



Töö nr: P 2108/21

Huvitatud isik: Annika Pau
annika.pau@hotmail.com

Planeeringu algataja: Kuusalu Vallavalitsus
vallavalitsus@kuusalu.ee

Pärlivälja kinnistu DETAILPLANEERING Rummu 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.....	6
4.1.2	Planeeritava maa-ala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	6
4.1.3	Krundi hoonestuse analüüs	7
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	LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMISE KORRALDUS	10
4.3	KESKKONNAKAITSE, HALJASTUS JA HEAKORD.....	12
4.3.1	Keskkonnakaitsealased ettepanekud.....	12
4.3.2	Haljastus	13
4.3.3	Jäätmekäitluse korraldus.....	13
4.3.4	Soojavarustuse põhimõtted	13
4.3.5	Insolatsioonitingimuste muutumine.....	14
4.3.6	Õhureostus ja müra	14
4.4	TULEOHUTUS.....	14
4.5	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED.....	14
TEHNOVÕRGUD	15	
4.6	TEHNOVÕRGUD.....	15
4.6.1	Üldosa.....	15
4.6.2	Veevarustus	15
4.6.3	Kanaliseatsioon	15
4.7	ELEKTRIVARUSTUS.....	15
4.8	SIDEVARUSTUS.....	16
4.9	SOOJUSVARUSTUS	16
4.9.1	Üldosa.....	16
4.9.2	Soojusvarustus	16
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 14. mai 2020 korraldus nr 290 „Rummu küla Pärlivälja kinnistu detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine“
- Rummu küla Pärlivälja kinnistu detailplaneeringu lähteülesanne. Kuusalu Vallavalitsuse 14. 05 2021 korralduse nr 290 lisa;

Pärlivälja kinnistu paikneb alvarite alal, mis on Kuusalu valla üldplaneeringus määratud detailplaneeringu kohustusega aladeks, et kontrollida ja välistada tegevused, mis võiksid muuta põhjavee kvaliteeti. Vastavalt üldplaneeringule tuleb koostada detailplaneering, kui soovitakse ehituskrunti, mis on väiksem kui 1,5 ha. Minimaalne krundi suurus hajaasustuses on 3600 m². Koostatav 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:

Pärlivälja maa-ala geodeetiline plaan, koostatud Pajupuu Holding OÜ poolt 26.03.2021, töö nr 05MR21.

2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu eesmärk on ehitusõiguste määramine elamu ning abihoonete rajamiseks ning maakasutuse sihtotstarve muutmine üksikelamu jaoks. Detailplaneeringuga ei tehta ettepanekut katastriüksuse jagamiseks.

3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1 SITUATSIOONI KIRJELDUS

Planeeritav ala hõlmab Rummu külas asuvat Pärlivälja katastriüksust (katastritunnus 35301:001:0979). Planeeritava ala pindala on 15558 m², maakasutuse sihtotstarve 100 % maatulundusmaa (M).

Planeeritava katastriüksus külgneb lõunas põhimaanteega T1 Tallinn-Narva ning jääb osaliselt riigitee kaitsevööndisse.

Planeeritaval alal ei asu planeeringu koostamise ajal ehtisregistrisse kantud hooneid ega rajatise. Piirinaaber ja lähim hoonestatud krunt on Halisvälja (35301:001:0978), mis jääb

läänekaarde Pärlivälja maaüksuse vahetusse lähedusse. Detailplaneeritava ala lähiümbrus on väga hõredalt asustatud - vaid paar talukohta, ligemad 150, kaugemad 500-600 meetri kaugusel. Lähiümbruses domineerivad metsamassiivid ja põllud – paari kilomeetri raadiuses praktiliselt asustus puudub. Iidsetest asulakohtadest annavad tunnistust paarisaja meetri kaugusel olevad kivikalmed ja kultuskivid.



Foto 1 Vaade Halivälja talu mahasõidule edelast, Tallinn-Narva maanteelt teelt.



Foto 2 Vaade planeeringualale lõunast, Tallinn-Narva maanteelt

Planeeritav ala ja sellele kavandatav hoonestus ei ole täielikult vaadeldavad maanteelt. Ala katavad lõunaosas kuusehekk, võsa, üksikud puud ja põõsastik.

Kõrge liiklusintensiivsusega tee vahetus läheduses on müratase planeeritaval alal kõrge. Transpordiamet on kavandanud müratõkke ehituse (Halisvälja müratõkkeseina projekt. Roadplan OÜ, töö nr 20060, koostatud 16.06.2020). Tänu looduslikule hekist ja haljastusest

müratõkkele, osaliselt ka müratõkkeseinale, on Pärlivälja maatüksuse keskosas, kavandatava hoonestuse asukohas, mürähäiringud nõrgemad.

Kiiu alevik asub planeeritavast alast umbes 3.5 kilomeetri kaugusel ida suunas. Planeeringuala paiknemine riigi põhimaantee läheduses loob head võimalused juurdepääsuks nii idas kui ka läänest. Kolga laht (Soome laht) asub linnulennult 3 km kaugusel põhjasuunas. Kõlvikuliselt koosneb Pärlivälja katastriüksus looduslikust rohumaast (9132 m²) metsamaast (6200 m²) ning muust maast (226 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.

- Tallinn- Narva riigitee kaitsevöönd 50 m äärmise sõiduraja välimisest servast.

3.2 MAAOMAND PLANEERITAVAL ALAL

Planeeritaval alal asub järgmine katastriüksus:

	Aadress	Pindala m²	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
	Pärlivälja, Rummu küla Kuusalu vald Harju maakond	15558	35301:001:0979	Maatulundusmaa 100%	Annika Pau

3.3 OLEMASOLEV HALJASTUS

Planeeringuala asub hajaasustuses, keset põllumaid ja metsamassiive.

Hoonestus on kavandatud krundi kaguossa, kus on looduslik rohumaad harvade puude ja põdsastega. Tihedam puuderinne on metsamaal krundi lääne- ja põhjaosas. Krundil puudub kultuurhaljastus.

3.4 GEODEESIA

Reljeefilt on planeeritav ala praktiliselt tasane- kõrguste vahe on ca üks meeter. Madalaimad kohad on abs. +37.00 m ning kõrgeimad abs +38.00 (krundi lõunaosas).

4 PLANEERINGUGA KAVANDATAV

4.1 RUUM

Pärlivälja katastriüksus asub Rummu külas. Krunt külgneb lõunas riigi põhimaanteega T1 Tallinn - Narva ning asub terves ulatuses selle põhjapoolses ääres. Kaugus Kiiu alevikust ca

3.5 kilomeetrit, kaugus Soome lahest (Kolga lahest) linnulennult ca 3 km. Planeeringuala paiknemine ruumis on näidatud situatsiooniskeemil, graafilise osa leht 1.

4.1.1 Detailplaneeringu ülesanded

1. Kinnistule ehitusõiguse ning hoonestusala määramine
2. Liikluskorralduse ja tehnovarustuse lahendamine.
3. Heakorrastuse ja haljastuse lahendamine.
4. Kõigi vajalike piirangute ja servituutide määramine.
5. Vajadusel ettepanekute tegemine notariaalsete lepingute sõlmimiseks.

4.1.2 Planeeritava maa-ala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeritav ala asub Kuusalu vallas, Rummu külas. Planeeringualale tagab hea juurdepääsu vahetult lõunapiiril asuv Tallinn – Narva maantee. Krundi idanaabriks on Tepimetsa (35201:003:1010; maatulundusmaa; 60900 m²) katastriüksus. Läänepiir külgneb Halisvälja (35301:001:0978; maatulundusmaa; 83200 m²) katastriüksusega, sellel asuv hoonestus on Pärlivälja maaüksusest ca 150 meetri kaugusel. Maantee lõunapoolisel osal asub Halisvälja (35301:003:0602; maatulundusmaa; 64900 m²) katastriüksus. Lähimad hoonestatud maaüksused teisel pool maanteed on Haaviku, mis asub ca 300 meetri kaugusel ja poole kilomeetri kaugusel edelasuunas asuv Allika maaüksus. Lähim elutähtsate teenuste ja taristuga asum on Kiiu alevik 3,5 km kaugusel.

Planeeringuala kontaktvööndis ei ole algatatud ega kehtestatud detailplaneeringuid.

Kontaktvööndis ja lähiümbruses olev hoonestus on tüüpiline Põhja- Eesti eelmise sajandi talusüdametele. Elamud põhiliselt viilkatustega hooneid, mille katusekalded jäävad vahemikku 30-45°. Pärlivälja kinnistu detailplaneeringuga kavandatav hoonestus peaks haakuma kontaktvööndis olevate hoonete arhitektuuriga, kuna on osaliselt vaadeldav Tallinn-Narva maanteelt. Planeeringuga kavandatav 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 märkimisväärseid mõjusid lähiümbrusele. Küll aga mõjutab põhimaantee äärset miljööd positiivselt ala korrastamine, uute, lähikonna arhitektuuriga haakuvate hoonete ehitamine. Detailplaneeringu rakendumisega ei kaasne liiklusintensiivsuse olulist tõusu ümbruskonna teedel. Kavandatavale hoonestusele on lahendatud juurdepääs T1 Tallinn-Narva maanteelt, kasutatakse olemasolevat mahasõitu Halisvälja kinnistule. Paralleelselt riigiteega ehitatakse välja juurdepääsutee kuni planeeritava hoonestusalani. Kavandatu mõju kontaktvööndile võib pidada positiivseks ning täiendab juba olemasolevat väljakujunenud miljööd. Detailplaneeringuga kavandatavad hoonemahud on proportsioonis ning ei muutu liialt silmatorkavaks naaberkrundil oleva hoonestuse suhtes.

Planeeringuga kavandatule ei avalda selle paiknemine Rummu külas olulist mõju. Analüüsidest ruumi mõjusid planeeritud elamualale, 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 kavandatud.

Eelpooltoodud analüüsid on planeeringuga kavandatu sobiv nii planeeritavale krundile kui ka ümbritsevale keskkonnale.

4.1.3 Krundi hoonestuse analüüs

Pärlivälja kinnistul puudub olemasolev hoonestus.

Detailplaneeringuga kavandavad hooned ehitatakse krundi kaguossa, säilitades põhja- ja lääneosas kasvava metsa. Planeeringuga on kavandatud üksikelamu ja 4 abihoonet. Traditsiooniliselt on võimalik sauna kavandamine õuealast eemale. Hoonestusala idaosa äärsele lodule on võimalik tiigi kaevamine, mille äärde saaks püstitada sauna. Kõik hooned projekteeritakse sobivana looduskeskkonda. Pärlivälja krundile kavandatav hoonestus moodustab terviku- elamu koos seda teenindavate abihoonetega ning hooneid ühendavate teede ja platsidega. Krundil jääb visuaalselt domineerima olemasolev ja istutatav kõrghaljastus, projekteeritavad hooned paigutatakse sellest lähtuvana.

4.1.4 Kooskõla Kuusalu valla üldplaneeringuga

Kuusalu valla üldplaneeringus on määratud ehitamise printsiibid hajaasustuses. Väljavõte üldplaneeringu seletuskirjast:

6.5 Ehitamise printsiibid hajaasustuses

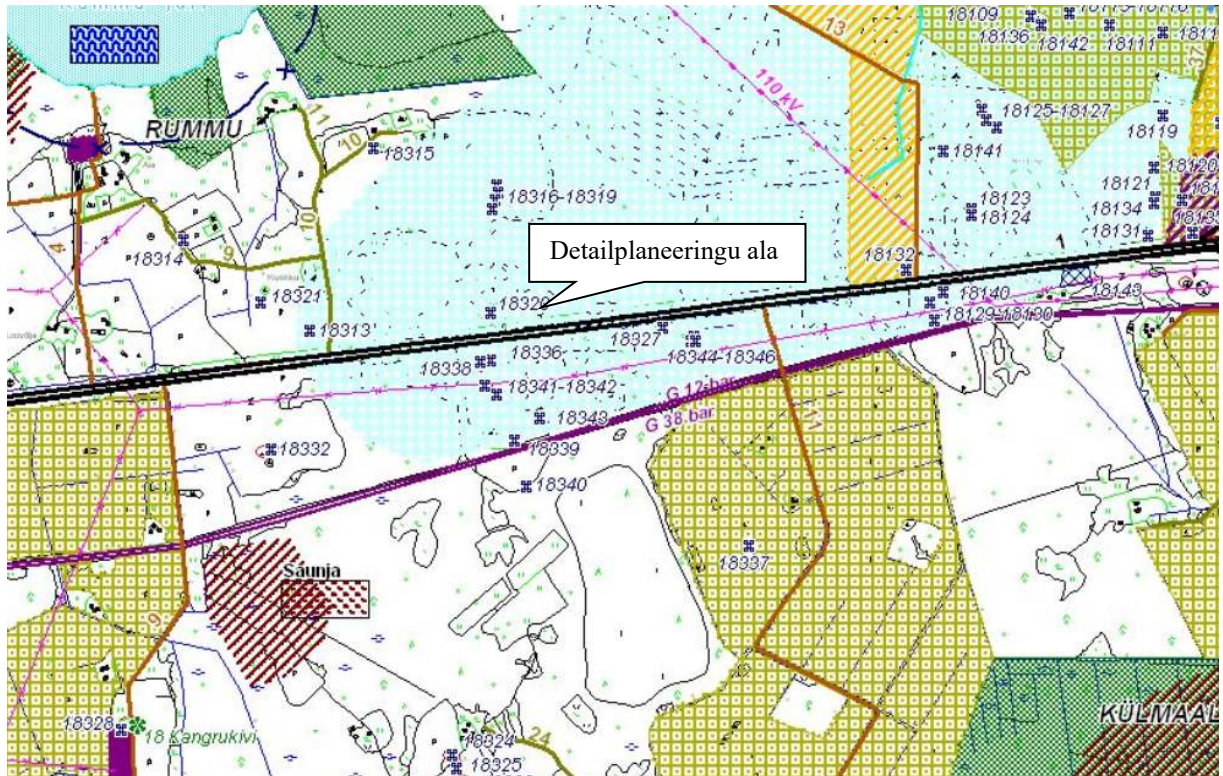
.....Ehitamisel tuleb arvestada loodusliku ümbrusega. Vältida tuleb suuremaid pinnavormide muutmisi juurdepääsu teede rajamisel või hoonete paigutamisel nõlvadele. Maastiku struktuur peab olema hoonete ja rajatiste paigutuse aluseks. Ehitiste paigutamisel tuleb lisaks lähiümbrusele arvestada kogu vaateväljaga.....

.....Detailplaneering tuleb koostada veekogude kallastest 250 m ulatusse jäävate kruntide hoonestamiseks.

Pärlivälja 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.

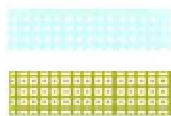
Planeeringulahendus on kooskõlas Kuusalu valla üldplaneeringuga.



Joonis 1. Väljavõte Kuusalu valla üldplaneeringust

Leppemärgid

Tingmärgid:



ALVARID

PARANDATUD MAAD

4.1.5 Arhitektuuri- ja kujundusnõuded ehitistele

Katusekalle: 25-45°;

Maksimaalne kõrgus maapinnast: üksikelamu 9.0 m, abihooned 7.5 m;

Välisviimistlus: puit, krohv, tellis;

Katusekattematerjal: vaba (kivi, profiilplekk, rullmaterjal);

Hooneid planeeritaval krundil ehitatakse ainult hoonestusalale. Väljapoole hoonestusala võib paigaldada ajutisi ehitisi ning ehitada tehnoajutisi kooskõlas ehitusseadustikuga. Sokli kõrgus

on pinnareljeefi arvestav, ca 0,3-0,6 m ehitise maapealsest kõrgusest. Katusekalded krundil peavad olema vahemikus $25 - 45^{\circ}$, lubatud on kelp- ja poolkelp ning kahepoolsed viilkatused, kogu katuse ulatuses kalle samasugune. Kavandatavate hoonete katuste harjajooned vabad, projekteerimisel lähtutakse maastiku struktuurist.

Hoonete põhikonstruktsioonide materjalide valik vaba- arhitekti ettepanekul. Välisviimistluses kasutada põhimaterjalidena puitu ja kivi. Fassaade võib ilmestada maakiviga. Keelatud on algupäraseid materjale matkivate ehitismaterjalide 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 puitlippidest piirded (h max = 1,5 m). Oluline on piirde sobivus kavandatavate hoonete arhitektuuriga.

4.1.6 Kavandatud krundi ehitusõigus

Kehtivaid maakatastris registreeritud Pärilvälja katastriüksuse piire käesoleva planeerimisprotsessiga ei muudeta.

Planeeringuga tehakse ettepanek planeeritava krundi maakasutuse sihtotstarbe muutmisteks üksikelamu maaks (EP 100%).

Planeeritavale krundile 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 soovitavad olmejäätmete kogumise konteinerite asupaigad.

Hoonestuse tüüp vaba, lubatud ühekaldelised, viil- , kelp kui ka poolkelp katused. Kavandataval põhihoonel- üksikelamul on soovitav viilkatus kaldega 45 kraadi ja kalle kogu katuse ulatuses samasugune. 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, 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>
Pärlivälja	155558 m ² 100% EP	1 üksikelamu 4 abihoonet	400 m ²	9.0 m (üksikelamul) 7.5 m	25 – 45 ⁰

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

EP- üksikelamu maa

4.1.7 Tingimused ehitusprojekti koostamiseks

Projektide koostamiseks on määratud järgmised tingimused:

- Hoonete eskiislahendused kooskõlastada kohalikus omavalitsuses.

4.2 LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMISE KORRALDUS

Liikluskorralduse ettepanek on lahendatud vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 nõuetele. Planeeritav ala külgneb lõunas riigiteedega nr 1 Tallinn - Narva (keskmine ööpäevane liiklussagedus 11762 autot).

Pärlivälja krundile juurdepääs on lahendatud olemasolevalt mahasõidult Halisvälja kinnistule. Halisvälja juurdepääsuteele rajatakse uus tee, mis kulgeb paralleelselt riigiteega kuni Pärlivälja kinnistuni

Transpordiamet on oma kirjaga 14.06.17 nr 16-2/17-00030/165 on andnud nõusoleku Tallinn-Narva maanteele paralleelselt kulgeva tee rajamiseks kuni planeeritava ala hoonestusalani.

Planeeringu koostamisel on arvestatud Roadplan OÜ poolt 16.06.2020 koostatud teeprojektiga „Riigitee nr 1 Tallinn- Narva km 34,1 34,3 Halisvälja müratõkkeseina projekt“ (töö nr 20060).

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 3 kohaselt on riigitee kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast 50 meetrit.

Ehitusseadustiku § 72 lg 1-le, mille kohaselt on tee kaitsevööndis keelatud paigaldada liiklejat häirivat valgustusseadet või teabe- ja reklaamivahendit; korraldada spordivõistlust või muud rahvaüritust; kaevandada maavara ja maa-ainest; teha metsa lageraiet; teha vee- režiimi muutust põhjustavat maaparandustööd. Detailplaneeringu koostamisel on neid nõudeid arvestatud.

Ehitusseadustiku § 72 lg 4 sätestab, et detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel võib detailplaneeringu koostamise kohustusega hooneid ehitada tee kaitsevööndisse, kui see on lubatud detailplaneeringus või riigi või kohaliku omavalitsuse eriplaneeringus. Kõik planeeringualaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. 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.

Tee kaitsevööndi maa kinnisasja omanik on kohustatud lubama kõrvaldada nähtavust piirava istandiku, puu, põõsa või liiklusele ohtliku rajatise. Kinnisasja omanik peab võimaldama paigaldada tee kaitsevööndisse tee korrashoiuks ajutisi lumetõkkeid, rajada lumevalle ja kraave tuisklume tõkestamiseks ning paisata lund väljapoole teed, kui nimetatud tegevus ei takista juurdepääsu kinnisasjale.

Tee kaitsevööndis ümbersõite rajada ja ehitada ning nende korrashoiuks teist kinnisasja kasutada saab ainult lepingulisel alusel. Lepingut ei pea sõlmima avarii või loodusõnnetuse korral. Kinnisasja omanikule tuleb hüvitada kinnisasja ajutise kasutamisega kaasnev kahju. Teekaitsevöönd on kantud planeeringu joonistele.

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, tuleb hoonete projekteerimisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust on planeeringu koostamisel hinnatud vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016. a. määrusele nr 32 ning planeeringu kehtestaja kaalutusotsusel tuleb kavandada vajadusel leevendavad meetmed häiringute, sealhulgas keskkonnaministri 16.12.2016. a. määruses nr 71 lisas 1 toodud müra normtasemetega tagamiseks. Transpordiamet on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab kinnistu igakordne omanik.

1. Eestis kehtiva standardi EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest" tabeli 6.3 "Välispiiretele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välismüratasemest" kohaselt tuleks projekteeritava hoone välispiirded projekteerida minimaalselt selliselt, et mitmest erineva heliisolatsiooniga elemendist välispiirde ühisisolatsioon oleks vähemalt $R'w+C_{tr} \geq 30$ dB. Hoone läänepoolne välispiire oleks soovitatav projekteerida ühisisolatsiooniga $R'w+C_{tr} \geq 35$ dB. $R'w$ (dB) on õhumüra isolatsiooni indeks - arv, mille abil hinnatakse õhumüra isolatsiooni ehitise ruumide vahel (iseloomustab heli ülekannet läbi vaadeldava piirdekonstruktsiooni ja sellega külgnevate konstruktsioonide). C_{tr} on transpordimüra spektri lähendustegur vastavalt standardile EVS-EN ISO 717, mida kasutatakse ehitiste välispiirete heliisolatsiooni hindamisel ja üksikelementide valikul.

2. Akende valikul eeskätt hoone lõunapoolsetel külgedel tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile maanteelt tuleneva müra suhtes. Kui aken moodustab $\geq 50\%$ välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks. Kui akna pind on väiksem kui 50 %, siis võib akna heliisolatsiooni väärtust vähendada suuruse $10lgS/Sa$ võrra, kus S on ruumi välispiirde pind ja Sa on ruumi akende pind. Kasutada tuleb tõhusa heliisolatsiooniga klaaspakettaknaid.

3. Välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb jälgida, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (näiteks akende tuulutussavad) ei vähendaks oluliselt heliisolatsiooni taset.

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

Juurdepääsutee ehitamiseks planeeritavale alale koostatakse ehitusprojekt. Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Transpordiamet.

Käesoleva planeeringuga ei muudeta olemasolevat mahasõitu Halisvälja teele, nähtavuskaugused on tagatud.

Kinnistu perspektiivsel haljastamisel arvestada, et haljastus jm nähtavust piiravad takistused ei halvendaks nähtavuskaugusi riigiteele. Sajuvee juhtimine riigitee teemaale on keelatud.

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

Krundisisese läbipääsude ja ühenduste peavad laiuselt vastama tuleohutusnõuetele. Krundisisese liiklusskeemi lahendatakse ehitusprojektidega. Teede täpsem lahendus ja profiilid lahendatakse eraldi tööprojektiga.

Juurdepääsutee ja kõik teed planeeringualal on erateed, mille väljaehitamine ning hooldamine ei ole kohaliku omavalitsuse ega Transpordiameti ülesanne.

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

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

Planeeringuga ei kaasne arendustegevust väljaspool planeeritavat ala.

4.3 KESKKONNAKAITSE, HALJASTUS JA HEAKORD

4.3.1 Keskkonnakaitsealased ettepanekud

Krundi sihtotstarbeline kasutamine ei kujuta otseselt 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.

Pärlivälja 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.

Maastiku struktuur ja haljastus peab olema hoonete ja rajatiste paigutuse aluseks. Ehitiste paigutamisel tuleb lisaks lähiümbrusele arvestada kogu maastiku vaateväljaga. Ehitise püstitamisel tuleb silmas pidada, et selle juurde rajatavad teed ja kommunikatsioonid ei kahandaks maastiku väärtust.

Planeeringu arendamisel on tehtud järgmised ettepanekud:

- Olemasolev haljastus tuleb säilitada maksimaalselt krundi perimeetril, millel on suveperioodil ekraniseeriv toime müra leevendamisel. 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 olemasolev haljastus on looduslik. Väljaspool hoonestusala (metsamaa kõlvikul) on kõrghaljastuse omavoliline raie keelatud. Olemasolev võsa tuleks muuta visuaalselt nauditavaks ja esteetiliseks harvendamise ja raie käigus.

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 oksid, 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 hoonele 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 planeeritava hoone varju. Sellest tulenevalt ei ole vajadust insolatsiooni-analüüsi tegemiseks.

4.3.6 Õhureostus ja müra

Planeeritav ala ja sellele kavandatavad objektid asuvad vahetult kõrge liiklussagedusega maantee ääres. Rajatavad hooned ei suurenda oluliselt lokaalset liikluskoormust. Sellest võib järeldada, et müra ega õhureostuse kasv planeeringu rakendamisel 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 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.

Vastavalt standardile EVS 812-6:2012/A1:2013/AC:2016/A2:2017 Ehitiste tuleohutus Osa 6: „Tuletõrje veevarustus“ ei ole hajaasustuses paiknevale elamule tuletõrje veevõtukohta rajamine vajalik. Lähim looduslik tuletõrje veevõtu koht on Rummu järve lähedal Kanali maaüksuse tiigile rajatud veevõtukoht. Kaugus planeeritavast alast 1 km Tallinna suunas ning seejärel 1 km põhjasuunda. Kiiu aleviku tuletõrje hüdrandid asuvad ca 3 km kaugusel.

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 valgustus;
- 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

Olemasolevad tehnovõrgud ei läbi planeeritavat ala. 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 rajatavast puurkaevust, mille tootlikkus jääb alla 10 m³/d.

4.6.3 Kanalisatsioon

Planeeritav kanalisatsioon on isevoolne, krundile paigaldatakse 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 (bioloogilised puhastid).

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 „Kanaliseerimisprojekti ehitamise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus“

Reovee käitlemisel peab arvestamata, et alvarite alal on põhjavesi kaitsmata.

Sajuvee kanaliseerimist ja drenaaži süsteemide rajamist ei ole planeeringuga ette nähtud.

4.7 ELEKTRIVARUSTUS

Planeeritava ala elektrivarustus lahendatakse vastavalt OÜ Elektrilevi poolt 05.10.2021 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 388200. Krundi elektrivarustuseks ehitatakse 10 kV kaabelliin krundist umbes 250 meetri kaugusel idas kulgeva Saunja-Kuu keskpinge kaabelliinini. Pärlivälja kinnistule paigaldatakse 10/0,4 kV komplektalajaam, mille seinale liitumiskilp. 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 tehnoloogiasid. Kasutatavatele kütteseadmetele piiranguid ei seata. Keelatud on kivisõe 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 ÜKSIKOBJEKTIDE 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.

Tehnovõrgu servituut seatakse Pärlivälja kinnistul 10 kV elektriabliile ja 10/0,4kV komplektalajaamale. Kaabelliini servituut on 1 meetri laiune mõlemale poole liini telge.

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 RAKENDAMISE VÕIMALUSED

-

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 täiendatavatele 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 elektriliinid) projekteerib ja rajab arendaja kokkuleppel tehnovõrke valdava ettevõttega.

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

Planeeringuga seatud servituudid (0,4 kV kaabelliin) peavad olema omanike vahel kokku lepitud ning tõestatud notariaalselt enne detailplaneeringu kehtestamist.

II KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

MELOTRIX GRUPP OÜ

Töö nr P 2108/21

Kuusalu vald Rummu küla

Pärlivälja kinnistu detailplaneering

jaanuar 2022