

Anija valla Kuusemäe küla Kaunismaa vkt maaüksuste ja lähiala detailplaneering

Kuusemäe küla Anija vald

I köide – planeering



Maa-ameti kaldaerofoto 08.05.2024

Töö nr: 22004DP1

Planeeringu koostamise korraldaja: Anija vallavalitsus

Huvitatud isik: Baumwald OÜ

Projekti juht, ruumilise keskkonna planeerija: Mart Hiob

Maastikuarhitekt, koostaja: Karl Hansson



PLANEERINGU KOOSSEIS - ESIMENE KÕIDE: PLANEERING

1.	Üldosa	5
1.1.	Sissejuhatus	5
1.2.	Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus.....	5
1.3.	Olemasoleva olukorra iseloomustus	5
1.4.	Planeeringuala ja kontaktvööndi ehituslikud ning funktsionaalsed seosed	6
1.5.	Planeeringulahenduse põhjendus, detailplaneeringu elluviimisega eeldatavalt kaasneda võivad majanduslikud, sotsiaalsed ja kultuurilised mõjud ning mõju looduskeskkonnale	7
2.	Planeerimise lahendus	11
2.1.	Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine.....	11
2.2.	Kruntide ehitusõigus	11
2.3.	Arhitektuurinõuded ja ehituslikud nõuded ehitistele	11
2.4.	Teede maa-ala ning liiklus- ja parkimiskorraldus	12
2.5.	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	13
2.6.	Ehitistevahelised kujad	13
2.7.	Tehnovõrgud ja rajatised	13
2.7.1.	Olemasoleva olukorra iseloomustus ning üldosa.....	13
2.7.2.	Veevarustus	13
2.7.3.	Kanaliseatsioon ja sademevesi.....	14
2.7.4.	Elektrivarustus	14
2.7.5.	Soojavarustus.....	14
2.7.6.	Sidevarustus.....	14
2.8.	Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks	15
2.9.	Servituutide seadmise vajadus.....	15
2.10.	Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused	16
2.11.	Planeeringu rakendamine	16
3.	Joonised	17
1	Situatsiooniskeem M 1:25 000	19
2	Olemasolev olukord M 1:1000	21
3	Põhijoonis M 1:1000.....	23



1. Üldosa

1.1. Sissejuhatus

Planeeringuala asub Anija valla Kuusemäe küla Kaunismaa väikekohtade (edaspidi vkt) kruntidel ja olemasoleval Kaunismaa teel kuni avaliku Kose-Järgala maanteeeni. Alale on varem planeeritud Kuusiku maaüksuse detailplaneeringuga 20 elumumaa krunti, kinnistute suurus on vähemalt 2 ha. Hiljem on jagatud mõned krundid väiksemaks, suurusega ligikaudu 1 ha ja hetkel on Kaunismaa väikekohtade alal kokku 23 elumukrunti. Alal kehtiva detailplaneeringu alusel on rajatud kruusakattega tee, veekogud ja elektrivõrk, kuid hooneid püstitatud ei ole. Planeeringuala on sihtotstarbelise kasutusega hajaasustuspriirkond.

Alal kasvab osaliselt isetekkeline puistu, okaspuud ning esineb lagealasid. Maa-ala ilmestab tiikide süsteem, mis oli varasema planeeringuga ette nähtud. Planeeringuala suurus on ligikaudu 57,4 hektarit, millest Kaunismaa väikekohtade maaüksuste ala on 56 ha ja juurdepääsutee koridor 460 m pikkuselt läbi RMK haldusalas oleva tee.

Alal kehtib Kuusemäe küla Kuusiku maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Anija vallavalitsuse 03.01.2006 korraldusega nr 15), mis muutub käesoleva detailplaneeringu kehtestamisel käesoleva detailplaneeringu ala ulatuses kehtetuks.

Käesoleva detailplaneeringu eesmärk on maa-ala kruntideks jaotamine ning ehitusõiguse määramine kuni 49 elumukrundile, mille suurus on ligikaudu 1 ha.

Anija valla üldplaneeringu kohaselt jäävad Kuusemäe küla Kaunismaa väikekohtade krundid hajaasustusega alale. Kavandatud detailplaneeringuga ei kavandata muuta Anija valla üldplaneeringut. Harjumaa maakonnaplaneeringus määratud tingimustele vastavat tiheasustusalala ei ole kavas moodustada.

1.2. Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus

Planeeringu lähtedokument on Anija vallavalitsuse 28. oktoobri 2025. a otsus nr 2-3/539 *Detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine*.

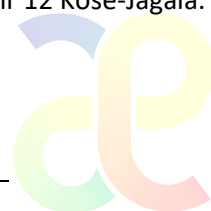
Detailplaneeringu jooniste koostamisel on aluseks OÜ GEO S.T. 2022. a juulis koostatud digitaalne geodeetiline alusplaan täpsusastmega 1:500, töö nr 22M2050. Maa-ala on mõõdistatud L-EST97 koordinaatide süsteemis ja kõrgused EH2000 kõrguste süsteemis.

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikutega ning muud materjalid asuvad planeeringu lisades.

1.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringualal asuvad katastriüksused, nende pindala ja sihtotstarbed on esitatud joonisel 2 *Olemasolev olukord*.

Planeeringuala on hoonestamata. Vastavalt varasemale detailplaneeringule on ala jaotatud elumumaa ja maatulundusmaa kruntideks. Samuti on välja krunditud teekoridor ning rajatud on u 3...4 m laiune teeäärse kraavitusega kruusakattega tee kuni riigi tugimaantee nr 12 Kose-Järgala.



Planeeringuala läbib Anija oja, millele on varasema detailplaneeringu järgselt rajatud tiikide süsteem. Anija oja (VEE1087700) on avatud eesvool, mille kaitsevöönd on 15 m, kalda ehituskeeluvöönd 25 m ja kalda piiranguvöönd 50 m.

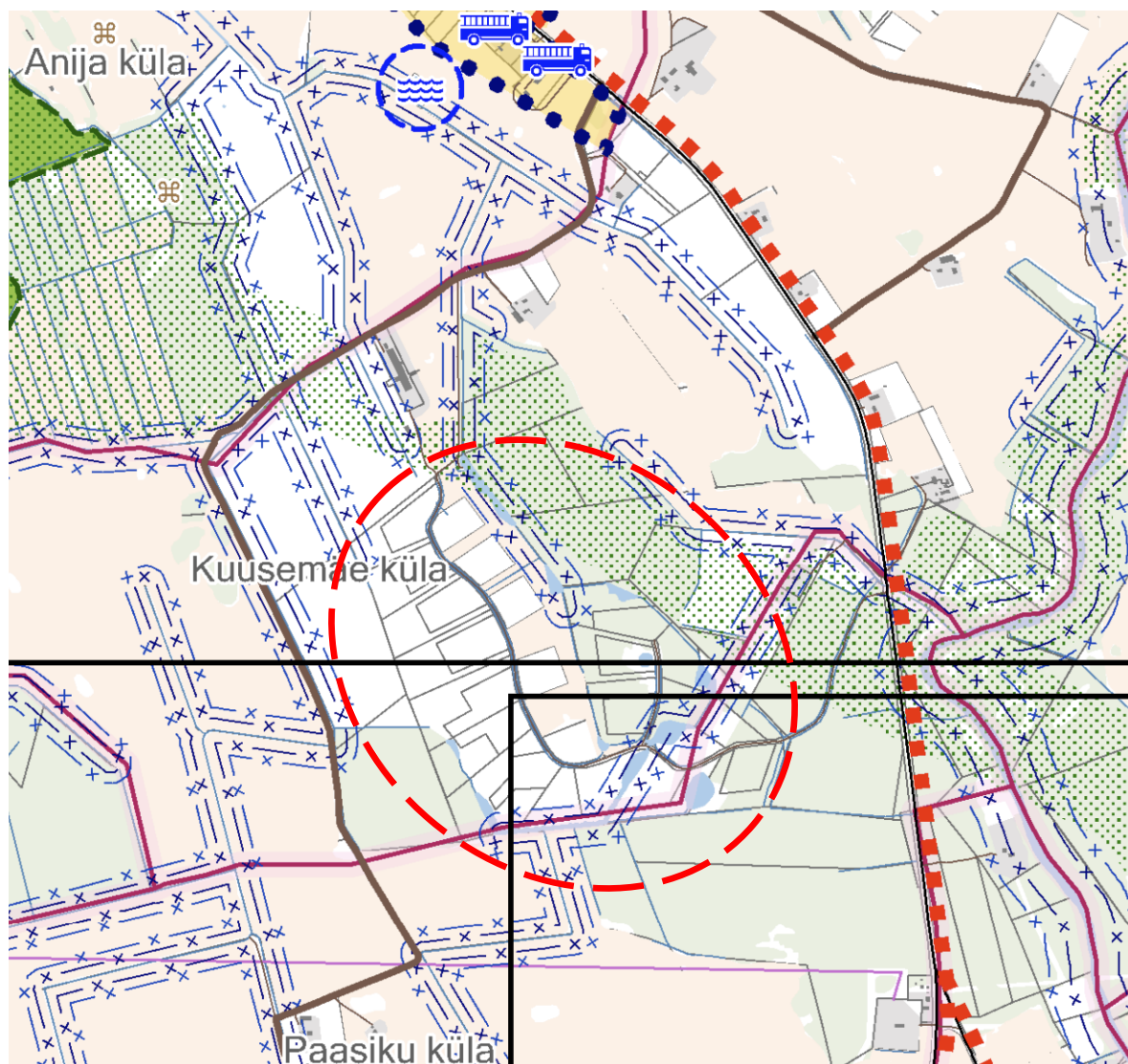
Planeeringuala idaosa on kaetud metsaga, ülejäänud ala on valdavalt lage üksikute puudega.

Planeeringuala on kuivendatud drenaažisüsteemiga ning kraavidega. Planeeringualale on rajatud elektrialajaam, milleni viib keskpinge elektriõhuliin, alajaamast kuni moodustatud elamukruntideni on rajatud madalpingekaablid ja liitumiskilbid.

Planeeringuala reljeef on muutlik, suurimad kõrguste vahed on ligikaudu 9 m.

1.4. Planeeringuala ja kontaktvööndi ehituslikud ning funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Anija valla loodeosas Kuusemäe ja Paasiku külas Kehra linnast u 2 km kaugusel põhja-loode suunas. Anija külast jääb planeeringuala u 1 km kaugusele lõunasse.



Skeem 1. Väljavõte Anija valla üldplaneeringu maakasutuse plaanist. Kaunismaa väikekohtade piirkond on tähistatud punase kriipsjoonega.

Alal kehtib Kuusemäe küla Kuusiku maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Anija vallavalitsuse 03.01.2006 korraldusega nr 15). Planeeringu järgselt on moodustatud 24 ligikaudu 1 ha suurust (alla 1 ha on Kaunismaa vkt 2, 11, 12 ja 13) elamumaa krunti, maatulundusmaa krundid ning teekoridor.

Anija valla üldplaneeringu kohaselt jäävad Kaunismaa väikekohtade kinnistud hajaasustusega alale. Planeeringuala vahetus ümbruses hooneid ei ole, lähim elamu asub Kaunismaa väikekohtade alast u 290 m kaugusel riigi tugimaantee nr 12 Kose-Jägala suunas. Planeeringuala on ümbritsetud maatulundusmaadega, mis on kas metsa-, rohu- või põllumaad.

Detailplaneeringu eesmärgiks on Kaunismaa piirkonna kruntide ümberplaneerimine vastavalt kaasaegse elamuarenduse ootustele planeerides väiksemad, kuid vähemalt 1 ha suurused elamukrundid. Kehra linnani on Kose-Jägala tee äärde rajatud kergliiklustee, mis on väga sobilik tulevastele elanikele hea kergliiklusühenduse tagamiseks Kehra linnaga. Planeeringuala siseste tänavate rajamise korral on planeeringualale võimalik tagada juurdepääs kõikide liikumisviisidega, mille järgselt on tegemist elamuarenduseks sobiva alaga. Lähim kool on Kehras, mis jääb planeeringualast u 4 km kaugusele, mis on sobiv vahemaa jalgrattaga või ühistranspordiga liiklemiseks.

1.5. Planeeringulahenduse põhjendus, detailplaneeringu elluviimisega eeldatavalt kaasnedavad majanduslikud, sotsiaalsed ja kultuurilised mõjud ning mõju looduseskeskkonnale

Planeeringualale on põhjendatud senisest suurema arvu kruntidega elamuala kavandamine järgnevatel põhjustel:

1. Kaunismaa maaüksused on looduskauis kohas, mis on väga atraktiivne elamiseks. Lähedalasuvas Kehra linnas nii looduskauist kohta ei ole ning mingil määral segab elufunktsiooni ka kohalik tööstus.
2. Kaunismaa maaüksustel on juba 2007. aastast käinud ettevalmistused elamuehituseks – ehitatud 10 tiiki, läbivoolava veega, ehitatud 2 km teed. Ehitistel on ehitus ja kasutusload välja antud.
3. Anija vallas on üks arengueesmärkidest uute elanike juurdetoomine ning kõigile elanikele kaasaegsete elamistingimuste pakkumine, mida käesolev detailplaneering aitab täita.
4. Uued elanikud on potentsiaalselt kvaliteetne tööjõud, mis annab vallas võimaluse areneda uutel tööstustel ja äridel.
5. Planeeritav elamuala asub kahe Anija valla keskuse, Anija ja Kehra vahel ning planeeringualalt on juurdepääs neid ühendavale kergliiklusteele. Seetõttu on planeeringuala kergesti ligipääsetav ka kergliiklejatele lisaks autotranspordile.
6. Kaunismaa maaüksustel on juba täna kasutusel puhke- ja supluskohad, mida saab kasutada ka edaspidi, sh kaks on avalikus kasutuses – seega on elamumaa toetav taristu juba olemas.
7. Valdav osa planeeringualast on juba täna elamumaa ning nii kavandatakse olemasoleva elamumaa tihendamist, mis on keskkonnasäästlik tegevus.

Vastavus üldplaneeringule

Anija Vallavolikogu 13.08.2020 otsusega nr 180 kehtestatud Anija valla üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala hajaasustusega alal. Üldplaneeringu peatükis 3.2 on välja ka toodud hajaasustusega alal ehitustingimused, millest üheks olulisimaks on see, et hoonete asukoha puhul on esmatähtis vastavus asustuse struktuurile, arvestades seadustest tulenevaid kitsendusi. Elamute vahekaugus naaberelamust üldjuhul vähemalt 100 m. Kuusemäe küla võib lugeda hajakülaks, kus elamute omavaheline kaugus on vähemalt 100 meetrit. Detailplaneeringuga kavandatakse moodustada krundid selliselt, et oleks tagatud elamute vaheline kaugus ligikaudu 100 meetrit, et tagada hajaasustusalal põhimõtete järgmine vastavalt Kuusemäe külas olemasolevale asustusstruktuurile.

Valla arengueesmärkide toetamine ja elanikkonna säilitamine

Anija valla arengukava ja üldplaneering näevad vajadust parandada elukeskkonda ja suurendada elanikkonda, et säilitada teenuste (nt koolide ja lasteaedade) elujõulisus. Anija valla arengukava kohaselt on valla üks prioriteetidest elamuarenduse soodustamine. Planeeringuga kavandatakse Kaunismaa elamuala loob tingimused uute perede liitumiseks vallaga – see aitab pidurdada elanike arvu vähenemist ja säilitada kogukonna struktuuri. Planeeringuga ei kavandata tihedat asu, vaid arvestatakse etapiviisilise ja mõõduka kasvuga, mis sobitub paremini piirkonna iseloomuga. Detailplaneeringuga lahendatakse joogiveevarustus elamugruppide ühiste puurkaevude baasil, et leevendada põhjavee reostuse riske.

Valla demograafilise seisundi parandamine

Mitmed uuringud näitavad, et noored pered soovivad kolida linnade lähedusse, kus on rahulikum elukeskkond, kuid samas hea ligipääs töökohtadele. Kaunismaa arendus võib toimida strateegilise võimalusena tuua valda lisaks noori peresid, pakkudes neile sobiva suuruse, hinna ja keskkonnaga elukohti. See aitab säilitada kohalikke haridus- ja lastehoiuasutusi ning noorendada elanikkonna struktuuri. See tugevdab ka piirkonna sotsiaalset mitmekesisust ja ruumilist tasakaalu.

Kuigi riiklikud soositud poliitika on tiheasustuse tihendamine, ei sobi see kõikidele elanikele. Hajusamalt paiknev ja hästi kavandatud uus elurajoon võib pakuda eluasemevalikut neile, kes otsivad linnakärast eemal asuvat kodu. Kvaliteetne, läbimõeldud ja rohelust arvestav arendus soosib elanike pikaajalist püsimist ning kogukondliku elu arengut. Elanikud, kes tunnevad end seotud oma elukohaga, panustavad aktiivselt ka kohaliku elu edendamisse. Kui arendus seotakse peresõbraliku taristuga, roheline ruumiline planeerimine ja hea ligipääsuga keskustele, on see jätkusuutlik nii ruumiliselt kui sotsiaalselt.

Sotsiaal-majanduslik kasu

Käesolev looduslähedane ja peresõbralik, aga ka kompakne planeeringulahendus kaasaegsete energiatõhusate kodudega sobib kõige paremini noortele peredele, kes saavad võimaluse liikuda looduses, rajada koduaeda ning osaleda ka kogukonnaelus.

Kuna arendaja ehitab välja taristu, ei kaasne arendusega vallale otseseid investeerimiskohustusi ega kulu. Tulu suunamine olemasolevatesse teenustesse (nt kool, transport) võimaldab tõsta teenuste kvaliteeti ilma täiendava laenukoormuseta. Uued noored lastega pered aitavad hoida elujõulisena kohalikke koole, lasteaedu ja teenuseid. Arendus aitab pidurdada elanike arvu vähenemist ja säilitada kogukonna struktuuri.

Jalakäijate ja kergliiklusteede lahendused soodustavad tervislikke liikumisviise. Planeeritud on kaks avalikku haljasala, kuhu on võimalik rajada kogukonda ühendav puhkeala. Tänapäevased ehituslahendused vähendavad energiatarbimist ja ökoloogilist jalajälge. Planeeringuga kavandatakse hajaküla ning arvestatakse selle etapiviisilise ja mõõduka kasvuga, mis sobitub paremini piirkonna iseloomuga.

Olemasolevate investeeringute ja taristu tõhus kasutamine

Planeeringuala ei ole tühjalt alustav arendus – planeeringualale on juba rajatud teed, osaliselt elektriühendused ning loodud tehisjärvede süsteem. Need investeeringud on kooskõlas varasemate lubadega ja pakuvad keskkonnasäästlikku platvormi edasisele arengule. Uue planeeringu kaudu on võimalik neid ressursse mõistlikult ja otstarbekalt kasutada. Kehtiv detailplaneering on ellu viidud elamuala ettevalmistustööde osas, kuid taristu jätkuvaks rajamiseks on puudunud majanduslik

põhjendus. Praegustest väiksemate elamukruntide moodustamine vastab turu nõudlusele ning võimaldab majanduslikult rajada vajaliku taristu.

Keskkonna ja rohevõrgustikuga arvestamine

Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu „Asustuse suunamine“ ja rohevõrgustiku teemakaardi alusel paikneb Kaunismaa vkt kinnistute servas ning läbib osaliselt kinnistuteni viivat juurdepääsuteed rohekoridori ala K9 (maakonna väike), mis ühendab tuumala T9 (piirkonna/maakonna väike) üle riigimaantee (Kose-Jägala tee) asuvate rohekoridoride ja tuumaladega. Reaalsuses ei ole see ala pidevalt metsaga kaetud, kuna vahepeal on looduslikud rohumaad või põllumaad. Tõenäoliselt detailplaneeringuga kavandatav tegevus rohevõrgustiku toimimist negatiivselt ei mõjuta, kuna krundid on planeeritud valdavalt väljaspoole rohevõrgustiku ala ning hajaasustuse põhimõtteid järgides. Rohevõrgustiku alal keelatakse ka piirete rajamine.

Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu „Ruumilised väärtused“ alusel paikneb osa olemasolevatest Kaunismaa vkt elamukinnistutest selle teemaplaneeringuga määratud väärtuslikuks põllumaaks. Kuna tegemist on juba 03.01.2006 kehtestatud detailplaneeringu alusel elamukruntidega, siis ei planeerita elamukinnistuteks kasutusele võtta uusi väärtuslikke põllumaid. Ala pole kasutuses põllumaana ning Anija valla üldplaneeringuga on väärtuslikke põllumaid täpsustatud ja põllumaad enamuses detailplaneeringu aladelt välja jäetud. Planeeringuala ei hõlma väärtuslikku põllumaad ega asu üleujutusriskiga tsoonis. See tähendab, et arendus ei vii olulise loodusliku keskkonna hävitamiseni.

Kui planeeringualale hakatakse elamuid ehitama võib eeldada ka mõningase vibratsiooni ja müra esinemist lähipiirkonnas, kuid selle ajalist kestvust ei ole võimalik prognoosida, kuna see oleneb sellest, kui kiiresti planeeritakse või kui kiiresti on võimalik loodavad kinnistud hoonestada. Elamukruntidest ja elutegevusest lähtuv müra jääb piirkonda püsivalt, kuid on eeldatavalt kehtestatud normide piires ning vähe häiringuid põhjustav, sest ala planeeritakse siiski hajaasustuse põhimõtetele selliselt nagu areneb küla ka üleüldiselt.

Planeeringuala läbib Anija oja (VEE1087700), mis on ühtlasi maaparandussüsteemi eesvooluks ning millel on seadusejärgne 25 meetrine kalda kaitseks moodustatud ehituskeeluvöönd. Detailplaneeringuga ei kavandata Anija oja kalda ehituskeeluvööndi vähendamist ning tõenäoliselt planeeritav tegevus ei mõjuta negatiivselt maaparandussüsteemi eesvoolu toimimist ega kalda looduskooslusi. Krundid ja elamud kavandatakse hajaasustuse põhimõttele ja seetõttu ei tohiks see oluliselt suurendada koormust looduskeskkonnale. Tegemist on arengusuunaga, mis on iseloomulik ka teistele piirkonna küladele.

Kavandatud detailplaneeringualal ega selle mõjualas ei asu ühtegi Natura 2000 ega muud kaitseala, looduskaitse üksikobjekti, püsielupaika ega kaitsealuseid liike. Lisaks ei avalda kavandatud tegevus tõenäoliselt olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese

tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Planeeringualast ca 950 m kaugusel loodes asub Anija looduskaitseala ning 1 km kaugusele III kategooria kaitsealuste liikide: soo-neiuvaip, vööthuulsõrmkäpp, kuradi-sõrmkäpp, kahelehine käokeel ja kahkjaspunane sõrmkäpp elupaigad. Planeeringuga kavandatav ei mõjuta kaitseala ega kaitsealuseid liike negatiivselt, kuna need jäävad planeeringualast piisavalt kaugemale ning keskkonnaohtlikke rajatise ei planeerita rajada.

Keskkonnakoormus on käesoleva arenduse puhul suurem kui Kehra linna tihendamisel, kuid võimalik on mõjude leevendamine: nt rohevööndite säilitamine, energiaefektiivne ehitus, kaugtöö soosimine läbi korraliku telekommunikatsioonivõrgu rajamise ja jalakäiguteede planeerimine. Planeerides

loodussäästlikult ning toetudes nii kogukondlikule infrastruktuurile kui ka lokaalsetele tehnosüsteemidele saab keskkonnamõju minimeerida. Välditakse maahõive suurendamist ja looduse hävitamist. Kaugtöö suurenemise trend vähendab autokasutusest tulenevat negatiivset mõju ning vähendab linnas elamise ühiskondlikke eeliseid.

Kokkuvõtvalt

Planeeringu elluviimist toetavad aspektid on järgnevad:

- aitab saavutada valla pikaajalisi arengueesmärke,
- parandab valla demograafilist olukorda ja suurendab maksutulu,
- kasutab säästlikult olemasolevat taristut ja investeeringuid,
- väldib väärtuslike looduslike alade kahjustamist,
- tugevdab piirkonna sidet Kehra keskusega,
- loob mõõduka elanike lisandumisega elamuala.



2. Planeerimise lahendus

2.1. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeritud krundipiirid, kruntide pindala ja kasutamise sihtotstarve on esitatud joonisel 3 *Põhijoonis*. Planeeritud on 49 üksikelamu maa krunti ning kaheksa tee ja tänava maaüksust ja kaks haljasala maaüksust.

2.2. Kruntide ehitusõigus

Kruntide ehitusõigus on esitatud joonisel 3 *Põhijoonis*. Ehitusõiguse määramisel on arvestatud piirkonnas väljakujunenud asustusstruktuuri. Põhihoonete (elamute) ehitamine on lubatud planeeritud hoonestusala tingmäärgiga tähistatud alal, abihoonete ehitamine on lisaks lubatud planeeritud abihoonete hoonestusala tingmäärgiga tähistatud alal. Naberkruntide hoonestusalad on planeeritud teineteisest vähemalt 40 m kaugusele. Hoonestusaladel on lubatud ka teede, parkla, haljasala ja muude rajatiste ehitamine. Planeeritud haljasala tingmäärgiga tähistatud alal elamukruntidel on lubatud ka teede, parkla ja muude rajatiste ehitamine. Pos 1...Pos 49 on lubatud igal krundil lisaks ehitusõigusega määratud ehitisealusele pinnale ja hoonete arvule kuni kahe kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga mitteehtusloakohustusliku abihoone ehitamine, mis tohivad asuda planeeritud abihoonete hoonestusala tingmäärgiga tähistatud alal.

Hoone suurim lubatud kõrgus on esitatud absoluutkõrgusena, mille määramisel on arvestatud planeeritud hoonestusala aluse maapinna kõrgeimat punkti. Täiendava tingimusena on esitatud ka hoone suhteline kõrgus. Projekteerimisel tuleb tagada, et hoone kõrgus maapinnast poleks hoonealusest keskmisest maapinna kõrgusest suurem, kui on määratud suurim lubatud suhteline kõrgus.

2.3. Arhitektuurinõuded ja ehituslikud nõuded ehitistele

Arhitektuurinõuete määramisel on arvestatud piirkonna hoonestuslaadi. Uushoonestuse arhitektuurne lahendus peab olema kaasaegne ja kvaliteetne ning sobituma planeeringuala piirkonda. Hooned tuleb lahendada sarnases stiilis ning sarnase materjalikasutusega. Kõikidel hoonetel on lubatud keldrikorrus.

Planeeritud elamukruntide hoonestusele esitatavad täiendavad arhitektuurinõuded on järgnevad:

- suurim lubatud korruste arv elamul on kaks ja abihoonel üks;
- hoonete katusekalle 15...45°;
- suurim lubatud soklijoone kõrgus projekteeritud maapinnast on 50 cm;
- ehitatavad hooned peavad olema kaasaegsetest ning keskkonda sobituvatest ehitus- ja viimistlusmaterjalidest, mis on puit, krohv ja betoon ning nende kombinatsioon;
- kruntide tänava poolsed piirdeaiaid võivad olla kuni 1,5 m kõrgused ning õhulise lahendusega paneel või puidust lippaia lahendusega või võrkaiad, mis võivad olla kombineeritud hekkidega; kruntide vahelised sisemised piirdeaiaid võivad olla võrkpiirdeaiaid; soovitatav kasutada sarnase lahendusega piirdeaedu;
- hoone välismõjuga tehnilised seadmed (soojuspumba-, konditsioneerid või agregaadid jms) peavad olema paigaldatud selliselt, et need ei oleks tänavalt vaadeldes silmatorkavas asukohas ja ei eraldaks möödujale mõjutusi (õhu puhumine, heitgaaside või vedelike

väljutamine, jää teke jms); seadmete eelistatud asupaik on maapind või katus, päikesepaneelidel eelistatult katus.

2.4. Teede maa-ala ning liiklus- ja parkimiskorraldus

Tugimaantee nr 12 Kose-Jägala tee äärde ning kõrvalmaantee nr 11129 Kehra tee äärde on rajatud jalgratta- ja jalgteed kuni Kehra linnani. Planeeritud elamualale on planeeritud jalgratturite ja jalakäijate juurdepääs ida suunast alates riigi tugimaantee nr 12 Kose-Jägala tee äärse jalgratta- ja jalgteed ülekäigukohast 2,5 m laiuse teega läbi Anija metskond 24 maaüksuse (asub väljaspool planeeringuala). Planeeritud peatee on planeeritud 2,5 m laiune jalgratta- ja jalgteed.

Mootorsõidukite juurdepääs on planeeritud ida suunast riigi tugimaanteelt nr 12 Kose-Jägala olemasoleva ristumiskohta kaudu riigiteelt km 31,75 läbi Anija metskond 24 maaüksuse, kus asub ka olemasolev kruusakattega tee Kaunismaa tee ning mis põhja suunas ühendub Lauritso teega. Sõidutee on planeeringuala läbival peamisel teel planeeritud 5 m laiune, mis võimaldab ka bussiliiklust. Pos 15, 16, 17 ja 19 suunduv juurdepääsutee on planeeritud olemasolevas teekoridoris 4,5 m laiune õueala liikluskorraldusega ilma eraldatud jalgratta- ja jalgteeta. Kruntidele, mis ei asu planeeringuala läbiva tee ääres, on planeeritud 4 m laiused õueala liikluskorraldusega juurdepääsuteed tupikteenadena, millele lisandub 3,25 m laiune lume lükkamise ala mõlemal pool teed. Tupikteenede lõppu on ette nähtud ümberpööramiseks kohad teenindavatele sõidukitele.

Jalgratta- ja jalgteega ristumised sõiduteega tuleb teha sõiduteest kõrgemas tasapinnas ja soovitatavalt sõiduteekattest erineva materjaliga.

Planeeritud sõiduteed tuleb rajada tolmuva musta kattega või asfaltkattega, jalgratta- ja jalgteed tuleb rajada asfaltkattega.

Tee projekteerimisel võtta aluseks kliimaministri 17.11.2023 määrus nr 71 „Tee projekteerimise normid“.

Parkimisalad tuleb projekteerida vastavalt kehtivale standardile EVS 843 *Linnatänavad*. Igal elamukrundil tuleb ette näha vähemalt kolm parkimiskohta.

Projekteerimisel tuleb koostöös transpordiametiga lahendada 11129 Kehra tee ääres pussibeatuste rajamine, bussipeatustele peab olema tagatud juurdepääs olemasolevalt 11129 Kehra tee äärselt jalgratta ja jalgteelt ning planeeringualale suunduvalt planeeritud jalgratta ja jalgteelt.

Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt Ehitusseadustiku § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul. Riigiteel parkimist ja tagurdamist ei ole planeeritud.

Riigiteega ristumise nähtavusallas ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Vajadusel näha projekteerimisel ette metsa, võsa, heki, aia vms rajatise likvideerimine. Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist. Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

Kaunismaa detailplaneeringuga kavandatakse kuni 49 elamukrunti, mille liikluslik mõju avaldub eeskätt juurdepääsul riigiteele nr 12 Kose-Jägala. Planeeringuala on iseloomult elamupiirkond ning täiendavat liikluskorraldust tekitavaid funktsioone, nagu kaubandust, haridusasutusi või tootmist, juurde ei lisandu. Arvestades, et üks elamukrunt toob kaasa keskmiselt umbes kuus sõidukireisi ööpäevas, suureneb Kaunismaa piirkonnast lähtuv ööpäevane liiklus mitte rohkem kui ligikaudu 300

sõidukini ööpäevas. Hommikune ja õhtune tiptund moodustab sellest umbes kümnendiku, mistõttu saab tiptunni lisakoormuseks hinnata ligikaudu 30 sõidukit tunnis, mis jaotub kahe sõidusuuna vahel. Pöördesuunale lisanduv koormus on u 10 kuni 20 sõidukit tunnis, mis on vähene.

Riigitee nr 12 olemasolev liiklussagedus on 3232 sõidukit ööpäevas kahes suunas kokku. Arvestades liiklusvoogude tavalist jaotust, tähendab see, et tiptunni jooksul ligikaudu 323 sõidukit. Kaunismaa arendusest sellele lisanduv koormus on alla 10% ning selle mõju on marginaalne. Projekteerimisel kaaluda riigiteele möödumislaienduse rajamist, mis võimaldab põhiteel liikleval autol aeglasemalt vasakpööret ootavast sõidukist mööduda ning välistab juhuslikud lühiajalised pidurdusjärjekorrad.

Kaunismaa detailplaneeringust tulenev liiklussageduse kasv on mõõdukas ja ei mõjuta riigitee nr 12 läbilaskevõimet. Ristmiku liiklust saab ka tulevikus ohutult ja tõrgeteta teenindada, kasutades ka nt möödumislaiendust.

2.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringualal tuleb säilitada olemasolevad heas seisukorras olevad puud, mis ei jää ehitatavate hoonete ja rajatiste alale. Täiendava haljastuse rajamine on lubatud kogu planeeringualal, puude istutamisel tuleb arvestada tehnovõrkude kaitsevööndiga.

Pos 51 ja Pos 52 on planeeritud avalikud haljasalad, kuhu võib rajada puhkeotstarbelisi rajatisi ning supluskohad.

Projekteerimisel tuleb kõikidele elamukruntidel ette näha jäätmekonteinerite asukohad.

2.6. Ehitistevahelised kujad

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt siseministri 30. märtsi 2017. a määrusele nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded*.

2.7. Tehnovõrgud ja rajatised

2.7.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus ning üldosa

Planeeringuala on kuivendatud drenaažisüsteemiga ning kraavidega. Planeeringualale on rajatud elektrialajaam, milleni viib keskpinge elektriõhuliin, alajaamast kuni varem moodustatud elamukruntideni on rajatud madalpingekaablid ja liitumiskilbid.

Võimalikud riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb rajada kinnisel meetodil. Lähtuda transpordiameti juhendis „Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale kavandamisel“ toodud põhimõtetest.

Projekteerimisel on lubatud kooskõlastatult vastava võrgu valdajaga ning kohaliku omavalitsusega planeeritud tehnovõrguliinide asukohti muuta ja täiendada.

2.7.2. Veevarustus

Planeeritud kruntide veevarustuseks on planeeritud ligikaudu 10 puurkaevu.. Igast puurkaevust võetakse vett alla kümne kuupmeetri ööpäevas, puurkaevude hooldusala ulatus on kümme meetrit (veeseadus § 154 lg 3). Puurkaevude arv ja paiknemine täpsustatakse projekteerimise käigus ning võetakse aluseks looduse ja maahõive säästlikum variant.

Tuletõrjevee tagamisel tuleb arvestada siseministri 18.02.2021 määruse nr 10 *Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord* esitatud nõuetega ning siseministri 16.02.2021 määruse nr 8 *Tuletõrje veevõtukoha ehitusprojektile*

esitatavad nõuded nõuetega. Erinevatel kinnistutel olevad esimese kasutusviisiga hooned (elamud ja elamu abihooned) on planeeritud üksteisest vähemalt 40 meetri kaugusele, sellest tulenevat käsitletakse vastavalt määruse nr 10 §6 lg 5¹ ehitise veevõtukohana lähimat nõuetele vastavat veevõtukohta; Tuletõrje veevarustuseks on planeeritud kaks tuletõrje veevõtukohta veekogust imitarnetoruga varustatavate kuivhüdrantide baasil. Vastavalt määruse nr 10 lisale 1 peab avatud veeallika veekogus olema veevõtukohas vee tasapinnast kuni veekogu põhjani vähemalt 1,7 m. Projekteerimisel tuleb arvestada, et igas veevõtukohas oleks tagatud normide kohane veekogus 10 l/s kolme tunni jooksul. Projekteerimisel on lubatud kooskõlastatult Päästeametiga kavandada planeeringus esitatust erinev tuletõrje veevarustuse lahendus.

2.7.3. Kanalisatsioon ja sademevesi

Planeeritud elamukruntide reovee ärajuhtimiseks on planeeritud igale krundile rajada omapuhasti (biopuhasti). Puhasti tüüp ja paiknemine lahendatakse projektiga. Puhasti ei tohi asuda kalda ehituskeeluvööndis. Heitvee ja saasteainete pinnasesse juhtimine ei ole lubatud veehaarde hooldusalal ning lähemal kui 50 meetrit hooldusala välispiirist (veeseadus § 127 lg 1). Reovee puhastamise süsteemi valikul arvestada, et piirkond asub nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkonnas.

Sademevesi on planeeritud immutada haljasaladel, teede äärde näha ette nõvad ja selle teega ristumistele truubid, mille ülevool suunata veekogusse. Vajadusel võib projekteerimisel ette näha täiendavaid drenaažitorustikke, mille võib suunata veekogusse. Planeeringu elluviimisel tuleb tagada olemasolevate eesvoolude ja truupide toimimine ning hooldus. Vältimaks tee muldkeha uhtumist ja üleniiskumist ei tohi sademevett juhtida riigitee alusele maaüksusele.

Maapinda immutatav ja/või veekogusse suunatav heit- ja 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.*

2.7.4. Elektrivarustus

Planeeritud hoonete elektrivarustus on planeeritud vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 507017. Pos 11 krundile on planeeritud koht uuele komplektalajaamale, alajaama teenindamiseks peab jääma ööpäevaringne vaba juurdepääs. Alajaama toide on planeeritud 10 kV maakaabelliiniga planeeringualal olemasolevast õhuliini mastist. Alajaamast kuni planeeritud kruntideni on ette nähtud 0,4 kV maakaabelliinid. Kruntide elektrivarustuseks on planeeritud kruntide piiridele võimalusel mitmekohalistena 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Elektritoide liitumiskilbist hooneteni on planeeritud maakaabliga.

2.7.5. Soojavarustus

Planeeritud hoonete soojavarustus on kavandatud lokaalsete küttesüsteemide kasutamisega nagu näiteks päikeseküte, maaküte, elektriküte, ahiküte, õhk-vesi soojuspump. Lubatud ei ole kütteõlide ja kivisöe kasutamine. Maaküttetorustikku ei tohi rajada kalda ehituskeeluvööndisse ja veehaarde hooldusalale.

2.7.6. Sidevarustus

Planeeritud kruntide sidevarustus on planeeritud vastavalt Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse (ELASA) tehnilistele tingimustele nr TT5198 ja vastavalt Telia Eesti AS tehnilistele tingimustele nr

40042368. Projekteerimisel valida sobivam lahendus. Tänavatele on planeeritud sidekaabli asukoht kuni võimalike liitumiskohtadeni.

ELASA sidevarustusega on võimalik liituda 12 Kose-Jägala tee ääres asuvas sidekaevus 707K01. Liitumispunkt on ELASA sidekaevu 707K01 paigaldatav kaablimuhv 707M02. Projekteerimisel valida sideteenust pakkuma hakkav sideoperaator ning kooskõlastada lahendus nendega.

Telia Eesti ASI sidevarustusega on võimalik liituda 12 Kose-Jägala tee ääres asuvas sidekaevus F03S10_K30.

2.8. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeritavale alale ei kavandata keskkonnohtlikke objekte. Jäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte. Kruntidele tuleb projekteerimisel ette näha prügikonteinerite asukoht.

Planeeringualale ulatuvad Anija ojust (VEE1087700) tulenevad piirangud, Anija oja on ka avatud eesvool. Eesvoolu kaitsevöönd on 15 m, kalda ehituskeeluvöönd 25 m ja kalda piiranguvöönd 50 m.

Vastavalt looduskaitseaduse § 38 lg 5 p 8 ja p 10 ei laiene ehituskeeld kehtestatud detailplaneeringuga või kehtestatud üldplaneeringuga kavandatud tehnovõrgule ja -rajatisele ning avalikult kasutatavale teele.

Kalda piiranguvööndis on keelatud looduskaitseaduse § 37 lg 3 nimetatud tegevused.

Puurkaevu hooldusalal on keelatud veeseaduse §154 lg 5 toodud tegevused.

Heitvee ja saasteainete pinnasesse juhtimine ei ole lubatud veehaarde hooldusalal ning lähemal kui 50 meetrit hooldusala välispiirist (veeseadus § 127 lg 1).

Maapinda immutatav ja/või veekogusse suunatav heit- ja 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.*

Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu „Asustuse suunamine“ ja rohevõrgustiku teemakaardi alusel paikneb Kaunismaa väikekohtade kinnistute servas ning läbib osaliselt kinnistuteni viivat juurdepääsuteed rohekoridori ala K9 (maakonna väike), mis ühendab tuumala T9 (piirkonna/maakonna väike) üle riigimaantee (Kose-Jägala tee) asuvate rohekoridoride ja tuumaladega. Reaalsuses ei ole see ala pidev metsaga kaetud, kuna vahepeal on looduslikud rohumaad või põllumaad. Rohevõrgustiku alal on piirete rajamine keelatud. Planeeringualal puuduvad kaitsealused looma- ja taimeliigid.

Planeeritud elamukrundid asuvad riigiteest vähemalt 300 m kaugusel ning riigitee ja elamute vahele jääb metsaala, mistõttu ei ole ette näha müra ega muude riigiteest tulevate häiringute mõju planeeringualale.

2.9. Servituutide seadmise vajadus

Teedele, mis jäävad era- ja/või riigimaadele, tuleb määrata isiklik kasutusõigus Anija valla kasuks või teede alune maa välja kruntida. Anija metskond 24 maaüksust läbivatele planeeritud teedele on planeeritud isikliku kasutusõiguse seadmise vajadus teede avalikuks kasutuseks.

Kõikidele tehnovõrguliinidele on planeeritud isikliku kasutusõiguse seadmise vajadus vastava võrgu valdaja kasuks. Planeeritud puurkaevudele ja veetorustikele ning puurkaeve varustavatele

elektriliinidele on planeeritud isikliku kasutusõiguse seadmise vajadus puurkaevu ning torustikku kasutavate kruntide omanike kasuks.

Kui planeeringuala juurdepääsuteedele on vajalik sademeveenõvade rajamine, mis ulatuvad planeeritud elamukruntidele, tuleb nõvade ulatuses määrata isiklik kasutusõigus tee valdaja kasuks.

2.10. Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringut koostades on erinevad välisruumid kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- teede, platside ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustus;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed, kergliikluse eristamine sõidukite liikumisest;
- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine ja piiramine (arvestades 20 meetrist kaldariba);
- hea vaade ühiskasutatavatele aladele;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale arvestada järgnevaga:

- jälgitavus (videovalve);
- eraalale piiratud juurdepääs võõrastele;
- valdusel sissepääsu piiramine;
- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur ja kõnniteed; suunaviidad;
- üldkasutatavate alade korrashoid.

2.11. Planeeringu rakendamine

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.

Planeeritud tee ja tänava maa krunt antakse peale kruntide moodustamist ja avaliku tee nõuetele vastava tee välja ehitamist tasuta üle Anija vallale.

Tehnovõrkude rajamine toimub koostöös võrguvaldajatega vastavalt liitumistingimustele ning tehniliste tingimuste alusel koostatud projektidele.

Puurkaevud ning reoveepuhastid rajab hoonestamisest huvitatud isik.

Hoonete kasutusloa saamise eelduseks on vastava krundi teedevõrguga ühenduse olemasolu ning krundi toimimiseks vajalike tehnovõrguliinide olemasolu.



3. Joonised

1	Situatsiooniskeem	M 1:25 000
2	Olemasolev olukord	M 1:1000
3	Põhijoonis	M 1:1000

