



# Kahala küla Pae kinnistu detailplaneering

Töö nr 2-11/2024

Seisuga: 11.02.2025

**Detailplaneeringu koostaja:**

ThinkTerra OÜ

Registrikood: 16734833

**Planeerija/ projektijuht:**

Evely Ehrpas

E-mail: [evely@thinkterra.ee](mailto:evely@thinkterra.ee)

**Vastutav isik:**

Liina Ollema

**Detailplaneeringu koostamise korraldaja:**

Kuusalu Vallavalitsus

Mõisa tee 17, Kiiu alevik

74604 Kuusalu vald

**Huvitatud isik:**

Helina Kuuspalu

Tallinn, 2025

## SISUKORD

<b>SISUKORD .....</b>	<b>1</b>
<b>A- MENETLUSDOKUMENDID .....</b>	<b>1</b>
<b>B- SELETUSKIRI.....</b>	<b>1</b>
<b>1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED .....</b>	<b>1</b>
<b>2. PLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANNE.....</b>	<b>1</b>
<b>3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS .....</b>	<b>2</b>
3.1. PLANEERITAVA ALA ASUKOHT .....	2
3.2. PLANEERITAVA ALA JA SELLE LÄHIPIIRKONNA ÜLDINE ISELOOMUSTUS .....	3
<b>4. KUUSALU VALLA ÜLDPLANEERINGU KOHANE PIIRKONNA ARENG.....</b>	<b>3</b>
<b>5. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV .....</b>	<b>4</b>
5.1. PLANEERINGUALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE JA KAVANDATAV EHTUSÕIGUS.....	4
5.2. HALJASTUS JA HEAKORD .....	5
5.3. LIIKLUS- JA PARKIMISLAHENDUS .....	6
5.4. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS .....	6
5.4.1. Vertikaalplaneerimine.....	6
5.4.2. Vee- ja kanalisatsioonilahendus.....	6
5.4.3. Elektrivarustus .....	8
5.4.4. Välisvalgustus .....	8
5.4.5. Kütelahendus .....	8
5.4.6. Sidevarustus.....	8
5.4.7. Tuletõrje veevarustus ja tuleohutuse tagamine.....	8
5.5. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED .....	9
5.6. KESKKONNATINGIMUSED.....	9
5.6.1. Jäätmed .....	11
5.6.2. Põhjavesi .....	11
<b>6. PLANEERINGU RAKENDAMISE NÕUDED.....</b>	<b>12</b>
<b>C- JOONISED .....</b>	<b>13</b>
<b>D- KOOSKÕLASTUSTE TABEL.....</b>	<b>1</b>

## A- MENETLUSDOKUMENDID

1. Detailplaneeringu algatamise taotlus, 13.11.2023;
2. Detailplaneeringu koostamise rahastamise ja elluviimise leping, 20.12.2023;
3. Kuusalu Vallavalitsuse 30.11.2024 korraldus nr 483 *Kahala küla Pae kinnistu detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine.*

## B- SELETUSKIRI

### 1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Käesoleva planeeringu koostamise aluseks on Kuusalu Vallavalitsuse 30.11.2023 korraldus nr 483 *Kahala küla Pae kinnistu detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine*.

Alusdokumentatsioonina on kasutatud:

- ◆ *Kuusalu valla üldplaneering* (kehtestatud Kuusalu Vallavolikogu 19.11.2001 otsusega nr 68);
- ◆ Kuusalu Vallavolikogu 08.04.2021 määrus nr 5 *Kuusalu valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava 2024-2036 kinnitamine*;
- ◆ Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 *Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded*;
- ◆ *Kuusalu valla jäätmehoolduseeskiri* (vastu võetud Kuusalu Vallavolikogu 14.12.2022 määrusega nr 26);
- ◆ *Jäätmeseadus* (vastu võetud 28.01.2004);
- ◆ *Tuleohutuse seadus* (vastu võetud 05.05.2010);
- ◆ siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded*;
- ◆ siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 *Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord*;
- ◆ Eesti standard EVS 812-6:2012+A1:2013 *Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus*;
- ◆ Eesti standard EVS 809-1:2002 *Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine*;
- ◆ *Planeerimisseadus* (jõustumine 01.07.2015);
- ◆ Geodeetiline alusplaan täpsusastmega M 1:500 (koostas 08.06.2023.aastal Geoport OÜ, töö nr A23- 076). Alusplaani koordinaadid on esitatud L-EST '97 ja kõrgused EH2000 süsteemis;
- ◆ teised Eesti Vabariigis kehtivad käesolevale detailplaneeringule kohalduvad õigusaktid.

### 2. PLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANNE

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on *Pae* katastriüksusele ehitusõiguse andmine üksikelamu ja seda teenindavate abihoonete rajamiseks. Täiendavalt on planeeringu koostamise ülesanne planeeringuala heakorrastuse, tehnovõrkudega varustatuse ning liikluslahenduse andmine.

**Tabel 1. Planeeringuala moodustab:**

Kinnistu nimi	Katastriüksuse tunnus	Maakasutuse sihtotstarve	Pindala
<i>Pae</i>	35301:001:1832	Maatulundusmaa 100%	24 777 m <sup>2</sup>

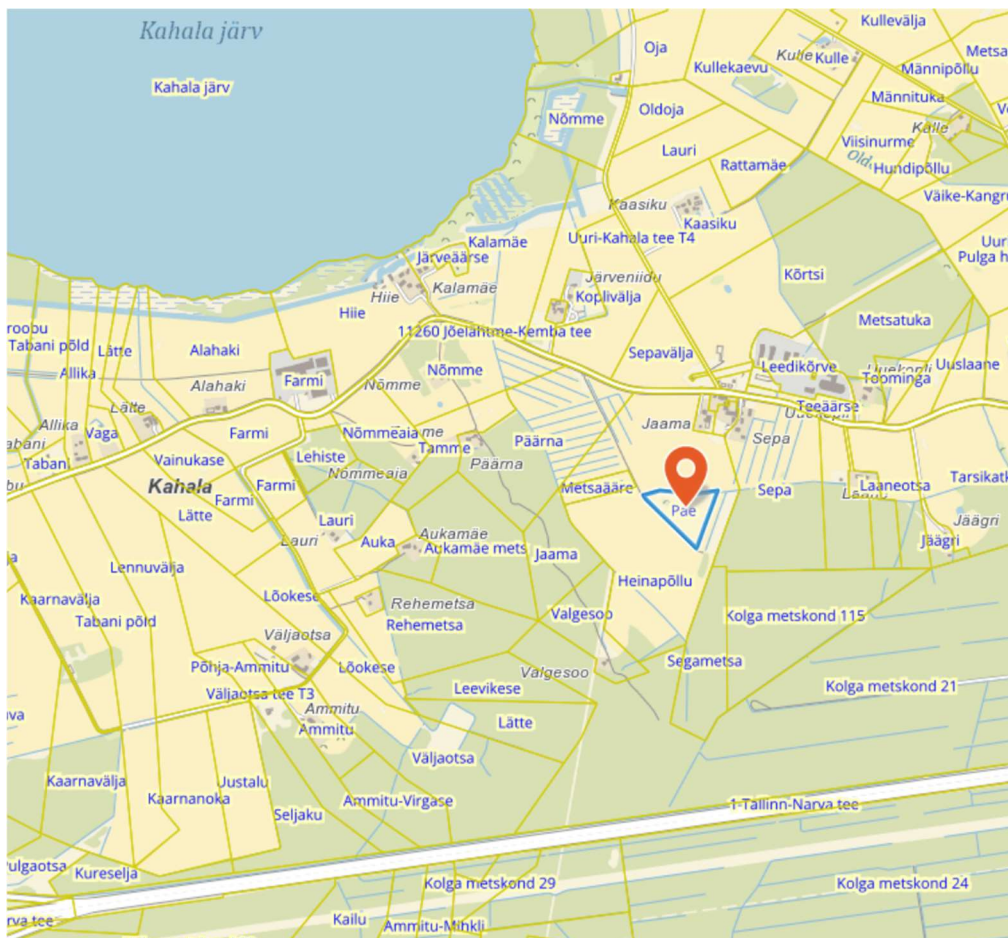
Planeeringuala suurus on ca 2,48 ha.

Käesolev detailplaneering on kooskõlas kehtiva *Kuusalu valla üldplaneeringuga*.

## 3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

### 3.1. PLANEERITAVA ALA ASUKOHT

Planeeringuala asub Harju maakonnas Kuusalu vallas Kahala külas ning jääb riigimaantee põhimaanteest nr 1 *Tallinn-Narva tee* ca 900 m kaugusele põhjasuunda, riigimaantee kõrvalmaanteest nr 11260 *Jõelähtme-Kemba tee* ca 300 m kaugusele lõunasuunda, Kahala järv jääb ca 1,2 km kaugusele loodesuunda (vt Skeem 1).



**Skeem 1.** Väljavõte Maa-ameti kaardirakendusest. Planeeringuala on tähistatud sinise kontuuriga.

*Pae* katastriüksusel asub üks ca 15 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga hoone ja üks ca 305 m<sup>2</sup> pindalaga vare, lisaks kilesaun ja kiik. Ehisregistris andmed olemasolevate hoonete ja rajatiste osas puuduvad.

*Pae* katastriüksust koormab elektri madalpinge maakaabelliini kaitsevöönd koridoris laiussega 2 m.

Planeeringuala olemasolev olukord on graafiliselt kajastatud joonisel 2- *Tugiplaan*.

### 3.2. PLANEERITAVA ALA JA SELLE LÄHIPIIRKONNA ÜLDINE ISELOOMUSTUS

Planeeringuala on valdavas osas looduslik rohumaad, ala kirdenurgas kasvab vähesel määral võsa, ala keskosas on võsastunud kivikuhjatis, vare, 2- korruseline hoone, kilekasvuhoone. Planeeringuala maapind on tasane, absoluutkõrgused jäävad vahemikku 43,27 m kuni 44,34 m.

Lähipiirkonda jäävad looduslikud haritavad rohumaad, planeeringualast põhjasuunda ca 180 m kaugusele jääb 1958. aastal püstitatud, kuid tänaseks kasutusest 1-korruseline kauplusehoone, 1932. aastal püstitatud 2-korruseline üksikelamu ning 1898. aastal püstitatud 1-korruselised elamud. Elamute kõrval asuvad neid teenindavad abihooned. Hooned on valdavalt looduslikust kivist välisfassaadiga, osaliselt krahvitud.

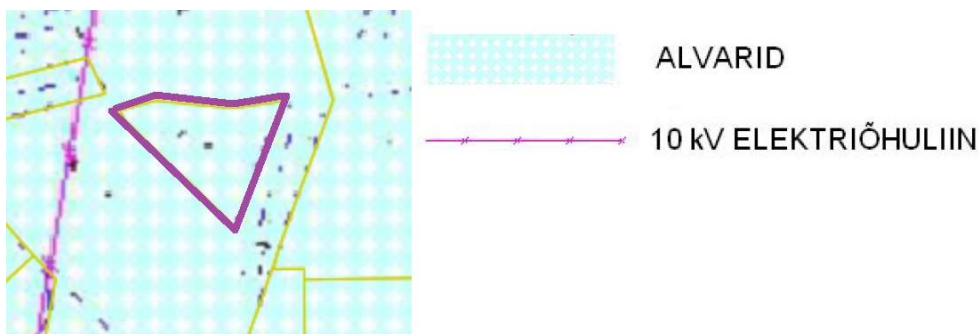
Planeeringualast läände, ca 40 m kaugusele on ehitisregistri andmete alusel püstitamisel 1-korruseline puitlaudisega eramu ning abihooned.

Käesoleva planeeringuga soovitakse *Pae* katastriüksusele anda ehitusõigus kuni 2-korruselise eramu ja seda teenindavate abihoonete rajamiseks.

Eeltoodust tulenevalt on planeeringuga kavandatu lähipiirkonda sobilik.

## 4. KUUSALU VALLA ÜLDPLANEERINGU KOHANE PIIRKONNA ARENG

Planeeringuala paikneb kehtiva *Kuusalu valla üldplaneeringu* (kehtestatud Kuusalu Vallavolikogu 19.11.2001 otsusega nr 68) kohaselt *hajaasustusalal tundlikul/säilitataval alal- alvarid* (vt Skeem 2).



**Skeem 2.** Väljavõte *Kuusalu valla üldplaneeringust*, kus planeeringuala on tähistatud lilla kontuuriga.

Valla põhjaosa on rikas alvarite ehk loopealsete poolest, mis oma õhukese pinnakatte tõttu ei paku kaitset põhjaveele. Seetõttu on eriti oluline välistada tegevused, mis võiksid muuta põhjavee kvaliteeti.

Kehtiva üldplaneeringu seletuskirja ptk 6.5 *Ehitamise printsiibid hajaasustuses* määrab:

- ♦ Elamuehituses peab jääma põhiliseks ühepereelamute ehitamine.

- ◆ 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.
- ◆ Ehitise püstitamisel tuleb samuti silmas pidada, et selle juurde rajatavad kommunikatsioonid (teed, elektriliinid jt) oleksid võimalikult lühemad ja ei muudaks puhkemaastiku väärtust.
- ◆ Olemasolevate puithoonete rekonstrueerimise puhul Kuusalu vallas ei ole soovitatav kasutada plastikaknaid, plastikuksi ja plastikvoodreid. Samuti pole soovitatav neid kasutada (pae)kivist hoonete puhul. Hoonetel, mis on ehitatud enne 1945. a, ei soovitata muuta aknaraamide laiust ja impostide jaotust.
- ◆ Soovitatav on ehitustegevuseks mitte kasutada häid põllu- ning metsamaid, liigrikaste biotoopidega alasid ja kasutusväärtusega maavarade või maa-ainesega alasid.

Kuusalu vallas hajaasustusega aladel tuleb koostada detailplaneering, kui soovitakse ehituskrunti, mis on väiksem kui 1,5 ha. Hajaasustusega aladel, kus koostatakse detailplaneering, on elamute ehituskruntide minimaalne suurus 0,36 ha ja hoonete minimaalne kaugus naaberkruntide hoonestusest 30,0 m. Detailplaneeringute koostamisel arvestada, et planeeritaval alal tuleb kaitsta olemasolevat looduskeskkonda (kadastikke jt, väärtuslikke taimede kooslusi, kõrghaljastust jne), säilitada olemasolevad vanad kiviaiad ja soovitatav oleks arvestada vanade kinnistu piiridega.

Käesoleva planeeringuga soovitakse *Pae* katastriüksusele anda ehitusõigus 1 üksikelamu ja kuni viie abihoone rajamiseks.

Käesolev detailplaneering on kooskõlas kehtiva *Kuusalu valla üldplaneeringuga*.

## 5. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV

### 5.1. PLANEERINGUALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE JA KAVANDATAV EHTUSÕIGUS

Planeeringulahendusega ei ole ette nähtud *Pae* katastriüksuse piiri ja suuruse muutmine.

Planeerimisseadus § 126 lõige 1 punkt 1 ütleb, et detailplaneeringu ülesanne on planeeringuala kruntideks jaotamine. Planeeringualasse jääb *Pae* maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksus. Vastavalt planeerimisseadus § 126 lõikele 1 punktile 1 kavandatakse planeeringualasse jäävast maatulundusmaa katastriüksustest üks *ML-muu loodusliku maa* sihtotstarbega krunt. Plan. krundist eraldi katastriüksust peale planeeringu kehtestamist ei moodustata.

Tabel 2. Planeeritud kruntide andmed

Plan. krundi pos nr ja aadress	Plan. krundi suurus, m <sup>2</sup>	Plan. krundi maakasutuse sihtotstarve
Krunt pos 1- <i>Pae</i>	24 777	ML 100%

Selgitus:

ML- muu looduslik maa (põllumajanduslikust kasutusest väljas olev muu looduslik maa).

Plan. krundile pos 1 soovitakse anda ehitusõigus ühe kuni 2-korruselise eramu (kõrgus kuni 9 m) ja kuni viie abihoone rajamiseks- üks abihoone on lubatud rajada kuni 2-korruselise ja kõrgusega kuni 9 m (näiteks ööbimisvõimalusega saunahoone), teised abihooned on lubatud rajada 1-korruselised kõrgusega kuni 6 m. Plan. krundile on lubatud rajada saunahoone, kasvuhoone(d), laste mängumaja(d), väliköök, kuur(id), garaaz ja muu elamisfunktsiooni toetav hoone/rajatis.

Planeeringuala hoonestusala kavandamisel on lähtutud määrusest *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded* (vastu võetud 30.03.2017 siseministri määrusega nr 17) § 22: (2) *Hoonetevaheline kuja peab olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tulelevikut.*

**Tabel 3. Planeeritud ehitusõigus**

Plan. krundi pos nr ja krundi aadress	Suurim lubatud ehitisealune pind, m <sup>2</sup>	Suurim lubatud hoonete arv krundil (eramu+ abihoone)	Hoone suurim lubatud kõrgus plan. maapinnast (eramu/ abihoone), m	Hoone suurim lubatud korruselisus (eramu/ abihoone)
Krunt pos 1- Pae	500	1+5	9/ 9	2/ 2

Planeeringus määratud suurim lubatud ehitisealune pind 500 m<sup>2</sup> kehtib kõikidele plan. krundile rajatavatele ehitusloa kohustuslikele hoonetele ja ehitusõigusega ehitistele.

Olulisemad arhitektuurinõuded planeeritavatele hoonetele:

- ◆ Hoonete korruselisus: eramu kuni 2, abihoone kuni 2;
- ◆ Hoone suurim lubatud kõrgus plan. maapinnast: eramu kuni 9 m, abihoone kuni 9 m;
- ◆ Viimistlusmaterjalidest on eelistatud naturaalsed, piirkonnale ja hoonete tüübile iseloomulikud materjalid (laudis, krohv, klaas, kivi jne);
- ◆ Hoonete välisviimistluses on keelatud imiteerivate materjalide kasutamine;
- ◆ Katusekalle vastavalt piirkondlikule tavale: katusekalle 20° - 45°. Katusekattematerjal: plekk, kivi, rullmaterjal;
- ◆ Kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema piirkonda sobiv, kõrgetasemeline ja keskkonda väärtustav. Krundile kavandatavate hoonete välisilme peab olema omavahel kooskõlas;
- ◆ Õueala on lubatud piirata piirdeaiaga. Piirde tüüp: hõre traat-võrkaed, hekk, kiviaed, roigasaed, horisontaalne või vertikaalne puit-lippaed vms piirkonda sobiv. Piirde kõrgus kuni 1,5 m.

## 5.2. HALJASTUS JA HEAKORD

Planeeringuala asub väärtuslikul alvarite alal, kus planeeritava tegevusega ei tohi rikkuda ajaloolist maastikumustrit ja piirkonnale omast miljööd. Planeeritaval alal kõrghaljastust ei leidu- katastriüksuse kirdenurgas ning õuealal asuval kivikuhjatisel kasvab vähesel määral isetekkeline võsa.

Planeeringuga on lubatud alale täiendava madal- ja kõrghaljastuse rajamine. Haljastuses kasutada piirkonnale omaseid puuliike, võõrliike on lubatud kasutada hoonete läheduses. Sagedamini niidetavad muruplatsid kavandada hoonete lähedusse, mujal niitmisel pidada silmas, et säiliks alvaritele omane maastikuilme ja taimekooslus (niita 1-2 korda aastas).

Jäätmete kogumine toimub plan. krundil vastavalt *Kuusalu valla jäätmehoolduseeskirjale*. Prügikonteiner on lubatud paigutada hoovi või hoone mahtu. Prügikonteineri tühjendamiseks on tagatud teenindussõiduki juurdepääs. Täpne konteineri paiknemine antakse ehitusprojekti koostamise käigus.

Peale ehitustöid peab planeeringuala korrastama ning ehituse käigus tekkinud jäätmed käitlema vastavalt *jäätmeseadusele* ja *Kuusalu valla jäätmehoolduseeskirjale*.

Planeeringuga on antud võimalus piirdeaia rajamiseks õueala piirile. Täpne aiakujundus ja liik pannakse paika ehitusprojekti käigus. Piirdeaia rajamisel peab arvestama olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude kulgemisega ning piirdeaia rajama neist väljapoole tehnovõrke kahjustamata.

Täpsem heakorrastuse lahendus ja haljastuskava antakse projekteerimise staadiumis.

### 5.3. LIIKLUS- JA PARKIMISLAHENDUS

Juurdepääs planeeritud krundile on läbi eraomandis olevate *Päärna* (35203:003:0640) ja *Heinapõllu* (35301:001:1833) katastriüksuste kulgevat kruusateed pidi. Tee kasutamiseks on mõlemale katastriüksusele seatud tasuta ja tähtjatu teeservituut *Pae* katastriüksusele ligipääsuks.

Olemasolev juurdepääs on ette nähtud säilitada olemasoleval kujul. Vajaduse tekkimisel on lubatud hilisem tee remontimine, laiendamine ning katendi muutmine.

Plan. krundile pos 1 on kavandatud 3 parkimiskohta, mis asuvad plan. krundi koosseisus. Parkimiskohtade täpne paigutus antakse ehitusprojekti, kui on teada rajatavate hoonete lahendus.

### 5.4. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

Tehnovõrkude ja servituudi vajadusega alade lahendus on põhimõtteline ning täpsustub ehitusprojekti koostamise käigus.

#### 5.4.1. Vertikaalplaneerimine

Planeeringuga ei ole ette nähtud maapinna kõrguste olulist muutmist. Maapinda muudetakse ainult vajaduse tekkimisel planeeritavate hoonete ja parkla all. Välistatud peab olema sademevee valgumine naaberkinnistutele.

#### 5.4.2. Vee- ja kanalisatsioonilahendus

Planeeringualal asub olemasolev puurkaev, mida kasutatakse kastmisvee võtmiseks, joogivesi täna krundil puudub. Planeeringuga on lubatud olemasolev puurkaev ümber ehitada puurkaev-pumplaks, millest saaks tulevikus joogivett võtta.

Planeeringuga on lubatud plan. krundile ka uue puurkaev-pumpla rajamine. Puurkaev-pumpla hakkaks varustama ühte majapidamist, seega selle hinnanguline veevõtt jääks alla 10 m<sup>3</sup> ööpäevas ehk puurkaevu hooldusala ulatus oleks R= 10 m. Puurkaevu rajamisel lähtuda keskkonnaministri poolt 09.07.2015 vastu

võetud määrusest nr 43 „Nõuded salvkaevu konstruktsiooni, puurkaevu või -augu ehitusprojekti ja konstruktsiooni ning lammutamise ja ümberehitamise ehitusprojekti kohta, puurkaevu või -augu projekteerimise, rajamise, kasutusele võtmise, ümberehitamise, lammutamise ja konserveerimise korra ning puurkaevu või -augu asukoha kooskõlastamise, ehitusloa ja kasutusloa taotluste, ehitus- või kasutusteatise, puurimispäeviku, salvkaevu ehitus- või kasutusteatise, puurkaevu või -augu ja salvkaevu andmete Eesti looduse infosüsteemi esitamise korra ning puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teatise vormid“.

Plan. krundi reovesi on võimalik lahendada lokaalselt bio- ehk omapuhasti või reovee kogumismahuti baasil. Kuna planeeringuala asub kaitsmata põhjaveega piirkonnas, peab olema välistatud põhjavee reostumine. Puhastatud heitvee suublasts on pinnas. Puhastatud heitvee immutamisel pinnasesse lähtuda keskkonnaministri 08.11.2019 määrusest nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasts juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“.

Bio- ehk omapuhasti peetakse tänapäeval kaasaegseimaks ja keskkonnasõbralikumaks reovee käitlemise lahenduseks. Biopuhasteid saab kasutada ka nõrgalt kaitstud või kaitsmata põhjaveega piirkondades. Biopuhastis reovesi puhastatakse bakterite ja mikroorganismide abil, kes lagundavad reovees olevaid orgaanilisi aineid ja kasutavad neid toiduks. Tänu oma headele puhastustulemustele (suudavad vähendada reovee BHT 95% ning heljumit kuni 97%) on biopuhastid leidnud laialdase kasutusala. Biopuhastite lai kasutusspekter on ka kindlasti tingitud tarbijate üha suuremast teadlikkusest kaitsta oma ümbritsevat elukeskkonda ja keskkonnanõuete tugevamast seadustamisest. Biopuhasti rajamine tuleb kooskõlastada kohaliku omavalitsusega, kellel on õigus nõuda kinnistu plaani, millele on märgitud nii joogiveehaare (puur- või salvkaev) kui ka reoveepuhasti kavandatav asukoht ja tehniline lahendus (projekt või joonis). Õige tehniline lahendus on eriti oluline seal, kus põhjavesi on nõrgalt kaitstud või kaitsmata ja karstialadel. Biopuhasti suuruse määrab projekteerija veehulga arvestuste ja alaliste elanike arvu järgi. Oluline on biopuhasti tellida ettevõttest, kes pakub ka järelhooldust. Paigaldus on soovitatav tellida kas tootja või maaletooja poolt vastava koolituse saanud paigaldusfirmalt. Biopuhastitel on nõutav sertifikaat ja paigaldamiseks peab olema projekt.

Kinnistu hilisem kasutusintensiivsus ja reoveeteppe iseloom peab võimaldama biopuhasti tõrgeteta töötamist. Kui kinnistu kasutus on hooajaline/ebaühtlane ning reoveeteppe iseloom või looduslikud olud ei võimalda reoveepuhasti tõrgeteta tööd, tuleb eelistada reovee kogumismahuti paigaldamist.

Veeseaduse § 127 määrab, et heitvee ja saasteainete pinnasesse juhtimine ei ole lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal ja hooldusalal ning lähemal kui 50 meetrit sanitaarkaitseala või hooldusala välispiirist. Omapuhastiks oleva imbsüsteemi ja salvkaevu korral, mida ei kasutata joogivee otstarbeks, on heitvee ja saasteainete pinnasesse juhtimine reguleeritud keskkonnaministri poolt 31.07.2019 vastu võetud määrusega nr 31 „Kanalisatsiooniehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus“.

Planeerinuga on antud võimalus kasutada ka reovee kogumismahuteid. Kogumismahutid tuleb paigaldada vaid vastavalt nõuetele, lekkekindlalt ning sertifitseeritult (ja/või CE märgisega), mille ankurdamine teostada vastavalt pinnasele ning tootjapoolsetele juhistele selliselt, et oleks tagatud reovee kogumismahuti liikumatus. Mahuti paigaldamine tuleb dokumenteerida. Reovee kogumismahuti paigaldamisel tuleb tagada purgimisauto ligipääs, tühjendusteenus tellida vastavat luba omavalt ettevõttelt.

Planeeringu joonisel näidatud kogumismahutite ja biopuhastite asukohad on tinglikud ning võivad projekteerimise käigus muutuda.

Sademe- ja drenaažvete juhtimine reoveekanaliseerimisele on keelatud!

Täpne vee- ja kanalisatsioonilahendus antakse ehitusprojekti koostamise käigus.

### 5.4.3. Elektrivarustus

Planeeringualal kulgeb olemasolev elektri madalpinge maakaabelliin, millelt on tagatud olemasoleva hoone elektrivarustus. Planeeringualal on olemas vajalik võimsus planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Plan. krundi siseselt on vajalik uute hoonete elektriga varustamiseks elektrivõrgu ümberehitamine, mille lahendus antakse projekti käigus.

Elektrivarustuse osas on Eesti Energia AS-iga sõlmitud kehtiv võrguleping nr EL2305167174258EE.

### 5.4.4. Välisvalgustus

Territooriumi valgustuse rajamiseks otsene vajadus puudub.

Vajaduse tekkimisel paigaldada võimalik valgustus arvestusega, et see katab vaid planeeringuala teed ja hooned ega häiri ülejäänud looduskeskkonda. Valgustid peavad olema optimaalse võimsusega, suunatud vaid valgustust vajavatele objektidele/aladele ja vältima ümbritsevate alade valgustamist. Soovitav on kaaluda ka liikumisandurite kasutamist ja valgustuse automaatset sisse- ja väljalülitust. Valgustuse kavandamisel lähtuda Eesti Standardist EVS-EN 17037:2019+A1:2021 *Päevavalgus hoonetes*.

### 5.4.5. Kütelahendus

Plan. krundi pos 1 küte lahendatakse lokaalse(-te) kütteallika(-te) baasil (nt õhk-vesi soojuspump, elekter, maaküte, ahi, pliit, kamin vms) ning selle täpne liik ja lahendus selgub projekteerimise staadiumis. Kütelliigi valimisel on soovituslik juhinduda keskkonnasäästlikkuse põhimõttest.

### 5.4.6. Sidevarustus

Planeeringualal ja selle läheduses puuduvad sidekaablid. Planeeringuala sidevarustus on lahendatud üle õhu levivate lahenduste baasil.

### 5.4.7. Tuletõrje veevarustus ja tuleohutuse tagamine

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud siseministri 30.03.2017 a määrusega nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded*, siseministri 18.02.2021 määrusega nr 10 *Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord* ja Eesti standardiga EVS 812-6:2012+A1:2013 *Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus*.

Alale planeeritud tegevus liigitub I (*eluhooned*) kasutusviisi alla.

Minimaalseks elamu tuleohutusklassiks on planeeritud TP3, mis ei keela kõrgema tuleohutusklassiga hoonete rajamist. Tuleohutuse täpsem lahendus määratakse hoone projektiga. Planeeritud elamu arvestuslik tulekahju kestvus EVS 812-6:2012+A1:2013 tabel 1 kohaselt on 3 tundi ja tulekustutusvee arvestuslik vooluhulk on 10 l/s.

Vastavalt EVS 812-6:2012/A1:2013 punktile 5.2.3: „Hajaasustusega piirkonna üksik- ja kaksikelanutele ning nende abihoonetele ei nähta ette eraldi välist veevõtukohta kustutusveele.“

Täpne tulepüsisusklass, arvestuslik tulekahju kestvus ja vajalik tulekustutusvee vooluhulk selgub ehitusprojekti koostamise staadiumis.

Vastavalt määrusele *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded* peab vältima tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Selle täitmiseks peab hoonetevaheline kuja olema vähemalt 8 m. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui 8 m, tuleb piirata tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tule levikut. Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvaid põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast.

Projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada kehtivate normide ja nõuetega, sh tuleb arvestada nõuetega EVS 812-7:2018 *Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded* ja siseministri määrusega nr 10 *Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord*. Hooned tuleb projekteerida vastavalt standardile EVS 812-6:2012+A1:2013 *Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus*.

## 5.5. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD NÕUDED JA TINGIMUSED

Kuritegevuse riskide vähendamist reguleerib standard EVS 809-1:2002 *Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine*.

Kuritegevuse riske vähendab kõrvaliste isikute alale juurdepääsu piiramine. Planeeringuga on antud võimalus piirdeaia rajamiseks õueala piiramiseks. Tagada piirete korrashoid.

Projekteerimisel tuleb ette näha sissepääsude (krundile, hoonesse) valgustatus, hoone lahenduses mitte kavandada nõ pimedaid nurki. Ehituses kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud). Hoone kasutamise ajal hoida oma territoorium alati korras ja teostada kiired parandustööd.

## 5.6. KESKKONNATINGIMUSED

Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis tooks kaasa olulise keskkonnamõju. Planeeritud tegevusega kaasnevad mõjud saab jaotada kaheks: ehitamisaegsed mõjud ja ehitusjärgsed mõjud. Ehitisaegsed mõjud on lühiajalised ja lõppevad hoone või rajatise valmimisega. Planeeringualale ei rajata keskkonnaohtlikke või keskkonda reostavaid objekte, millest tulenev keskkonnamõju võiks kanduda üle planeeringuala piiri.

### **Mõju põhjaveele**

Planeeringuala paikneb kaitsmata põhjaveega alal. Mõju põhja- ja pinnaveele võib avalduda olukorras, kui ehitustöödel juhtub õnnetus kemikaalide või kütuste ladustamisel ning käitlemisel ja leke jõuab põhjavette. Seetõttu tuleb ehitusplatsil pöörata tavapärasest suuremat tähelepanu nende ainete või kemikaalidega töötamisele, mis võivad põhjustada otsest reostusohu pinnasele või põhjaveele. Ehitustegevus peab olema korraldatud selliselt, et oleks välistatud põhjaveekogumite keemilise ja koguselise seisundi halvenemine (veeseadus § 35 lg 1).

### **Mõju pinnasele, taimestikule ja loomastikule**

Peamine mõju pinnasele kaasneb hoonete, rajatiste ja sinna juurde kuuluvate tehnosüsteemide rajamisel. Ehitustegevuse käigus on oht pinnase saastumiseks territooriumil ladustatavate ja kasutatavate kemikaalidega (nt kütused). Ehitustegevuse käigus hävineb paratamatult haljastus planeeritavate hoonete ja rajatiste alusel alal ning ka vahetus naabruses võib ehitustehnika tallamise ja materjalide ladustamise tõttu kahjustuda olemasolevat alustaimestikku. Planeeringualal ei paikne rohevõrgustikku, seega puudub ka oluline mõju loomade liikumisele. Planeeringu elluviimine ei mõjuta negatiivselt lindude populatsioone, pesitsemist ega rännet.

### **Mõju välisõhu seisundile**

Märkimisväärset õhusaastatuse suurenemist planeeringu elluviimisega ei kaasne. Mõningane mõju välisõhule kaasneb ehitustööde käigus eralduva heitgaaside emissiooni näol. Ehitamisel võib õhku paiskuda marginaalses koguses tolmu. Peamine mõju välisõhule kaasneb hoonete, rajatiste ja vajalike tehnovõrkude ehitamise etapis, kuid see on vaid ajutise iseloomuga. Kumulatiivset mõju ei esine ning õhusaaste osas piirkonna taluvust ei ületata. Heitmed satuvad välisõhku peamiselt ehitustegevusega kaasnevast tolmust ja sisepõlemismootorite tööst. Kuna mootorsõidukite heitgaasi normid peavad vastama Keskkonnaministri 22. septembri 2004. a. määrusele nr. 122 „Mootorsõiduki heitgaasis sisalduvate saasteainete heitkoguste, suitsususe ja mürataseme piirväärtused”, ei ole heitgaasidest tingitud mõju oluline.

### **Jääkreostus**

Pidades silmas planeeringuala viimast teadaolevat kasutusotstarvet, milleks oli looduslik rohumaa, on jääkreostuse või pinnasereostuse esinemine vähetõenäoline. Sellest hoolimata, kui detailplaneeringu elluviimise käigus tekib täiendavalt kahtlus jääkreostuse esinemise osas, tuleb veenduda, et ohtlike ainete sisaldus ei ületaks elamumaa piirarvusi. Ohtlike ainete sisaldus peab vastama keskkonnaministri 28.06.2019 määruses nr 26 „Ohtlike ainete piirväärtused pinnases“ kehtestatud piirarvule elamumaal. Piirarve ületav osa pinnasest tuleb eemaldada või käidelda vastavusse kohapeal.

### **Müra, vibratsioon, valgus-, soojus- ja kiirgussaaste ja visuaalne mõju**

Ehitustegevuse käigus tekib müra ehitusmaterjalide vedamisel ja mehhanismide tööst. Selline mürateke kaasneb pea iga ehitusega. Ehitustööde ajal tuleb arvestada sotsiaalministri määrusega nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid”. Uute hoonete rajamise tagajärjel müra- ja välisõhu saastetase piirkonnas, välja arvatud ehitusaegselt, eeldatavalt märkimisväärselt ei suurene. Planeeringualal pole ette näha olulist vibratsiooni, soojus- ja/või kiirgussaaste tekkimist. Visuaalset mõju võivad ajutiselt tekitada ehitustegevuses masinad, kuid olulise visuaalse mõjuga aspekti antud detailplaneeringuga ei kavandata.

Planeeringuga kavandatud eramute ja abihoonete rajamine ei ületa eeldatavalt tegevuskoha keskkonnataluvust, sellel puudub oluline kumulatiivne mõju, see ei sea ohtu inimese tervist ja heaolu,

kultuuripärandit ega vara, samuti puudub mõju kaitsealustele loodusobjektidele ning Natura 2000 võrgustiku aladele.

- ◆ Planeeringuala sademevee immutamiseks tuleb projekteerimise staadiumis lahendada immutamine krundil individuaalselt;
- ◆ Planeeringuala asub kaitsmata põhjaveega piirkonnas. Kõikide tegevuste kavandamisel ja läbiviimisel tuleb vältida põhjavee reostuse tekitamist;
- ◆ Ehitusaegse müra mõju leevendamiseks tuleks mürarikkaid ehitustöid teostada päevasel ajal ning kasutatav tehnika peab olema heas tehnilises seisukorras;
- ◆ Planeeritavalt hoonelt ja kõvakattega pindadelt kogutav vihmavesi ei tohi valguda naaberaladele;
- ◆ Planeeringualal peab ära koristama ja jäätmed käitlema vastavalt *jäätmeseadusele* ja *Kuusalu valla jäätmehoolduseeskirjale*;
- ◆ Valgustuse projekteerimisel võtta tarvitusele meetmed valgusreostuse ärahoidmiseks ja tähistaeva vaadeldavuse säilitamiseks. Tänavavalgustus lahendada pigem madalate postidega, kasutada valgusvihke suunavaid lambivarje, mis on pealt kaetud. Kasutada ökonoomseid LED lampe, mis on valgustemperatuuriga 3000-4000 K. Vältida sinist tooni valgusallikaid. Kasutada võimalusel valguse reguleerimiseks näiteks liikumis- ja valgustugevuse andureid.
- ◆ Ehitusaegselt tuleb tagada, et müra- ja vibratsioonitasemed ei ületaks ümbruskonnas keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 *Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise ja hindamise meetodid*, sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 *Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid* ning sotsiaalministri 04.03.2002 määrusega nr 42 *Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid* määratud norme.

### 5.6.1. Jäätmed

Jäätmete kogumine toimub plan. krundil vastavalt *Kuusalu valla jäätmehoolduseeskirjale* (vastu võetud Kuusalu Vallavolikogu 14.12.2022 määrusega nr 26). Prügikonteineri tühjendamiseks on tagatud teenindussõiduki juurdepääs. Täpne konteineri paiknemine antakse ehitusprojekti koostamise staadiumis.

Ehitustegevuse käigus tekkivad jäätmed kogutakse kokku, sorteeritakse ja antakse üle nõuetekohasele jäätmekäitlejale. Olmejäätmed tuleb käidelda vastavalt kehtivale seadusandlusele. Jäätmete kogumise, veo, hoidmise, taaskasutamise ja kõrvaldamise korraldus, nende tegevustega seotud tehnilised nõuded ning jäätmetest tervisele ja keskkonnale põhjustatava ohu vältimise või vähendamise meetmed on sätestatud jäätmeseaduses ning *Kuusalu valla jäätmehoolduseeskirjas*, kus on välja toodud ka konkreetsed tegevused.

### 5.6.2. Põhjavesi

Kuna planeeringuala paikneb *kaitsmata põhjaveega* piirkonnas, tuleb eriti suurt tähelepanu pöörata potentsiaalsete põhjavee reostuskollete ohutuks muutmisele.

Ehitustegevuse käigus tuleb järjepidevalt kontrollida seadmete korrasolekut ning ehitustegevuse planeerimisel valida keskkonda vähimal võimalikul viisil mõjutavad lahendused. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojekti ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest.

Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb kohaselt hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust (nt lekete tekkimist). Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega.

## 6. PLANEERINGU RAKENDAMISE NÕUDED

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojekti koostamisele. Ehitusõigus realiseeritakse kinnistu omaniku/arendaja poolt tema tahte kohaselt. Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et ehitised ei kahjustaks olemasolevate tehnovõrkude nõuetekohast tööd ja naaberkinnistute kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab kinnistu igakordne omanik, kelle poolt kahju põhjustanud tegevus lähtus.

Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne Kuusalu Vallavalitsusele kohustust detailplaneeringukohaste teede ja sellega seonduvate rajatiste väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.

Projekteerimise käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus või likvideerimine toimub huvitatud isiku kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

Detailplaneeringu kehtestamise järgselt on vajalik teostada järgmised tegevused allpool toodud järjekorras planeeringuga kavandatu elluviimiseks:

- ♦ vajalike servituutide ja isiklike kasutusõiguste seadmine;
- ♦ hoone(te) projekteerimine ja ehituslubade taotlemine/ ehitusteatiste sisseandmine;
- ♦ ehitusloa väljastamine Kuusalu Vallavalitsuse poolt. Ehitamine vastavalt ehitusseadustikule;
- ♦ hoone(te) kasutuslubade taotlemine/ kasutusteatiste sisseandmine. Kasutuslubade väljastamine Kuusalu Vallavalitsuse poolt.

## C- JOONISED

1. Joonis 1- Asukohaskeem
2. Joonis 2- Tugiplaan M 1:500
3. Joonis 3- Põhijoonis tehnovõrkudega M 1:500

## D- KOOSKÕLASTUSTE TABEL

Jrk nr	Kooskõlastatav/ koostööd tegev organisatsioon, krundi omanik, piirinaaber vms	Kooskõlastuse nr ja kuupäev	Kooskõlastuse ära kiri	Kooskõlastuse originaali asukoht	Planeerija tagasiside kooskõlastaja märkuste/ tingimuste kohta
1.	Huvitatud isik (Helina Kuuspalu)	10.02.2025	Kooskõlastatud.	Digitaalne kooskõlastus.	Tingimused puuduvad.