

RAUDSILLA JA TAGA-RAUDSILLA KINNISTUTE DETAILPLANEERING

Töö nr. 461017

Tellijä: Reteera OÜ

Planeerija: Klotoid OÜ
Reg kood 10207096

Rohu tn 5
93819 Kuressaare

Reg kood 10207096

Tel 453 3723
Mob 508 4489
Faks 453 3695
E-mail: klotoid@klotoid.ee
www.klotoid.ee

MTR majandustegevusteat:

Teede- ja liikluse projekteerimine EEP003326; ELK000027

Ehituslik projekteerimine EP10207096-0001

Elektripaigaldamise projekteerimine EL 10207096-0001

Muinsuskaitseameti tegevusluba E 203/2005-P

Projektijuht: Indrek Himmist

Planeerija: Pille Hein

Kausta kooslus :	seletuskirjas lehti	22
	joonised	3

SISUKORD

SELETUSKIRI

1. LÄHTESITUATSIOON

- 1.1 Planeeritava ala asukoht ja suurus
- 1.2 Planeeringu eesmärk
- 1.3 Lähtematerjalid
- 1.4 Olemasoleva ruumi kirjeldus
- 1.5 Olemasoleva maaüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus
- 1.6 Vastavus üldplaneeringule
- 1.7 Kontaktvööndi analüüs

2. PLANEERINGULAHENDUS

- 2.1 Krundijaotus
- 2.2 Kruntide ehitusõigus
- 2.3 Juurdepääsud ja parkimine
- 2.4 Haljastus ja piirded
- 2.5 Tehnovõrkude lahendus
 - 2.5.1 Veevarustus
 - 2.5.2 Kanalisatsioon
 - 2.5.3 Sademeveekanaliseerimine
 - 2.5.4 Elekter
 - 2.5.5 Soojavarustus
 - 2.5.6 Side

3. PUDISOO JÕE EHTUSKEELUVÖÖNDISSE EHITAMINE

4. PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS

5. PLANEERINGUJÄRGSED SEADUSJÄRGSED KITSENDUSED

6. MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

- 6.1 Keskkonnakaitselised tingimused
- 6.2 Sotsiaalsele, kultuuriline ja majanduslik mõju
- 6.3 Tuleohutus
- 6.4 Kuritegevuse riskide ennetamine

7. PLANEERINGU ELLUVIIMISE PÕHIMÕTTED

JOONISED

Situatsiooniskeem M 1:10000	leht 1
Tugiplaan M 1:1000	leht 2
Planeeringujoonis M 1:1000	leht 3

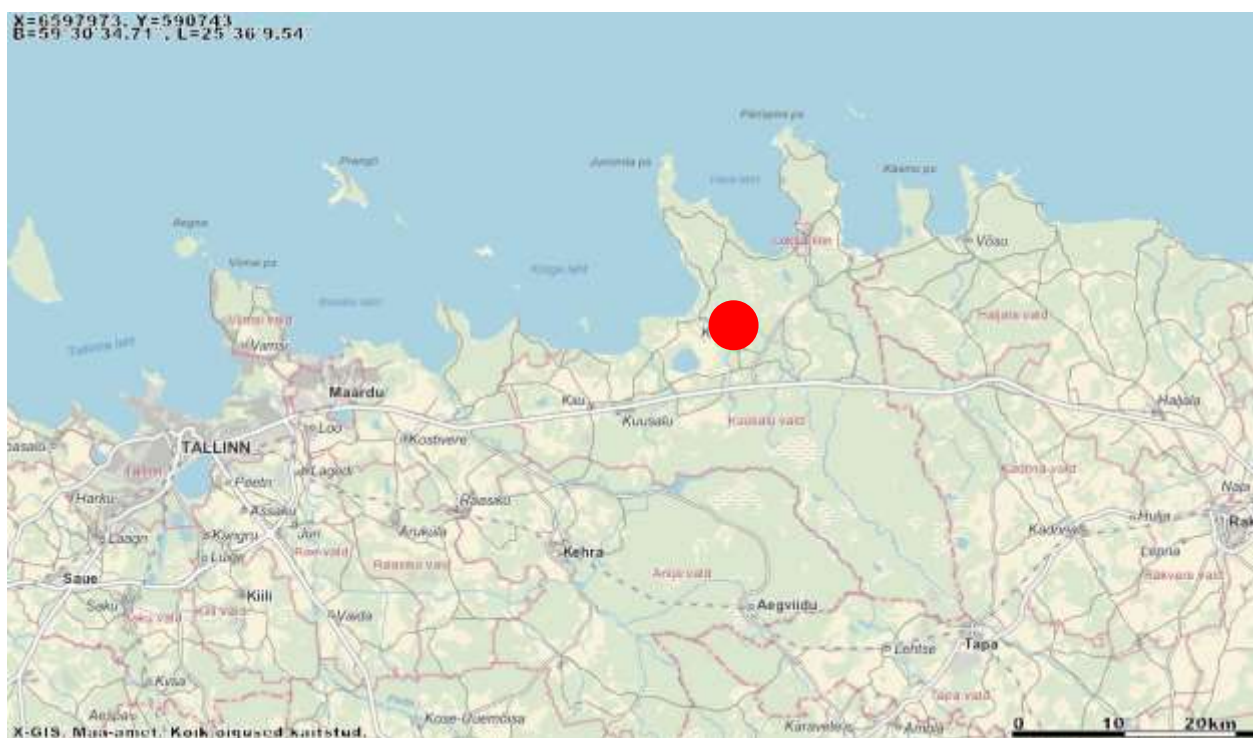
UURI KÜLAS RAUDSILLA JA TAGA-RAUDSILLA KINNISTUTE DETAILPLANEERINGU

S E L E T U S K I R I

1. LÄHTESITUATSION

1.1 Planeeritav ala asukoht ja suurus:

Planeeritav ala asub Kuusalu vallas Uuri külas Raudsilla ja Taga-Raudsilla maaüksustel. Planeeritava ala suurus ca 7,4 ha.



 planeeritava ala asukoht

1.2 Planeeringu eesmärk

Käesoleva detailplaneeringu eemärgid on:

- ehitusõiguse määramine,
- maakasutuse sihtotstarbe täpsustamine,
- kõigi vajalik piirangute ja servituutide määramine,

- puurkaevu rajamine,
- reovete kogumine ja käitlemisvõimaluse planeerimine,
- majutushoonestuse planeerimine koos vajalike kommunikatsioonidega,
- teede planeering võimaldamaks reovee aastaringset äravedu,
- reljeefsusest tingitud erosioonivastaste meetmete ettenägemine,
- ala kommunikatsioonide lahenduse planeerimine arvestades vähimat võimalikku negatiivset mõju keskkonnale ning esteetilist valgustust,
- vajadusel täiendava haljastuse ettenägemine kaitsmaks olemasolevat metsa,
- vajadusel jõekalda ning veerežiimi kaitsemeetmete planeerimine,
- parkimiskorralduse lahendamine,

Planeering on aluseks edaspidisele projekteerimisele.

1.3 Lähtematerjalid

- Kuusalu Vallavalitsuse 15.02.2007 korraldus nr. 167 „Detailplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine Kuusalu vallas Uuri külas Raudsilla ja Taga-Raudsilla kinnistutel ning lähteülesande kinnitamine“
- Raudsilla ja Taga-Raudsilla kinnistute detailplaneeringu lähteülesanne
- Kuusalu valla üldplaneering.
- Harju maakonna teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“
- Lahemaa rahvuspargi kaitse-eeskiri¹
- Kuusalu valla ehitusmäärus
- Kuusalu valla jäätmehoolduseeskiri
- EVS 843:2016 Linnatänavad
- Digitaalne geodeetiline alusplaan (koostas Klotoid OÜ august 2017, töö nr 58-17-G).
- „Ehitiste ehitustehniline ekspertiisi auditi aruanne“ (koostas ekspertiisi- ja projekteerimisbüroo Ehitusekspert juulis 2016, töö nr B60/16).
- Raudsilla matkakeskuse uushoonestuse kontseptsioon (Sulev Nurme, Airiin Lehtmets, töö nr 1846KP2, AB Artes Terrae)
- Eesti Vabariigis kehtivad seadused ja õigusaktid

1.4 Olemasoleva ruumi kirjeldus

Planeeringualal hõlmab Raudsilla (35203:001:0064) ja Taga-Raudsilla (35203:001:1690) maaüksuseid. Planeeringuala piirneb põhja lääne suunas Pudisoo (Pärlijõgi) jõega, põhjast ja idast piirneb planeeringuala Loksa metskonna maadega ning idast ja lõunast Juhani, Peetri ja Saekose kinnistutega.

Planeeringuala paikneb Lahemaa rahvuspargi piiranguvööndis ning Natura 2000 võrgustikku kuuluvatel Lahemaa linnu- ja looduslal. Samuti asub Harju maakonna teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ järgi

rohevõrgustiku tuumalal T6. Ala piirneb Pudisoo jõega, kus elutseb kaitse all olev ebapärlikarp.

Lahemaa rahvuspargi kaitse – eeskirja järgi on Pudisoo jõe kaldal ehituskeeluvööndi laius 100 m.

Enamuses katab planeeringuala okaspuu-segamets, põhiliseks puuliigiks on mänd, mõnes kohas esineb ka arukaske.

Maapinna kõrgus jääb vahemikku 18,8 – 26,2 m abs. kõrgust ning maapind tõuseb ida - lõuna suunas.

Planeeringualal kehtib Kuusalu valla üldplaneering, kehtestatud 19.12.2001 Kuusalu Vallavolikogu otsusega nr 68 „Kuusalu valla üldplaneeringu kehtestamine“. Käesoleva töö koostamise ajal on koostamisel uus Kuusalu valla üldplaneering.

Hoonestus

Raudsilla kinnistul on kokku 16 erinevat hoonet ja 1 salvkaev ning Taga-Raudsilla kinnistul on 8 hoonet, 1 salvkaev ja päikesepaneelid. Hoonetest on osad vanad taluhooned, osad kaasajal rajatud erineva funktsiooniga püstkojad.

Raudsilla ja Taga-Raudsilla maaüksustel paikneb väljakujunenud turismitalu kompleks, kus on olemas peoruumid, saunad, grillimiskohad ja hooned kus pakutakse elamusmajutust. Elamusmajutuse all mõeldakse ööbimise võimaldamist erandlikes tingimustes (ekstreemse) elamuse saamise eesmärgil, mida ei käsitata majutusteenusena ning millele ühtlustatud nõudeid kehtestada oleks äärmiselt keeruline. Sellise teenusena tulevad kõne alla näiteks tarbija soovil ööbimise võimaldamine parvel, onnis, metsavenna punkris, küünis, hobuvankril jne

Kompleksi näol on tegemist omapärase ja vabariigis ainsa omataolise püstkodade kompleksiga. Kogu kaasajal (va endised taluhooned) rajatud hoonestus on püstitatud ehituslubadeta ning asuvad Pudisoo jõe ehituskeeluvööndis. Osad uued hooned on ehitatud vanade hoonete varemete kohtadesse ja olemasolevate vanade elamute õuealadele. Kogu kompleks on hooldatud ja korras. Lahemaa rahvuspargi valitseja Keskkonnaameti hinnangul ei vasta enamuse ehituslubadeta rajatud hoonestusest Lahemaa rahvuspargi kaitseeeskirjadele ja tuleb likvideerida.

Ekspertiisi- ja projekteerimisbüroo Ehitusekspert poolt juuli 2016 koostatud „Ehitiste ehitustehniline ekspertiisi auditi aruanne“ töö nr B60/16. Nimetatud töö andmeid on kasutatud käesoleva töö koostamisel.

Ehitisregistrisse on kantud Taga-Raudsilla kinnistul 4 ehitist:

- 116029598 elamu,
- 220407887 kaev,
- 116029600 saun,
- 116029599 kuur,

Raudsilla kinnistu ehitisi ehitisregistrisse kantud ei ole.

Raudsilla ja Taga-Raudsilla ühise puhkekompleksi ehitiste üldised andmed

Pos nr	Nimetus	Ehitis-registri kood	Ehitus-aasta/ rek. aasta	Ehitise alune pind m ²	Neto-pind m ²	Maht m ³	Märkused
Taga-Raudsilla mü							
1.	Tagatare (endise talu elamu)	116029598	1925/ 2008	Ehitis-registris 87	72,6	223	1 korrus + pööning, endine talutare. Hoone on üldiselt kohtkindel ja tugev ning saab prognoosida (normaalsel hooldusel) vähemalt ~40 aastat edasi püsimist.
2.	Kuur	116029599	1925/	Ehitis-registris 61	53,1	164	endine talu laut Hoonet on viimastel aastatel kasutatud laona. Hoone on arhitektuur-ajalooliselt väärtuslik endine taluhoone. Hoone vajab komplekskapitaalaremonti. Hoone on üldiselt veel rahuldavas kandeseisundis, piisavalt kohtkindel.
3.	Tagasaun	116029600	1975/ 2008	Ehitis-registris 24, geodeetilist alusplaani andmeil 172 m ²	Ehitis-registris 40,9	Ehitis-registris 116	Ehitatud nõukogude ajal (~1978-1980) ja hiljem laiendatud kivihoonena kohapeal tegutsenud saun-suvila paekivist jääkide-lammutuse varemetele. 2007-2008 Kompleks on kapitaalne, kauaaegse (vähemalt 50 a) püsivusega ja hoolitsetud.
4.	Pesemiskuur		2015/	21	13,1	29	Hoone on likvideeritav
5.	Päikese-paneelid		2015/	35			

6.	Salvkaev	220407887	1925/				Kaev on allikaveeline ja vesi hoitud joogikõlblik. Veepind 07.07.2016 1,6 m maapinnast
7.	Magamis-kojad			12,4 12,5			Likvideeritavad
8.	Käimlad			2x9,9=19,8			Likvideeritavad
Raudsilla mü.							
9.	Vana-Tare (endise talu elamu)		~1860/ 2008	79	100	294	Hoone on rahuldavas tehnilises seisundis, tervikliku uuendusega, on kohtkindel ja vajalikult tugev järgnevas 40-aastaseks eksploatatsiooniks.
10.	Salvkaev		~1860/				Täna seni töökorras, vajab edasist hooldust ja säilitamist.
11.	Suur peokoda		2007-2008/	680	435+14 (kuurid)=449	1325+28(kuurid)=1353	Peokoda on püstpalk (kaldribidena), peal presentkate. Püstkoja püstpalgid on paigaldatud paest-betonist postvundamentidesse. Hoone on likvideeritav
12.	Kuur		2009/	63			Puukuur on suure Peokoja teenindamiseks. Puukuur on ehitatud kald-lattidest lihtsas püstkoja stiilis, on tugev ja kohtkindel. Hoone on likvideeritav
13.	Grillplats katuse all		2012/	55			Kuulub suure Peokoja kompleksi. On puit-kivi rajatis, mis on töökorras.
14.	Grillkoda		~2007/	84			Sauna/Grillkoja kompleks.

15.	Kuur		~2001/	19			Püstkojad, vundamendid puuduvad, seinakaldlad on asetatud pinnasesse. Kompleks on livideeritav
16.	Riietuskoda		~2001/	11			
17.	Saun		~2001/	35			
18.	Grillterrass		~1978/ 2007	87			Paikneb nõukogude aegse puhkamiskoha asukohas, olemasolevate massiivsete paaside ääres. Ehitisteisaldatav 2007 aastal taastatud. Ehitisteisaldatav veekaitsevööndist välja poole
19.	Magamiskojad 4 tk		2001/	4x12=48			Kompleks koosneb 4 vundamendita kaldladest püstkojast. Püstkojad on ajutist laadi, kuid prognoositult kasutatavad ~10 aastat. Magamiskojad likvideeritakse.
20.	Suitsukoda			12			Vundamendita kaldladest püstkoda. Likvideeritav
21.	Välikäimlad 3tk			4+7+2=13			Ebasanitaarsed ja kavandatud likvideerida
22.	Prügimaja			7			

Juurdepääs

Juurdepääs planeeringualale 11268 Kolga – Pedaalpea teelt mööda erateed üle mitmete erakruntide.

Tehnovõrgud

Planeeringualal on olemasolev elektriliitumine peakaitsemega 63A. Maa-ala läbivad mitmed 0,4 kV õhuliinid.

Vee, kanalisatsiooni ja side võrgud planeeringualal puuduvad.

1.5 Olemasolevate maaüksuste struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus.

Krundi aadress	Krundi omanik seisuga 06.12.2017	Krundi pindala	Krundi sihtotstarve ja Kõlvikute koosseis	Katastri tunnus	Kinnistu number
Raudsilla	OÜ Reteera	4,65 ha	Maatulundusmaa 100% Ehitiste alune maa 78 m² Looduslik rohumaa 1,40 ha Metsamaa 2,40 ha Õuema 0,20 ha Muu maa 0,70 ha sh veealune maa 0,40 ha	35203:001:0064	3633402/ 36334
Taga-Raudsilla	OÜ Reteera	2,0 ha	Elamumaa 100% Looduslik rohumaa 0,4 ha Metsamaa 0,2 ha Õuema 0,2 ha Muu maa 1,2 ha sh veealune maa 0,1 ha	35203:001:1690	3691402/ 36914

Planeeritaval alal kehtivad seadusjärgsed kitsendused

Pudisoo jõe seadusjärgsed kitsendused on arvutatud vastavalt LKS § 35 lg 2 Maaametist saadud digitaalsest Põhikaardijärgsest veekogu piirist.

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Asjaõiguseadus Majandus- ja kommunikatsiooniministri määrus nr 19 Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord.	2 m madalpinge õhuliinist ja 2 m jaotusseadme seinast	Elektrilevi OÜ	Planeeringualal paiknevad madalpinge õhuliin ja elektrikapp
Keskkonnaseadustiku üldosa seadus ¹	4 m põhikaardijärgsest kalda joonest	Kuusalu vald	Planeeringualaga piirneva Pudisoo jõe kallasrada
Veeseadus	10 m põhikaardijärgsest kalda joonest	Keskkonnaamet	Planeeringualaga piirneva Pudisoo jõe veekaitsevöönd
Veeseadus	1 m põhikaardijärgsest kalda joonest	Keskkonnaamet	Planeeringuala läbiva kraavi veekaitsevöönd
Looduskaitseadus Lahemaa rahvuspargi kaitse-eeskiri	100 m põhikaardijärgsest kalda joonest	Keskkonnaamet	Planeeringualaga piirneva Pudisoo jõe ehituskeeluvöönd ja kalda piiranguvöönd
Looduskaitseadus	Kogu planeeringuala	Keskkonnaamet	Planeeringuala paikneb Lahemaa rahvuspargi piiranguvööndis

Veeseadus	10 m kaevust	Kuusalu Vallavalitsus	Planeeringualal paiknevate salvkaevude hooldusala
-----------	--------------	-----------------------	---

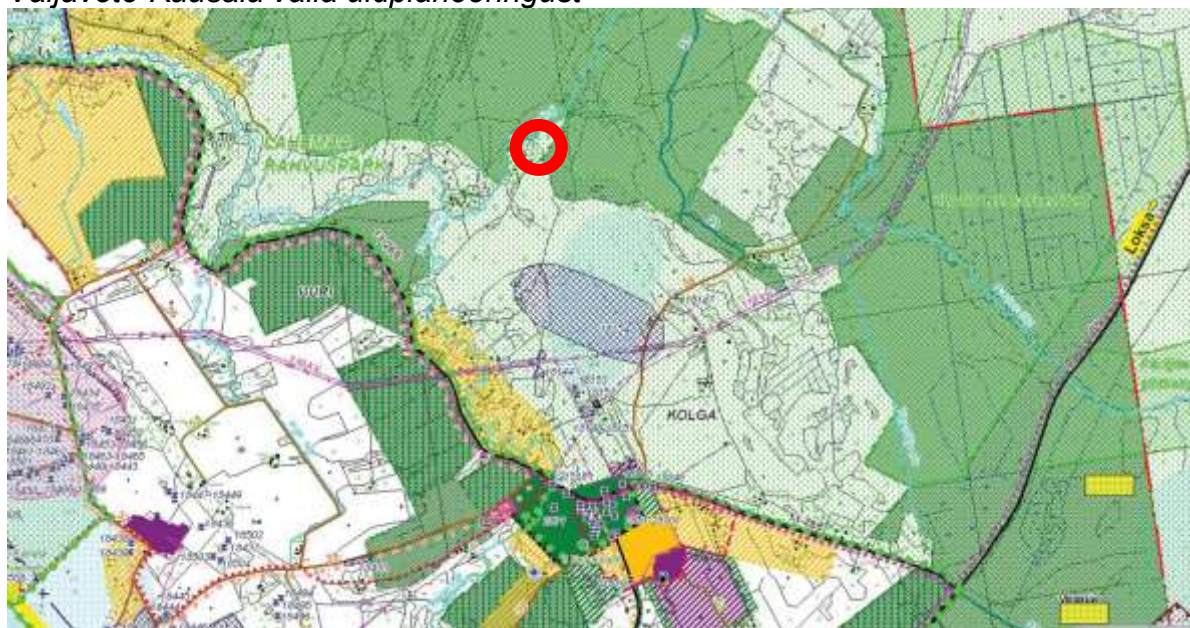
1.6 Vastavus üldplaneeringule

Planeeringualal kehtib Kuusalu valla üldplaneering, kehtestatud 19.12.2001 Kuusalu Vallavolikogu otsusega nr 68 „Kuusalu valla üldplaneeringu kehtestamine“. Käesoleva töö koostamise ajal on koostamisel uus Kuusalu valla üldplaneering.

Kehtiva üldplaneeringuga maakasutuse sihtotstarvet planeeritavatele Raudsilla ja Taga-Raudsilla maaüksustele reserveeritud ei ole. Maa reserveerimise all mõistetakse Kuusalu valla üldplaneeringus seda, et maaala on reserveeritud mingiks muuks maakasutamise eesmärgiks, kui seda on praegune maakasutamise sihtotstarve. Olemasolevad sihtotstarbed on Raudsilla kinnistul maatulundusmaa ja Taga-Raudsilla kinnistul elamumaa. Elamumaal on lubatud kõrvalsihtotstarve kuni 25% ulatuses ärimaaks tingimusel, et see ei riku naabrusõigusi. Planeeritud sihtotstarbed on Raudsilla krundil äri- ja maatulundusmaa ning taga-Raudsilla krundil äri- ja elamumaa.

Kuusalu valla üldplaneeringu järgi tähendab valge ala üldplaneeringu kaardil, 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 (kehtivad piirangud tulenevad seadustest ja on eelkõige kaitsevööndid näiteks puurkaevu kaitsetsoon). Maakasutuse sihtotstarbe muutmiseks tuleb pöörduda taotlusega Kuusalu Vallavalitsuse poole või algatada detailplaneering. Seega sihtotstarvete muutmine planeeringualal ei muuda Kuusalu valla kehtivat üldplaneeringut.

Väljavõte Kuusalu valla üldplaneeringust



planeeritava ala asukoht

1.7 Kontaktvööndi analüüs

Planeeringualast ca 3 km kaugusele lõunasse jääb Kolga keskus ja ca 3,5 km kaugusele loode suunas Kolga laht. Loodus on mitmekesine nii taimestiku kui ka loomastiku suhtes. Planeeringuala paikneb Lahemaa rahvuspark äärealal. Planeeritavatelt kruntidelt saab kergesti Lahemaa rahvuspargi matkaradadele suunduda.

Lähimad naabrid asuvad 200-300 m kaugusel Sae maaüksusel.

Lähim bussipeatus ja kauplus asuvad Kolga keskuses.

2. PLANEERINGULAHENDUS

Planeeringualal asub Eestis ainulaadne püstkodadega turismitalu- ja matkakompleks.

Suurem osa olemasolevatest ebaseaduslikest hoonetest on kavandatud likvideerida. Säilitatakse olemasolevad ehitised, mis on rajatud enne 1995 aastat (Pos 1 Tagatare, pos 2 kuur ja pos 9 Vana-Tare) ning enne 1995 a rajatud ja hiljem laiendatud pos 3 Tagasaun. Pos 18 Grillterrass on kavandatud teisaldada veekaitsevööndist väljapoole. Grillterrassi juures asuvad grillimis-lõkkealused (2 tk) vms rajatised tuleb likvideerida.

Mõlemale krundile on kavandatud uusehitiste rajamine. Pos 11 Suur peokoda likvideeritakse kuid olemasolev hoone alus on lubatud ümber ehitada terrassiks.

Krundi sihtotstarveteks on planeeritud Raudsilla krundil äri- ja maatulundusmaa ning Taga-Raudsilla krundil äri- ja elamumaa.

Joonistel on markeeritud olemasolevad ja laiendatud õuealad, aluseks on võetud Eesti Põhikaart M 1:10000 ning geodeetilise alusplaani kõlvikute piirid ja reljeef.

Hoonestatavad alad on markeeritud planeeringujoonisel (leht 3). Uute hoonestatavate alade määramisel on lähtutud olemasolevast situatsioonist, tuletõrjekujadest, ja olemasolevast kõrghaljastusest. Hoonete asukohad joonisel tinglikud.

Kogu kompleksi olmevee vajaduseks on planeeritud on uus puurkaev ning reovee käitlemiseks on kavandatud puhasti koos imbsüsteemiga.

2.1 Krundijaotus

Olemasolevate kruntide piire ei muudeta.

2.2 Kruntide ehitusõigus

Ehitusõigusesse on arvestatud kõik hooned sh. kuni 60 m² ehitisaluse pinnaga hooned.

Uushoonestus peab arhitektuurselt lahenduselt sobituma taluhoonestusega ja ei või mahuliselt jääda domineerima.

Planeeringus on arhitektuursed tingimused määratud lähtudes Lahemaa rahvuspargi kaitsekorralduskava Lisa 7 kajastatud arhitektuursetest soovitustest. Nimetatud soovitused on eelkõige mõeldud ühe krundi eluhoonele ja abihoonetele. Mõlemal krundil on ehitusõigusega määratud kogu ehitiste alune pind kui ka ühe hoone maksimaalne ehitisalune pind ning olulised arhitektuuri tingimused.

Planeeringu elluviimisel tuleb lähtuda käesoleva detailplaneeringuga määratud ehitusõigusest.

Erand planeeringulahenduse elluviimisel

Krundid on planeeritud osaliselt ärimaaks ja kinnistu omanikul on soov rajada likvideeritava suure peokja asemel uus ürituste hoone. Sel juhul on hoone funktsionaalsuse tagamiseks vajalik rajada suurema ehitusaluse pinnaga hoone, kui käesoleva planeeringu ehitusõigus lubab ning arhitektuursete tingimustega määratud ehitisealuse pinnad tuleks liita üheks suurema ehitisealuse pinnaga hooneks.

Sellise lahenduse koostamine on lubatud ainult läbi arhitektuurikonkursi, mille tingimused tuleb Keskkonnaametiga eelnevalt kooskõlastada.

Sel juhul tuleb ehitusprojektide koostamisele eelnevalt korraldada arhitektuurikonkurss kogu planeeritava territooriumi hoonestusele. Kinni tuleb pidada käesoleva planeeringu ehitusõigusega määratud maksimaalsest ehitisealusest pinnast. Raudsilla ja Taga-Raudsilla krunte tuleb vaadata kui ühte tervikut. Arvestada tuleb olemasolevate vanade taluhoonetega, need ei tohi uute hoonete varju jääda. Konkursitööde koostamisel võib taaskasutuse eesmärgil kaaluda planeeringuga likvideeritavaks määratud püstkodade ümberehitamist või nende lammutamisel saadud materjalide kasutamist.

Lõpliku otsuse hoone mahulise ja arhitektuurilise sobivuse kohta langetab Keskkonnaamet arhitektuurivõistluse tulemuste alusel, kaasates protsessi ka Lahemaa rahvusparki arhitektuurinõukogu.

2.2.1 Raudsilla

Raudsilla krundil on 17 olemasolevat hoonet, milledest üks on vana taluhoone ja teised pütkoja stiilis erineva suuruse ja kasutusega hoonet (vt p 1.4). Lisaks asub osaliselt Raudsilla ja osaliselt Loksa metskond 110 kinnistul puukuur.

Planeeringuga on kavandatud säilitada pos 9 Vana-Tare. Veekaitsevööndis asuv pos 18 Grillterrass on planeeritud teisaldada veekaitsevööndist väljapoole olemasoleva taluhoone õuealale. Grillterrassi juures asuvad grillimis-lõkkealused (2 tk) vms rajatised tuleb likvideerida. Ülejäänud olemasolevad hooned likvideeritakse. Pos 11 Suure peokja alusele pinnale on lubatud rajada terrass (va. veekaitsevööndisse). Likvideerida tuleb ka krundi idanurgas asuvad ebaseaduslikult rajatud atraktsioonid.

Krundile on kavandatud uushoonestus. Uued hooned on planeeritud olemasolevale laiendatud õuealale. Olemasolevast parklast lõuna poole on kavandatud 3 majutus-majandushoonet maksimaalse ehitisealuse pinnaga 2x96 ja 1x60 m². Väiksemate püstkodade asemele kavandatakse kümnest tipitelgist koosnevat ala ehitiste aluse pinnaga 200 m² (10x20 m²).

Krundi pindala	4,65 ha
Krundi kasutamise sihtotstarve:	ärimaa 25%, maatulundusmaa 75%
Lubatud hoonete maks arv krundil:	13 (olemasolev 1+ plan. 12 (2 majutus- ja majandushoonet, 10 tipitelki, teisaldatav grillterrass))
Hoonete suurim lubatud ehitisalune pind:	469 m ² (olemasolev 79 m ² + 390 m ² (majutus- ja majandushooned 132 m ² (üks hoone maksimaalselt kuni 120 m ²), 10 tipitelki 10x20 m ² , teisaldatav grillterrass 58 m ²))
Krundi täisehitusprotsent:	1,3%

Lubatud hoone maks. harja kõrgus:	olemasolevatel olemasolev, majutus- ja majandushooned 7,5 m tipitelgid 5 m
-----------------------------------	--

Olulised arhitektuuri tingimused

Katusekalle:	analoogne olemasolevate hoonetega
Katusetüüp:	viil
Harjajoon:	vaba
Korruselisus:	1
Hoone laiuse ja pikkuse suhe:	1:2....1:5 (va. tipitelgid)
Välisviimistlus materjalid:	paekivi, palk, laudis, keelatud kasutada naturaalseid materjale imiteerivaid tehismaterjale (plast, tehiskivi jne).
Minimaalne tulepüsivusklass	TP3

2.2.2 Taga-Raudsilla

Taga-Raudsilla krundil on 8 olemasolevat hoonet, milledest kaks on vanad taluhooned, üks nõukogude ajal rajatud ja hiljem laiendatud saun, üks pesemiskuur, kaks püstkoja stiilis magamiskoda ja kaks käimlat (vt p 1.4). Käimlad ja üks veekaitsevööndis asuv magamiskoda on planeeritud likvideerida. Ülejäänud olemasolevad hooned säilitatakse.

Olemasolevale laiendatud õuealale on planeeritud 2 uut hoonestusala, kuhu on kavandatud kokku 8 uut hoonet (ürituste hooned, elamusmajutus, pesuruumid ja WC-d).

Krundi pindala	2,0 ha
Krundi kasutamise sihtotstarve:	elamumaa 75%, ärimaa 25%
Lubatud hoonete maks arv krundil:	11 (olemasolev 3+ plan. 8)
Hoonete suurim lubatud ehitisalune pind:	1160 m ² olemasolev 320 m ² + plan. 840 m ² (üks hoone maksimaalselt kuni 120 m ²)
Krundi täisehitusprotsent:	6,4%
Lubatud hoone maks. harja kõrgus:	olemasolevatel olemasolev, majutus- ja majandushooned 7,5 m

Olulised arhitektuuri tingimused

Katusekalle:	analoogne olemasolevate hoonetega
Katusetüüp:	viil
Harjajoon:	vaba
Korruselisus:	1
Hoone laiuse ja pikkuse suhe:	1:2....1:5

Välisviimistlus materjalid:

paekivi, palk, laudis, keelatud kasutada naturaalseid materjale imiteerivaid tehismaterjale (plast, tehiskivi jne).

Minimaalne tulepüsivusklass

TP3

2.3 Juurdepääsud ja parkimine

Olemasolev toimiv juurdepääs planeeringualale on 11268 Kolga – Pedaspea teelt mööda erateed üle mitmete erakruntide.

Raudsilla ja Taga-Raudsilla kinnistute omanik on osade kinnistuomanikega, kellede maad tee läbib, tee kasutamiseks sõlminud teeservituudi lepingud.

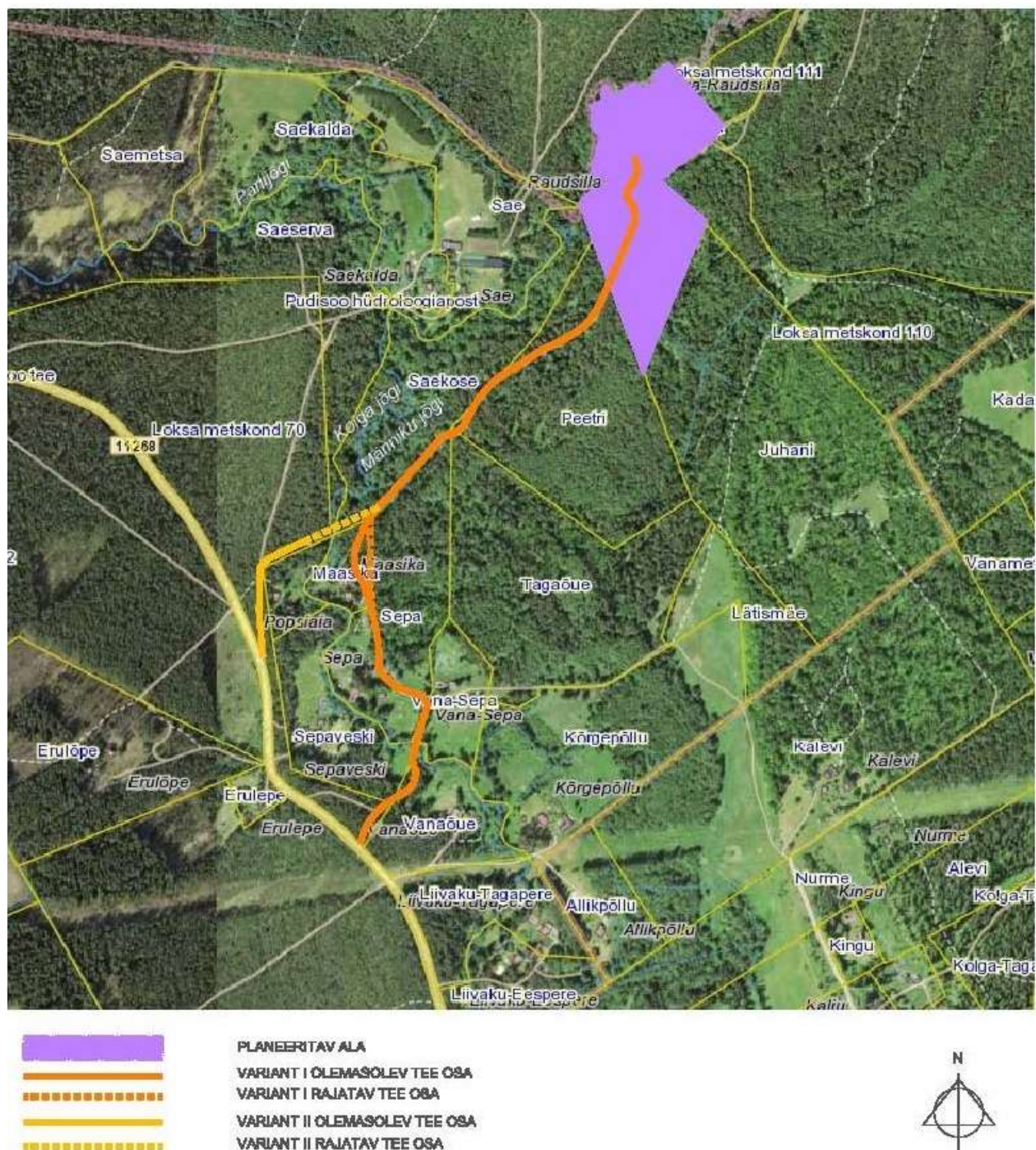
Teeservituutide sõlmimise info

Kinnistu nimi	Omanik	Servituudi sõlmimise seis ja aeg
Sepaveski, Uuri küla, Kuusalu vald	Kaido Kizant	10.12.2019
Sepa, Uuri küla, Kuusalu vald	Anne Viilma	06.06.2019
Vanaõue, Uuri küla, Kuusalu vald	Marje Terk	06.06.2019
Vana-Sepa, Uuri küla, Kuusalu vald	Marje Terk	06.06.2019
Peetri, Uuri küla, Kuusalu vald	Peeter Toomingas	06.06.2019
Tagaõue, Uuri küla, Kuusalu vald	Jüri Jendek	Omanikult suuline nõusolek saadud, leping sõlmimata
Maasika, Uuri küla, Kuusalu vald	Kätlin Reiska	Omanik keeldus kooskõlastamast

Ainsana ei ole õnnestunud kokku leppida Maasika kinnistu omanikuga.

Lähtuvalt sellest on planeerinuga välja pakutud kaks alternatiivset uue juurdepääsutee rajamist. Üks juurdepääsutee variantidest kulgeb Maasika kinnistuga piirneval Sepa kinnistul (katastritunnus 35203:001:0560) ja teine kinnistutel Loksa metskond 70 (katastritunnus 35203:001:0268) ning Saekose (katastritunnus 35203:001:0371). Mõlemad variandid paiknevad Lahemaa rahvusparkis Lahemaa piiranguvööndis metsamaal.

Planeeritud alternatiivsed tee variandid.



Keskkonnaamet uue teelõigu rajamist ei kooskõlastanud (Keskkonnaameti 12.05.2021 kiri nr 6-2/21/8043-2). Seega ainukeseks võimaluseks on kasutada olemasolevat juurdepääsuteed.

Planeeringualal on olemasolev kruntide sisene teedevõrgustik, millest enamuse on pinnasteed ja osa on tolmuvaaba kattega.

Planeeringualal on olemasolev parkla ala, mis mahutab ca 16 sõiduautot. Olemasolev parkla on senini rahuldanud parkimise vajaduse ürituste ajal. Kuna tegevuste kasvu ja küllastajate arvu ei suurendada, siis täiendavat parklat ei planeerita. Vajadusel võib suvel

kuivemal ajal parkida sõidua autod murualale, selleks võib murualust maapinda tugevdada killustikuga.

2.4 Haljastus ja piirded

Metsaalad säilitatakse senisel kujul ning metsa majandamine toimub vastavalt Lahemaa rahvusparki kaitse-eeskirjale.

Hoovialad hoitakse korras ja niidetuna.

Uut haljastust planeeritud ei ole.

Olemasolev piire paikneb osaliselt Raudsilla kinnistu õueala ümber, piire ei takista rohevõrgustiku toimimist ja või säilitada. Kuna tegemist on rohevõrgustiku alaga ja poolavaliku kasutusega, siis uusi piirdeid kruntidele planeeritud ei ole.

2.5 Tehnovõrkude lahendus

2.5.1 Veevarustus

Käesoleva töö koostamise ajal on planeeringualal kaks möödunud sajandi alguses rajatud salvkaevu. Salvkaevude tootlikkusest ei piisa kogu kompleksi olmevee vajaduste rahuldamiseks. Osaliselt veetakse vesi kohale kanistritega.

Proгноositav vee tarbimise maksimaalne vajadus on ca 11 m³ ööpäevas. Vee tarbimise arvutamisel on lähtutud kahe sauna, dušširuumide ja WC veevajadusest. Arvutamisel on aluseks võetud ET-1 1001-0193 „Vee tarbimismid“. Sauna maksimaalseks külastajate arvuks on määratud ca 10 inimest ööpäevas ja ühe inimese kohta 180 l (2x10x2 180= 3600 l). Dušširuumide veetarbimisel on lähtutud maksimaalsest ööbijate arvust 50 inimest ja 120 l inimese kohta ööpäevas (50x120= 6000 l). Ülejäänud osas on arvutatud 100 külastajat ööpäevas ja 9 l külastaja kohta (100x9=900 l).

Olmevee tarbeks on planeeritud uus puukaev sanitaarkaitsealaga 50 m. Vastavalt Veeseaduse § 28 lg 4 võib taotleda sanitaarkaitseala vähendamist.

Olemasolevad salvkaevud säilitatakse.

Joonisel näidatud kaevu ja torustike orienteeruvad asukohad.

2.5.2 Kanalisatsioon

Eesti põhjaveekaitstuse kaardi järgi jääb planeeringuala suhteliselt kaitstud alale.

Ühine reoveepuhastamise süsteem planeeringualal puudub. Tagatarel (Pos 1) on olemas septik kogumiskaevuga ja Vana-Tarel (pos 9) kogumiskaev. Kogu ala reovee käitlemist nimetatud rajatised ei rahulda. Planeeringualal on olemasolevad välikäimlad, saunad ja pesemiskuur. Saunades ja pesemiskuuris on keelatud kasutada pesuvahendeid, mis ei välista, et neid tegelikkuses kasutatakse. Olemasolevad käimlad on ebasanitaarsed ja need on planeeritud likvideerida. Samuti likvideeritakse olemasolev pesemiskuur. Planeeringuga on kavandatud uus hoone(d) duššidele ja WC-dele. Kogu planeeringuala reoveekäitlemine on kavandatud lahendada ühiselt. Selleks on planeeritud ühine reoveepuhasti koos immutamisega pinnasesse.

Kõikide saunade, pesemisruumide, käimlate reovesi juhtida planeeritavasse puhastisse.

Heit- ja sademevee immutussügavus peab olema aasta ringi vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning jääma 1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest.

Reoveepuhasti projekteerimisel tuleb määrata põhjavee tase sademeterohkel perioodil ning rakendada vajadusel ehituslikke meetmeid nõutava immutussügavuse tagamiseks.

Kui mingil põhjusel ei saa immutamise tingimusi täita, siis tuleb paigaldada kogumismahutid.

Reovee immutamisel pinnasesse lähtuda Vabariigi Valitsuse määrusest nr 99 01.01.2013 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed¹⁴“.

Joonisel näidatud puhasti ja torustike orienteeruvad asukohad.

2.5.3 Sademeveekanaliseerimine

Sademeveed katustel ja kõvakattega teedelt juhitakse maapinna kalletega pinnasesse.

2.5.4 Elekter

Planeeringualal on olemasolev liitumine elektrivõrguga peakaitsmega 63 A.

2.5.5 Soojavarustus

Põhiliselt on tegemist on hoonete hooajalise kasutamisega.

Püstkodade kütmiseks võib kasutada elektrikütet.

Vanade taluhoonete kütmiseks kasutatakse puuküttel olevaid ahjusid.

Saunad on ehitatud puuküttel ahjudega.

Uute hoonete pesuruumide küte lahendada elektriga.

Samuti saab kasutada päikesepaneelidelt saadavat energiat.

2.5.6 Side

Sideühenduse saamiseks küsida pakkumised erinevatelt sideteenust pakkuvatelt ettevõtetelt.

3 PUDISOO JÕE EHITUSKEELUVÖÖNDISSE EHITAMINE

Vastavalt Lahemaa rahvusparki kaitse-eeskirjale on ehituskeeluvöönd planeeringualal 100 m Pudisoo jõe põhikaardijärgsest veekogu piirist. Ehituskeeluvööndi piir on joonistele kantud kasutades Maa-ameti põhikaardi veekogu piiri. Digitaalne põhikaardi veekogu piir on saadud Maa-ametist seisuga 18.12.2018 a.

Raudsilla krundil on kokku 16 erinevat ehitist ja 1 salvkaev.

Planeeringuga on kavandatud säilitada pos 9 Vana-Tare, ehtisregistris kasutusotstarve elamu. Veekaitsevööndis asuv pos 18 Grillterrass on planeeritud teisaldada veekaitsevööndist väljapoole olemasoleva taluhoone õuealale. Ülejäänud olemasolevad hooned likvideeritakse. Pos 11 Suure peekoja alusele pinnale on lubatud rajada terrass (va. veekaitsevööndis asuv osa).

Krundile on kavandatud uushoonestus. Uued hooned on planeeritud olemasolevale laiendatud õuealale.

Vastavalt Looduskaitseseaduse § 38 lg 4 p 1 ja Lahemaa rahvusparki kaitse-eeskirja § 23 lg 4 p 1 ehituskeeld ei laiene hajaasustuses olemasoleva elamu õuemaale ehitatavale uuele ehitisele, mis ei jää veekaitsevööndisse. Seega saab planeeritud hoonestuse rajada Pudisoo jõe ehituskeeluvööndit vähendamata.

Planeeringuga on Raudsilla krundile kavandatud reoveepuhasti koos imbpeenraga, kanalisatsiooni- ja veetorustikud ning elektrimaakaablid. Vastavalt Looduskaitseseaduse

§ 38 lg 5 p 8 ehituskeeld ei laiene kehtestatud detailplaneeringuga või kehtestatud üldplaneeringuga kavandatud tehnovõrgule ja –rajatisele ning vastavalt Lahemaa rahvuspargi kaitse- eeskirja § 23 lg 4 p 6 ei laiene ehituskeeluvöönd tehnovõrgurajatisele.

Raudsilla krundil asub olemasolev juurdepääsutee Raudsilla ja Taga-Raudsilla kinnistutele ning parkimise ala. Vastavalt Looduskaitseseaduse § 38 lg 5 p 10 ehituskeeld ei laiene kehtestatud detailplaneeringuga või kehtestatud üldplaneeringuga kavandatud avalikult kasutatavale teele ning vastavalt Lahemaa rahvuspargi kaitse eeskirja § 23 lg 4 p 8 ei laiene ehituskeeluvööndi ehituskeeld teele ja tänavale.

Taga-Raudsilla kinnistul on 8 hoonet, 1 salvkaev ja päikesepaneelid. Hooned on 1925 a. ehitatud vana taluelamu (pos 1), talu kuur (pos 2), tagasaun (pos 3), ning peale 1995 a rajatud 2 käimlat (pos 2), pesemiskuur (pos 4) ja 2 magamiskoda (pos 7).

Vana talutare ja kuur on rajatud enne 1995 aastat ja kantud ehitisregistrisse.

Tagasaun asub õuemaa servas ja jääb osaliselt Pudisoo jõe veekaitsevööndisse. Tagasauna mõjusid on põhjalikult käsitletud KSH aruande p 5.2.1.

Mõned väljavõtted KSH aruandest: „*Taga-Raudsilla kinnistul paikneb Pärlijõe ühenduses olev jõekäär. Jõekäär on käesoleva KSH koostamise välivaatluste ajal olnud jõega ühenduses, kuid on u 10-15 a tagasi tollase maaomaniku poolt vooluveele omavoliliselt avatud ning sellest alates pidevalt sinna kogunevatest okstest, varisest jms puhtana hoitud. Maaomaniku andmetel kandub jõekäär suudmesse iga-aastaselt arvestatav hulk varist ja oksa, mis ilma eemaldamata tõenäoliselt tulevikus jõekäär vee sissevoolule sulgeks.*

Jõekäär kaldal paikneb nn Tagasaun. Kuna jõekäär on käesoleval ajal jõe põhisingiga ühenduses, laienevad sellele Keskkonnaameti seisukoha kohaselt veekaitse-, ehituskeelu- ja piiranguvöönd. Tagasauna juures kaldalt vette viiv trepjas terrass jääb sellisel juhul täies ulatuses jõekäär veekaitsevööndisse ja saun ise osaliselt jõekäär veekaitsevööndisse. Tagasaun on algselt ehitatud nõukogude ajal (~1978-1980) ja hiljem (2007-2008) laiendatud kivihoonena kohapeal tegutsenud saun-suvila paekivist jääkide-lammutuse varemetele. Sauna ehitisregistri kohane ehitusalune pind on 24 m², geodeetilist alusplaani andmeil 172 m².

Samas on tõenäoline, et kui lõpetatakse jõekäär suudme pidev puhastamine, siis sulgub sissevool ajapikku looduslike protsesside tagajärjel ning eraldub jällegi jõest. Ajaliselt on antud protsessi keerukas ennustada, sest see sõltub järgnevate aastate ilmastikust (veeseisud, varise hulgad jms). Õiguslikult (ja ka keskkonnakaitseliselt) lakkavad jõekäär osal veekaitseelised piirangud kui see eraldub jõest. 2018 suviste ja 2019 talviste välivaatluste võrdlemisel on näha, et juba ühe sügisega on sissevoolu kandunud arvestatav kogus materjali ning sissevool osaliselt tõkestatud. 2019 jaanuarikuu seisuga (Joonis 3 ja Joonis 4) esines aktiivne jõe vool mööda põhisingi ja Tagasauna juurde suunduva jõekäär sissevool oli osaliselt ummistunud ning selle tagajärjel jõekäär jäätunud.

Jõekäär on senini avatud püsinud suuresti seoses omaalgatusliku inimtegevusega ning inimtegevuse lakkamisel on oodata tulevikus selle sissevoolu ummistumist. Jõekäär kuivaks jäämisel ei ole oodata Tagasauna kasutuse jätkumisega kaasnevaid olulisi mõjusid Pärlijõe.“

Arvestades tagasauna kapitaalsust ning arhitektuurset lahendust ei ole seda võimalik jõest kaugemale teisaldada. Seega tehakse käesoleva planeeringuga ettepanek sauna

säilitamist lubada eeldusel, et loobutakse edasisest jõekääru puhastamisest ning tagatakse nõuetekohane vee- ja reoveelahendus saunas.

Planeeringuga on kavandatud uus hoonestusala olemasolevale laiendatud õuealale.

Vastavalt Looduskaitseseaduse § 38 lg 4 p 1 ehituskeeld ei laiene hajaasustuses olemasoleva elamu õuemaale ehitatavale uuele ehitisele, mis ei jää veekaitsevööndisse.

Olemasolevad kaks välikäimlat, pesemiskuur ja kaks magamiskoda likvideeritakse.

Planeeringuga on Raudsilla krundile kavandatud puurkaev, kanalisatsiooni- ja veetorustikud ning elektrimaakaablid. Vastavalt Looduskaitseseaduse § 38 lg 5 p 8 ehituskeeld ei laiene kehtestatud detailplaneeringuga või kehtestatud üldplaneeringuga kavandatud tehnoõrgule ja –rajatisele.

4 PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS

Planeeringu koostamise ajal on sõlmitud teeservituudi lepingud Sepaveski, Sepa, Vanaõue, Vana-Sepa ja Peetri kinnistu omanikega. Täiendavad servituudivajadused on toodu allolevas tabelis.

Teeniv kinnisasi	Valitseja	Servituudi/kitsenduse tüüp	Sisu	Ruumiline ulatus
Tagaõue mü 35203:001:0590	Raudsilla Taga-Raudsilla	Teeservituut	Planeeritud juurdepääs avalikult teelt	Tee laius ca 6 m
Maasika mü 35203:001:0550	Raudsilla Taga-Raudsilla	Teeservituut	Planeeritud juurdepääs avalikult teelt	Tee laius ca 6 m
Loksa metskond 70	Raudsilla Taga-Raudsilla	Teeservituut	Planeeritud juurdepääs avalikult teelt	Tee laius ca 6 m
Loksa metskond 110 35203:001:0196	Taga-Raudsilla	Teeservituut	Planeeritud juurdepääs avalikult teelt	Tee laius ca 6 m
Raudsilla	Taga-Raudsilla	Teeservituut	Planeeritud juurdepääs avalikult teelt	Tee laius ca 6 m

5 PLANEERINGUJÄRGSED SEADUSJÄRGSED KITSENDUSED

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Asjaõiguseadus Majandus- ja kommunikatsiooniministri määrus nr 19 Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis	2 m madalpinge õhuliinist ja 2 m jaotusseadme seinast	Elektrilevi OÜ	Planeeringualal paiknevad madalpinge õhuliin ja elektrikapp

tegutsemise kord.			
Keskkonnaseadustiku üldosa seadus ¹	4 m põhikaardijärgsest kalda joonest	Kuusalu vald	Planeeringualaga piirneva Pudisoo jõe kallastada
Veeseadus	10 m põhikaardijärgsest kalda joonest	Keskkonnaamet	Planeeringualaga piirneva Pudisoo jõe veekaitsevöönd
Veeseadus	1 m põhikaardijärgsest kalda joonest	Keskkonnaamet	Planeeringuala läbiva kraavi veekaitsevöönd
Looduskaitseadus Lahemaa rahvuspargi kaitse-eeskiri Käesolev detailplaneering	100 m põhikaardijärgsest kalda joonest va. õueala	Keskkonnaamet	Planeeringualaga piirneva Pudisoo jõe ehituskeeluvöönd ja kalda piiranguvöönd
Looduskaitseadus	Kogu planeeringuala	Keskkonnaamet	Planeeringuala paikneb Lahemaa rahvuspargi piiranguvööndis
Veeseadus	10 m kaevust	Kuusalu Vallavalitsus	Planeeringualal paiknevate salvkaevude hooldusala
Veeseadus	50 m puurkaevust	Kuusalu Vallavalitsus	Planeeritud puurkaevu sanitaarkaitsevöönd
Keskkonnaministri määrus nr 31 „Kanaliseerimis-ehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus ¹⁴ “	50 m imbväljakust	Kuusalu Vallavalitsus	Planeeritud imbväljaku ja reoveepuhasti sanitaarkaitsevöönd

6 MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

6.1 Keskkonnakaitse tingimused

6.1.1 KSH aruandest tulenevad tingimused

Planeeritav territoorium asub Lahemaa rahvuspargi piiranguvööndis. Kuusalu Vallavalitsuse 15.02.2007 korraldusega nr 167 on algatatud keskkonnamõju strateegiline hindamine Kuusalu vallas Uuri külas Raudsilla ja Taga-Raudsilla kinnistutel.

Negatiivse mõju vähendamine pinna- ja põhjaveele:

- Pudisoo jõe vee otsene kasutamine veevõtukohana ja heitvee suublana aga ka pesu- või supluskohana tuleb välistada.
- Nõuetele mittevastavad käimlad ja pesemiskohad tuleb likvideerida. Kogu tekkiv reovesi tuleb koguda ja käidelda.
- Teisaldada veekaitsevööndisse rajatud ehitised, mis võivad edaspidi põhjustada võimalikku jõevee reostumist.
- Reoveepuhasti projekteerimisel tuleb määrata põhjavee tase sademeterohkel perioodil ning rakendada vajadusel ehituslikke meetmeid nõutava immutussügavuse

tagamiseks. Juhul kui immutussügavus ei ole tagatud tuleb ette näha kogumismahuti rajamine.

- Tegevuste, sh matkade organiseerimisel tuleb Pudisoo jõe kallaste ja veega seotud tegevusi vältida.
- Uued nõuetele vastavad pesemishooned ja WC-d kavandada väljapoole jõe veekaitsevööndit.
- Uuel puurkaevul tuleb tagada nõuetekohane sanitaarkaitseala. Veeseaduse § 28 lõikest 1 lähtuvalt on veehaarde sanitaarkaitseala joogivee võtmise kohta ümbritsev maa- ja veeala, kus veeomaduste halvenemise vältimiseks ning veehaarderajatiste kaitsmiseks kitsendatakse tegevust ja piiratakse liikumist. Põhjavee sanitaarkaitsealal laiusega 30 m või 50 m on lubatud vaid veehaarderajatiste teenindamine, metsa hooldamine, heintaimede niitmine, veeseire. Muud objektid (sh teed) ja tegevused ei ole veeseaduse alusel põhjaveehaarde sanitaarkaitsealas (30 m või 50 m) lubatud

Linnustikule, sh Natura linnuliikidele mõjude vältimine:

- Raietöid ning pinnasetäitmist ja –koorimist planeeringualal teostada väljaspool lindude pesitsusperioodi, mis enamikel liikidel kestab 15. märtsist 31. juulini. Meede aitab vältida pesitsushäiringut ja võimalike pesade hävitamist.

Taimestikule mõju vähendamine ja vältimine:

- Uued ehitusalad on kavandatud väljapoole metsamaad.
- Keskuse poolt korraldavate matkade läbiviimisel kasutada väljakujunenud metsaradu ja arvestada kaitstavate liikide kasvukohtadega. Eelistada külastajate suunamist Lahemaa rahvusparki külastustaristule.

Tervisemõjude vältimine:

- Uue puurkaevu kasutusele võtmisel tuleb lähtuda veeseadusest.
- Planeeringualale tuleb tagada sotsiaalministri 24.09.2019 määruse nr 61 „Joogivee kvaliteedi- ja kontrollinõuded ning analüüsimeetodid¹“ kvaliteedinõuetele vastav joogivesi.

6.1.2 Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“

Teemaplaneeringu kohaselt asub detailplaneeringuala riikliku tasemega tuumala (T6) põhjapoolses servaosas. Väärtuslike maastike planeeringuga hõlmatud alale ei jää.

Arvestades planeeritavat tegevust ja planeeringuga ette nähtud mahte ning ala paiknemist rohevõrgustiku suhtes ei ole oodata planeeringu elluviimisel roheline võrgustiku toimivuse halvenemist.

6.1.3 Muud keskkonnakaitselised tingimused

- Planeeringualal olev metsamaa säilitatakse.
- Veeseadus määratleb, millistel juhtudel peab taotlema veeloa. Planeeringuga nähakse ette puurkaevu rajamine ning reoveepuhasti rajamine koos immutusväljakuga. Prognoositav maksimaalne veetarve ja reovee kogus on 11 m³/d, mis eeldab veeloa taotlemist.
- Ehitamisel ei tohi kasutada keskkonnoahtlikke materjale ega aineid.
- Hoonete kütmiseks kasutatakse puukütet lokaalseid ahjusid, elektrikütet, päikesepaneele.

- Kruuntidele on planeeritud ühine puurkaev ja ühine reovee käitlemise süsteem.
- Planeeringuala sademeveed imuvad pinnasesse.
- Detailplaneeringu elluviimine jäätmeteket oluliselt ei suurenda. Ala kasutamisel tekitavad külalised peamiselt olmejäätmeid (pakendid jmt). Kompleksil on olemasolev prügmaja erinevate prügilide kontaineritele ning kehtiv jäätmeveo leping.

6.2 Sotsiaalsele, kultuuriline ja majanduslik mõju

Planeeringulahendusega kaasneb nii negatiivne kui positiivne mõju. Uuri küla elanikele olulist elukeskkonna muutumist ette näha ei ole, sest nähakse ette praeguste külastustasemetega säilimist.

Liiklust Kolga-Pedaspea teel on vajadusel võimalik reguleerida vastavate liikluskorralduslike vahenditega, mis aga tõenäoliselt ei osutu probleemiks, kuna paljud Raudsilla puhkekompleksi külastajatest saabub sinna bussiga.

Kinnisvarale või muule varale detailplaneeringu elluviimine olulist mõju tõenäoliselt ei avalda (väljaspool detailplaneeringuga hõlmavat ala).

Positiivse mõjuna ei ole väheoluline ka heakorraldatud looduslikust kooslusest ning kultuuriväärtustest saadav esteetiliselt positiivne kogemus nii kohalikele elanikele kui ala külalistele.

Oluline on aga jälgida ja vältida ökoloogilise taluvuspiiri ületamist, seega tuleks looduturismi arendamisel antud piirkonnas teha koostööd Lahemaa Rahvusparki ja Riigimetsa Majandamise Keskusega.

6.3 Tuleohutus

Planeeringuala ehitised kuuluvad kasutusotstarbe järgi I ja II kasutusviisiga hoonete hulka.

Hoonete minimaalne tulepüsivusklass TP3.

Hoonete projekteerimisel lähtuda siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

Lähtudes siseministri 18.02.2021 määrusest nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ peab hoone tuletõkkeseptsiooni eripõlemiskoormuse 0-600 MJ/m² korral veevooluhulk olema veevõtukohas 10 l/s 3 tunni jooksul, seega veevajadus ühe tulekahju jaoks 108 m².

Planeeringualale on planeeritud veemahutid mahutavusega 108 m³. Veevõtukoht lahendada kuivhüdrandiga.

6.4 Kuritegevuse riskide ennetamine

Eestis on koostatud standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine, 29.11.2002.a.

Hea nähtavus ja valgustatus vähendavad sissemurdmiste, vandalismi, vägivallaaktide, autodega seotud kuritegevuse, varguste ja süütamise riski.

Hea jälgitavus vähendab kuriteohirmu, sissemurdmiste riski, vägivaldsete kuritegude riski: Samuti vähendab autodega seotud kuritegude esinemisriski.

Tagumiste juurdepääsude vältimine ning uste ja akende turvaliseks muutmine vähendab sissemurdmiste riske.

Hea vaade ühiskasutatavatele aladele akendest ja hästi valgustatud teed vähendavad kuriteohirmu ning sissemurdmiste, vandalismi, vägivalda, autodega seonduva kuritegevuse ja süütamise riske. Vajalik on ka piisav valgustus, elamute hoovid ja majaesised tuleks valgustada.

Oluline tegur on maa-ala korrashoid. Korrashoiu kõrge tase paneb eeldama, et alal on tugev järelvalve ja vähendab seega kuriteohirmu.

Süttiva prügi kiire eemaldamine, vähendab süütamise ohtu. Vältida tuleb süttivast materjalist prüginõude kasutamist.

Vastupidavad ukse- ja aknaraamid, lukud, ukсед, aknad ja klaasid vähendavad vandalismiaktide ja sissemurdmiste riski.

7 PLANEERINGU ELLUVIIMISE PÕHIMÕTTED

- Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.
- Kehtestatud planeering on aluseks Raudsilla ja Taga-Raudsilla maaüksuse sihtotstarbe osalise muutmisele ning olemasolevate hoonete seadustamisele ja uute ehitiste rajamisele.
- Kruntide ehitusõigused realiseeritakse kruntide valdajate poolt.
- Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt kruntide valdajate ja võrguvaldajate kokkulepetele.
- Kasutusloa väljastamise eelduseks on planeeringu järgsete tehnovõrkude väljaehitamine.
- Vältimaks negatiivset mõju Puidisoo jõe teele tuleb planeeringu elluviimisel rakendada KSH aruande peatükis 6 esitatud leevendusmeetmeid ja peatükis 7 esitatud seirenõudeid.