



Töö nr: K 2210/23

---

Huvitatud isik: Kristin Kahu

Planeeringu algataja: Kuusalu Vallavalitsus  
[vallavalitsus@kuusalu.ee](mailto:vallavalitsus@kuusalu.ee)

# Kahuranna kinnistu DETAILPLANEERING Valkla küla, Kuusalu vald.

Seletuskiri.  
Joonised.

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

**Peeter Aunapu**  
tel 58115200  
[peeter.aunapu@gmail.com](mailto:peeter.aunapu@gmail.com)

## KÖITE SISUKORD

<b>I</b>	<b>SELETUSKIRI.....</b>	<b>3</b>
1	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED .....	3
2	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK.....	3
3	OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS .....	4
3.1	SITUATSIOONI KIRJELDUS .....	4
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 .....	8
4.1.5	Arhitektuuri- ja kujundusnõuded ehitistele.....	9
4.1.6	Kavandatud krundi ehitusõigus .....	10
4.1.7	Tingimused ehitusprojekti koostamiseks .....	11
4.2	LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMISE KORRALDUS .....	11
4.3	KESKKONNAKAITSE, HALJASTUS JA HEAKORD.....	12
4.3.1	Keskkonnakaitsealased ettepanekud.....	12
4.3.2	Haljastus .....	13
4.3.3	Jäätmekäitluse korraldus.....	14
4.3.4	Soojavarustuse põhimõtted .....	14
4.3.5	Insolatsioonitingimuste muutumine.....	15
4.3.6	Õhureostus ja müra .....	15
4.4	TULEOHUTUS.....	15
4.5	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED .....	16
	TEHNOVÕRGUD .....	16
4.6	TEHNOVÕRGUD.....	16
4.6.1	Üldosa.....	16
4.6.2	Veevarustus .....	16
4.6.3	Kanaliseatsioon .....	16
4.7	ELEKTRIVARUSTUS.....	17
4.8	SIDEVARUSTUS.....	17
4.9	SOOJUSVARUSTUS .....	17
4.9.1	Üldosa.....	17
4.9.2	Soojusvarustus .....	17
<b>II</b>	<b>KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL.....</b>	<b>1</b>
<b>III</b>	<b>JOONISED</b>	
1.	Situatsiooniskeem	LEHT 1
2.	Olemasolev olukord	LEHT 2
3.	Põhijoonis	LEHT 3

## I SELETUSKIRI

### 1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

#### **Detailplaneeringu koostamise alused:**

- Kuusalu Vallavalitsuse 30. märts 2023 korraldus nr 138 „Valkla küla Kahuranna kinnistu detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine“
- Kahuranna kinnistu detailplaneeringu lähteülesanne. Kuusalu Vallavalitsuse 30.03 2023 korralduse nr 38 lisa;

Kuusalu valla üldplaneeringu kohaselt asub Kahuranna kinnistu hajaasustuses, nn valgel alal. Valge ala üldplaneeringu kaardil tähendab, et antud aladel maakasutuse sihtotstarve ei muutu ja selle muutmist tulevikus ei piirata. Ka pole nendele aladele ette nähtud suuremaid ja eraldi käsitlemist väärivaid kitsendusi ega piiranguid. Vastavalt üldplaneeringule tuleb Kuusalu vallas hajaasustusega aladel koostada detailplaneering, kui soovitakse ehituskrunti, mis on väiksem kui 1,5 ha. Minimaalne krundi suurus hajaasustuses on 3600 m<sup>2</sup>. Menetletav detailplaneering on üldplaneeringule vastav.

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

#### **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:**

Valkla küla Kahuranna „Katastriüksuse maa-ala plaan tehnovõrkudega“, koostatud OÜ Topograaf poolt 27.04.2023, töö nr G132023.

### 2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek hoonestamata 2,71 ha suuruse kinnistu jagamiseks kaheks krundiks. Uuetele moodustatavatele kruntidele määratakse ehitusõigused elamu ning abihoonete rajamiseks.

### 3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

#### 3.1 SITUATSIOONI KIRJELDUS

Planeeritav ala hõlmab Valkla külas asuvat Kahuranna katastriüksust (katastritunnus 35201:001:0581). Planeeritava ala pindala on 27100 m<sup>2</sup>, maakasutuse sihtotstarve 100 % maatulundusmaa (M).

Planeeritava katastriüksus külgneb läänes T 11265 Valkla- Haapse teega, mis tagab juurdepääsu Tamme kinnistul asuvale erateele. Planeeringuala paiknemine riigitee läheduses loob head võimalused juurdepääsuks ning tagab teehoolduse.

Planeeritaval alal ei asu planeeringu koostamise ajal ehtisregistrisse kantud hooneid ega rajatisi. Piirinaaber ja lähim hoonestatud krunt on idapiiril asuv Tamme (35201:001:0582; elamumaa 100%) katastriüksus. Läänesuunas, teisel pool Valkla- Haapse teed on Suurekivi tee 2, mis on samuti hoonestatud.

Detailplaneeritava ala lähikülgne Valkla- Haapse maantee läänepoolses osas on suhteliselt hõredalt asustatud - vastavalt kehtestatud detailplaneeringutele on endised suuremad katastriüksused jagatud elamukruntideks, kuid intensiivset ehitustegevust ei ole alustatud. Hoonestatud krunte ja intensiivsemat arendustegevust leiame planeeritavast alast kagus-Rannaniidu tee ümbruses. Mereäärse katastriüksuse lähikülgne domineerivad metsamaad (põhjapiiril riigimets)



**Foto 1 Vaade Valkla- Haapse teele lõunast. Kahuranna krundi läänepoolsele osale ja maantee kaitsevööndisse jääb elujõuline mets- maanteelt tuleneva müra ja saaste tõke.**

Kiiu alevik asub planeeritavast alast umbes 5.5 kilomeetri kaugusel kagu suunas. Kolga laht (Haapse laht) ja Valkla rand on 800 meetri kaugusel põhjas.

Kõlvikuliselt koosneb Kahuranna katastriüksus metsamaast (26900 m<sup>2</sup>) ning muust maast (200 m<sup>2</sup>).

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.

Planeeritav ala on põhja- lõuna suunaga ning ebakorrapärase trapetsi kujuline, umbes 180 meetri pikkune. Ala laius on 140- 150 meetrit.

Planeeritavat ala ei läbi insenerivõrgud.

#### KATASTRÜKSUSE PIIRANGUD.

- Planeeritaval alal on riigitee nr 11265 Valkla-Haapse kaitsevöönd (30 meetri ulatuses äärmise sõiduraja välimisest servast).
- Planeeritav ala asub Harjumaa maavarade teemaplaneeringu uuringuruumis (Maavarade register U1552)
- Elektrilevi 0,4 kV maakaabelliin. Kaitsevöönd 1 meeter liini teljest.

### 3.2 MAAOMAND PLANEERITAVAL ALAL

Planeeritaval alal asub järgmine katastriüksus:

	<b>Aadress</b>	<b>Pindala m<sup>2</sup></b>	<b>Katastritunnus</b>	<b>Sihtotstarve</b>	<b>Omanik</b>
	Kahuranna, Valkla küla Kuusalu vald Harju maakond	27100	35201:001:0581	Maatulundusmaa 100%	Eraomand

### 3.3 OLEMASOLEV HALJASTUS

Planeeringuala asub hajaasustuses, keset metsamaad. Planeeritaval krundil puudub kultuurhaljastus.

### 3.4 GEODEESIA

Reljeefilt on planeeritav ala suhteliselt tasane- ühtlane kalle on loode- põhja suunas, kõrguste vahe on ca kolm meetrit. Madalaimad kohad on abs. +16.00 m ning kõrgeimad abs +19.00 krundi kagunurgas.

## 4 PLANEERINGUGA KAVANDATAV

### 4.1 RUUM

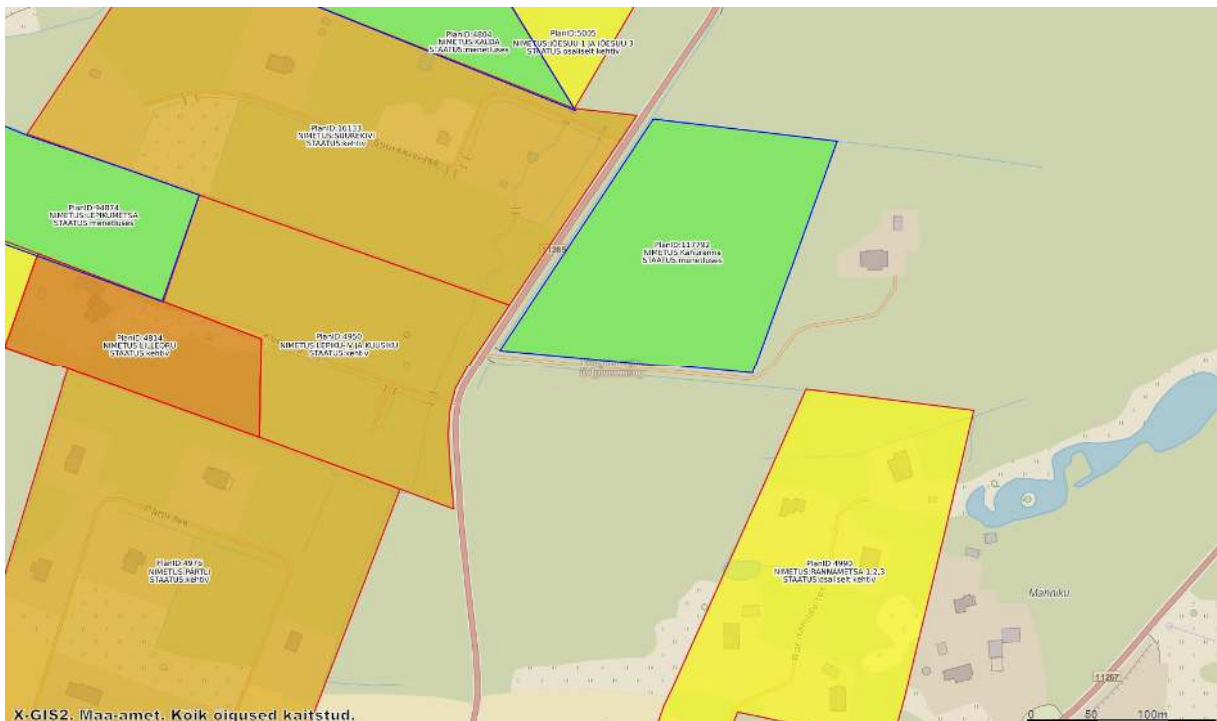
Kahuranna katastriüksus asub Valkla küla põhjapoolses osas. Krunt külgneb läänes T11265 Valkla- Haapse riigiteega. Kaugus Tallinn- Narva maanteest linnulennult 4,7 km, Kiiu alevikust ca 5,5 kilomeetrit, kaugus Soome lahest (Kolga lahest) linnulennult ca 0,8 km. Planeeringuala paiknemine ruumis on näidatud situatsiooniskeemil, graafilise osa leht 1.

#### 4.1.1 Detailplaneeringu ülesanded

1. Kinnistu jagamine kuni kaheks elamukrundiks ning ehitusõiguse määramine elamute ning abihoonete rajamiseks.
2. Liikluskorralduse ja tehnovarustuse lahendamine.
3. Kõigi vajalike piirangute ja servituutide määramine.
4. Vajadusel ettepanekute tegemine notariaalsete lepingute sõlmimiseks.

#### 4.1.2 Planeeritava maa-ala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeritav kinnistu asub Kuusalu vallas, Valkla küla asustusüksuse alal. Planeeringualale tagab hea juurdepääsu läänepiiril asuv T11265 Valkla- Haapse riigitee. Teisel pool teed, läänes on Suurekivi trassi (35201:001:0492; transpordimaa) ja Valkla- Mäepea jalgteed T4(35201:001:0493; transpordimaa). Riigiteelt lähtuvad ning läände suunduvat Suurekivi teed ümbritsevad elamukrundid – Suurekivi tee 1 (35201:001:0478; elamumaa) ja Suurekivi tee 3 (35201:001:0481; elamumaa). Viimasest lõunapoole jääb Kuusiku tee 1 (35201:001:0393; elamumaa). Kahuranna katastriüksuse lõunapiiril on kümne meetri laiune Tamme maaüksuse osa, mis on jäetud kinnistule spetsiaalselt juurdepääsu tee rajamiseks. Tamme (35201:001:0582; elamumaa) kinnistu ümbritseb planeeritavat ala ka idakaares. Planeeritava ala põhjanaabriks on Anija metskond 21 (35201:001:0600; maatulundusmaa) maaüksus. Tamme maaüksuse juurdepääsu teest lõunasse jäävad Paenurme (35201:001:0013; maatulundusmaa) ja Vabriku (35201:001:0076; maatulundusmaa).



Joonis 1. Väljavõte Maa-ameti kaardiserveri planeeringute kaardilt. Eri värvidega on tähistatud algatatud ja kehtestatud detailplaneeringud.

Piirkonna atraktiivsusest annab tunnistust kontaktvööndis algatatud ja kehtestatud detailplaneeringud. Planeeritavast alast läänesuunas on 07.03.2007 kehtestatud Suurekivi kinnistu detailplaneering. Suurekivi detailplaneeringust lõunasse jääb 21.06.2006. aastal kehtestatud Lepiku IV ja Kuusiku kinnistute detailplaneering, mis on määranud kruntimise ning ehitusõigused üksikelamute ja nende abihoonete püstitamiseks.

Kahuranna detailplaneeringu alast kagus on koostatud ning 29.09.2005. aastal kehtestatud Rannametsa 1, 2 ja 3 kinnistute detailplaneering, millega on samuti määratud kruntimised ning ehitusõigused üksikelamute ja nende abihoonete püstitamiseks.

Kontaktvööndis olevad kehtivad detailplaneeringud on rakendunud osaliselt, osaliselt on krundid välja mõõdetud, kuid ehitustegevusega kõikidel kruntidel realselt ei ole alustatud.

Planeeringuala kontaktvööndis on hoonestus Tamme kinnistul. Kahuranna kinnistu detailplaneeringuga kavandatav hoonestus peaks haakuma kontaktvööndis ja küla lähiümbruses olevate hoonete arhitektuuriga. 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 külamiljööd positiivselt ala korrastamine, uute, lähikonna arhitektuuriga haakuvate hoonete ehitamine. Detailplaneeringu rakendumisega ei kaasne liiklusintensiivsuse olulist tõusu ümbruskonna teedel. Kavandatavale krundi hoonestusele on lahendatud juurdepääs Tamme kinnistu erateelt, mis lähtub Valkla- Haapse riigiteelt. Kavandatu mõju kontaktvööndile võib pidada positiivseks ning täiendab juba olemasolevat väljakujunenud külamiljööd. Detailplaneeringuga kavandatavad hoonemahud on proportsioonis ning ei muutu dominandiks olemasoleva hoonestuse suhtes.

Planeeringuga kavandatule avaldab selle paiknemine Valkla küla asustusalas ainult positiivset mõju ning täiendab varasemate detailplaneeringutega kavandatud ruumi. Analüüsides 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 analüüsides on planeeringuga kavandatu sobiv nii planeeritavale krundile kui ka küla miljööle.

#### **4.1.3 Krundi hoonestuse analüüs**

Kahuranna kinnistul puudub olemasolev hoonestus.

Detailplaneeringuga kavandatavad hooned ehitatakse krundi lõunaossa, säilitades ülejäänud maaüksusel metsamaa ja olemasoleva olukorra. Planeeringuga jagatakse krunt ning mõlemale moodustatavale uuele krundile on kavandatud üksikelamu ja 3 abihoonet.

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



#### 4.1.4 Kooskõla Kuusalu valla üldplaneeringuga

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

#### 6.5 Ehitamise printsiibid hajaasustuses

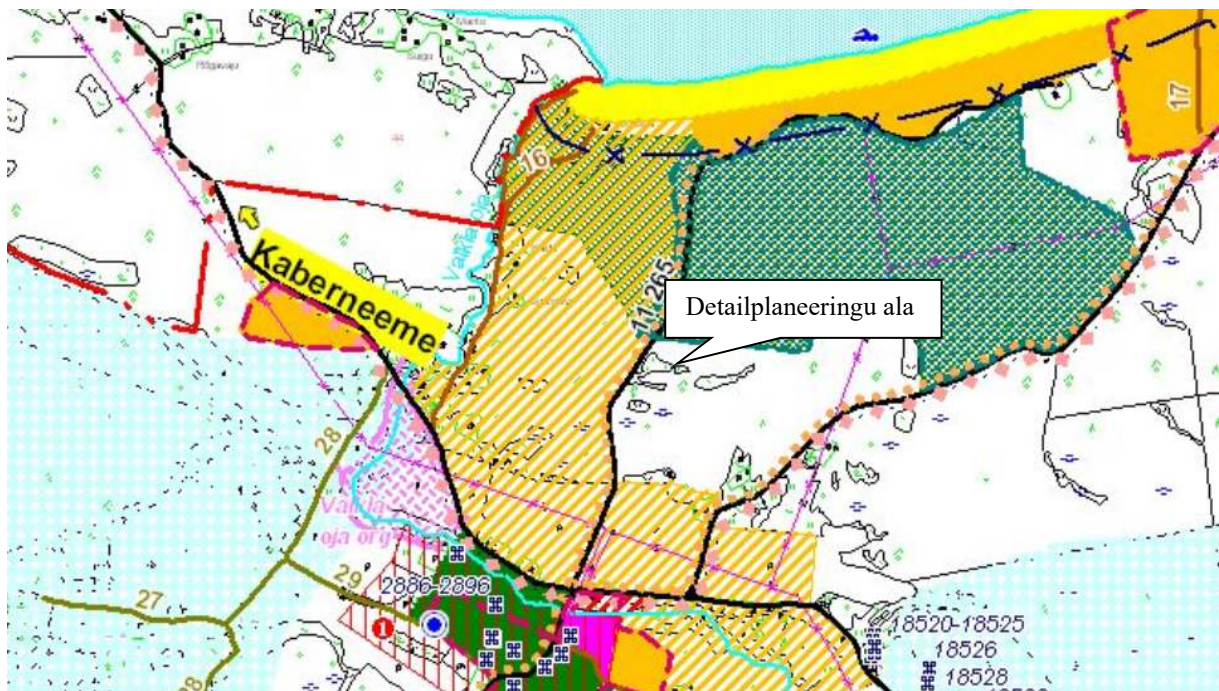
....Ehitamisel tuleb arvestada loodusliku ümbrusega. Vältida tuleb suuremaid pinnavormide muutmisi juurdepääsu teede rajamisel või hoonete paigutamisel nõlvadele. Maastiku struktuur peab olema hoonete ja rajatiste paigutuse aluseks. Ehitiste paigutamisel tuleb lisaks lähikümbrusele arvestada kogu vaateväljaga.....

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

Kahuranna kinnistu detailplaneeringus on arvestatud üldplaneeringuga määratud nõudeid:

- Kavandatud hooned on sobitatud miljösse, 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







RIIGIMETS

METSARERVMÄÄ, MILLE KASUTUS

MÄÄRATAKSE DETAILPLANEERINGUGA

#### 4.1.5 Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Kehtiv krundijaotus jääb kinnistu välispiiri osas püsima. Kinnistu jagatakse kruntideks vastavalt omaniku soovile ja arvestades väljakujunenud looduslike tingimusi ning seadustest tulenevaid piiranguid. Ala kruntideks jagamine ning hoonete vahelised kaugused ei lähe vastuollu piirkonnas kehtiva Kuusalu valla üldplaneeringuga. Planeeringuga tehakse ettepanek kahe uue üksikelamu maa sihtotstarbega kruntide moodustamiseks.

Olemasolev Kahuranna kinnistu pindalaga 27100 m<sup>2</sup> jagatakse kaheks eraldi krundiks alljärgnevalt:

- Pos.1: Kahuranna; pindalaga 15110 m<sup>2</sup>, sihtotstarbega 100 % üksikelamu maa (EP);
- Pos.2: Vösavahe; pindalaga 11990 m<sup>2</sup>, sihtotstarbega 100 % üksikelamu maa (EP);

#### 4.1.6 Arhitektuuri- ja kujundusnõuded ehitistele

Katusekalle: 30-45<sup>0</sup>;

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

Välisviimistlus: puit, krohv, tellis;

Katusekattematerjal: vaba (kivi, profiilplekk, rullmaterjal);

Hooneid planeeritaval krundil ehitatakse ainult hoonestusalale. Väljapoole hoonestusala võib paigaldada ajutisi ehitisi ning ehitada tehnoajutisi kooskõlas ehitusseadustikuga. Sokli kõrgus on pinnareljeefi arvestav, ca 0,3-0,6 m ehitise maapealsest kõrgusest. Katusekalded krundil peavad olema vahemikus 20 – 45<sup>0</sup>, lubatud on kelp- ja poolkelp ning kahepoolsed viilkatused, kogu katuse ulatuses kalle samasugune. Kavandatavate hoonete katuste harjajooned vabad.

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

Planeeritavate kruntide õueala piiridele on lubatud rajada statsionaarseid piirdeaedasid - 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. Piirete täpne paiknemine ja lahendus esitatakse hoonete ehitusprojektide koosseisus.

#### 4.1.7 Kavandatud krundi ehitusõigus

Planeeritavatele kruntidele määratakse ehitusõigused hoonete ja rajatiste (sealhulgas eraldiseisvad varjualused, keldrid ja ka 20- 60 m<sup>2</sup> suuruste ehitisealuste pindadega hoonete jms) püstitamiseks, juurdepääsuteede ja tehnovõrkude paiknemine ning soovitud olmejäätmete kogumise konteinerite asupaigad.

Hoonestuse tüüp vaba, lubatud viil-, kelp kui ka poolkelp katused. Katusekalde planeeritavatel kruntidel vabad, kuid mitte väiksema kaldega kui 20<sup>0</sup> ning mitte üle 45<sup>0</sup>. Absoluutkõrgusi kruntidel muudetakse vastavalt vajadusele, et tagada sajuvee äravool. Reljeefimuudatused peavad jääma vahemikku ± 1 m olemasolevast maapinnast.

Krundile on lubatud põhiotstarbe teenindamiseks teede, platside ja tehnovõrkude rajamine ning kuni 20m<sup>2</sup> 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 ehitusõigustes sisaldub kõikide üle 20m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga ehitiste kogupind.

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>
Pos 1 Kahuranna	15110 m <sup>2</sup> 100% EP	1 üksikelamu 3 abihoonet	400 m <sup>2</sup>	8.0 m (üksikelamul) 7.0 m	20 – 45 <sup>0</sup>
Pos 2 Võsavahe	11990 m <sup>2</sup> 100% MP	1 üksikelamu 3 abihoonet	400 m <sup>2</sup>	8.0 m (üksikelamul) 7.0 m	20 – 45 <sup>0</sup>

Krundi kasutamise sihtotstarvete tähistamisel on lähtutud juhendist "Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013" :  
EP- üksikelamu maa

#### 4.1.8 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 läänepiir külgneb riigiteega nr 11265 Valkla-Haapse (keskmine ööpäevane liiklussagedus 78 autot). Lubatud sõidukiirus teel nr 11265 on 90 km/h.

Planeeritavatele kruntidele juurdepääsuks on kavandatud uued mahasõidud Tamme kinnistul asuvalt erateelt, mis lähtub Valkla-Haapse teelt ning piirneb planeeritava krundi lõunapiiriga. Mahasõit riigiteelt Tamme kinnistu juurdepääsuteele on eelnevalt välja ehitatud.

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 kuni 30 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 normtasemete tagamiseks. Transpordiamet ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab kinnistu igakordne omanik. Käesoleva planeeringuga on tagatud nähtavuskolmnurga nõue (10x190 m parempöördeks Valkla- Haapse tee). Kinnistu perspektiivsel haljastamisel arvestada, et haljastus jm nähtavust piiravad takistused ei jääks nähtavuskolmnurka. Sademevee juhtimine riigitee teemaale on keelatud.

Parkimine on krundil planeeritud krundisisesele, hoonestusalal või sissepääsutee juurde rajatud parkimisalal (platsil). Krundisisesed teed ja platsid kaetakse kruusaga või sillutatakse kivisillutisega.

Krundile pääsud on planeeritud joonisel märgitud kohtadest (ehitusloa taotlemisel esitatavate ehitusprojektide asendiplaaniga võib täpsustada arendaja ja omavalitsuse loal krundi sissepääsutee paiknemist). Lubatud on antud kohtades sisse- ja väljasõidud ning pöörded. Krundisisesed läbipääsud ja ühendusteel peavad laiuselt vastama tuleohutusnõuetele. Krundisisesed liiklusskeemid lahendatakse ehitusprojektidega. Teede täpsem lahendus ja profiilid lahendatakse eraldi tööprojektiga. Planeeringuga ei kaasne arendustegevust väljaspool planeeritavat ala.

### **4.3 KESKKONNAKAITSE, HALJASTUS JA HEAKORD**

#### **4.3.1 Keskkonnakaitsealased ettepanekud**

Krundi sihtotstarbeline kasutamine ei kujuta otsesest 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.

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

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

Planeeringu arendamisel on tehtud järgmised ettepanekud:

- Võimalusel suurendada haljastuse osakaalu.
- Korraldada planeeritaval krundil jäätmete sorteeritult kogumise süsteem

- Mitte lubada immutada reovett pinnasesse, et kaitsta põhjavett.
- Seada piirang raietöödeks lindude pesitsusajal vahemikus 15.04-15.07.

### 4.3.2 Haljastus

Planeeritava krundi põhjaosa läbib Harju maakonna teemaplaneeringu rohelise võrgustiku tuumala T9.

Planeeritava ala piires erinevate hoonete ja rajatiste ehitamisel tuleb arvestada, et tegu on väärtusliku maastikuga. Sellest tulenevalt tuleb tagada ala looduslikkus ning selle sidumine arhitektuuriga.

Kogu hoonestusala pind peab olema heakorrastatud ja haljastatud. Planeeritavad kinnistud asuvad metsamaa kõlvikul. Detailplaneeringu rakendumisel viiakse kruntidel läbi raadamine, paigutatakse selleks määratud kohtadesse hoonestatavad õuealad, mis pärast ehitustööde lõppemist heakorrastatakse ning haljastatakse. Väljaspool õuealaid jätkub metsamaa majandamine, istutatakse või külvatakse okaspuid. Juurde rajatava haljastuse rajamine on planeeritud väljapoole hoonestusalasid. Kruntide piiridele istutatakse leht- ja okaspuid privaatsuse suurendamiseks. Täpsem haljastus ja vertikaalplaneerimine lahendatakse vajadusel ehitusprojektidega või eraldi haljastus-projektidega. Haljastus peab olema vabakujuline ja eelistama peab kodumaiseid puu- ja taimeliike. Maastik tuleb kujundada loodusliku ilmega – maapinna kõrgusi muutes mitte tekitada sirgjooni, kasutada erinevaid taimeliike ja looduslikke materjale, mittekorrapärast istutust jms. Haljastuse kujundamisel tuleb koos hoonearhitektuuri ja teede struktuuriga luua erinevaid visuaalselt avatud ja suletud ruume ning vaatesuundi.

Maa-aladel, mis on põhijoonisel väljaspool hoonestusalasid, tuleb säilitada maksimaalselt kõrghaljastust. Planeeringualas asuvatelt kruntidelt ei tohi valguda sademevesi naaberkruntidele ulatuses, mis takistaks nende kruntide sihtotstarbelist kasutamist.

Olemasolevatele ja planeeritud tehnovõrkudele ei tohi istutada haljastust nende kaitsevöönditesse.

Krundisisesele on lubatud võrkpiirded  $h_{max} = 1,5$  meetrit. Piirded peavad olema rajatud nii, et oleks tagatud juurdepääsud kruntidel asuvate kommunikatsioonide teenindamiseks ning tuletõrjetehnika liikumiseks. Loomade vaba liikumise tagamiseks on rohevõrgustiku alal (tuumala T9) piirete püstitamine keelatud. Piirete paiknemine ning lahendused näidatakse ehituslubade taotlemisel esitatud ehitusprojektide koosseisus. Omavoliline piirete püstitamine on keelatud.

Kinnistute väärtustamise ja taimede kastmiseks vajaliku vee kogumiseks on kavandatud planeeritavale alale tiik-veehodla. Tiik on kavandatud moodustatavate kruntide piirile, lodukohta, turbakihtide väljakaevamise teel.

Kuna hoonestusalad asuvad metsamaa kõlvikul, siis viiakse enne vajalike ehituslubade taotlemist õuemaadel läbi raadamine. Kinnistul kasvav võsastunud puistu ei oma metsamajandamise seisukohalt tähtsust.



Foto 2 Vaade planeeringuala rohealal olevale metsamaale idast, Tamme maatüksuselt

#### **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 kütteseadmeteg



#### 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 madala liiklusintensiivsusega tee ääres, maanteed eraldab kavandatavast lähimast hoonestusalast 30 meetri laiune metsavöönd. Rajatavad hooned ei suurenda oluliselt lokaalset liikluskoormust. Sellest võib järeldada, et müra ega õhureostuse kasv planeeringu rakendumisel ei suurene.

#### 4.3.7 Radooniriske vähendavad abinõud

Planeeritav ala asub kõrge radoonihuga piirkonnas.

Elamu siseruumides tuleb tagada radoonihutu keskkond vastavalt kehtivatele seadustele ja Eesti standardis EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule. Normaalse ja suure radoonisisaldusega piirkondades tuleb pinnaseõhu radoonisisaldust mõõta enne ehitusprojekti koostamist ning pärast hoone kasutuselevõttu esimesel talvel teha radoonisisalduse kontrollmõõtmised esimesel korrusel või aktiivses kasutuses olevates keldriruumides. Mõõtmisi on soovitatav korrata ka järgmistel aastatel veendumaks, et hoone konstruktsioonidesse pole tekkinud pragusid.

Kontrollmõõtmisi on soovitatav korrata kahe aasta möödudes ja ka hiljem. Juhul kui ruumides, kus inimesed viibivad pikemat aega, tuvastatakse normikohasest suurem radoonisisaldus, tuleb välja selgitada radooni ruumidesse pääsemise põhjused ja koostada projekt olukorra lahendamiseks.

### 4.4 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.

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

Detailplaneeringu ala keskossa kavandatakse tiik. Rajatav tiik tagab kustutusvee olemasolu 10 l/sek kolme tunni vältel. Tiigile rajatakse aastaringelt kasutatav tuletõrje veevõtukoht, mille rajamine on kinnistute omanike (huvitatud isikute) ülesanne. Vastavalt määruse nr 10 §-le 6 veevõtukoht peab paiknema ehitisest kuni 200 meetri kaugusel ning esimese

kasutusviisiga hoone veevõtukohta kaugust ehitisest võib suurendada kuni 400 meetrini, kui voolikuliini veevõtukohest hooneni saab vedada sirgjooneliselt. I kasutusviisiga ja sellega võrdsustatud hoonel loetakse veevõtukohta veeallikas piisavaks veekoguseks vähemalt 30 m<sup>3</sup>. Veevõtukoht ei tohi olla hoonetele lähemal kui 30 meetrit.

#### **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**

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

##### **4.6.2 Veevarustus**

Kavandatud hoonetele tagatakse veevarustus Pos 1 krundile kavandatavast puurkaevust, mille tootlikkus jääb alla 10 m<sup>3</sup>/d.

##### **4.6.3 Kanalisatsioon**

Planeeritav kanalisatsioon on isevoolne, moodustatavatele kruntidele paigaldatakse kogumismahutid (põhijoonisel näidatud asukoht on tinglik). Reovee kogumissüsteem ja selle paiknemine lahendatakse hoonete tööprojektide koosseisus eraldi, arvestades krundi looduslikke võimalusi ning pinnareljeefi. Keelatud ei ole ka teised seadustega lubatud lahendused reovee käitlemiseks.

Reoveesüsteemi projekteerimisel peab järgima:

- Keskkonnaministri 08.11.2019. määrus nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“
- Keskkonnaministri 31.07.2019. määrus nr 31 „Kanaliseerimise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuju täpsustatud ulatus“

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

#### **4.7 ELEKTRIVARUSTUS**

Planeeritava ala elektrivarustus lahendatakse vastavalt OÜ Elektrilevi poolt 22.11.2023 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 462638. Krundi elektrivarustuseks paigaldatakse kinnistu piirile sokliga liitumiskilp, mille toide võetakse Tamme kinnistul asuvast 0.4 kV õhuliinist. Liitumiskilpi paigaldatakse mõõtesüsteem ja peakaitse vastavalt liitumislepingule. Uued toitekaablid liitumispunktist tarbija peakilbini paigaldatakse maa-alustena ja ehitatakse välja tarbija kulul. Krundi õuealade välisvalgustus paigaldatakse hoonete külge või eraldi õuevalgustitena. Täpsemad lahendused antakse ehitusprojektide koosseisus. Antud lahendused ja tingimused on kokku lepitud ja kooskõlastatud OÜ-ga Elektrilevi.

#### **4.8 SIDEVARUSTUS**

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

#### **4.9 SOOJUSVARUSTUS**

##### **4.9.1 Üldosa**

Käesoleva tööga on lahendatud planeeritava krundi soojavarustus detailplaneeringu mahus.

##### **4.9.2 Soojusvarustus**

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

#### **4.10 ETTEPANEKUD MAA-ALADE VÕI 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.

Kitsendused planeeritaval katastriüksusel Pos 1:

- Kavandatav krundi Pos 2 veektorustik (2 m kummalegi poole liini)

Kitsendused planeeritaval katastriüksusel Pos 2:

- Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd (T 11265 Valkla- Haapse riigitee)

#### 4.12 PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

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

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

#### 4.13 PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA

-

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

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

- uute kruntide moodustamine (kruntimine)
- projekteerimine
- ehitamine

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

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

Kuna hoonestusalad asuvad osaliselt metsamaa kõlvikul, siis viiakse enne vajalike ehituslubade taotlemist õuemaadel läbi raadamine. Kinnistul kasvav puistu ei oma metsamajandamise seisukohalt tähtsust. Ehitusprojektide alusel taotleb huvitatud isik ehitusload.

Ehitamine. Ehitusprojektide alusel taotleb huvitatud isik ehitusload.

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 kohalikule omavalitsusele.

Krundisise tehnovõrkude ning teede ehitamine toimub kinnistute omanike initsiatiivil ja finantseerimisel ning lahendatakse hoonete ehitusprojektide koosseisus või eraldi projektidega.

Planeeringuga seatud servituudid (juurdepääsutee ja veetrass) peavad olema omanike vahel kokku lepitud ning tõestatud notariaalselt enne detailplaneeringu kehtestamist.

## II KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

---

MELOTRIX GRUPP OÜ

Töö nr K 2210/23

Kuusalu vald Valkla küla

Kahuranna kinnistu detailplaneering

detsember 2023