



Väliprojekt OÜ
Reg nr 14339541
Sepavälja 33, Tartu
50115 Tartu maakond

SALMISTU KÜLA KÜLASERVA, SEGAMETSA JA ILO KINNISTUTE DETAILPLANEERING

PLANEERINGUALA ASUKOHT
Salmistu küla, Kuusalu vald, Harju maakond

Töö nr: DP-202221

Kuupäev: 29.08.2025

**PLANEERINGU TELLIJ JA
KORRALDAJA**

Kuusalu Vallavalitsus

**PLANEERINGUST
HUVITATUD ISIKUD**

Toomas Lipre
Andres Kull

**PLANEERINGU
KOOSTAJA**

Liis Alver
(Ruumilise keskkonna
planeerija, tase 7)

TARTU 2025

SISUKORD

SELETUSKIRI	4
1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk.....	4
2. Arvestamisele kuuluvad dokumendid ja alusplaanid	5
3. Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele ning ettepanek üldplaneeringu muutmiseks	5
4. Keskkonnamõju strateegiline hindamine	7
5. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	8
6. Olemasolev olukord.....	10
7. Planeerimisettepanek.....	11
7.1. Ruumilise lahenduse eesmärgid	11
7.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine	12
7.3. Krundi ehitusõigus.....	12
7.4. Krundi hoonestusala piiritlemine	12
7.5. Ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded ja ehituslikud tingimused	12
7.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	13
7.6.1. Liiklusanalüüs	13
7.6.2. Teed ja tänavad.....	14
7.6.3. Parkimislahendus.....	14
7.7. Üldkasutatavad alad, haljastuse ja heakorra põhimõtted	15
7.7.1. Üldkasutatavad alad	15
7.7.2. Haljasala maa (haljasvöönd).....	15
7.7.3. Elamukruntide haljastus.....	16
7.7.4. Piirded.....	16
7.7.5. Heakord ja jäätmete kogumine.....	16
7.8. Vertikaalplaneerimise põhimõtted.....	16
7.9. Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded.....	16
7.10. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad	17
7.10.1. Veevarustus.....	17
7.10.2. Tuletõrje veevarustus	17
7.10.3. Reoveekanaliseerimine	18
7.10.4. Sademevesi	18
7.10.5. Elektrivarustus.....	20
7.10.6. Soojavarustus	21
7.10.7. Telekommunikatsioonivarustus	21
7.11. Servituutide vajaduse määramine	21
7.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	22
7.13. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus.....	22
7.14. Pinnase radoonisisaldus.....	22
7.15. Kavandatava tegevusega eeldatavalt kaasnev oluline keskkonnamõju	23
7.15.1. Mõju rohevõrgustikule	23
7.15.2. Mõju bioloogilisele mitmekesisusele ja populatsioonidele, taimedele ning loomadele ja kaitstavatele loodusobjektidele	23
7.15.3. Mõju Natura 2000 võrgustikule	24
7.15.4. Mõju pinna- ja põhjaveele	24
7.15.5. Mõju pinnasele	24
7.15.6. Jäätmete	24
7.15.7. Mõju liiklusele ja juurdepääsudele.....	24
7.15.8. Mõju vibratsioonile, valgusele, soojusele ja kiirgusele	25
7.15.9. Mõju õhukvaliteedile.....	26
7.15.10. Mõju kliimamuutustele leevendamisele ja nendega kohanemisele.....	26
7.15.11. Mõju rohemajandusele, sh puhkemajandusele edendamisele.....	26

VALIPROJEKT

SALMISTU KÜLA KÜLASERVA, SEGAMETSA JA ILO KINNISTUTE DETAILPLANEERING

Salmistu küla, Kuusalu vald, Harju maakond

DP-202221

7.15.12.	Mõju sotsiaalsetele vajadustele ja varale	27
7.15.13.	Kumulatiivne mõju	27
7.16.	Keskkonnatingimusi tagavad meetmed	27
7.16.1.	Negatiivse mõju vähendamine elustikule (kohustuslikud meetmed).....	27
7.16.2.	Elustiku mitmekesisust rikastavad meetmed (soovituslikud meetmed)	27
7.17.	Kultuurilised ja sotsiaalmajanduslikud mõjud	29
7.18.	Planeeringu elluviimise võimalused	30
JOONISED (eraldi failidena)		32
Joonis 1. Asukohaskeem		33
Joonis 2. Tugiplaan.....		34
Joonis 3. Kontaktvööndi analüüsiskeem		35
Joonis 4. Põhijoonis.....		36
Joonis 5. Tehnovõrgud.....		37
Joonis 6. Illustratsioon (koostamisel).....		38

SELETUSKIRI

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Kuusalu Vallavolikogu 07.10.2020 otsus nr 46, millega otsustati algatada Salmistu küla Külaserva (35201:002:0045), Segametsa (35201:002:0136) ning Ilo (35201:002:0203) kinnistute detailplaneering, algatada keskkonnamõjude strateegiline hindamine ning kinnitada detailplaneeringu lähteülesanne.

Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Kuusalu Vallavalitsus ning algataja ja kehtestaja Kuusalu Vallavolikogu.

Planeeringu koostamise eesmärk on jagada planeeringualasse hõlmatud Külaserva, Segametsa ning Ilo maaüksused elamumaa kruntideks ning määrata ehitusõigus üksikelamute püstitamiseks. Planeeringuga lahendatakse haljastus, heakord, juurdepääsuteed, liikluskorraldus ja varustamine tehnovõrkudega. Juurdepääsuteede ja tehnovõrkude planeerimiseks on haaratud planeeringualasse Uuetoa tee (35201:002:0248) ja osaliselt 11267 Kuusalu-Valkla tee (35301:001:1492, 35201:002:0244) maaüksused.

Planeeritava ala suurus on ca 10 ha.

Kehtivad detailplaneeringud planeeringualal puuduvad.

Planeeringuala piirneb idasuunas 2003. a kehtestatud Uuetoa I maaüksuse detailplaneeringu alaga, millega kavandati ca 3600 m² suurused üksikelamu krundid ning Uuetoa tee maaüksus. Juurdepääsutee elamukruntidele kavandati 10 m laiusena osaliselt Uuetoa I maaüksusest moodustatavale transpordimaale ning osaliselt Külaserva ja Segametsa kinnistutele kavandatud transpordimaale. Külaserva ja Segametsa kinnistutel koostatav detailplaneering jäi kehtestamata ning transpordimaa moodustamata. Külaserva ja Segametsa maaüksustel 17.10.2002 algatatud detailplaneeringu menetlus on lõpetatud 31.03.2005. Kehtiva Uuetoa I maaüksuse detailplaneeringu kohaselt on elamukrundid moodustatud, nende teenindamiseks vajalik juurdesõidutee on rajamata, kuna teemaa laius ei ole piisav nõuetekohase sõidutee rajamiseks. Uuetoa I maaüksuse detailplaneeringu kohaselt on moodustatud elamukrundid, mille sihtotstarbeline kasutamine ei ole hetkel võimalik.

Külaserva, Segametsa ja Ilo kinnistute detailplaneeringu koostamise üheks eesmärgiks on lisaks üksikelamu kruntidele planeerida Uuetoa tee laiendamiseks transpordimaa krunt, mis võimaldaks rajada nõuetekohase juurdepääsutee muuhulgas ka Uuetoa I elamualale.

Detailplaneeringu eesmärgid ei ole kooskõlas kehtiva Kuusalu valla üldplaneeringuga, kuna osaliselt on elamukrundid ja transpordimaa kavandatud üldplaneeringuga planeeritud haljasala maale, kuhu hoonestamist ette ei ole nähtud. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek üldplaneeringu muutmiseks.

Üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel on antud keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnang ja kaalutud keskkonnamõju strateegilist hindamise algatamist, lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest ning § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest. Koostatud eelhinnangus on kaalutud KSH algatamise vajadust KeHJS § 6 lõike 2 punkti 22 alusel ning jõutud otsusele algatada kõikide keskkonnamõjude kaalumiseks, alternatiivide võrdlemiseks ning vajalike leevendusmeetmete määramiseks keskkonnamõju strateegiline hindamine.

2. Arvestamisele kuuluvad dokumendid ja alusplaanid

- Kuusalu valla üldplaneering (kehtestatud 19.12.2001 otsusega nr 68);
- Kuusalu valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2020-2032 (kinnitatud 08.04.2021);
- Kuusalu valla reovee kohtkäitlemise ja äraveo eeskiri (vastu võetud 16.06.2021 nr 8);
- Kuusalu valla heakorraeeskiri;
- Uuetoa I kinnistu detailplaneering (kehtestatud 28.05.2003);
- Soo-Sarapiku kinnistu detailplaneering (algatatud 17.08.2022 otsusega nr 25);
- Salmistu küla Külaserva, Segametsa ning Ilo kinnistute detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise programm (Lemma OÜ, 06.10.2022);
- Keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne (Lemma OÜ, 18.12.2024);
- Ekspert hinnang Kuusalu valla Salmistu küla Külaserva, Segametsa ning Ilo kinnistute planeeringualalt sademetevee ärajuhtimisest (AS Projekteerimisbüroo Maa ja Vesi, Kalev Raadla, 06.05.2025);
- Salmistu küla Külaserva, Segametsa ja Ilo kinnistute detailplaneeringu liiklusanalüüs (Liikluslahendus OÜ, töö nr 243001, september 2024);
- Transpordiameti lähteseisukohad Külaserva, Segametsa ja Ilo kinnistute detailplaneeringule (13.02.2024 nr 7.2-2/24/27824-5);
- Transpordiameti lähteseisukohad Soo-Sarapiku maaüksuse detailplaneeringule (24.09.2024 nr 7.2-2/24/15057-2);
- Muud kehtivad õigusaktid ja standardid.

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on topo-geodeetiline alusplaan täpsusastmega 1:500. Koostaja GeoTerra OÜ (reg nr 10421381, litsents EEG000464), töö nr 184-2022 (aprill 2021). Koordinaadid L-EST 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis.

Detailplaneeringu koostamisel ja vormistamisel on lähtutud planeerimisseadusest ning 17.10.2019 määrusest nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitamisele esitatavad nõuded“. Arvestatud on Siseministeeriumi poolt 2013. aastal koostatud juhendiga „Ruumilise planeerimise leppemärgid“.

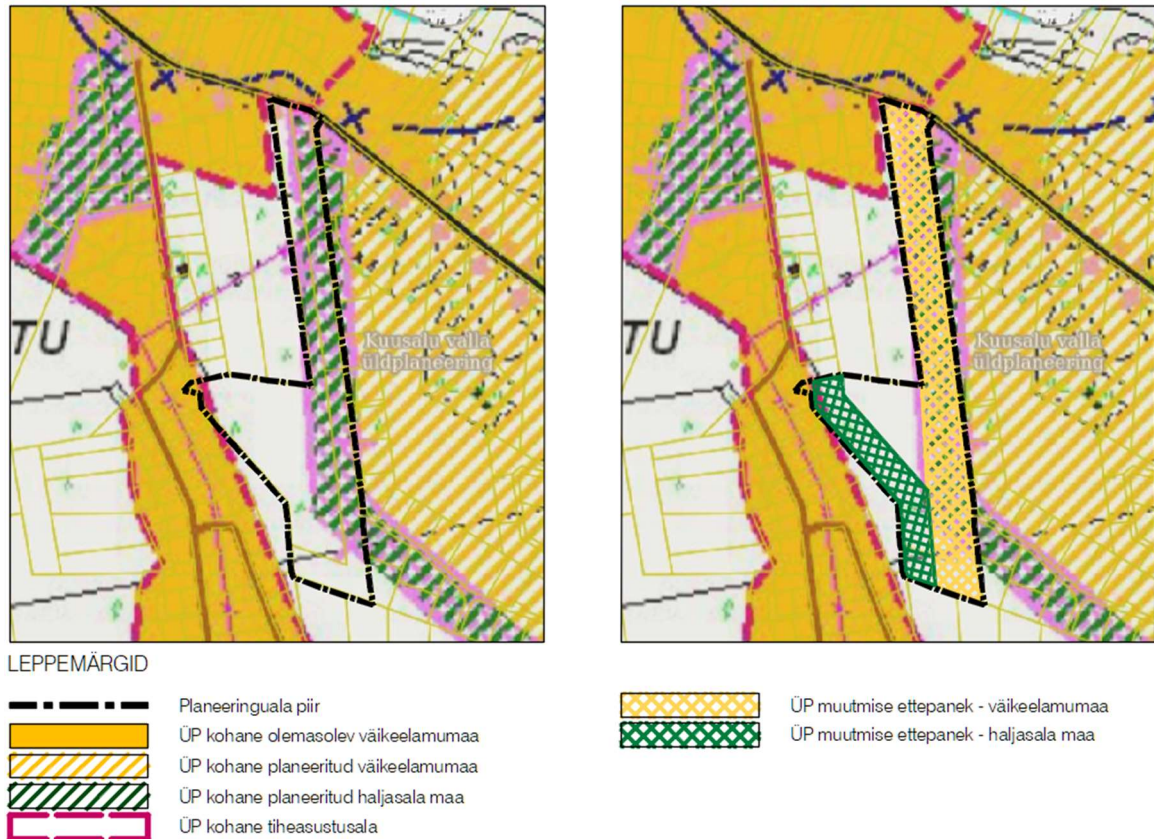
Planeeringu koostamise käigus toimunud koostööd kajastav kirjavahetus, kooskõlastused ning teised dokumendid asuvad lisades.

3. Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele ning ettepanek üldplaneeringu muutmiseks

Külaserva, Segametsa ning Ilo kinnistud asuvad kehtiva **Kuusalu valla üldplaneeringu** kohaselt osaliselt nn valgel alal ning osaliselt haljasala maa juhtotstarbega 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 (kehtivad piirangud tulenevad seadustest ja on eelkõige kaitsevööndid). Maakasutuse sihtotstarbe muutmise on võimalik detailplaneeringu kaudu. *Haljasala maa* reserveeritakse haljasalade ja haljasvööndite rajamiseks kompensatsiooni aladena ja suuremate liiklusmagistraalide äärde kaitsevöönditena, reeglina mitte vähem kui 50 m laiuselt.

Detailplaneeringu eesmärgid on osaliselt vastuolus kehtiva Kuusalu valla üldplaneeringuga ning üldplaneeringut muutvad planeeritava elamuala ja üldplaneeringuga kavandatud haljasala maa asetuse osas.

Skeem 1. Väljavõtte kehtivast üldplaneeringust ning üldplaneeringu muutmise ettepanek



Vastavalt PlanS § 142 lõikele 1 võib detailplaneering teha põhjendatud vajaduse korral ettepaneku üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks. Antud juhul on vajadus põhjendatud asjaoluga, et varasemalt kehtestatud Uuetoa I kinnistu detailplaneeringuga on kavandatud elamuala ning seda teenindav juurdepääsutee, mille väljaehitamine ja sihtotstarbeline kasutamine ei ole hetkel võimalik. Nõuetekohase juurdepääsutee planeerimiseks tuleb planeerida Külaserava, Segametsa ja Ilo kinnistute detailplaneeringu raames täiendav transpordimaa Uuetoa tee laiendamiseks. Uuetoa I kinnistu detailplaneeringuga kavandatud teekoridor ning elamukrundid on suures osas planeeritud üldplaneeringuga ette nähtud haljasala maale, millest tulenevalt on perspektiivse haljasala koridori laius märkimisväärselt kitsam ning selle eesmärgipärane kasutamine ei ole enam võimalik. Samuti asub see osaliselt alal, mis on läbinud lageraie ning kõrghaljastus puudub.

Planeeringuga tehakse järgmised ettepanekud üldplaneeringu muutmiseks:

1. Planeeritud on Uuetoa tee laiendus ning selle äärde elamukrundid, mille suurus vastab üldplaneeringuga seatud hajaasustuse põhimõtetele (krundi suurus vähemalt 0,36 h). Arvestades, et Uuetoa teega paralleelselt kavandatud krundid moodustavad ruumiliselt kompaktse hoonestusega ala, tehakse ettepanek määrata see osa planeeritavast alast **väikeelamumaaks**. Antud ettepanek on sobilik, kuna planeeritav ruumiline lahendus

- järgib kehtiva Uuetoa I kinnistu detailplaneeringuga planeeritud krundistruktuuri ja maakasutuse põhimõtteid, moodustades tervikliku ja ühtse lahendusega tänavaruumi.
2. **Haljasala maa** planeeritakse olemasoleva Pedassaare tee piirkonna elamurajooni ja planeeritava hoonestatava elamuala vahelisele alale 50 m laiuse ribastruktuurina. Haljasala maa on kavandatud alale, kus esineb valdav osa planeeringualal säilinud kõrghaljastusest, mis kuulub säilitamisele.
 3. Väikeelamumaa ja haljasala maa vahelisel alal säilib **valge ala**, kuhu on üldplaneeringu kohaselt võimalik planeerida suuremad üksikelamu krundid järgides hajaasustuse maakasutuseks ja ehitustegevuseks seatud põhimõtteid.

4. Keskkonnamõju strateegiline hindamine

Üldplaneeringut muutva detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) vajaduse tuvastamiseks on läbi viidud KSH eelhindamine, mille tulemusel otsustati erinevate mõjude kaalumiseks, alternatiivide võrdlemiseks ning vajalike leevendusmeetmete määramiseks algatada keskkonnamõju strateegiline hindamine. Keskkonnamõju strateegilise hindamise protsessi käigus anti ülevaade planeeringu piirkonna hetkeolukorrast, analüüsiti kavandatava tegevuse ja selle reaalsete alternatiivide keskkonnamõjusid ning toodi välja meetmed negatiivsete mõjude leevendamiseks.

Antud KSH kontekstis vaadeldi kolme alternatiivi:

0 alternatiiv - Kavandatavat tegevust ja selle reaalseid alternatiive hinnatakse KSH metoodikast lähtudes võrdluses 0- alternatiiviga. 0-alternatiiv on olukord, kus kavandatavat tegevust ei realiseerita ehk detailplaneeringu lahendust ei viida ellu mitte ühegi välja pakutud alternatiivi järgi.

Alternatiiv I - Tegevus viiakse ellu DP lähteülesandes kirjeldatud viisil. Elamukrundid kavandatakse vastavalt ÜP-le minimaalselt 3600 m² suurusena, Uuetoa tee äärse krundireana ehk 15 elamukrunti, nii et oleks tagatud Uuetoa tee väljaehitamine, kuid ei rajataks täiendavaid teid metsa-alale.

Alternatiiv II - Uued elamukrundid kavandatakse vastavalt kehtivale ÜP-le minimaalselt 3600 m² suurusena, Uuetoa tee äärse krundireana (15 elamukrunti). Lisaks kavandatakse 4 elamukrunti 7000 m² suurusena planeeringuala edelaosasse. Kokku kavandatakse seega 19 elamukrunti.

Alternatiiv III - Uued elamukrundid kavandatakse vastavalt kehtivale ÜP-le minimaalselt 3600 m² suurusena, Uuetoa tee äärse krundireana (15 elamukrunti). Lisaks kavandatakse 3 elamukrunti vähemalt 5600 m² suurusena planeeringuala edelaosasse. Kokku kavandatakse seega 18 elamukrunti. Lisaks kavandatakse üldmaa krunt puhkeala tarbeks.

Mõjude hindamisel käsitleti mõju bioloogilisele mitmekesisusele ja rohevõrgustikule, sade- ja rooveest tingitud mõjusid, mõju põhjaveele ning jäätmeteket.

Hinnangutest ja mõjude kokkuvõtlikust esitusest saab järeldada, et detailplaneeringuga kavandatava tegevusega nii alternatiiv I, II kui ka III rakendumisel ei kaasne olulisi tugeva ebasoodsa mõjuga aspekte. Alternatiivide erinevused on seoses mahtude väheses erinevusega väikesed. Keskkonnamõjude vaatest oleksid eelistatud alternatiivid, mille korral võimalikult suur osa metsamaast säilib tervikliku alana metsamaana ning tagatakse säilitatava metsamaa sidusus planeeringualast lõuna suunas jäävate metsamassiividega.

Mõjude hindamine ning alternatiivide kirjeldused ja analüüs on täpsemalt toodud

detailplaneeringu juurde kuuluvate keskkonnamõju strateegilise hindamise aruandes (vt Lisad).

5. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Harju maakonnas Kuusalu vallas Salmistu külas. Kaugus valla keskusest, Kuusalu alevikust, on ca 7 km.

Salmistu küla puhul on tegemist rannäärse suvituskülaga, mis on aja jooksul kujunenud suures osas alaliseks elumupiirkonnaks. Küla läbib riigitee nr 11267 Kuusalu-Valkla, millest põhjapoole, mererannikule jääb ebakorrapärase krundistruktuuriga kompaktne elumuala, kus asuvad üksikelamu krundid on tugevalt varieeruva suurusega (ca 1000 – 15000 m²). Riigiteest lõuna suunas asuvad suhteliselt korrapärase krundistruktuuriga kompaktse hoonestusega elumualad, kus on valdavaks peamiselt 1000 – 2000 m² suurused üksikelamu krundid. Kirjeldatud alad moodustavad Salmistu küla tiheasustusalad.

Külaserva, Segametsa ja Ilo kinnistute detailplaneeringu ala asub tiheasustusalast idasuunas – olemasoleva tiheasustusalad ning üldplaneeringuga planeeritud perspektiivse väikeelamumaa juhtotstarbega ala vahel. Planeeringualast idasuunas on varasemalt planeeritud ja rajatud mitmeid eraldiseisvaid elamugruppe (nt Klaukse tee, Käo tee ja Käoõja tee), kus toimub järjepidev ehitustegevus uute elamute püstitamisel. Planeeringuala piirneb vahetult Uuetoa elamuarendusega, kuhu kavandatud üksikelamu kruntide hoonestamine on võimalik riigiteelt nr 11267 Kuusalu-Valkla alguse saava Uuetoa tee nõuetekohase väljaehitamise järgselt, mille eeltingimuseks on transpordimaa laiendamine Külaserva, Segametsa ja Ilo kinnistute detailplaneeringu koostamise tulemusel.

Lõunasuunas ning osaliselt ka läänesuunas piirneb planeeringuala maatulundusmaa kruntidega, mis on kaetud metsaga. Läänest piirneb planeeringuala Soo-Sarapiku maaüksusega, kus on Kuusalu Vallavolikogu 17.08.2022 otsusega nr 25 algatatud detailplaneering maaüksuse jagamiseks elamumaa kruntideks. KSH eelhinnangu kohaselt olulise keskkonnamõjuga tegevusi antud alal ei kavandata ning keskkonnamõju strateegilist hindamist ei algatatud.

Planeeringuala piirinaabrid on toodud tabelis 1.

Tabel 1. Planeeringuala piirinaabrid

Aadress	Katastriüksuse tunnus	Pindala	Katastriüksuse sihtotstarve
11267 Kuusalu-Valkla tee	35201:002:0244	9,85 ha	transpordimaa 100%
Soo-Sarapiku	35201:002:0024	3,56 ha	elamumaa 100%
Soo	35201:002:1460	2,88 ha	elamumaa 100%
Pedassaare tee 27	35201:002:0017	2275 m ²	maatulundusmaa 100%
Pedassaare tee	35301:001:0189	4,05 ha	transpordimaa 100%
Pedassaare tee 31 // Männi-Tüllil	35201:002:1712	1827 m ²	maatulundusmaa 100%
Pedassaare tee 29	35201:009:0005	1829 m ²	elamumaa 100%
Männikäbi	35201:002:0937	476 m ²	maatulundusmaa 100%
Männituka	35201:002:1074	1203 m ²	maatulundusmaa 100%
Männi-Tüllil	35201:002:1073	9435 m ²	maatulundusmaa 100%
Kiilu	35201:002:0825	1315 m ²	maatulundusmaa 100%

Kivi-Sarapiku	35201:002:0192	3,71 ha	maatulundusmaa 100%
Metsa-Peebu	35201:002:0297	3,41 ha	maatulundusmaa 100%
Uuetoa tee 32	35201:002:0270	3670 m ²	elamumaa 100%
Uuetoa tee 30	35201:002:0269	4290 m ²	elamumaa 100%
Uuetoa tee 21	35201:002:0259	3610 m ²	elamumaa 100%
Uuetoa tee 19	35201:002:0258	3618 m ²	elamumaa 100%
Uuetoa tee 17	35201:002:0257	3620 m ²	elamumaa 100%
Uuetoa tee 15	35201:002:0256	3620 m ²	elamumaa 100%
Uuetoa tee 13	35201:002:0255	3601 m ²	elamumaa 100%
Uuetoa tee 11	35201:002:0254	3601 m ²	elamumaa 100%
Uuetoa tee 9	35201:002:0295	4097 m ²	elamumaa 100%
Uuetoa tee 7	35201:002:0253	458 m ²	transpordimaa 100%
Uuetoa tee 5	35201:002:0252	73 m ²	tootmismaa 100%
Uuetoa tee 3	35201:002:0251	3765 m ²	elamumaa 100%
Uuetoa tee 1	35201:002:0250	3915 m ²	elamumaa 50% ärimaa 50%

Planeeritav ala külgneb põhjasuunast riigiteega nr 11267 Kuusalu-Valkla tee km 5,58-5,65, mille aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus on 444 autot/ööpäevas. Salmistu küla läbiva tee näol on tegemist madala liikluskoormusega asulasisese kõrvalmaanteega, mis on oma olemuselt suhteliselt kitsas ja kurviline. Salmistu küla läbivas teelõiguses on liikumiskiirused piiratud. Planeeringualaga piirnevas lõiguses on kehtestatud kiirusepiirang 40 km/h. Riigiteega ristub Uuetoa tee, mis on välja ehitamata ning mille transpordimaa kinnistu laiendamise kaudu on kavandatud juurdepääs planeeritud kruntidele.

Kergliiklusteed lähipiirkonnas puuduvad ning kergliiklejad liiklevad sõidutee äärsetel teepeenardel.

Planeeringualast põhjasuunas asub Salmistu rand, kuhu on avalik juurdepääs kergliiklejatele Tipu tee kaudu, mis asub planeeringualast vahetult teisel pool riigiteed. Käesoleval hetkel puuduvad ohutud ja nõuetekohased sõidukite parkimisvõimalused ranna külastajatele. Valla arenguplaanides (sh koostatav üldplaneering) on ette nähtud parkimisala rajamine Tipu tee vahetusse lähedusse.

Erinevad teenused, kaubandus, haridus ja huvitegevus on kättesaadavad ca 7 km kaugusel asuvas Kuusalu alevikus, kus asuvad muuhulgas lasteaiad, Kuusalu Keskkool, spordikeskus, noortekeskus, raamatukogu ja rahvamaja. Salmistu külas tegutseb külaselts.

Lähim ühistranspordipeatus asub planeeringualast läänesuunas, ca 550 m kaugusel.

Planeeritav elurajoon on piirkonda sobilik, olles loomulikuks jätkuks olemasolevale ja varasemalt planeeritud väikeelamute alale, moodustades tervikliku elukeskkonna. Planeeritud õuealade ja läänepool asuvate olemasoleva hoonestuse vahele jääb säilitatav metsaala, mis tagab piisava privaatsuse nii olemasolevatele kui ka uutele elanikele ning jääb osaliselt avalikkusele kasutatavaks.

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed on toodud joonisel 3.

6. Olemasolev olukord

Detailplaneeringuala moodustab ca 10 ha suurune ala, mis hõlmab järgnevaid 100% maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksuseid:

- Külaserva (35201:002:0045), 1,64 ha (54% metsamaa, 38% looduslik rohumaa, 8% muu maa)
- Segametsa (35201:002:0136), 1,91 ha (100% metsamaa)
- Ilo (35201:002:0203), 5,92 ha (90% metsamaa, 10% looduslik rohumaa)

Juurdepääsutee, kruntidele juurdepääsude ning tehnovõrkude ühenduste planeerimiseks on planeeringualaga piirnevas osas hõlmatud osaliselt planeeringualasse Uuetoa tee (35201:002:0248) maaüksus ning osaliselt 11267 Kuusalu-Valkla tee (35201:002:0244, 35301:001:1492) maaüksused.

Juurdepääs planeeringualale on põhjasuunas asuvalt riigiteelt nr 11267 Kuusalu-Valkla alguse saava Uuetoa tee transpordimaa kaudu, mis on välja ehitamata. Riigitee näol on tegemist asulasisese ca 4,5 m laiuse asfaltkattega teega, kus on kehtiv piirkiirus 40 km/h. 2021. a andmetel on liiklussagedus antud teelõigul ca 310 autot/d.

Planeeritav ala on kogu planeeringuala ulatuses suhteliseks ühtlase reljeefiga. Kõige märkimisväärses kõrguste erinevus on ala põhjanurgas, kus maapind oluliselt langeb riigitee suunas. Kogu planeeritava ala ulatuses on kõrguste erinevus ca 9,5 m (abs 6.50...16.00 m).

Maa-ameti mullastiku kaardi andmetel on valdavateks muldadeks nõrgalt leetunud mullad (LkI), ajutiselt liigniisked gleistunud nõrgalt leetunud mullad (LkIg), keskmiselt liigniisked leetunud gleimullad (LkG). Ala keskel leidub kuni 30 cm paksuse metsakõdu-turbahorisonidiga leedeturvastunud muldi (LG1), mis on kujunenud tugeva liigniiskuse tingimustes. Ala on kraavituse ja drenaažiga kuivendamata.

Planeeringualaga piirnevatel aladel on rajatud sademeveekraavid elamualade kuivendamiseks. Lähimad sademeveekraavid asuvad läänesuunas Männi-Tülli maaüksuse piiril ning idasuunas Uuetoa tee maaüksusel.

Maa-ala on valdavalt olnud kasutuses metsamaana, mis on suures osas läbinud lageraie. Olemasolev mets on säilitatud planeeringuala lääneservas, kus valdavaks liigiks on harilik mänd.

Olemasolevad hooned ja rajatised puuduvad.

Planeeringuala põhjaosa läbib keskpinge õhuliin ning piki Uuetoa tee transpordimaa koridori on rajatud elektri maakaablid, mis saavad toite Uuetoa tee 5 maaüksusel asuvast Zeigo: (Kotka) alajaamast. Uuetoa teele on rajatud ka veetrass (Ø63), mis ei kuulu asula ühisveevõrku.

Olemasolevad liitumised tehnovõrkudega puuduvad.

Planeeringualale ulatuvad järgmised kitsendused:

- Riigitee nr 11267 Kuusalu-Valkla 30 m laiune kaitsevöönd. Teekaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3.
- Ranna piiranguvöönd (200 m);
- Planeeringuala läbiva elektri keskpinge õhuliin ning selle 10 m laiune kaitsevöönd liini teljest;
- Elektri madalpinge maakaabel ja selle 1 m laiune kaitsevöönd liini teljest;

- Veetorustik ja selle 2 m laiune kaitsevöönd trassi teljest.

Planeeringuala ulatuses on põhjavee kaitstuse kaardi andmetel tegemist suhteliselt ja keskmiselt kaitstud põhjaveega, kus on madal kuni keskmine reostusohhtlikkuse tase.

Eesti pinnase radooniriski kaardi kohaselt jääb planeeringuala kõrge radoonisisaldusega piirkonda ($>50 \text{ kBq/m}^3$) alale. Kõrge Rn-sisaldus pinnaseõhus on riskiteguriks kõrge radoonisisalduse tekkele hoonete siseõhus.

Planeeringualal ei esine kultuurimälestisi, loodusvarasid ega kaitstavaid loodusobjekte ja loodusalasid ning ei leidu kaitstavaid, ohustatud või haruldasi liike.

Olemasolev olukord on kajastatud tugiplaanil (joonis 2).

7. Planeerimisettepanek

7.1. Ruumilise lahenduse eesmärgid

Külaserva, Segametsa ja Ilo maaüksustest moodustatakse elamumaa ja transpordimaa sihtotstarbega krundid. Planeeritud krundi minimaalne suurus on 0,36 ha, mis vastab üldplaneeringuga seatud hajaasustuse tingimustele ning võimaldab luua hajusama asustustihedusega ning rohkema kõrghaljastusega elukeskkonna, säilitades nii olemasolevat kui ka luues uusi haljasgruppe. Krundistruktuuri ja maakasutuse põhimõtete planeerimisel on arvestatud olemasoleva ja varem planeeritud keskkonnaga ning keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) aruandes analüüsitud alternatiividega ning nende realiseerimisel kaasnevate võimalike keskkonnamõjudega. Planeeringulahenduse koostamisel on lähtutud alternatiivist III.

Sellest tulenevalt on sarnaselt Uuetoa I elamupiirkonnale kavandatud vähemalt 0,36 ha suurusel elamukrundid Uuetoa tee äärde, moodustades kahe planeeringuala ulatuses ühtsete maakasutuse põhimõtetega visuaalselt tervikliku tänavaruumi ja selle äärde paigutuva üksikelamute ala. Põhjapoolne krundistruktuur ja hoonestustihedus on hõredam, olles sobilikuks üleminekualaks läänepoolsele hajaasustusalale (ÜP kohane valge ala) (Soo, Soo-Sarapiku, Ilo). Sarnaselt Uuetoa I detailplaneeringuga on tihedam hoonestusstruktuur kavandatud planeeringuala lõunaosasse, piirnedes nii ida- kui läänepoolt olemasoleva (Pedassaare tee) ja varem planeeritud tiheasustusalaga (Uuetoa tee).

Planeeringuga on kavandatud Uuetoa teest kaugemale läänesuunda jäävale alale 0,5-0,7 ha suuruste üksikelamu krundid. Antud ala moodustab koos Soo ja Soo-Sarapiku maaüksustega olemasoleva ja varem planeeritud tihedama hoonestusega alade vahele jääva nn üleminekuala, kuhu on sobilik paigutada suuremad elamukrundid, säilitades seejuures elamukruntidele jääva olemasoleva kõrghaljastuse võimalikult suures mahus. Soo-Sarapiku maaüksusel on algatatud detailplaneeringu koostamine, mille eesmärgiks on samuti üldplaneeringuga määratud valgele alale suuremate (ca 0,7 ha) elamukruntide planeerimine.

Käesoleva detailplaneeringuga planeeritakse piki naaberkinnistute (Soo, Soo-Sarapiku) piiri teemaa, mille kaudu on võimalik tagada muuhulgas juurdepääs ka nimetatud maaüksustele. Lisaks luuakse täiendavad liikumisvõimalused kergliiklejatele Pedassaare tee ja Uuetoa tee vahel.

Planeeringuala läänepiirile on kavandatud 50 m laiune kõrghaljastusega haljasvöönd, mis toimib muuhulgas puhveralana olemasolevate Pedassaare tee piirkonna elamute ja planeeritud elamupiirkonna vahel. Puhveralas säilinud olemasolev mets kuulub säilitamisele. Haljasvööndi ulatuses tuleb järgida põhimõtet, et see jääks visuaalselt avatuks rohealaks, mille ulatuses on kõrghaljastuse taastamise kohustus ning keelatud piirdeaedade rajamine. Avalikkusele on

kavandatud haljasvööndisse üldkasutatav puhkeala koos istumisala ja treeningatraktsioonidega ning võimaldatud haljasvööndisse jäävate olemasolevate metsaradade piiramatut kasutamine.

Selleks, et vähendada negatiivset mõju elustikule ning rikastada elustiku mitmekesisust on keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) aruandes toodud välja loetelu kohustuslikest ja soovituslikest meetmetest planeeritud kruntide ehitustegevuse läbiviimiseks, arhitektuurseks projekteerimiseks, haljastamiseks jms. Vt ptk 7.16.

7.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga moodustatakse kokku 24 uut krunti:

- 18 elamumaa krunti (EP – üksikelamu maa);
- 1 üldkasutatava maa krunt (HL/PK – looduslik maa, kultuuri- ja puhkerajatise maa);
- 5 transpordimaa krunti (LT- tee ja tänava maa, LK – kergliiklusmaa, LP – parkimisehitise maa);

Elamumaa kruntide suurus on Uuetoa teega piirneval alal vähemalt 0,36 ha ning läänepoolsele alale planeeritud kruntidel, mis kattuvad haljasvööndiga, ca 0,4 – 0,72 ha.

7.3. Krundi ehitusõigus

Krundi planeeritud ehitusõigus on näidatud põhijoonisel toodud tabelis. Ehitusõigusega on määratud krundi kasutamise sihtotstarve, hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, hoonete suurim lubatud arv ning hoonete lubatud maksimaalne kõrgus ja sügavus.

Lubatud on elamule keldrikorruse rajamine.

Lisaks ehitusõigusega määratud hoonetele on lubatud kuni 20 m² suuruste väikeehitiste rajamine vastavalt kehtivatele tuleohutusnõuetele.

Planeeritud ehitise (hoone) kasutamise otstarve:

- 11101 – üksikelamu
- 12744 – elamu abihoone

7.4. Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooned.

Kuni 20 m² suuruseid väikeehitisi (kasvuhoone, varikatus, grillnurk, aiamaja jms) võib elamumaale rajada ka väljapoole hoonestusala, kuid krundipiirile lähemale kui 4 m piirinaabri kirjaliku nõusoleku alusel. Seejuures peavad olema täidetud tuleohutusnõuded. Väikeehitiste rajamise erisus hoonestusalast väljapoole ei kehti tänavapoolse krundipiiri suhtes. Lisaks on keelatud väikeehitiste püstitamine elamumaale jäävasse haljasvööndisse.

Keskpinge õhuliinile lähemale kui 10 m ning avaliku tee kaitsevööndisse (30 m) ei ole lubatud ehitusõigusega määratud hoonete ning muude väikeehitiste rajamine.

Kavandatud hoonestusala piiritlemine ja selle sidumine krundipiiridega on näidatud põhijoonisel.

7.5. Ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded ja ehituslikud tingimused

Tabelis 2 on toodud üldised arhitektuurinõuded ehitistele, millega tuleb arvestada hoonete edasise projekteerimise käigus. Hoonete arhitektuurne lahendus peab sobima piirkonnas väljakujunenud arhitektuursete põhimõtetega. Välisviimistluses tuleb kasutada domineeriva

materjalina puitu. Lamekatusega arhitektuursed lahendused ei ole lubatud.

Tabel 2. Arhitektuurinõuded ehitisele

Ehitise kasutamise otstarve	üksikelamu
Max korruselisus (põhihoone/abihoone)	2 (-1) / 1 Elamul lubatud keldrikorrus
Katusekalle (põhihoone/abihoone)	15-40° / 10-25°
Katusetüüp	viilkatus, kelpkatus kaldkatus (lubatud ainult abihoonetel)
Katusekatte materjalid	kivi, plekk, bituumen, teras vm kvaliteetne materjal
Katusekatte värv	määratakse projekteerimisel
Välisviimistlusmaterjalid	puit – aktsendina kivi, krohv vm kvaliteetne materjal
+/- 0.00	kuni 0,6 m maapinnast

Ehitised tuleb projekteerida ja ehitada hea ehitustava ja üldtunnustatud ehituslike põhimõtete järgi. Tuleb lähtuda tingimusest, et arhitektuur oleks kõrgetasemeline, kaasaegne, keskkonda arhitektuurselt rikastav ning ohutu inimestele, varale ja keskkonnale. Viimistlusmaterjalide valikul kasutada kvaliteetseid, nõuetele vastavaid ja atraktiivseid materjale.

Lubatud ei ole suurte klaaspindadega hoonete rajamine, et vältida lindude kokkupõrkeid klaaspindadega (täpsemad tingimused ptk 7.16.1). Soovitav on järgida hoonete arhitektuursetes lahendustes elustiku mitmekesisust rikastavad meetmeid, mis on toodud ptk 7.16.2.

7.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

7.6.1. Liiklusanalüüs

Liikluslahenduse (sh ristumine riigiteega, parkla) kavandamisel on aluseks Salmistu küla Külaserva, Segametsa ja Ilo kinnistute detailplaneeringu **liiklusanalüüs** (Liikluslahendus OÜ, töö nr 243001, september 2024). Analüüsiga esitati käesoleva detailplaneeringu ja lähiümbruse planeeringute liiklussageduste prognoos ning riigiteega 11267 Kuusalu-Valkla planeeritud ristumiskohtade ja tee äärde kavandatud parkla ja kergliiklejate ülekäigukoha eskiislahendus.

Tee nr 11267 AKÖL on teeregistri andmetel 444 a/ööp ja hinnanguline enamkoormatud tunni liiklus 50 a/h. Raskeveokite osakaal on 2%. Liikluse prognoosimise aluseks on erinevates elamupiirkondades läbi viidud liiklusloenduste tulemused. Uuetoa tee liiklussageduste prognoosimisel on arvestatud, et teed hakkavad kasutama ka Uuetoa I maaüksuse detailplaneeringu ja Klaukse I maaüksuse detailplaneeringuga ette nähtud elamute leibkonnad. Kolmele planeeringualale on kokku kavandatud 56 elamuühikut. Loendustulemuste keskmiste väärtuste alusel on Uuetoa tee liiklus lõikumisel riigiteega enamkoormatud tundidel mõlemas suunas kokku 45-50 a/h, keskmiselt 1 auto minutis. Planeeritud parkla kasutamisega lisanduv liiklus ei avalda kõigi eelduste kohaselt olulist mõju tipptunni liiklussagedusele. Arvestades olemasoleva ja lisanduva liikluskormusega, on planeeritud ristmiku läbilaskvus hea ning selles osas probleeme ei esine.

Ristmike nähtavuskaugused on kantud põhijoonisele (joonis 4).

7.6.2. Teed ja tänavad

Juurdepääs planeeringualale on kavandatud riigimaanteelt nr 11267 Kuusalu-Valkla alguse saava Uuetoa tee katastriüksuse kaudu. Olemasolev Uuetoa tee kinnistu planeeringualaga piirnevas lõigus 5 m laiune katastriüksus, mille laiendamiseks on planeeritud täiendav 7 m laiune transpordimaa krunt Pos 22. Lubatud on Pos 22, Uuetoa tee (35201:002:0248) ja 11267 Kuusalu-Valkla tee (35301:001:1492) liitmine üheks kinnistuks.

Juurdepääsuks planeeringuala sisestele Uuetoa teest kaugemal asuvatele kruntidele on planeeritud kaks ca 150 m pikkust ja 12 m laiust tupikteega transpordimaad (Pos 20, 21) koos überpööramisalaga päästeteenistuse ja jäätmeveo sõidukitele. Kergliiklejatele ja vajadusel alternatiivseks ligipääsuks operatiivsõidukitele on kavandatud kergkattega kergliiklustee (laius 3,5 m) krundile Pos 19, mis ühendab Pedassaare tee ja Uuetoa tee elamupiirkondi.

Krundi Pos 21 kaudu on planeeritud ligipääsu võimalus lõunapoolsetele metsamaadele. Perspektiivse sõidutee ja kõnnitee rajamise võimalus on ette nähtud ka Pedassaare teelt kuni krundini Pos 19 (k.a). Perspektiivsete juurdepääsuteede ja perspektiivse kõnnitee rajamine ei ole käesoleva planeeringu arendaja kohustus ega planeeritud ehitusõiguse realiseerimise eelduseks.

Vastavalt standardile EVS 843:2016 Linnatänavad on Uuetoa tee ning planeeritud tupikteede näol tegemist läbiva liikluseta ja privaatsete kvartalisestest juurdepääsuteedega, mis on planeeritud **jagatud liiklusruumi** põhimõttel ning jalakäijatele eraldi kõnniteed ei ole kavandatud. Liiklusohutuse tagamiseks ja sõidukiiruste vähendamiseks tuleb võtta kasutusele liiklust rahustavad meetmed (nt sõidukiiruse alandamine, parema käe reegel, tõstetud ristmikud ja künnised), mis tuleb täpsustada projekteerimisel. Planeeritud teekoridorid tuleb määrata vähendatud sõidukiirusega alaks (piirkiirus kuni 30 km/h).

Transpordimaale on planeeritud vastavalt standardile 4,5 m laiune kõvakattega sõidutee ning selle äärde kummalegi poole 0,5 m laiused kergkattega teepeenrad. Tupikteede lõppu on kavandatud überpööramisalad (12x12 m).

Transpordimaad (Uuetoa tee + Pos 20-22) antakse väljaehitamise järgselt üle kohalikule omavalitsusele ning määratakse avalikult kasutatavaks.

Asulat läbiva riigitee äärse perspektiivse **parkla** ja **kergliiklustee** rajamiseks on planeeritud krundid Pos 23 ja 24, et parendada ranna kasutamise võimalusi ning kergliiklejate liikumisvõimalusi, sh tõsta piirkonna liiklusohutust ning võimaldada elanikel turvaline liikumine rannaalale. Parkla, kergliiklustee, riigitee teeületuse asukoht ja ohutu lahendus (sh valgustuse vajadus) tuleb täpsustada projekteerimise etapis.

Pedassaare tee 29, Männikäbi, Pedassaare tee 39, Männituka, Pedassaare tee 136 ja Männi-Tüllil maaüksuste olemasolevad juurdepääsud säilivad planeeritud üldkasutatava maa krundi Pos 19 kaudu.

7.6.3. Parkimislahendus

Planeeritud üksikelamu kruntide normatiivne parkimiskohtade arv on vastavalt standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“ vähemalt kolm kohta elamu kohta. Parkimine tuleb lahendada krundisisestel maapealse parkimisena ning transpordimaale (sh riigiteele) parkimist ei ole kavandatud. Krundisisene parkimisalade paiknemine, kohtade arv ning parkimislahendus antakse hoonete projekteerimise käigus.

Planeeringuala põhjaosasse, paralleelselt riigiteega on planeeritud transpordimaa krunt Pos 23

avaliku parkla rajamiseks, et tagada liiklusohutus suvistel ranna kasutamise perioodidel ning vähendada riigitee äärset parkimist. Planeeringus on näidatud ca 28-kohalise parkla võimalik lahendus. Seejuures on parkla krundi planeerimisel arvestatud võimalusega vajadusel kuni 40-kohalise parkla rajamiseks. Juurdepääs parklasse on planeeritud Uuetoa teelt. Perspektiivse võimalusena on kavandatud täiendav juurdepääsu rajamise võimalus Soo-Sarapiku maaüksuse kaudu (määratakse avalikku kasutusse). Parkla täpne lahendus (sh juurdepääsud, kohtade arv, välisvalgustus, haljastus, sademeveelahendus, lumevallitamise alad) antakse projekteerimisel.

Parkla rajamisel peab olema tagatud sademevee ärajuhtimine krundisisesele haljasalale (sh kuni 40-kohalise parkla rajamisel). Vajadusel tuleb võtta kasutusele täiendavad meetmed sademevee käitlemiseks (nt immutuskastid vms). Põhijoonisel on tähistatud parkla põhimõtteline lahendus. Sademevee juhtimine ja lumevallitamine riigitee alusele maale on keelatud.

7.7. Üldkasutatavad alad, haljastuse ja heakorra põhimõtted

7.7.1. Üldkasutatavad alad

Planeeringuala lääneserva on kavandatud üldkasutatava maa krunt Pos 19, mis jääb planeeritud haljasvööndisse. Üldmaal tuleb säilitada olemasolev kõrghaljastus ning taastada kõrghaljastus raie läbinud aladel loodusliku uuendamise teel. Üldmaa kaudu säilivad olemasoleva juurdepääsutee kaudu toimivad ligipääsud elamukruntidele. Pedassaare tee ja Uuetoa tee ühendamiseks on planeeritud kergliiklejatele 3,5 m laiune kergkattega tee, mis toimib ka alternatiivse ligipääsuna operatiivsõidukitele.

Puhkealale tuleb paigaldada vähemalt kolm treeningatraktsiooni või vähemalt kolmest erinevast atraktsioonist koosnev kompleksne treeningrajatis, lisaks pingid ja prügikonteiner. Põhijoonisel on tähistatud puhkeala orienteeruv asukoht ning illustratiivsena kõrghaljastus. Üldkasutatava maa (Pos 19) kujundamiseks tuleb koostada maastikuarhitektuurne projekt, millega kavandatakse kõnnitee, haljastuse, sobiliku inventari ning valgustuse lahendus. Projekti realiseerimise järgselt määratakse maaüksus avalikku kasutusse ning antakse tasuta üle kohalikule omavalitsusele.

Planeeritud elamumaa kruntidele Pos 11-17 jääb olemasolev metsarada, mis säilib olemasolevas asukohas ning see määratakse avalikku kasutusse (sundvaldus). Eramaid läbiva raja algus tuleb tähistada vastavate viitadega (sh raja kasutamise tingimused ja reeglid), samuti tuleb märgistada vastavate tähistega eramaadel asuva avalikult kasutatava ala piir. Raja hoolduse ja korrashoiu eest vastutab kohalik omavalitsus.

7.7.2. Haljasala maa (haljasvöönd)

Vastavalt üldplaneeringule läbib detailplaneeringu idaserva ribastruktuurina haljasala maa-ala, mis on kavandatud puhveralaks olemasolevate ja planeeritud elurajoonide vahele. Arvestades, et puhverala kattub varasemalt planeeritud elamukruntide ja teemaaga (kehtiv Uuetoa I maaüksuse detailplaneering), on otstarbekas kavandada puhverala asukohta, kus see arvestab olemasoleva kõrghaljastuse ning selle säilitamise võimalikkusega, täites kõige paremini oma eesmärgi. Sellest tulenevalt on planeeritud 50 m laiune haljasvöönd planeeringuala läänepiirile, mis kattub suures osas olemasoleva kõrghaljastatud metsaalaga.

Haljasvööndis (haljasala maa) tuleb:

- säilitada olemasolevad metsaalad ning võimalikult looduslikuna (lubatud on hooldusraie);

- taastada loodusliku uuenemise teel raie läbinud aladel kõrg- ja madalhaljastus;
- tagada olemasoleva metsaraja ning sellega piirneva ala (laius ca 13 m) avalik kasutus;
- säilitada ala visuaalne avatus kogu vööndi ulatuses (igasugune piirete (sh haljaspiirded) ja rajatiste paigaldamine on keelatud).

7.7.3. Elamukruntide haljastus

Elamumaa kruntide kõrghaljastuse osakaal krundist (väljapoole haljasvööndit jäävast krundiosast) on planeeritud vähemalt 20%. Olemasoleva kõrghaljastusega kruntidel tuleb võimalikult suur osa kõrghaljastusest säilitada (võimalikult looduslikuna) – lubatud on valgustusraie ning vajadusel puude likvideerimine õuealadel. Kõrghaljastamisel tuleb kasutada kodumaiseid okas- ja lehtpuu liike, mis on juba olemasolevas keskkonnas valdavaks (sh harilik mänd, harilik kuusk). Lisaks kõrgpuistule, tuleb haljastuses kasutada ka põõsaid ja hekke. Soovitav on istutada lindude toidulauda rikastavaid viljuvaid puid (nt pihlakad, viirpuud jms).

Põhijoonisel on tähistatud rajatava kõrghaljastuse illustratiivne lahendus. Elamukruntide haljastuslahendus tuleb anda ehitusprojekti osana.

Keskpingeliini kaitsevööndis on kõrghaljastuse rajamine lubatud vähemalt 2,6 m kaugusele liinist.

7.7.4. Piirded

Elamukruntide piiramiseks on lubatud rajada kuni 1,4 m kõrguseid piirdeid. Keelatud on kõrgete avausteta müüride ja plankaedade rajamine. Soovitav on rajada piirkonnale omaseid madalaid kivimüüritisi, mida on lubatud kombineerida koos metall- või puitpiirdedega ning pügatavaid ja vabakujulisi hekke. Kruntidel, millele jääb planeeritud haljasvöönd, on lubatud piirdeaedade (sh haljaspiirded) rajamine väljapoole haljasvööndit. Haljasvöönd peab jääma kogu ulatuses visuaalselt avatuks.

7.7.5. Heakord ja jäätmete kogumine

Heakorra tagamisel tuleb järgida Kuusalu valla heakorraeeskirjas sätestatud nõudeid.

Jäätmete kogumiseks tuleb paigaldada konteinerid liigiti kogumiseks vastavalt kehtivatele normatiividele. Kokku kogutud jäätmed tuleb anda üle piirkonna jäätmekäitlust korraldavale ettevõttele.

Vastavalt vajadusele on krundile Pos 23 võimalik projekteerida ala avalike jäätmekonteinerite paigaldamiseks. Lubatud on paigaldada süvamahuteid. Maapealsete konteinerite paigaldamisel tuleb need ümbritseda piirde või varjualusega. Avalike jäätmekonteinerite paigaldamise vajadus ja konteinerite asukohad tuleb täpsustada projekteerimisel.

7.8. **Vertikaalplaneerimise põhimõtted**

Suuremat osa planeeringualast iseloomustab suhteliselt ühtlane reljeef, mis põhjapoolsetel kruntidel langeb tugevamalt. Reljeefi muutmise vajadust ette ei nähta. Vajadusel on lubatud madalamate alade täitmine, et võimaldada sademevee ärajuhtimine krundisistestele haljastatavatele aladele või planeeritud sademeveekraavi.

Kruntide vertikaalplaneerimise põhimõtted täpsustatakse edasisel projekteerimisel.

7.9. **Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded**

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste

kujadega. Minimaalne erinevate kruntide hoonete vaheline kuja peab olema 8 m (sh väikeehitised). Juhul, kui kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Planeeritud hooned on I kasutusviisiga (elamud) ning nende vähim lubatud tulepüsivusklass on TP3.

Kuja arvestamisel võib ühe kinnistu piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassiks. Kui TP3-klassi hoonete puhul on kogupindala suurem kui 400 ruutmeetrit, peab järgima hoonete vahelise kuja nõudeid või takistama tule levikut vastavate ehituslike abinõudega.

7.10. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

Planeeringuga on antud planeeritud kruntide vee- ja reoveekanaliseerimiselahendus, sademevee ärajuhtimise põhimõtted, elektri- ja sidelahendus ning soojavarustuse põhimõtted. Planeeritud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ning seda on lubatud projekteerimise käigus täpsustada (sh asukohad).

Tehnovõrkude ja -rajatiste planeerimisel ja edasisel projekteerimisel tuleb arvestada, et võrgud ja rajatised ei jääks planeeritavate puude, põõsaste, tänavavalgustuspostide ja muude elementide alla, mis võiks kahjustada tehnovõrkude seisukorda või takistada nende hooldust. Planeeritavatele tehnovõrkudele ja -rajatistele tuleb tagada nõuetekohased kaugused puudest, valgustuspostidest, äärekividest ja teistest tänavakonstruktsioonidest.

Riigiteega ristuvad planeeritud tehnovõrgud tuleb rajada kinnisel meetodil. Lähtuda Transpordiameti juhendis „Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale kavandamisel“ toodud põhimõtetest.

Põhimõttelised lahendused on näidatud tehnovõrkude joonisel (joonis 5).

7.10.1. Veevarustus

Uuetoa teel asub olemasolev veetrass (Ø63), mis ei ole kasutusel ning ei ole osa ühisveevõrgust. Samuti ei vasta selle nõuetele, mis on vajalikud ühisveevõrgust tuletõrje veevarustuse tagamiseks.

Planeeritud kruntide ühendamiseks olemasoleva ühisveevõrguga on vastavalt piirkonna vee-ettevõtja nõuetele planeeritud transpordimaale uus Ø110 veetorustik, alates Kuusalu-Valkla teel asuvast olemasolevast veetorustikust, mis on vajadusel võimalik ühendada Pedassaare teel asuva olemasoleva veetorustikuga.

Planeeringuala veevajadus on kuni 9 m³/d.

Igale krundile on planeeritud eraldi veevarustuse liitumispunkt. Tehnovõrkude joonisel on tähistatud Uuetoa tee äärsete olemasolevate kinnistute võimalikud ühendused planeeritud veetorustikuga.

7.10.2. Tuletõrje veevarustus

Tuletõrje veevarustuse planeerimisel on tuginetud siseministri 18.02.2021 vastu võetud määrusele nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ ning Eesti Vabariigi standardile 812-6:2012+A1+A2 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“.

Tuletõrjeveega varustatavad hooned võivad paikneda veevõtukohast kuni 200 m kaugusel, mõõdetuna ehitise sissepääsust ning selle tootlikkus peab olema vähemalt 10 l/s. I kasutusviisiga

hoone (elamu) veevõtukoha kaugus ehitisest võib külades asuda kuni 400 m kaugusel, kui voolikuliini veevõtukohast hooneni saab vedada sirgjooneliselt.

Kruntide tuletõrje veevarustus on võimalik tagada ühisveevõrku kuuluvate olemasolevate ja planeeritud hüdrantide abil. Lähimad olemasolevad hüdrandid asuvad Kuusalu-Valkla teel, min 65 m kaugusel planeeringualast. Lisaks on planeeritud kaks uut hüdranti. Olemasoleva ja planeeritud ühisveevõrgu (Ø110) kaudu on võimalik tagada hüdrantide tootlikkus vähemalt 10 l/s.

Olemasolevate ja planeeritud hüdrantide asukohad on tähistatud tehnovõrkude joonisel (joonis 5).

7.10.3. Reoveekanaliseerimine

Piirkonnas puudub ühiskanaliseerimisvõrk, millest tulenevalt tuleb planeeritud kruntide reoveekäitlus lahendada lokaalse kohtkäitlusena.

Kuusalu valla ühisveevärgi ja -kanaliseerimise arendamise kava 2020–2032 kohaselt jääb planeeringuala perspektiivsesse reoveekogumisalasse. Aladel, kuhu on ühiskanaliseerimise rajamine kavandatud, kuid seda ei ole veel rajatud, võib erandkorras ja ajutise lahendusena kuni ühiskanaliseerimise liitumisvõimaluse loomiseni kasutada kogumismahutit. Reovee kogumismahuti tuleb paigaldada selliselt, et oleks võimalik reovee takistusteta regulaarne äravedu ning pärast ühiskanaliseerimise ehitamist kinnistu kanaliseerimise ühendamise ühiskanaliseerimisega. Reovee puhastamine peab toimuma vee-ettevõtja hallatavas puhastuskohtas.

Omapuhastite paigaldamine perspektiivsesse reoveekogumisaladesse ei ole lubatud.

Planeeritud kruntide reovee käitlemiseks on planeeritud kogumismahutid, mille illustratiivsed asukohad on tähistatud tehnovõrkude joonisel (joonis 5).

Transpordimaale on informatiivsena kavandatud perspektiivse reoveekanaliseerimisvõrku trassikoridor ning planeeritud kruntide ning olemasolevate Uuetoa tee äärsete kinnistute võimalikud ühendused ühiskanaliseerimisvõrkuga.

7.10.4. Sademevesi

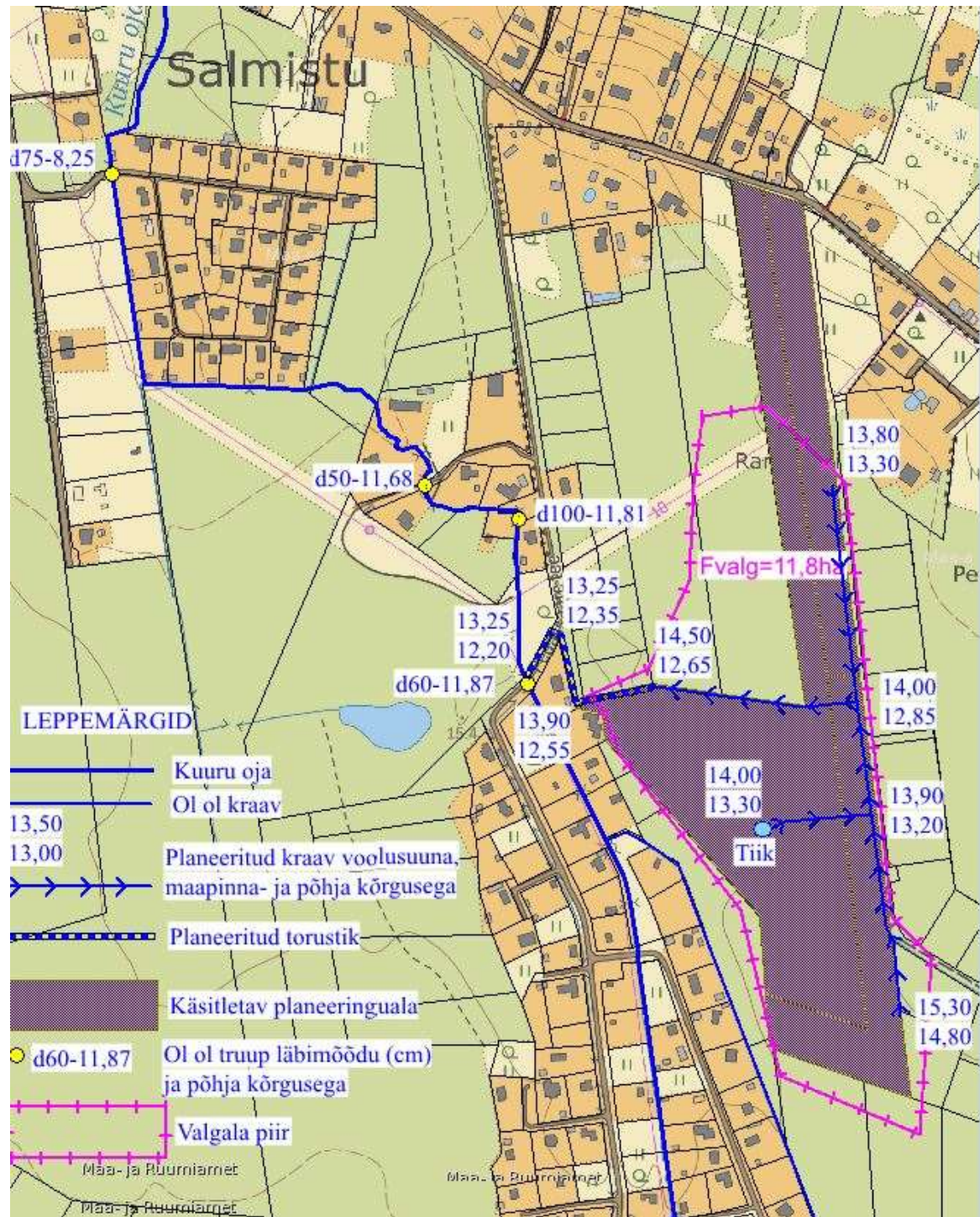
Planeeringuala ulatuses on kohati tegemist liigniiske alaga, mille kuivendamise ja sademevee ärajuhtimise põhimõtete lahendamiseks on koostatud **eksperthinnang** (AS Projekteerimisbüroo Maa ja Vesi OÜ, Kalev Raadla, 06.05.2025).

Planeeringualale on kavandatud kuivendus- ja sademeveekraavid, mille kaudu kokkukogutav liigvesi juhitakse üldmaa krundile Pos 19 ja Pedassaare tee (35301:001:0189) planeeritud sademeveetorustiku abil olemasolevasse kraavi, mis juhib oma veed Kuuru oja (vt skeem 2).

Planeeringu elluviimise järgselt suureneb eelneva olukorraga võrreldes valgalalt Kuuru oja jõe tippvooluhulk oluliselt, mis Kuuru oja seisukorda arvestades ei ole soovitatav. Selleks, et mitte halvendada Kuuru oja seisukorda, tuleb rakendada planeeringuala siseselt vajalikke meetmeid vooluhulkade piiramiseks.

Vastavalt eksperthinnangule peab planeeritud sademeveesüsteemi rajamisel olema tagatud, et sademevee juurdevool Kuuru oja jõe ei suureneks. Planeeringu elluviimise järgselt ei tohi halveneda riigitee 11267 Kuusalu-Valkla tee km 6.335 asuva truubi läbilaskevõime.

Skeem 2. Sademevee ärajuhtimise skeem (Allikas: Ekspert hinnang, Maa ja Vesi OÜ)



Ekspert hinnanguga seatud tingimused sademeveesüsteemi projekteerimiseks ja rajamiseks (detailsem kirjeldus ekspert hinnangus):

1. Selleks, et mitte suurendada planeeringualalt juhitava liigveega Kuuru ojasse suunatavat vooluhulka, sh ohustada riigitee aluse trüübi läbilaskevõimet, tuleb vooluhulga tipud

- hoida planeeringu koostamise eelsel tasemel. Seda on võimalik saavutada tagades kraavidele vajalik reguleeriv maht ning piirata väljavoolu sademeveetorustikuga.
2. Sademeveesüsteemi vajalik arvutuslik reguleeriv maht on 169 m³. Lubades veepinda planeeritud kraavides tõusta kuni 13,2 m abs, mahub esialgsel hinnangul kraavidesse kuni 150 m³ (kraavi põhja laius 0,4 m, nõlvus 1,5). Selleks, et tagada kraavide vajalik maht ja vähendada vooluhulkade tippusid, tuleb elamute katuste ja platside vesi valdavas osas juhtida krundisisesetele haljasaladele või suunata kraavi üle haljasala (mitte platsidelt otse toru kaudu kraavi). Selle tulemusel väheneb äravoolutegur ning samuti vajalik kraavide reguleeriv maht.
 3. Planeeritud kraavidest äravool sademeveetorustikku (Pos 16) tuleks lahendada kraavikaevuga enne kraavi torustikku suunamist. Kaevu kaudu peaks olema tagatud vooluhulga läbilaskvus 41 l/s. Sademeveetorustiku orienteeruv läbimõõt peaks olema 400 mm.

Planeeritud kraavide, tiigi ja sademeveetorustiku paiknemine ja kõrguslikud näitajad on põhimõttelised ning nende dimensioonid (sh sügavus, laius, tiigi asukoht) tuleb täpsustada projekteerimisel, arvestades eksperthinnangus antud tingimustega. Juhul, kui seatud tingimustega ei arvestata, tuleb projekteerimisel hinnata riigitee aluse truubi seisundit ja läbilaskevõimet ning vajadusel olemasolev truup rekonstrueerida.

Planeeritud üksikelamu kruntidel tekkiv sademevesi (sh katustelt ja platsidelt) tuleb hajutada võimalikult suures osas krundisiseselt pinnasesse või koguda kokku ning kasutada kuivadel perioodidel kastmiseks. Lubatud on maa-aluste sademevee kogumismahutite rajamine. Juurdepääsuteedel ja platsidel kasutada sademevett läbilaskvaid katendeid.

Krundile Pos 23 planeeritud parklas tuleb kasutada vähemalt osaliselt sademevett läbilaskvaid katendeid. Parklas tekkiv üleliigne sademevesi tuleb suunata sobiliku vertikaalplaneerimise teel (kalded, lohud, nõvad) haljasribadele (kaugemale riigiteest)

Sademevee valgumine naaberkruntidele peab olema takistatud. Riigiteele ning riigtee alusele maale on sademevee juhtimine keelatud.

7.10.5. Elektrivarustus

Elektrivarustuse planeerimiseks on Elektrilevi OÜ väljastanud 15.10.2024 tehnilised tingimused nr 483801.

Kogu planeeringuala kruntide perspektiivne elektrivarustuse vajadus on hinnanguliselt 450 A, mis tuleb täpsustada edasise projekteerimise käigus.

Planeeringuala toide on kavandatud olemasoleva alajaam Zeigo:(Kotka) baasil, mis asub Uuetoa tee 5 kinnistul. Alajaamast on planeeritud 0,4 kV maakaabelliinid planeeritud kruntideni. Kruntide elektrivarustus on ette nähtud krundipiirile planeeritud mitmekohalistest 0,4 kV liitumiskilpidest, mis peavad olema ööpäevaringselt vabalt teenindatavad. Elektritoide liitumiskilbist tarbijani tuleb rajada maakaabliga.

Lisaks 0,4 kV maakaablile on kavandatud perspektiivne kaablikoridor 10 kV keskpingeakaablile.

Planeeringuga on näidatud põhimõtteline tänavavalgustuse lahendus, mis tuleb täpsustada projekteerimise käigus (tänavavalgustuspostide asukohad, tüüp ja parameetrid).

Päikesepaneelide paigaldamisel tuleb jälgida, et nende paiknemine ei pimestaks naaberkrundi elanikke ega jääks visuaalselt häirima või domineerima. Paneelid tuleb paigaldada soovitatavalt

katusele, maapinnale paigaldamine ei ole lubatud.

7.10.6. Soojavarustus

Soojavarustus lahendatakse lokaalküttena. Lubatud on kõik kütteviisid (sh taastuenergia põhinevad keskkonnasäästlikud lahendused, maaküte) v.a kivisöe ja raskete kütteõlidega kütmine. Täpne küttesüsteemi lahendus tuleb anda hoonete projekteerimisel.

Hoone välismõjuga tehniliste seadmete eelistatud asupaik on maapind või katus.

7.10.7. Telekommunikatsioonivarustus

Telekommunikatsioonivarustus on võimalik lahendada valguskaabli või õhu kaudu levivate lahenduste abil.

Piki Kuusalu-Valkla teed on rajatud Eesti Lairiba Arenduse SA-le kuuluv valguskaabliga sidekanalisatsioon ning Enefit ASle kuuluva side õhuliin.

Planeeringualale on kavandatud sidekanalisatsiooni trassikoridor ning võimalikud ühendused kõikidele planeeritud kruntidele ning perspektiivselt ka olemasolevatele Uuetoa tee äärsetele kinnistutele, mis piirnevad planeeringualaga.

Sidevõrguga ühinemise võimalused (ELASA, Enefit AS vms) lahendatakse projekteerimisel.

7.11. Servituutide vajaduse määramine

Planeeringuga tehakse ettepanek servituutide seadmiseks eraomandis kruntidele juurdepääsude kasutamiseks ja tehnovõrkude rajamiseks ning avaliku kasutusõiguse määramiseks eraomandisse jäävatele avalikele objektidele (tabel 3). Planeeritud võimalikud servituudialad on näidatud eskiisjoonisel, mille ulatus ja seadmise vajadus tuleb täpsustada projekteerimise järgselt.

Transpordimaadele (antakse üle kohalikule omavalitsusele ja määratakse avalikku kasutusse) planeeritud tehnovõrkudele seatakse vajadusel servituudid võrguvaldaja kasuks kaitsevööndite ulatuses. Servituudialade ulatus ja seadmise vajadus tuleb täpsustada võrkude projekteerimise järgselt.

Planeeringuala põhjaosa läbival keskpingeliinil säilib asjaõigusseadusest tulenev võrgu talumise kohustus.

Tabel 3. Servituutide seadmise vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi/ isik	Servituudi sisu
Pos 11-17	Avalikkus (kõnniraja kasutamiseks)	Õigus, mis võimaldab üle teeniva kinnisasja kasutada, rekonstrueerida ja hooldada olemasolevat metsarada.
Soo-Sarapiku (35201:002:0024)	Avalikkus (kergliiklustee ja parklasse juurdepääsu kasutamiseks)	Õigus, mis võimaldab üle teeniva kinnisasja rajada, kasutada ja hooldada kergliiklusteed ning juurdepääsuteed parklasse.
Pos 9	Pos 16	Õigus, mis võimaldab krundi Pos 16 igakordsel valdajal rajada, kasutada ja hooldada üle teeniva kinnisasja sademeveekraavi.

7.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmisel on lähtutud Eesti Standardist EVS 809-1:2002.

- Tuleb tagada hoonete vahel ja ümbruses hea nähtavus ja valgustatus;
- Tuleb rajada krundile konkreetseid juurdepääsud ning vältida tagumiste juurdepääsude rajamist;
- Eristada selgelt avalikud ja privaatsed alad;
- Ehitusmaterjalidest kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid ehitusmaterjale;
- Kasutada atraktiivset maastikukujundust, arhitektuuri ning väikevorme;
- Tagada maa-ala korrashoid ning kasutada süttimatust materjalist suletavaid prügianumaid.

7.13. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Planeeringualal piiravad tegevust muud seadustest tulenevad kitsendused, mis on loetletud alljärgnevalt:

- tegevuspiirangud avalikult kasutatava tee kaitsevööndis, mis on reguleeritud ehitusseadustikus sätestatuga;
- tegevuspiirangus ranna piiranguvööndis, mis on reguleeritud looduskaitseaduses sätestatuga;
- tegevuspiirangud elektripaigaldise ja sideehitise kaitsevööndis, mis on reguleeritud määruses „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ sätestatuga;
- tegevuspiirangud ühisvee- ja ühiskanalisatsioonitrasside kaitsevööndites, mis on reguleeritud määruses „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“ sätestatuga;

7.14. Pinnase radoonisisaldus

Eesti pinnase radooniriski kaardi kohaselt jääb planeeringuala kõrge radoonisisaldusega (>50 kBq/m³) alale. Sellest tulenevalt tuleb planeeringuga hõlmatud maa-alal teostada enne projekteerimist radooniuuring, et selgitada välja võimalik radoonioht ning näha ette vajalikud radoonihjemeetmed.

Radoon imbub ruumidesse maja alusest pinnasest ja põhjaveest ning tulenevalt sellest esineb radooni peamiselt keldrites ja esimestel korrustel. Radoonisisaldus siseõhus kõigub väga suurtes piirides. Mida tihedam on hoone vundament, seda vähem pääseb radooni hoonesse. Lisaks mõjutab radooni taset siseõhus ilmastik, õhurõhud, tuulesuunad, maapinna niiskusprotsent, maapinna külmumine, hoone ventilatsioon ning selle kasutamine, akende ja uste avamine, küttekolded jne.

Siseruumide õhu radoonisisaldus on reguleeritud ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 28.02.2019 määrusega nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viiteta“. Sobivate radoonikaitse meetmete valikul tugineda projekteerimisel standardile EVS

840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ või samaväärsele oskusteabele.

7.15. Kavandatava tegevusega eeldatavalt kaasnev oluline keskkonnamõju

Keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) käigus anti ülevaade planeeringu piirkonna hetkeolukorrast, analüüsiti kavandatava tegevuse ja selle reaalsete alternatiivide keskkonnamõjusid ning toodi välja meetmed negatiivsete mõjude leevendamiseks.

Hinnangutest ja mõjude kokkuvõtlikust esitusest saab järeldada, et detailplaneeringuga kavandatava tegevusega ei kaasne olulisi tugeva ebasoodsa mõjuga aspekte.

7.15.1. Mõju rohevõrgustikule

Planeeritav ala ei ole määratud rohevõrgustiku alaks ei maakonnaplaneeringu ega ka kehtiva üldplaneeringu alusel. Samuti ei tee koostamisel olev üldplaneering eskiisist lähtuvalt ettepanekut ala rohevõrgustiku alade hulka hõlmata. Seega ala hoonestamisel mõju kõrgemal strateegilisel tasemel määratud rohevõrgustikule puudub.

Kehtiva üldplaneeringu alusel paiknevad planeeringuala kinnistud osaliselt haljasala reservmaal. Haljasalade ja haljasvööndite rajamist käsitletakse üldplaneeringus kompensatsiooni aladena ja suuremate liiklusalade äärde kaitsevöönditena, reeglina mitte vähem kui 50 m laiuselt. Antud juhul ei ole haljasala reservmaa puhul tegu kaitsevööndi funktsiooniga haljasmaaga – puudub objekt, mille suhtes elamualasid kaitsta. Samas elustiku kompensatsioonialaks on tegu liiga väikese ulatusega alaga. Pikk, kitsas ja ilma suuremate looduslike alade ühendusfunktsioonita haljaskoridori väärtus elustiku kompensatsioonialana on madal. Tegemist ei ole haljaskoridoriga, mis kompenseeriks paikkonnas elutsevatele liikidele piisaval määral elupaiku, kus toituda ja sigida. Üldplaneeringu kohase haljasvööndi eesmärk jääb seega ebaselgeks.

Detailplaneeringuga kavandatud 50 m laiune haljasvöönd (kõrghaljastuse säilitamise ja taastamise kohustus, piirete rajamise keeld) toetab lokaalse tasandi rohevõrgustikku. Säilitatav ala liitub piirkonnas teiste säilinud metsamaadega, mis võimaldaks suurema tervikala teket.

7.15.2. Mõju bioloogilisele mitmekesisusele ja populatsioonidele, taimedele ning loomadele ja kaitstavatele loodusobjektidele

Planeeringualal ega kontaktvööndis ei paikne EELIS (Eesti looduse infosüsteem) järgi kaitstavaid alasid, üksikobjekte ega kaitsealuste liikide leiukohti. Samuti ei esine alal kõrge ökoloogilise väärtusega kooslusi nagu on metsa vääriselupaigad ja loodusdirektiivi metsa elupaigad. Ala hoonestamisel ei ole oodata olulist ebasoodsat mõju kaitsealustele liikidele või kõrge ökoloogilise väärtusega kooslustele. Maa-ala elustikuline funktsionaalsus küll langeb maa-ala hoonestamisel, kuid populatsioonide seisunditele laiemalt ei ole oodata olulist ebasoodsat mõju – ala ei ole esmatähtis elupaik ning suurulukite jaoks on ala sobivus minimaalne. Selleks, et metsaalal säiliks metsalinnustiku ja väikeimetajate jaoks funktsionaalsus elu- ja toitumisalana on metsaalana ja hoonestusvabana säilitatava ala laius kavandatud vähemalt 50 m.

Planeeringulahendusega säilitatakse läänepoolne kõrghaljastusega haljasala, mida võib pidada KSH tulemuste kohaselt heaks lahenduseks. Arvestades piirkonna üldist arengut läbi kehtivate ja koostamisel olevate planeeringute, on praegune metsala muutumas tugevalt inim mõjuliseks, mis vähendab metsaliikide arvukust ja suurendab inimkaaslevate liikide osakaalu. Elurikkuse suurendamiseks on arvestatud rikastavate meetmete rakendamise vajadusega (vt KSH aruanne ptk 7).

7.15.3. Mõju Natura 2000 võrgustikule

Lähimad Natura 2000 võrgustikku kuuluvad alad on u 1,1 km kaugusele põhja suunda jäävad Kolga lahe linnuala (RAH0000094) ja Kolga lahe loodusala (RAH0000612). Arvestades kavandatava tegevuse iseloomu ja paiknemist Natura 2000 alade suhtes, on välistatud, et kavandatav tegevus mõjutaks Natura ala kaitse-eesmärke, sh elupaikade seisundit ja kaitstavate liikide seisundit ebasoodsalt. Välistatud on ka ebasoodne mõju Natura ala terviklikkusele.

7.15.4. Mõju pinna- ja põhjaveele

Alal puuduvad voolu- ja seisuveekogud, millest tulenevalt mõju neile puudub. Planeeringuala paikneb osaliselt liigniiskel alal. Maa-ala kuivendamiseks on planeeritud kuivenduskraavid ja sademeveetorustik, mis ühendatakse olemasoleva kraavitusega. Samuti on soovitatav krundisisene sademevee pinnasesse juhtimine.

Planeeringuala jääb perspektiivsele reoveekogumisalale. Kuna piirkonnas puudub ühiskanalisatsioonivõrk, lahendatakse planeeritud kruntide reoveekäitlus kuni ühiskanalisatsiooni liitumisvõimaluse loomiseni kohtkäitlusena ning igale krundile on planeeritud kogumismahuti. Reovee puhastamine peab toimuma vee-ettevõtja hallatavas puhastamiskohas.

Maa-ameti põhjavee kaitstuse hinnangu kaardikihi kohaselt paikneb planeeringuala kaitstud põhjaveega alal, kus põhjavesi on looduslikult väga hästi kaitstud maapinnalt lähtuva punkt- või hajureostuse suhtes. Nõuetekohaste kogumismahutite rajamisel ei ole oodata ebasoodsat mõju pinna- või põhjaveele.

Planeeritud kruntide veevarustus tagatakse ühisveevõrgu kaudu. Uute puurkaevude rajamise vajadus puudub. Kavandatava tegevusega ei avaldata mõju põhjavee tasemele.

7.15.5. Mõju pinnasele

Kavandatud tegevusega ei ole ette näha pinnase saastumist. Ehitustööde käigus toimub olemasoleva pinnase teisaldamine ja ümberpaigutamine planeeringuala ulatuses. Pinnase võõrandamist ei kavandata. Kavandatava tegevusega ei avaldata olulist ebasoodsat mõju pinnasele.

7.15.6. Jäätmete

Kehtivate jäätmekäitlusnõuete järgimisel ei ole oodata olulist ebasoodsat mõju seoses jäätmetekkega.

7.15.7. Mõju liiklusele ja juurdepääsudele

Planeeringu koostamisel on koostatud liiklushinnang hindamaks olemasolevat ja perspektiivset liikluskoormust ja liikluslahendust piirkonnas. Liiklushinnangus on leitud, et ajatava riigimaantee ja Uuetoa tee ristmiku läbilaskvustega probleeme ei teki. Planeeringu raames nähakse ette supelranna kasutajatele parkla, mis parandab antud riigitee lõigu liiklusohutust võrreldes planeeringu realiseerimise eelse olukorraga, sest supelranna kasutajatel tekib võimalus ohutuks parkimiseks ilma teelõigu nähtavust kahjustamata.

Juurdepääs naaberkinnistutele on planeeringuala kaudu tagatud samal viisil kui eelnevalt või on oodata ligipääsetavuse paranemist.

7.15.8. Müra, vibratsioon, valgus, soojus ja kiirgus

Planeeringuala jääb riigitee kaitsevööndisse (30 m), kus on tõenäoline normatiive ületavate keskkonnaparameetrite esinemine. Planeeringu koostamisel on arvestatud olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Planeeritud elamukrundid on kavandatud riigiteest kaugemale ning planeeritud hoonestusalad jäävad väljapoole tee kaitsevööndit. Mürasituatsiooni hindamisel tuleb lähtuda keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ nõuetest. Planeeringuala näol on tegemist elamumaa alaga, mis kuulub müratundlike alade II kategooriasse.

Arvestades, et tegemist on suhteliselt madala liikluskoormusega teega (444 autot/ööp), kus planeeringuala ulatuses on lubatud sõidukiirus kuni 40 km/h ning et planeeritud elamukruntide hoonestusalad jäävad vähemalt 35 m kaugusele riigiteest, võib eeldada, et liiklusest tingitud müratasemed jäävad seadusega lubatud piirnormidesse.

Projekteerimisel tagatakse hoonete siseruumide nõuded ning määratakse vajadusel vajalikud heliisolatsiooni meetmed standardi EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ kohaselt. Hoonete maantee poolsed küljed on soovitatav võimalusel maksimaalselt jätta üldkasutatavatele ning müra suhtes vähemtundlikele pindadele (esik, koridorid, samuti köök, wc, vannituba jm abiruumid). Magamisruumid on soovitatav paigutada hoonete vaiksemale küljele.

Ehitusaegsed tööd ja transport põhjustavad ehitusaegseid häiringuid, mida võib pidada lühiajaliseks ja mööduvaks. Ehitustegevuse perioodil võib esineda kõrgendatud ehitismüra tasemeid, mis eeldatavalt ei ole normatiive ületavad. Ehitusaegse mürahäiringu vältimiseks tuleb vältida öiseid mürarikkaid ehitustöid.

Liiklussagedused lähiala teedel on madalad ning tööstuslikud müraallikad puuduvad. Piirkonna müratasemed on sellest lähtuvalt madalad. Kavandatava arenduse maht ei ole suurusjärgus, mis võiks põhjustada müra normtasemetega ületamist ümbritsevatel aladel.

Vibratsiooni mõju hoonestusele on projekteerimisel vajadusel võimalik ennetada ning rakendada massiivsemaid konstruktsioone. Ehitustegevuse käigus tekkiv vibratsioon on lühiajaline, millega ei kahjustata läheduses asuvat elukeskkonda.

Ehitustegevusega kaasneb ehitusplatsi valgustamine. Tegu on ainult DP ala valgustusega, mistõttu see naaberalasid oluliselt ei mõjuta. Seejuures tuleb võtta arvesse, et ehitusaegne müra ei ületaks seadusega sätestatud ehitismüra ja vibratsiooni normtasemeid.

Kavandatava tegevusega ei kaasne soojuse ega kiirguse eraldumist.

Kavandatava tegevuse tagajärjel ei ole planeeringuala lähialadel oodata müra- ja vibratsioonitasemetega olulist suurenemist ning valgustamise, soojuse ja kiirguse teket.

Transpordiamet kui riigitee omanik on teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Kõik vajalikud leevendusmeetmetega seotud kulud kannab igakordne krundi omanik.

Insolatsiooninõuded (otsese päikesekiirguse pääsemine ruumi) on Eestis sätestatud standardis EVS 894:2008 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“. Projekteerimisel tuleb tagada planeeritud eluruumides insolatsiooni kestus vähemalt 2,5 tundi. Arvestades, et planeeritud hoonestusstruktuur on suhteliselt hajus ja kavandatav hoonestus maksimaalselt kahekorruline, on insolatsiooniprobleemide tekkimine vähetõenäoline.

7.15.9. Mõju õhukvaliteedile

Ehitustööde käigus võib minimaalset õhusaastet põhjustada ehitusmaterjalide puistes laadimine ning ladustamine ehitusplatsil, laadimisseadmete ja veoautode liikumine (tolm, heitgaasid). Kuna ehitustööde mahud on väikesed, ei põhjusta puistematerjalide laadimine ja ladustamine ning veoautode heitgaasid planeeringualal ja lähipiirkonnas õhukaitsealaseid probleeme. Tolmuemissioone ehitustöödel on võimalik vältida materjali kukkumiskõrguse vähendamise abil, ehitusmaterjalide katmisega veol ja ladustamisel, ehitusplatsil teede ja seadmete perioodilise puhastamisega ning kui ehitusmaterjalide laadimist ei teostata tugeva tuulega.

Soojavarustus lahendatakse lokaalküttena. Lubatud on kõik kütteviisid (sh taastuvenergia) põhinevad keskkonnasäästlikud lahendused, maaküte) v.a kivisöe ja raskete kütteõlidega kütmine. Keskkonnamõjuliselt on eelistatud küttelehendustes taastuvenergia kasutamine (päikesepaneelid, soojuspumbad jms). Mõju õhukvaliteedile sõltub kaudselt ka kavandatavate hoonete energiatõhususest. Arvestades, et kavandatavad uued hooned peavad olema energiatõhusad on ka nende küttevajadus väiksem kui olemasolevatel vanematel hoonetel ja seeläbi ka nende kasutamisel tekitatav mõju õhukvaliteedile vähene.

Planeeringute rakendamisel lisandub piirkonda hooned ja nendega seotud parkimiskohti ehk piirkonda luuakse eeldused täiendava liikluse lisandumiseks. Senise liikluse õhusaaste modelleeringute alusel esineb teeliiklusest põhjustatud õhukvaliteedi piirväärtuste ületamist ainult väga suure liikluskooormusega teede lähialadel. Antud juhul ei ole oodata, et piirkonnas tekiks sellist liikluskooormust, mis võiks põhjustada olulist mõju õhukvaliteedile.

7.15.10. Mõju kliimamuutuste leevendamisele ja nendega kohanemisele

Planeeringuga ei kavandata uute oluliste paiksete heiteallikate teket, mis põhjustaks olulist kasvuhoonegaaside heidet. Elamumaade rajamisega planeeringualale kaasneb metsa raadamine. Metsamaa raadamine põhjustab pöördumatu muutuse keskkonnas ning see mõjutab süsiniku talletamist ja sidumist. Maakasutuse muutusest tingitud süsiniku sidumise vähendamise kompenseerimiseks on riiklikul tasandil regulatsioon välja töötatud. Raadamise kompenseerimine toimub metsaseaduse ja keskkonnatasude seaduse kohaselt. Regulatsiooniga tuleb arvestada planeeringuga kaasnevate kliimamuutuste mõjude kompenseerimisel. Arvestades kogu arendustegevuse mahte, on maakasutuse muutusest tingitud mõju kliimale siiski vähene.

Planeeringuala ei jää Maa-ameti üleujutusosalade kaardirakenduse alusel üleujutusohuga alale, seega otsest üleujutuse ohtu alal ei esine. Arvestades sademete ebaühtlasemat jaotust tulevikus tuleb tähelepanu pöörata lokaalsete sademetest tekitavate üleujutuste mõju vähendamisele – selleks on planeeritud looduslähedased sademeveesüsteemid, mis puhverdavad sademevee koguseid ning aitavad vältida lokaalseid üleujutusi. Krundisistest kõvakatteliste pindade kasutust tuleb minimeerida võimaldades sademevete imbumine.

Planeeritud tegevusel on ebasoodne mõju kliimamuutuste pidurdamisele, kuid arvestades kogu arendustegevuse mahte, on maakasutuse muutusest tingitud mõju kliimale siiski vähene.

7.15.11. Mõju rohemajanduse, sh puhkemajanduse edendamisele

Rohevõrgustiku vabaõhu puhkefunktsioon on oluline eeskätt linnalise asustusega aladel, nende vahetus läheduses ja traditsioonilistes, väljakujunenud puhkemajandusliku taristuga looduslikes puhkepiirkondades. Planeeringuala puhul ei ole tegu olulise puhkemajandusliku funktsiooniga alaga. Seega ei avalda planeeringu rakendamine mõju rohevõrgustiku puhkemajanduslikule

väärtusele.

7.15.12. Mõju sotsiaalsetele vajadustele ja varale

Kavandatava tegevusega kaasnevana ei ole ette näha otsest mõju varale ega sotsiaalsetele vajadustele.

7.15.13. Kumulatiivne mõju

Koostamisel oleva Soo-Sarapiku kinnistu detailplaneeringu, kehtiva Uuetoa I detailplaneeringu ning käesoleva detailplaneeringu koosmõjus väheneb praegune olemasolevate elamualade vaheline metsaala oluliselt, muutudes suuresti sobimatuks elupaigaks suurematele ulukitele.

7.16. Keskkonnatingimusi tagavad meetmed

7.16.1. Negatiivse mõju vähendamine elustikule (kohustuslikud meetmed)

- Pinnase ettevalmistustööd (koorimine, katmine) teostada pesitsusvälisel ajal (september–märts), vältimaks maas või selle lähedal pesitsevate lindude pesade hävimist. Sihtliigid: lehelinnud, põõsalinnud, roolinnud jms.
- Puude ja põõsaste raiet teostada pesitsusvälisel ajal (augusti teine pool–märts), vältimaks antud biotoopi kasutavate linnuliikide pesade hävimist. Sihtliikideks kõik puudel ja põõsastel ning nende kaitsvas varjus pesitsevad linnuliigid.
- Virnastatud hakkematerjali hakkimist, kui see on plaanis, teostada pesitsusvälisel ajal (september–märts), vältimaks hakkematerjali virnades pesitsevate linnuliikide pesade hävimist.
- Vältida suurte klaaspindadega hoonete rajamist alale. Suurte klaaspindade kasutamisel tuleb hoonete aknad/klaaspinnad projekteerida ja ehitada selliselt, et antud klaaspinnad oleksid lindudele kergesti märgatavad. Selleks kasutada võimalikult madala peegeldusteguriga klaase. Suure peegeldusteguri puhul ei ole piisav meede UV-valgust peegeldava kile kasutamine, see võib küll vähendada lindude kokkupõrkeid klaaspindadega, kuid ei väldi seda. Suurte klaaspindade puhul tuleb neid teha ka muul viisil nähtavaks (joonte, punktide kleepimine, läbipaistvate aknasirmide kasutamine väljaspool klaasi ees), vastasel korral mitte planeerida suuri klaaspindu, mis võivad põhjustada rändeperioodil lindude massilisi hukkumisi.
- Säilitada maksimaalselt planeeringualal veel kasvavat ja väljaspoole kavandavate elamute õuealasid jäävat kõrgpuistut ja teha seda võimalikult looduslikuna, säilitades ka alusmetsa (esinduslikumad põõsad ja nende grupid). Seal, kus olemasoleva puistu säilitamine pole võimalik, planeerida uus haljastus, kus on esindatud nii kõrgpuistut (nii okas- kui lehtpuu) kui põõsaid/hekke. Leida võimalusi haljastuses kasutada lindude toidulauda rikastavaid viljuvaid puid: pihlakas, viirpuud jms. Mida suurem on taimestiku liigirikkus, seda enamatele linnuliikidele need elupaika ja toitu pakuvad.
- Detailplaneeringus kavandatud haljasvööndi alale piirdeaedu mitte kavandada. Meede võimaldab väikeimetajate liikumise säilimise alal.

7.16.2. Elustiku mitmekesisust rikastavad meetmed (soovituslikud meetmed)

- Elurikkuse kao kompenseerimiseks oleks võimaluseks rajada alale kahepaiksetele sobilik sigimisveekogu või selleks sobilik kraavilaid. Sigimisveekogu (tiigi) rajamisel tuleb

veekogu kaldaala puudest puhastada määral, mis võimaldab veekogu päikesele avada. Muda- ja settekiht tuleb eemaldada mineraalse pinnaseni. Veekogu kaldad peavad olema lauged (kalda kaldenurk ei tohiks olla üle 25° vähemalt põhjakaldal). Kui soovitakse rajada kraavilaiend tuleb arvestada sademevee eskperthinnangus toodud analüüsi (vt lisad) ning järgida järgmiseid tingimusi:

- Kraavilaiendeid tuleb rajada mineraalpinnasesse, et vältida nõlvade sissevarisemist.
 - Kraavilaiendite rajamisel tuleb arvestada ala topograafiaga, rajades need tasastele kraavilõikudele, mille rekonstrueerimisjärgne sügavus on 1–1,5 m.
 - Kraavilaiendi laius peab olema vähemalt kahekordne kraavi laius ja pikkus vähemalt 2 m.
 - Kraavilaiendi põhi peab jääma 20–30 cm kraavi põhjast sügavamale.
 - Kraavilaiendite kaldakalle ei tohi ületada 25°. Kraavilaiendite suurus tuleb valida nii, et vastav kaldakalle on võimalik saavutada.
 - Sigimisveekogud peavad olema ümbritsetud haljasalaga, kus leidub kõrgema taimestikuga (puhmastega) ja põõsastega alasid, mis on kahepaiksetele olulisteks varjupaikadeks. Samuti on oluline mõne kivikuhila olemasolu. Kõrghaljastuse rajamisel tuleb vältida puude istutamist veekogude lõunakallastele, kuna puud hakkavad veekogusid päikese eest varjama.
- Uute hoonete planeerimisel ja ehitamisel kasutada soovitavalt materjale ja meetodeid, mis säilitaksid pesitsusvõimalused suitsu- ja räästapääsukestele (nt karedad krohvitud seinad aitavad pesamaterjali hoone külge kinnitada, alternatiiv oleks spetsiaalsete pesaaluste tekitamine hoonetele, arvestades sihtliikide vajadusi), piiritajale, kodu- ja põldvarblasele (nt kinnitada hoonetele spetsiaalsed puhastatavad pesakastid), hall-kärbsenäpile ja linavästriku (nt luua hoone välisseintesse, ca 2–4 m kõrgusele, enam varjatud ning puistule ja haljasaladele avatud kohtadesse, pesitsemiseks sobivaid üksikuid orvukohti, millele puudeks ligipääs vareslastel ja hulkuvatel kassidel (nt orv kaetud metallsõrestikuga, mille silma läbimõõt võimaldaks sealt läbi minna vaid pisematel lindudel või siis olema sedavõrd varjatud ligipääsuga, et see vareslastele silma ei hakkaks ja et kassid selleni ronida ei saaks), aga mida oleks võimalik jällegi 1–2 korda aastas puhastada).
 - Luua maksimaalselt pesitsuskohti suluspesitsejatele. Detailplaneeringu realiseerudes kaovad alalt pea kõik looduslikud õõnsused, mida saab osaliselt asendada pesakastidega. Alale tuleks paigaldada pesakaste, mis oleksid sobilikud erinevatele linnuliikidele.
 - Ehitustegevuse käigus maa seest välja tulnud suuremaid kive on soovitatav kasutada haljastuselementidena, nt rajada kivihunnikuid või -aedu säilitatava kõrgpuistu lähinaabrusesse. Suuremad kivid võivad haljastuses ka üksikuna kasutust leida. See ilmestab maastikku ja annab lindudele võimaluse neil istudes saaki (putukaid) valvata. Kivihunnikud ja -aiad võivad olla kombineeritud alpimäeks. Kivide paigutamine peab toimuma viisil, mis on ohutu inimesele (vältida varisemisohtu), ent samas pakub kividevahelisi tühimikke (ei ole sidusainega täiel määral kinnitatud), võimaldamaks neis pesitseda.
 - Kavandada hoonete projektides sademevee kogumismahuteid, mis võimaldavad kastmisveeks kasutada sademevett. Samuti kasutada hoonetes veesäästlikuid dušitsikuid ja segisteid.

7.17. Kultuurilised ja sotsiaalmajanduslikud mõjud

Planeeringualal ning selle vahetus läheduses puuduvad muinsuskaitsealused mälestised, pärandkultuuri objektid ja väärtuslikud maastikud, millele võiks kavandata tegevus mõju avaldada. Salmistu küla vana osa läbiva külatänav (riigitee) äärne ala on käsitletav ajalooliselt olulise külamiljöölana (vana kaluriküla), kuhu on koondunud tihedama asustustruktura olemasolevad mereäärsed üksikela mud. Planeeritavad alad jäävad vanast külaosast eemale, paiknedes hilisema olemasoleva asustuse ja varem planeeritud elamugruppide vahelisel alal, mis järgivad kaasaegsema hoonestustruktuuri põhimõtteid, ning moodustades eraldiseisva uue elamute grupi, kus järgitakse hajusa asustustruktuuri põhimõtteid.

Planeeritud tegevus põhjustab muutuseid senises maakasutuses ning keskkonna visuaalses ilmes – olemasolev lageraie läbinud metsamaa asendub üksikela mud alaga, kuhu kavandatakse nii uushoonestus kui ka infrastruktuur. Olulisel kohal on kõrghaljastusega haljasvööndi säilitamine ning elamukruntide suhteliselt suurel määral kõrghaljastamise kohustus. Planeeritud elamukrundid moodustavad koos varasemalt planeeritud kruntidega eraldiseisva privaatse elurajooni, mis sobitub olemasolevate metsamaade vahelisele alale, pakkudes uusi võimalusi kodude rajamiseks väikeasulasse.

Planeeritud tegevusega ei avaldata olulist kultuurilist mõju.

Seniste metsamajanduslikul eesmärgil kasutatud alade kasutuselevõtt elamualadena toob kaasa lageraie läbinud lankide heakorastamise ning läbimõeldud ja keskkonda ilmestava haljastamise (sh haljasvööndid erinevate elamurajoonide vahel), mis rikastab visuaalselt nii olemasolevaid kui ka rajatavaid elamupiirkondi. Üldkasutatavate alade kavandamine võimaldab piirkonna elanikel kasutada seni eraomandis olnud olemasolevaid metsaalasid (puhke- ja treeningalad ning metsa- ja kõnnirajad) rekreatiivsel eesmärgil. Kaasaegse arhitektuuriga uushoonestus ning uute elanike lisandumine avaldab positiivset mõju piirkonna jätkusuutlikule arengule ning kogukonnam elavdamisele, kasvatades laiemat huvi Salmistu küla kui väärtusliku elukeskkonna vastu. Lisaks tõstab korrastatud elukeskkond ning uus lisanduv kinnisvara piirkonna olemasoleva kinnisvara väärtust.

Planeeringuga lisandub täiendav liiklejate hulk, millel liiklusanalüüsi tulemuste põhjal puudub oluline negatiivne mõju liikluskoormuse suurenemisele. Uus tänavavõrgustik parendab oluliselt ka lähipiirkonna olemasolevate elanike liikumisvõimalusi (sh Uuetoa tee ja Klaukse tee äärsed hoonestatud krundid), sh võimaldab kavandavate ühenduskoridoride kaudu kergliiklejatel liikuda mugavalt erinevate alade vahel. Salmistu küla avaliku ranna kasutajatele kavandatud avalik parkimisala ja kergliiklustee parendavad ranna kasutamise võimalusi ning tõstavad suvitusperioodi aegset liiklusohutust.

Planeeringu elluviimisega kaasnevad majanduslikud kulud nii planeeringu elluviimisest huvitatud isikule kui ka kohalikule omavalitsusele, mis on valdavalt seotud planeeritud taristu rajamisega ning on käsitletud täpsemalt ptk 7.18.

Kokkuvõtvalt ei takista ega halvenda kavandata tegevus ümbruskonna kinnistute maakasutust ega loo eeldusi negatiivse olustiku tekkeks, vaid parandab ja mitmekesistab olemasolevat külamiljööd heakorastatavate ja kõrghaljastusega alade, lisanduvate rekreatiivsete alade ning liikluskorralduslike lahenduste (kergliiklejate alad, avalik parkla, olemasolevate elanike juurdepääs kruntidele) näol. Planeeritud tegevusega kaasnev sotsiaalmajanduslik mõju on positiivne.

7.18. Planeeringu elluviimise võimalused

Detailplaneering on kehtestamise järgselt aluseks planeeringualal teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Projektid peavad olema koostatud vastavalt kehtivatele projekteerimismääradele ja heale projekteerimistavale ning ehitusprojekt (sh selle osad) peab olema koostatud või kontrollitud ehitusseadustikus toodud nõuetele vastava isiku poolt.

Planeeringu realiseerimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaavõimalusi maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Igakordne krundi omanik peab tagama vastavate meetmetega ehitusseadustiku täitmise, mis nõuab, et ehitist ei või ohustada selle kasutajate ega teiste inimeste elu, tervist või vara ega keskkonda. Samuti tuleb vältida müra tekitamist ning vee või pinnase saastumist ning ehitistega seonduva heitvee, suitsu ja tahkete või vedelate jäätmete puudulikkust ärajuhtimist. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada kohe.

Detailplaneeringu elluviimisel tuleb tööde teostamisel pidada kinni raierahust pesitsusperioodil, milleks on 15. märts - 31. juuli.

Detailplaneeringuga kavandatud ehitusõiguse realiseerimise eelduseks on transpordimaale planeeritud sõidutee, tehnovõrkude ja haljastuse (edaspidi Rajatised) rajamine detailplaneeringus sätestatud viisil, mahus ja ulatuses, mille väljaehitamise ja kulude kandmise kohustus on arendajal. Detailplaneeringu alusel moodustatud transpordimaa kruntide võõrandamisel kanduvad arendaja kohustused transpordimaale planeeritud Rajatiste rajamiseks edasi kruntide uutele omanikele.

Transpordiameti tingimused:

1. Vastavalt EhS § 72 lg 1 punktidele 5 ja § 70 lg 2 punktidele 1 on riigitee kaitsevööndis keelatud teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd ning ohustada ehitist ja selle korrakohast kasutamist.
2. Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale parkla või mistahes hoone ehitusloa väljastamist.
3. Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.
4. Transpordiamet ei võta endale kohustusi riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks.
5. Planeeringu koosseisus kavandatavad riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb rajada kinnisel meetodil. Lähtuda Transpordiameti juhendis „Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale kavandamisel“ toodud põhimõtetest“.
6. Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

Detailplaneeringuga kavandatud ehitusõiguse realiseerimise eelduseks on arendaja poolt:

- Transpordimaa kruntide Pos 20, 21, 22 väljaehitamine planeeringuala ulatuses (sh planeeritud ristumiskoht riigiteega, sõidutee, haljastus, tänavavalgustus); Pos 22 väljaehitamine toimub koostöös Uuetoa tee (35201:002:0248) igakordse omanikuga.
- Planeeringukohaste tehnovõrkude ja -rajatiste (sh planeeringuga kavandatud sademeveekraavid ja -torud ning planeeringuala välised ühendused) rajamine. Krundile

Pos 22 kavandatud tehnovõrgud ja -rajatised ehitatakse välja koostöös Uuetoa tee (35201:002:0248) igakordse omanikuga.

- Planeeritud üldmaa krundile Pos 19 avalikult kasutatavate rajatiste (sh puhke- ja treeningatraksioonide ja kõnnitee) rajamine.

Avalike rajatiste väljaehitamise järgselt võõrandatakse krundid Pos 19, 20, 21, 22 tasuta Kuusalu vallale.

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Kuusalu vallale kohustust kruntidele Pos 20, 21, 22 avalikuks kasutamiseks ette nähtud teede ning nendega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (sh sademeveekraavide ja -torustike) väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks.

Kruntidele Pos 23 ja 24 kavandatud avalikuks kasutamiseks ette nähtud rajatiste (sh parkla, kergliiklustee) väljaehitamise ja vastavate kulude kandmise kohustus on Kuusalu vallal. Antud rajatiste väljaehitamine ei ole eelduseks detailplaneeringukohase ehitusõiguse realiseerimiseks.

Planeeringu realiseerimise tingimused ja tegevuskava:

- Planeeringualasse hõlmatud maaüksuste jagamine katastriüksusteks vastavalt kehtestatud maakasutusele ning servituutide seadmine (sh avalikku kasutusse määratavate rajatiste rajamiseks ja kasutamiseks).
- Kruntide Pos 23 ja 24 tasuta võõrandamine Kuusalu vallale.
- Rajatistele tehniliste tingimuste taotlemine ja projekteerimine ning vajadusel eraomandis olevate kinnistute omanikega notariaalsete lepingutega maakasutuskokkulepete sõlmimine isikliku kasutusõiguse vormis tehnovõrkude ja -rajatiste rajamiseks (sh sademeveekraav).
- Rajatistele ehitusloa taotlemine, ehitamine ja kasutusloa väljastamine.
- Täies ulatuses nõuetekohaselt rajatud ning kasutusloa saanud transpordimaa sihtotstarbega kinnistute Pos 20, 21, 22 tasuta üleandmine vallale ning avalikku kasutusse määramine.
- Radooniuuringu teostamine ning vajadusel meetmete määramine radooni ohjamiseks.
- Hoonete projekteerimine.
- Hoonetele ehituslubade taotlemine ja väljastamine.
- Hoonete ehitamine ning kasutuslubade taotlemine ja väljastamine.
- Üldkasutatavale maale (Pos 19) puhkeala projekteerimine, ehitusloa taotlemine ja väljastamine, ehitamine, kasutusloa taotlemine ja väljastamine ning avalikku kasutusse määramine. Üldkasutatav maa tuleb ehitada välja hiljemalt ajaks, kui vähemalt 50% planeeritud üksikelamu kruntidest on saanud ehitusloa.

JOONISED (eraldi failidena)