla piir. Haapse laht asub ca 3,5 kilomeetri kaugusel põhjas, Kiiu alevik jääb 8 km kaugusele kagusuunda ja Tallinn-Narva maantee asub ca 4.5 kilomeetri kaugusel lõunas. Planeeringuala paiknemine ruumis on näidatud situatsiooniskeemil, graafilise osa leht 1.

4.1.1 Detailplaneeringu ülesanded

Detailplaneeringu ülesanneteks (Kuusalu Vallavalitsuse 29.06.2023 korralduse nr 299 lisa) on määratud:

1. Kinnistule ehitusõiguse määramine elamu ja abihoonete rajamiseks.
2. Heakorrastuse ja haljastuse lahendamine.
3. Elamu ja abihoonete teenindamiseks vajaliku taristu kavandamine.
4. Kõigi vajalike piirangute ja servituutide määramine. Enne detailplaneeringu kehtestamist

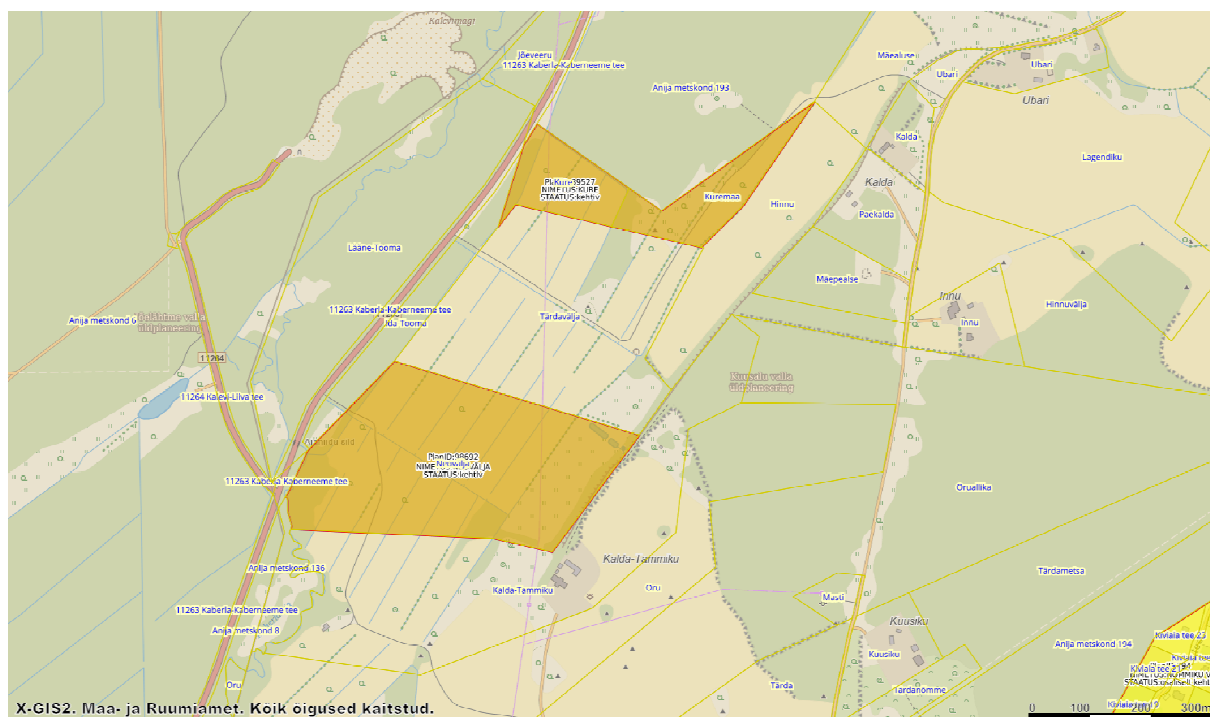
on vajalik sõlmida kõik elamu ja abihoone teenindamiseks vajalikud teede ja tehnovõrkude servituudid.

4.1.2 Planeeritava maa-ala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeritav ala asub Kuusalu vallas, Kaberla küla lääneosas, T 11263 Kaberla- Kaberneeme teemaa piirist ca 40 meetri kaugusel kagupiiril. Riigitee ja Tärdaväja kinnistu vahele jääb Ida – Tooma katastriüksus. Juurdepääsuks maanteele on varasemalt sõlmitud reaalservituut.

Kontaktvööndit iseloomustab avarus ja suhteliselt tasased põllu- ja looduslikud rohumaad.

Lähimad hoonestatud krundid on Tärdavälja maaüksuse kagupiirist ca 150 m kaugusel asuv Kalda –Tammiku taluõu ning ligi 700 meetri kaugusel asuv Hinnu kinnistu hoonestus. Detailplaneeritava ala lähiümbrus on suhteliselt hõredalt asustatud. Ka paari kilomeetri kaugusel on hoonestus suhteliselt hõre.



Joonis 1. Väljavõte Maa-ameti kaardiserveri planeeringute kaardilt. Beeži värviga on tähistatud kehtestatud detailplaneeringud.

Piirkonda kodu rajamisel on esmane eluks vajalik taristu olemas ca 10 kilomeetri raadiuses, nii Kuusalu kui Jõelähtme vallas. Kuusalu alevikus on olemas kõik vajalikud ühiskondlikud ja teenindusasutused - mitu kauplust, lasteaed, kool, raamatukogu, sportimisvõimalused. Samas asub planeeritav katastriüksus piisavalt lähedal Tallinna linnale.

Kinnistu asub liigniiskel alal, endise lahtise kraavitusega Kaberla maaparandusobjekti põhjaosas ja teda läbivad maaparanduskraavid, mis kuivendavad ka naaberkinnistuid ja viivad Kaberla ojja ida poolt kaldaastangust väljaalguvad veed. Selles külaosas asuvad põllud ning heina- ja karjamaad. Tegemist on alaliselt liigniiskete gleimuldadega alaga, mis vahelduvad õhukeste madalsoomuldadega.

Vastavalt Harju maakonnaplaneeringule asub kinnistu osaliselt maakondliku rohekoridori alal. Hoonestusalad on võimalik kavandada väljapoole rohekoridori ala. Detailplaneeringu koostamisel ning ehitusõiguse seadmisel tuleb tagada rohevööndi toimimiseks vajalikud tingimused.

Planeeritava ala kontaktvööndis, lõunapiiril on 24.11.2022 kehtestatud Neovälja kinnistu detailplaneering, põhjapiiril 28.06.2017 kehtestatud Kure kinnistu detailplaneering. Mõlema detailplaneeringuga on seatud tingimused üksikelamu ja abihoonete projekteerimiseks.

Kontaktvööndis olevad kehtivad detailplaneeringud on rakendunud osaliselt, ehitustegevusega reaalselt ei ole alustatud.

Tärdavälja kinnistu detailplaneeringuga püütakse jätkata väljakujunenud tava ning et planeeritavad hooned ei eristuks piirkonna üldpildist. Kehtestatud planeeringutega ei ole ehitusjoon selgelt välja kujunenud. Eelpooltoodut analüüsid on planeeringuga kavandatu sobiv nii planeeritavatele kruntidele kui ka ümbritsevale ruumile.

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatav hoonestus haakub piirkonna planeeringutega kavandatud elamute arhitektuuriga. 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 miljööd positiivselt ala korrastamine, uute, sobivate hoonete ehitamine. Detailplaneeringu rakendumisega ei kaasne liiklusintensiivsuse olulist tõusu piirnevatel teedel, millelt on lahendatud juurdepääs. Kavandatu mõju kontaktvööndile võib pidada positiivseks ning elavdab väljakujunemata asustusega küla miljööd. Detailplaneeringuga kavandatavad hoonemahud on proportsioonis ning ei muutu dominandiks juba kavandatud hoonestuse ega looduse suhtes.

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

Eelpooltoodut analüüsid on planeeringuga kavandatu sobiv nii planeeritavale krundile kui ka ümbritsevale miljööle.

4.1.3 Krundi hoonestuse analüüs

Kruntide hoonestamisel ei pea järgalt lähtuma kontaktvööndis juba kehtivate planeeringutega kavandatavate hoonete arhitektuurist. Tänu suurele territooriumile (kehtestatud planeeringualad) ei ole erinevad hoonestusalad üheaegselt vaadeldavad. Kavandatavate hoonete arhitektuuri ja mahulise vormi määrab eelkõige ümbritsev looduskeskkond ja maastikumuster. Planeeringuga on kavandatud krundile määratud hoonestusaladele üksikelamu ja 4 abihoonet. Hooned projekteeritakse sobivana looduskeskkonda. Planeeritavatele kruntidele kavandatav hoonestus moodustab terviku- elamu koos seda teenindavate abihoonetega ning hooneid ühendavate teede ja platsidega.

4.1.4 Kooskõla Kuusalu valla üldplaneeringuga

Koostatav Tärdavälja kinnistu detailplaneering on kooskõlas kehtiva Kuusalu valla üldplaneeringuga seatud ruumilise arengu eesmärkidega. Kuusalu valla üldplaneeringus on määratud ehitamise printsiibid hajaasustuses, mida antud planeering järgib.

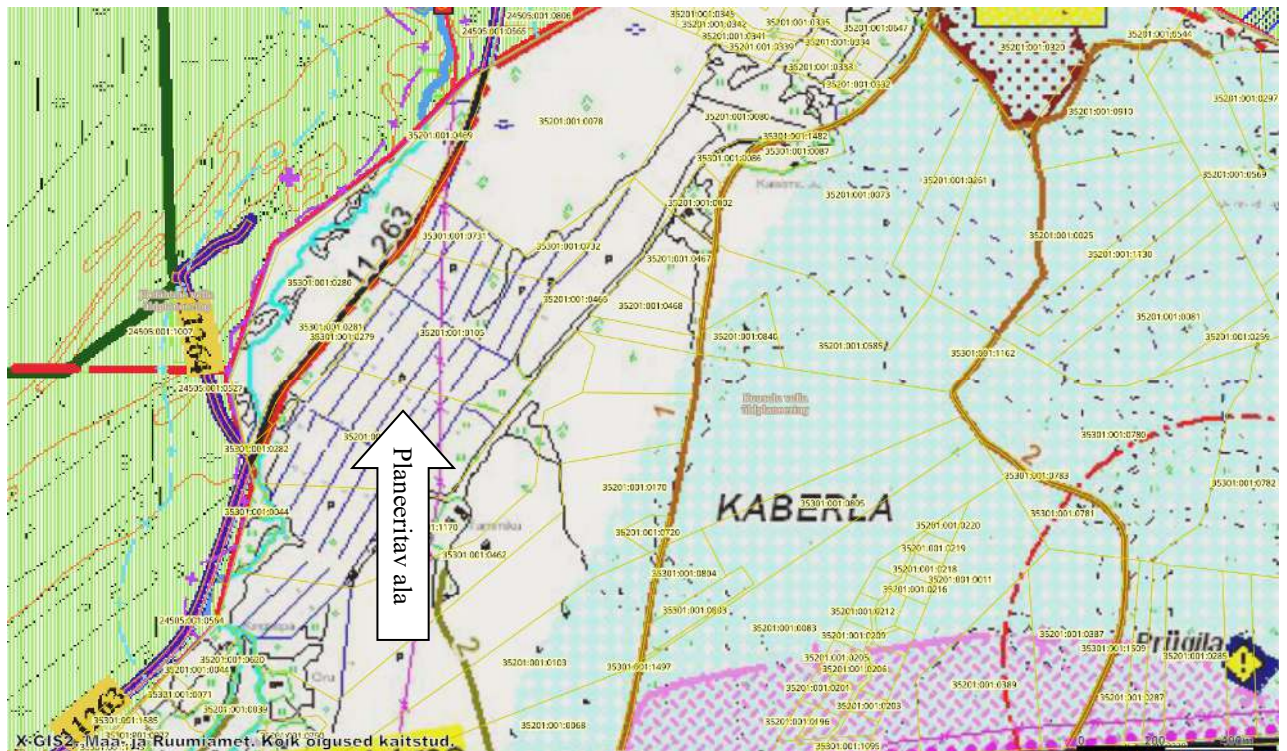
Väljavõtte üldplaneeringu seletuskirjast:

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 lähiumbrusele arvestada kogu vaateväljaga.....

Tärdavälja 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.



Joonis 2. Väljavõtte Kuusalu valla üldplaneeringust

Üldplaneeringu leppemärgid:

	ALVARID
	PARANDATUD MAAD
	RIIGIMETS

VASTAVUS HARJU MAAKONNAPLANEERINGULE

Harju maakonna teemaplaneeringu järgi läbib planeeritava krundi põhjapoolset osa maakondlik rohekoridor. Rohekoridori ala ei katkesta hoonestusala ega rajata ka piirdeaedasad.

Detailplaneeringu lahendus on vastav Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringule.

4.1.5 Arhitektuuri- ja kujundusnõuded ehitistele

Katusekalle: 20-45⁰;

Maksimaalne kõrgus maapinnast: üksikelamu 8,5 m, abihooned 7 m;

Välisviimistlus: vaba (soovitav puit, krohv, tellis);

Katusekattematerjal: vaba (kivi, profiilplekk, rullmaterjal);

Hooneid planeeritaval krundil ehitatakse ainult hoonestusalale. Väljapoole hoonestusala võib paigaldada ajutisi ehitisi ning ehitada tehnorajatisi kooskõlas ehitusseadustikuga. Sokli kõrgus on pinnareljeefi arvestav, ca 0,2-0,6 m ehitise maapealsest kõrgusest. Katusekalded kruntidel peavad olema vahemikus 20 – 45⁰, lubatud on kelp- ja poolkelp ning kahepoolsed viilkatused, kogu katuse ulatuses kalle samasugune. Kavandatavate hoonete katuste harjajoonte suund vaba, hoonete paiknemine samal õuealal üksteise suhtes vaba.

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 katttega samas toonis. Tulenevalt katusekatte toonist kujundada hoone teiste välispindade viimistlustoonid.

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

Piirded peavad olema rajatud nii, et oleks tagatud juurdepääsud kruntidel asuvate kommunikatsioonide teenindamiseks ning päästetehnika liikumiseks.

4.1.6 Planeeritava ala kruntideks jaotamine

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

4.1.7 Kavandatud krundi ehitusõigus

Planeeritavale krundile määratakse ehitusõigused hoonete ja rajatiste (sealhulgas eraldiseisvad varjualused, keldrid jms) püstitamiseks, juurdepääsuteede ja tehnovõrkude paiknemine.

Hoonestuse tüüp vaba, lubatud viil-, kelp kui ka poolkelp katused. Katusekalded planeeritavatel kruntidel vabad, kuid mitte väiksema kaldega kui 20° ning mitte üle 45°. Absoluutkõrgusi kruntidel muudetakse vastavalt vajadusele, et tagada sajuvee äravool. Reljeefimuudatused peavad jääma vahemikku ± 0.7 m olemasolevast maapinnast kuna hoonestatavad alad on küllaltki tasase reljeefiga

Krundile on lubatud põhiotstarbe teenindamiseks teede, platside ja tehnovõrkude rajamine ning kuni 20m² ehitisealuse pinnaga väikeehitiste püstitamine vastavalt kehtivatele tuleohutusnõuetele ja ehitusseadustikule. Väikeehitiste kavandamisel väljapoole detailplaneeringuga määratud hoonestusala, lähemale kui 4 meetrit piirist, tuleb need kirjalikult kooskõlastada piirinaabritega. Krundi ehitusõigustes sisaldub kõikide üle 20m² ehitisealuse pinnaga ehitiste kogupind.

Krundi ehitusõigusega (tabel 1) on määratud:

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

Krundi ehitusõigus

Tabel 1

<i>krundi aadress</i>	<i>planeeritud krundi pindala, sihtotstarve</i>	<i>hoonete suurim lubatud arv krundil</i>	<i>Krundi kavandatud max ehitisealune pind</i>	<i>hoonete suurim lubatud kõrgus</i>	<i>katusekalde vahemik</i>
Tärdavälja	112073 m ² 100% MP	1 üksikelamu 4 abihoonet	450 m ²	8.5 m 7 m	20 – 45 °

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

MP- põllumajandusmaa

4.1.8 Tingimused ehitusprojekti koostamiseks

Projektide koostamiseks on määratud järgmised tingimused:

- Hoonete eskiiskavandid kooskõlastada kohalikus omavalitsuses.

4.2 LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMISE KORRALDUS

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

Eelnevalt on sõlmitud reaalservituut Ida-Tooma kinnistule ligipääsuks Tärdavälja katastriüksusele. Planeeritava krundi juurdepääsuks on kavandatud rekonstrueerida mahasõit T 11263 Kaberla- Kaberneeme teelt. Mahasõit ja juurdepääsutee on käeoleval ajal pinnastee.

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

Ehitusseadustiku § 71 lg 2 kohaselt on riigitee kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 30 meetrit. Riigitee kaitsevöönd ei ulatu planeeritavale krundile

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

Planeeritavale juurdepääsuteele näha ette riigimaanteega samaväärne kate vähemalt mahasõidu pöörderaadiuse lõpuni. Sajuvee juhtimine riigitee teemaale on keelatud.

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

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

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

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

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

Planeeringu arendamisel on tehtud järgmised ettepanekud:

- Võimalusel tuleks säilitada kõrghaljastus planeeringuala perimeetril, millel on suveperioodil ekraniseeriv toime müra leevendamisel ja privaatsuse tagamisel.

Võimalusel suurendada haljastuse osakaalu. Säilitatav ja likvideeritav kõrghaljastus täpsustatakse ehitusloa taotlemisel esitatavate ehitusprojektidega.

- Korraldada moodustatavatel kruntidel jäätmete sorteeritult kogumise süsteem

4.3.2 Haljastus

Planeeritava krundi põhjaosa läbib Harju maakonna teemaplaneeringu rohekoridor. Planeeritava ala hoonestusala asub valdavas osas 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 võrseid.

Lisaks tuleb krundi haljastamisel jälgida, et

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

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 planeeritavate hoonete varju. Sellest tulenevalt ei ole vajadust insolatsiooni-analüüsi tegemiseks.

4.3.6 Õhureostus ja müra

Käesoleva detailplaneeringuga ei ole kavandatud keskkonnaohtlike rajatise ja tegevusi. Rajatavad hooned ei suurenda oluliselt lokaalset liikluskoormust. Sellest võib järeldada, et müra ega õhureostuse kasv planeeringu rakendumisel ei suurene.

4.3.7 Radooniriske vähendavad abinõud

Planeeritav ala asub kõrge radooniohuga piirkonnas.

Elamu siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond vastavalt kehtivatele seadustele ja Eesti standardis EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule. Normaalse ja suure radoonisisaldusega piirkondades tuleb pinnaseõhu radoonisisaldust mõõta enne ehitusprojekti koostamist ning pärast hoone kasutuselevõttu esimesel talvel teha radoonisisalduse kontrollmõõtmised esimesel korrusel või aktiivses kasutuses olevates keldriruumides. Mõõtmisi on soovitatav korrata ka järgmistel aastatel veendumaks, et hoone konstruktsioonidesse pole tekkinud pragusid. Kontrollmõõtmisi on soovitatav korrata kahe aasta möödudes ja ka hiljem. Juhul kui ruumides, kus inimesed viibivad pikemat aega, tuvastatakse normikohasest suurem radoonisisaldus, tuleb välja selgitada radooni ruumidesse pääsemise põhjused ja koostada projekt olukorra lahendamiseks.

4.3.8 Põhjavee kaitstus

Kalda detailplaneeringu ala ulatuses on põhjavesi looduslikult nõrgalt kaitstud maapinnalt lähtuva punkt- või hajureostuse suhtes.

4.4 TULEOHUTUS

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

Hoonestusalal peavad ehitistevahelised kujad 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 tuletõkkeseptsiooni piirpindalaga vastavuses Siseministri 30.03.2017.a määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ nõuetele. Kavandatavate hoonete tuleohutusklassi määrab kasutusviis, korruselisus ja konstruktsioonides kasutatavad materjalid. Minimaalselt peab aga iga planeeritav hoone vastama tuleohutusklassi TP-3 nõuetele.

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

Esimese kasutusviisiga hoone tulekustutustöödeks peab olema tagatud vooluhulk 10 l/sek 3 tunni jooksul. Veevõtukoha kaugust ehitistest võib suurendada kuni 400 meetrini, kui voolikuliini veevõtukohast hooneni saab vedada sirgjooneliselt.

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

§ 6 lg (51) punkt 2 võib ehitise veevõtukohana käsitada lähimat nõuetele vastavat veevõtukohta juhul, kui erinevatel kinnistutel olevad esimese kasutusviisiga või nendega võrdsustatud hooned asuvad üksteisest kaugemal kui 40 meetrit. Tärdavälja kinnistu hoonestusele asuvad naaberkinnistute hooned kaugemal kui 40 meetrit.

Tuletõrje vesi saadakse Kiviaia tee 7 kinnistul asuvast tuletõrje hüdrandist nr 1, mis asub lõunasuunas Jõelähtme-Kemba maantee ja Kiviaia tee ristmiku lähedal. Kaugus

ehituskrundist ca 3,5 kilomeetrit. Tärdavälja maaüksuse õues ja lähiümbruses on tagatud manööverdamise võimalused päästeautodele.

4.5 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

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

Kuritegevuse riskide minimeerimiseks on planeeringu koostamisel arvestatud järgmiste strateegiatega:

- Hoonete vaheline hea nähtavus ja 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);

KORRASHOID.

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

VÄLISVALGUSTUS.

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

MUUD MEETMED.

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

TEHNOVÕRGUD

4.6 TEHNOVÕRGUD

4.6.1 Üldosa

Planeeritaval alal läbib 10 kV elektri õhuliin. Olemasolevatele ja kavandatavatele tehnovõrkudele 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 oma kinnistule kavandatavast puurkaevust, mille tootlikkus peaks jääma 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 „Kanaliseerimis- ja kanalisatsiooniehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus“.
- Sajuvee kanaliseerimist ja drenaaži süsteemide rajamist ei ole planeeringuga ette nähtud.

4.7 ELEKTRIVARUSTUS

Moodustatavate kruntide elektrivarustus lahendatakse vastavalt OÜ Elektrilevi 28.04.2025.a tehnilistele tingimustele nr 496054.

Planeeritava ala toiteks ehitatakse 0,4 kV kaabelliin Kure kinnistul asuvast olemasolevast 10/0,4 kV(Kotka) alajaamast möödada keskpinge õhuliini koridori kuni liitumiskilpi.

Krundi elektriühenduseks paigaldatakse juurdepääsutee juurde sokliga liitumiskilp. Liitumiskilbile tagatakse juurdepääs avalikult teelt. Liitumiskilpi paigaldatakse mõõtesüsteem ja peakaitse vastavalt liitumislepingule. Uued toitekaablid liitumiskilpist tarbija peakilbini paigaldatakse maa-alusena ja ehitatakse välja tarbija kulul.

Kruntide õue ala välisvalgustus paigaldatakse hoonete fassaadidele või eraldi õuevalgustitena. Vajadusel projekteeritakse kinnistusesed madalpingeliinid, mis lahendatakse täpsemalt uute ehitusprojektide koosseisus. Antud lahendused ja tingimused on kokkulepitud ja kooskõlastatud OÜ-ga Elektrilevi.

4.8 SIDEVARUSTUS

Sidevarustus planeeritavatel kruntidel on kavandatud mobiilside kaudu. Planeeringualale ei ole täiendavaid side õhu- ega maakaabelliine ette nähtud.

4.9 SOOJUSVARUSTUS

Käesoleva tööga on lahendatud planeeritava ala soojavarustus detailplaneeringu mahus. Hoonete soojavarustus tagatakse lokaalsete kütteseadmetega. Soovitav on kasutada loodust säästvaid tehnoloogiaid. Kasutatavatele kütteseadmetele piiranguid ei seata. Keelatud on kivisöe kasutamine kütteenähtena. Maakütte kavandamisel on soovitav 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

Eelnevalt on sõlmitud reaalservituut Ida-Tooma kinnistule juurdepääsuks Tärdavälja katastriüksusele.

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

Planeeringu elluviimise järjekord.

Projekteerimine. Ehitusprojekti tellijaks ja finantseerijaks on huvitatud isik. Korrektselt koostatud ja kooskõlastatud projektid on aluseks ehitusloa väljastamise'ks. 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.

Esimeses etapis projekteeritakse ning ehitatakse välja mahasõit Kaberla- Kaberneeme riigiteelt vastavalt Transpordiameti nõuetele.

Hoonete projekteerimine toimub vastavalt detailplaneeringus esitatud ehitusõigusele ja muudele täiendatavatele tingimustele. Vajadusel väljastab kohalik omavalitsus täiendavad

arhitektuur-ehituslikud lisatingimused, mis võivad täpsustada katusekaldeid, katusetüüpe või kasutatavaid materjale.

Ehitamine. Ehitusprojektide alusel taotleb huvitatud isik ehitusload.

Tehnovõrgud ehitatakse välja tehnilisi tingimusi arvestades liitumislepingute alusel, kus näidatakse tehnovõrkude väljaehitamise ulatus. Ühendused tehnovõrkudega (elektriliinid) projekteerib ja rajab arendaja kokkuleppel tehnovõrke valdava ettevõttega.

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

Mahasõit riigiteelt peab olema välja ehitatud enne mistahes hoone ehitamise alustamise teatise esitamist.

II KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL