



**Töö nr: M 1109/23**

---

Huvitatud isik: Marek Mikson

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

**Sillanurme tee 5 kinnistu  
DETAILPLANEERING  
Kuusalu küla, Kuusalu vald.**

**Seletuskiri.  
Joonised.**

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

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

## KÖITE SISUKORD

<b>I</b>	<b>SELETUSKIRI.....</b>	<b>3</b>
1	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED .....	3
2	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK.....	3
3	OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS .....	3
3.1	SITUATSIOONI KIRJELDUS .....	3
3.2	MAAOMAND PLANEERITAVAL ALAL .....	5
3.3	OLEMASOLEV HALJASTUS.....	5
3.4	GEODEESIA .....	5
4	PLANEERINGUGA KAVANDATAV .....	5
4.1	RUUM .....	5
4.1.1	Detailplaneeringu ülesanded.....	6
4.1.2	Planeeritava maa-ala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed .....	6
4.1.3	Krundi hoonestuse analüüs .....	8
4.1.4	Kooskõla Kuusalu valla üldplaneeringuga .....	8
4.1.5	Arhitektuuri- ja kujundusnõuded ehitistele.....	9
4.1.6	Planeeritava ala kruntideks jaotamine .....	10
4.1.7	Kavandatud krundi ehitusõigus .....	10
4.1.8	Tingimused ehitusprojekti koostamiseks .....	11
4.2	LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMISE KORRALDUS .....	11
4.3	KESKKONNAKAITSE, HALJASTUS JA HEAKORD.....	12
4.3.1	Keskkonnakaitsealased ettepanekud.....	12
4.3.2	Haljastus .....	12
4.3.3	Jäätmekäitluse korraldus.....	12
4.3.4	Soojavarustuse põhimõtted .....	12
4.3.5	Insolatsioonitingimuste muutumine.....	12
4.4	TULEOHUTUS.....	13
4.5	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED.....	14
	TEHNOVÕRGUD .....	14
4.6	TEHNOVÕRGUD.....	14
4.6.1	Üldosa.....	14
4.6.2	Veevarustus ja reoveekanaliseerimine .....	14
4.7	ELEKTRIVARUSTUS.....	15
4.8	SIDEVARUSTUS.....	15
4.9	SOOJUSVARUSTUS .....	15
4.9.1	Üldosa.....	15
4.9.2	Soojusvarustus .....	15
4.10	ETTEPANEKUD MAA-ALADE VÕI ÜKSIKOBJEKTIDE KAITSE ALLA VÕTMISEKS.....	15
4.11	SERVITUUDID JA NAABRUSÕIGUSED.....	15
4.12	PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA .....	16
4.13	PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA.....	16
<b>II</b>	<b>KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL.....</b>	<b>1</b>

## III JOONISED

1. Situatsiooniskeem	LEHT 1
2. Olemasolev olukord	LEHT 2
3. Põhijoonis	LEH

## **I SELETUSKIRI**

### **1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED**

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

- Kuusalu Vallavalitsuse 21. juuni 2023 korraldus nr 295 „Kuusalu küla Sillanurme tee 5 kinnistu detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine“.
- Kuusalu küla Sillanurme tee 5 kinnistu detailplaneeringu lähteülesanne.  
Lisa Kuusalu Vallavalitsuse 21.06.2023.a korraldusele nr 295

Planeeritaval alal ( Sillanurme tee 5 katastriüksusel) kehtib Kuusalu küla Saluvälja kinnistu detailplaneering (kehtestatud Kuusalu Vallavolikogu 28. mai 2008. a otsusega nr 27)

Planeerimisseaduse § 140 lõike 7 alusel tuleb detailplaneeringu muutmiseks koostada uus sama planeeringuala hõlmav detailplaneering, lähtudes planeerimisseaduses detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõuetest. Planeerimisseaduse § 140 lõike 8 alusel muutub uue detailplaneeringu kehtestamisega sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks.

Detailplaneering on koostatud vastavalt huvitatud isikuga (maaomanikuga) sõlmitud lepingule. Koostatud detailplaneering vastab Kuusalu valla üldplaneeringule.

Varem koostatud arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid:

- Planeerimisseadus (vastu võetud 28.01.2015. a, jõustus 01.07.2015. a);
- Kuusalu valla üldplaneering.

Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:

Kuusalu vald Kuusalu küla „Sillanurme tee 5 ehitusjärgne mõõdistus“, koostatud OÜ 100 AAKRIT poolt 21.05. 2023, töö nr TJ-44\_23

### **2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK**

Detailplaneeringu eesmärk on kinnistule ehitusõiguste määramine elamu ning abihoonete püstitamiseks.

Detailplaneeringuga ei teha ettepanekut katastriüksuse jagamiseks.

### **3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS**

#### **3.1 SITUATSIOONI KIRJELDUS**

Planeeritav ala hõlmab Kuusalu külas asuvat Sillanurme tee 5 katastriüksust (katastritunnus 35201:002:0847; pindala 3602 m². Planeeritava katastriüksuse maakasutuse sihtotstarve on 100 % elamumaa.

Planeeritavale alale tagab juurdepääsu Sillanurme tee, mille tupikus paikneb Sillanurme tee 5 maaüksus. Juurdepääsu tee lähtub T1 Tallinn-Narva maanteelt. Olemasolev tänavavõrk loob head võimalused planeeritavale alale ligipääsuks Kuusalu aleviku keskusest ning ka kaugemalt

Planeeritav krunt on trapetsi kujuline, põhja- lõuna suunal umbes 65 meetri pikkune. Krundi laius on keskmiselt 50 meetrit.

Planeeritavat ala ümbritsevad põhiliselt elamumaa sihtotstarbega ca 3000 m<sup>2</sup> suurused krundid. Läänepiir külgneb krundiga, millel asub Kuusalu koolikompleks, põhjapiiril asuvad Rihumäe ridaelamud. Planeeringuala läbivad maagaasi jaotustorustik ja ühisveevärgi torustik.



Foto 1. Vaade planeeritavale krundile Sillanurme teelt.

Planeeritaval alal asuvad järgmised ehitised:

- Elamu, ehitisregistri kood 120771398; ehitisealune pind 203,9 m<sup>2</sup>
- Kuur, ehitisregistri kood puudub; ehitisealune pind 29,1 m<sup>2</sup>
- Kasvuhoone, ehitisregistri kood puudub; ehitisealune pind 12,8 m<sup>2</sup>;

Reljeefilt on planeeritav ala praktiliselt tasane. Planeeritava krundi keskmine kõrgus EH2000 süsteemis on 47.50 meetrit.

Kõlvikuliselt on Sillanurme tee 5 katastriüksus kõik õuemaa (3602 m<sup>2</sup>)

Looduskaitse ega ka muinsuskaitse aluseid objekte planeeringualal ei leidu.

## KATASTRÜKSUSE PIIRANGUD.

Planeeringualal asuvad:

- maagaasi jaotustorustik, millel on 1 meetri laiune kaitsevöönd kummalegi poole liini telge
- ühisveevärgi veetorustik, millel on 2 meetri laiune kaitsevöönd kummalegi poole liini telge.

### 3.2 MAAOMAND PLANEERITAV ALAL

Planeeritaval alal asub järgmine katastriüksus:

	Aadress	Pindala m <sup>2</sup>	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
	Sillanurme tee 5 Kuusalu küla Kuusalu vald Harju maakond	3602	35201:002:0847	Elamumaa 100%	Eraomand

### 3.3 OLEMASOLEV HALJASTUS

Krunt on eelnevalt heakorrastatud ja haljastatud, õues kasvab hooldatud muru. Planeeritaval krundil on mõned leht- ja okaspuud.

### 3.4 GEODEESIA

Reljeefilt on planeeritav ala kerge kaldega edela suunas. Madalaimad kohad on maaüksuse edelaosas- abs +46.85 m ning kõrgeimad põhjaosas abs +48.16 m EH2000 kõrguste süsteemis.

## 4 PLANEERINGUGA KAVANDATAV

### 4.1 RUUM

Sillanurme tee 5 katastriüksus asub Kuusalu külas, Tallinn-Narva põhimaantee kogujateelt lähtuva Sillanurme tee tupiku lõpus. Sillanurme tee kulgeb lõunast-põhja. Tallinn-Narva põhimaantee trass jääb 300 meetri kaugusele lõunasse, Kuusalu aleviku keskus on ca 1 km kaugusel kagukaares. Planeeringuala paiknemine ruumis on näidatud situatsiooniskeemil, graafilise osa leht 1.

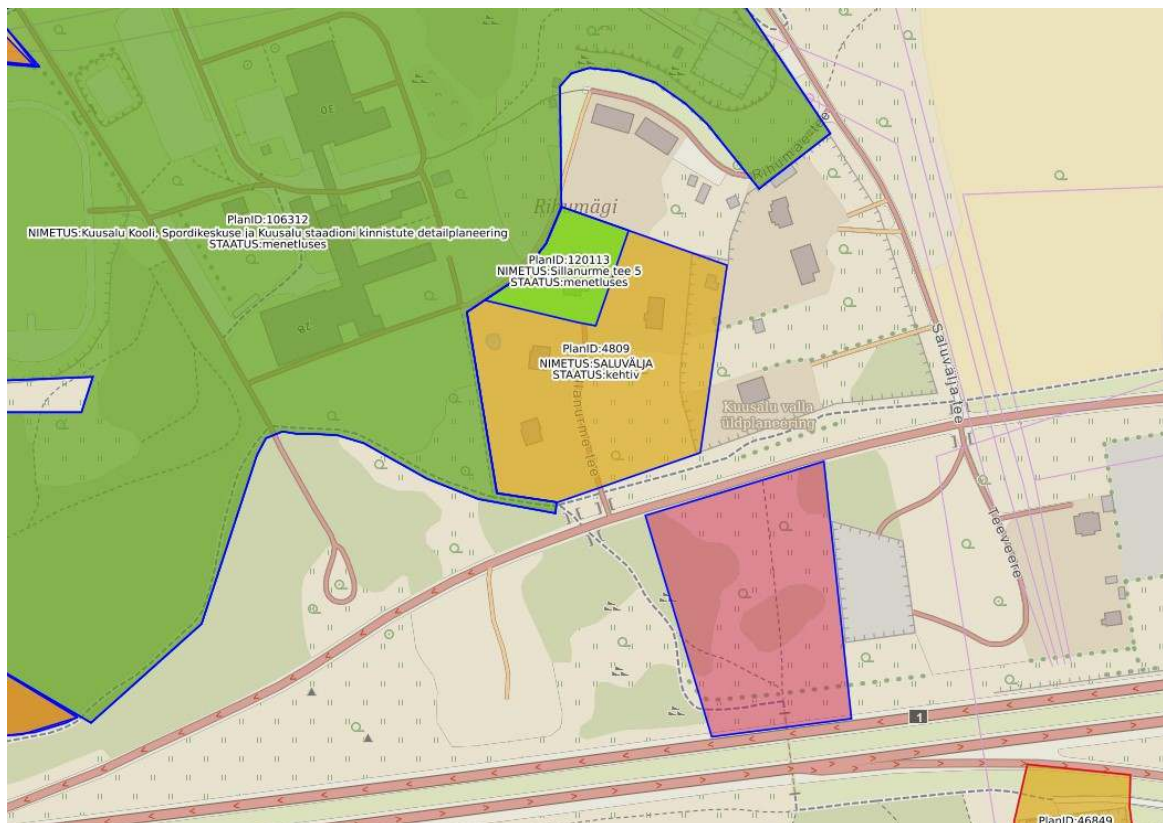
#### 4.1.1 Detailplaneeringu ülesanded

Detailplaneeringu ülesanneteks on vastavalt lähteülesandele määratud:

1. Kinnistule täiendava ehitusõiguse ning hoonestusala määramine arvestades üldplaneeringus toodud nõuete, olemasolevate hoonestatud alade ja kõrval asuva haridusasutuse maa-alaarendamise vajadustega.
2. Liikluskorralduse ja tehnovarustuse lahendamine.
3. Heakorralduse ja haljastuse lahendamine.
4. Kõigi vajalike piirangute ja servituutide määramine.
5. Vajadusel ettepanekute tegemine notariaalsete lepingute sõlmimiseks.

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

Planeeritav ala asub Kuusalu vallas, Kuusalu külas. Planeeringualale tagab hea juurdepääsu lõunaapiiril asuv Sillanurme tee ja sealt Tallinn-Narva põhimaanteele suunduv kogujatee. Planeeritavat ala lähiümbruses ida- ja lõunakaares on valdavalt elamumaa krundid. Idas paikneb Sillanurme tee 4 (35201:002:0846; elamumaa; 3603 m<sup>2</sup>) ja lõunas Sillanurme tee 2 (35201:002:0844; elamumaa) ja Sillanurme tee 3 (35201:002:0845; elamumaa; 3602 m<sup>2</sup>) katastriüksused. Põhjas on piirinaabriks Rihumäe tee 1/3 (35301:002:2460; elamumaa; 10655 m<sup>2</sup>). Läänes on Vana-Narva mnt 28 (35201:002:0197; ühiskondlike ehitiste maa; 113 600 m<sup>2</sup>), millel asub Kuusalu Keskkooli hoonekompleks.





Planeeringuala kontaktvööndis on algatatud Vana-Narva mnt 28 kinnistul „Kuusalu Kooli, Spordikeskuse ja Kuusalu staadioni kinnistute detailplaneering“. Planeeritavast alast idas ja lõunas kehtib Saluvälja detailplaneering.

Kontaktvööndis on enamus katastriüksusi hoonestatud, hoonestus ning asustustihedus on tüüpiline Kuusalu aleviku äärealale, mis on sujuvalt sulanud küla asustusalasse. Kontaktvööndis olevad hooned on põhiliselt viilkatustega, mille katusekalded jäävad vahemikku 30-45°. Abihooned on püstitatud üldiselt madalamate kalletega katustega. Sillanurme tee 5 kinnistu detailplaneeringuga kavandatav hoonestus haakub piirkonnas olevate elamute arhitektuuriga.

Planeeringuga kavandatav hoonestus peab järgib antud piirkonnas väljakujunenud hoonestuse üldmuljet ja rütmi. Kohustuslike ehitusjoonte asukohad planeeringus ei ole määratud piirkonna asustuse iseloomu arvestades. Hoonestusala kauguse kavandamisel tänavapoolsest piirist on järgitud Kuusalu valla üldplaneeringust tulenevat nõuet erinevatel kruntidel olevate hoonete minimaalsest kaugusest (30 meetrit).



Foto 2. Vaade planeeringualale ja kontaktvööndi miljöle põhjast

Kõik kontaktvööndis asuvad maaüksused on planeeringuala mõjuvööndis. Planeeringuga kavandatavad elu- ja abihooned ja nende kasutamisest tulenevad tegevused ei tekita uusi märkimisväärsed mõjusid lähiümbrusele. Küll aga mõjutab miljööd positiivselt ala korrastamine, uute, sobivate hoonete ehitamine. Detailplaneeringu rakendumisega ei kaasne liiklusintensiivsuse olulist tõusu piirnevatel tänavatel, millelt on lahendatud juurdepääs. Kavandatu mõju kontaktvööndile võib pidada positiivseks ning elavdab väljakujunenud küla

miljööd. Detailplaneeringuga kavandatavad hoonemahud on proportsioonis ning ei muutu dominandiks olemasoleva hoonestuse ega looduse suhtes.

Planeeringuga kavandatule ei avalda selle paiknemine Kuusalu külas olulist mõju. Analüüsides ruumi mõjusid planeeritud hoonestatavale õuealale, puuduvad negatiivsed tegurid. Majanduslikust ja ehituslikust aspektist on planeeringuga kavandatav ainuõige ja sobiv nii planeeritavale krundile kui ka ümbritsevale ruumile. Mõjuala analüüs toetab käesoleva detailplaneeringuga kavandatut.

Eelpooltoodut analüüsides on planeeringuga kavandatu sobiv nii planeeritavale krundile kui ka asula miljöole.

#### 4.1.3 Krundi hoonestuse analüüs

Detailplaneeringuga kavandatavad hooned ehitatakse krundi piiridest 5-15 meetri kaugusele. Kavandatavate hoonete paigutamisel peab arvestama olemasoleva elamu paiknemisega. Planeeringuga on lubatud ka olemasoleva elamu laiendamine ja ümberehitamine ning uute abihoonete püstitamine. Hooned projekteeritakse sobivana keskkonda. Planeeritavale krundile kavandatav hoonestus moodustab terviku- elamu koos seda teenindavate abihoonetega ning hooneid ühendavate teede ja platsidega.

#### 4.1.4 Kooskõla Kuusalu valla üldplaneeringuga

Koostatav Sillanurme tee 5 kinnistu detailplaneering on kooskõlas kehtiva Kuusalu valla üldplaneeringuga seatud ruumilise arengu eesmärkidega. Kuusalu valla üldplaneeringus on määratud ehitamise printsiibid hajaasustuses, mida antud planeering järgib.

Väljavõtte üldplaneeringu seletuskirjast:

##### 6.5 Ehitamise printsiibid hajaasustuses

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

Sillanurme tee 5 kinnistu detailplaneeringus on arvestatud üldplaneeringuga määratud nõudeid:

- *Kavandatud hooned on sobitatud miljöösse, arvestatud on lähikruntide hoonete mahtudega ning maastiku struktuuriga. Kasutatakse piirkonnale omaseid viimistlusmaterjale.*
- *Kavandatud hooned on mahuliselt sobivad hajaasustusse.*

Planeeringulahendus on kooskõlas Kuusalu valla üldplaneeringuga.





Joonis 1. Väljavõte Kuusalu valla üldplaneeringust

#### Üldplaneeringu leppemärgid:



#### 4.1.5 Arhitektuuri- ja kujundusnõuded ehitistele

Katusekalle: 20-45°;

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

Välisviimistlus: puit, krohv, tellis;

Katusekattematerjal: vaba (kivi, profiilplekk, rullmaterjal);

Hooneid planeeritaval krundil ehitatakse ainult hoonestusalale. Väljapoole hoonestusala võib paigaldada ajutisi ehitisi ning ehitada tehnoarajatisi kooskõlas ehitusseadustikuga. Tingimusi kuni 20m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga väikeehitiste püstitamiseks on kirjeldatud peatükis 4.1.7.

Sokli kõrgus on pinnareljeefi arvestav, ca 0,3-0,6 m ehitise maapealsest kõrgusest. Katusekalded planeeritaval krundil peavad olema vahemikus 20 – 45°. Lubatud on kelp- ja poolkelp ning kahepoolsed viilkatused, kogu katuse ulatuses kalle samasugune. Kavandatavate hoonete katuste harjajooned paralleelsed või risti krundil paikneva olemasoleva elamuga.

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

Planeeritava krundi piiridele on lubatud rajada statsionaarseid piirdeaedaid - PVC kattega keevisvõrk aiad, mille kõrguseks kuni 1,5 m. Lubatud on ka piirkonnale iseloomulikud horisontaal- või vertikaalsetest puitlappidest piirded (h max = 1,5 m). Oluline on piirde sobivus kavandatavate hoonete arhitektuuriga.

#### **4.1.6 Planeeritava ala kruntideks jaotamine**

Kehtivaid maakatastris registreeritud Sillanurme tee 5 katastriüksuse piire käesoleva planeerimis-protsessiga ei muudeta.

Planeeringuga ei teha ettepanekuid krundi maakasutuse sihtotstarbe muutmisteks (olemasolev sihtotstarve üksikelamu maa 100%).

#### **4.1.7 Kavandatud krundi ehitusõigus**

Planeeritavatele kruntidele määratakse ehitusõigused hoonete ja rajatiste (sealhulgas eraldiseisvad varjualused, keldrid jms) püstitamiseks, juurdepääsuteede ja tehnovõrkude paiknemine ning soovitavad olmejäätmete kogumise konteinerite asupaigad.

Hoonestuse tüüp vaba, lubatud ühekaldelised, viil-, kelp kui ka poolkelp katused. Põhihoonelüksikelamul on katusekorruse kavandamisel soovitav viilkatus kaldega 45 kraadi ja kalle kogu katuse ulatuses samasugune. Kahe täiskorrusega hoone kavandamisel on soovitav katusekalle ca 20 kraadi Absoluutkõrgusi kruntidel muudetakse vastavalt vajadusele, et tagada sajuvee äravool. Reljeefimuudatused peavad jääma vahemikku ± 0.5 m olemasolevast maapinnast.

Krundile on lubatud põhiotstarbe teenindamiseks teede, platside ja tehnovõrkude rajamine ning kuni 20m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga väikeehitiste püstitamine vastavalt kehtivatele tuleohutusnõuetele ehitusseadustikule. Väikeehitiste kavandamisel väljapoole detailplaneeringuga määratud hoonestusala, tuleb need kirjalikult kooskõlastada piirinaabritega kui kaugus naaberkrundi hoonetest on väiksem kui 8 meetrit.

Krundi ehitusõigustes sisaldub kõikide üle 20m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga ehitiste kogupind.

Krundi ehitusõigusega (tabel 1) on määratud:

- 1) planeeritud krundi kasutamise sihtotstarve;
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil;
- 3) hoonete suurim lubatud kõrgus;
- 4) hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala

**Krundi ehitusõigus**

**Tabel 1**

<i>krundi aadress</i>	<i>planeeritud krundi pindala, sihtotstarv e</i>	<i>hoonete suurim lubatud arv krundil</i>	<i>Krundi kavandatud max ehitisealune pind</i>	<i>hoonete suurim lubatud kõrgus</i>	<i>katusekalde vahemik</i>
Sillanurme tee 5	3602 m <sup>2</sup> 100% EP	1 üksiklamu 4 abihoonet	450 m <sup>2</sup>	8 m (üksiklamul) 7 m	20 – 45 <sup>0</sup>

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

EP – üksiklamu maa

#### 4.1.8 Tingimused ehitusprojekti koostamiseks

Projektide koostamiseks on määratud järgmised tingimused:

- Hoonete eskiiskavandid kooskõlastada kohalikus omavalitsuses.

## 4.2 LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMISE KORRALDUS

Liikluskorralduse ettepanek on lahendatud vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 nõuetele. Planeeringuga on ettenähtud planeeritavale krundile peamine juurdepääs olemasolevalt avalikus kasutuses olevalt Sillanurme teelt, mis kulgeb planeeringuala lõunapiirile. Mahasõit krundile on eelnevalt välja ehitatud. Vajadusel esitatakse mahasõidu ümberehitamise lahendus ehitusloa taotlemisel esitatava ehitusprojekti koosseisus.

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

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

Planeeringuga ei kaasne arendustegevust väljaspool planeeritavat ala.

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

#### **4.3.1 Keskkonnakaitsealased ettepanekud**

Planeeringu arendamisel on tehtud järgmised ettepanekud:

- Korraldada jäätmete sorteeritult kogumise süsteem
- Mitte lubada immutada reovett pinnasesse, et kaitsta põhjavett.

#### **4.3.2 Haljastus**

Sillanurme tee 5 krunt on eelnevalt heakorrastatud ja haljastatud. Krundil kasvavad üksikud puud ja põõsad. Haljastuse kujundamiseks koostatakse vajadusel eraldi projekt. Ehitustegevust segavad puud likvideeritakse.

Istutatavad põõsad ja puud peavad olema liigiehtsad, istikute kõrgus, laius ja võrsekasv peavad olema liigitüüpilised. Istikutel ei tohi olla ohtlikke ja karantiinseid haigusi ega kahjureid, kuivanud oksa, ega oksatüükaid, rebendeid, murdumisi ega muid vigastusi, kuivamistunnuseid. Istikud peavad olema nii terved ja tugevad, et nende edasine normaalne kasvamine oleks tagatud. Samuti peavad nad olema liigiomaselt kujundatud.

Ehitustööde käigus kaitsta puid võimalike vigastuste eest, paigaldada tüvekaitsmed ja jälgida, et ei kahjustataks puude võrseid.

Lisaks tuleb krundi haljastamisel jälgida, et

- haljastuse rajamisel arvestada taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ning omavahelise sobivusega; haljastamisel istutada heitlehiseid ja igihaljaid puid ning põõsaid suhtearvuga vähemalt 3:1;
- haljastamisel kasutada nii kõrg- kui madalhaljastust;
- lubamatu on kõrghaljastuse rajamine hoonete lähemale kui 3 m (oleneb puu liigist);
- järgida kehtivaid normatiivakte seoses tehnovõrkudest tulenevate piirangutega.

#### **4.3.3 Jäätmekäitluse korraldus**

Tekkivad jäätmed kogutakse ja käideldakse vastavalt kehtivatele normidele, jäätmed sorteeritakse ja kogutakse kinnistesse konteineritesse. Jäätmete äraveoks sõlmitakse leping vastavat litsentsi omava ettevõttega.

#### **4.3.4 Soojavarustuse põhimõtted**

Hoonete soojavarustus tagatakse lokaalsete kütteseadmetega.

#### **4.3.5 Insolatsioonitingimuste muutumine**

Planeeritava krundi kontaktvööndis ei ole elamuid, mis jääksid planeeritavate hoonete varju. Sellest tulenevalt ei ole vajadust insolatsiooni-analüüsi tegemiseks.

#### 4.3.6 Õhureostus ja müra

Käesoleva detailplaneeringuga ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke rajatise ja tegevusi. Planeeringu ala läheduses ei ole mürarikast või ohtlikku ettevõtet, suure liiklustihedusega või tolmatvat maanteed ega muud elu või tervist ohustavat saasteallikat välisõhu kaitse seaduse tähenduses. Rajatavad hooned ei suurenda oluliselt lokaalset liikluskooormust. Sellest võib järeldada, et müra ega õhureostuse kasv planeeringu rakendumisel ei suurene.

Kuusalu küla Sillanurme tee 5 kinnistu detailplaneeringu kehtestamiseks ei ole vajalik keskkonnamõjude strateegiline hindamine, kuna kavandatav tegevus, hoonestusviis ja tihedus ei avalda olulist mõju ümbritsevale keskkonnale.

#### 4.3.7 Radooniriske vähendavad abinõud

Kavandatava elamu siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond vastavalt kehtivatele seadustele ja Eesti standardis EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule. Normaalse ja suure radoonisisaldusega piirkondades tuleb pinnaseõhu radoonisisaldust mõõta enne ehitusprojekti koostamist ning pärast hoone kasutuselevõttu esimesel talvel teha radoonisisalduse kontrollmõõtmised. Radooniriski vähendamiseks tuleb välja selgitada pinnaseõhu kõrgeenenud radoonisisalduse allikas: kui see on mingi kõrge raadiumisisaldusega maapinnakiht (näiteks graptoliitargilliit (varasema nimega diktüoneemakilt), võib osutada vajalikuks maja alt ja mõne meetri kauguselt vundamendist selle kihi eemaldamine. Teiseks on oluline, et vundamendi ja põranda ehitamiseks kasutataks tihedaid materjale ning ehitamise käigus välditaks lõhede (ja mikrolõhede), kavernide jne teket. Samuti tuleb ruumide ventilatsiooni projekteerimisel vältida alarõhu kujunemist ja kõrgendatud radoonisisaldusega (üle 40 Bq/kg) ehitusmaterjalide kasutamist. Kindlasti tuleks kavandada korralikud ruumide puhta välisõhuga tuulutuse võimalused. Tuulutamine on üks lihtsamaid viise ruumide siseõhu radoonisisalduse vähendamiseks.

### 4.4 TULEOHUTUS

Ehitistevaheliste kujade planeerimisel on lähtutud Siseministri 30.03.2017.a määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“

Hoonestusalal peavad ehitistevahelised kujud vastama EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ nõuetele ja tagama vaba ligipääsu hoonetele.

Ehitiste suurim lubatud suletud netopind peab vastama tuleohutusklassi alusel määratud tuletõkkesektsiooni piirpindalaga vastavuses Siseministri 30.03.2017.a määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ nõuetele. Kavandatavate hoonete tuleohutusklassi määrab kasutusviis, korruselisus ja konstruktsioonides kasutatavad materjalid. Minimaalselt peab aga iga planeeritav hoone vastama tuleohutusklassi TP-3 nõuetele.

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

Lähim nõuetele vastav tuletõrje hüdrant (tagab kustutusvee 10 l/sek kolme tunni jooksul) asub Rihumäe tee 1/3 krundil, kaugus planeeringualast ca 120 meetrit. Kustutusvett on võimalik võtta ka Kuusalu Keskkooli tuletõrje veemahutist.

#### **4.5 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED**

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti Standard EVS 809-1:2002. Järgnevalt on tehtud kokkuvõtte kuritegevuse riske vähendavatest tingimustest.

Kuritegevuse riskide minimeerimiseks on planeeringu koostamisel arvestatud järgmiste strateegiatega:

- Hoonete vaheline hea nähtavus ja valgustatus;
- selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;
- territoriaalsus;

Projekteerimisel ja hilisemal väljaehitamisel tuleks arvestada veel täiendavalt järgnevaga:

- jälgitavus (video- ja naabrivalve);
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- kvaliteetsete ja vastupidavate materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud jne);

#### **KORRASHOID.**

Halvasti korrashoitud alad ja hoonestus võivad luua mulje peremehe puudumisest ja kinnisvara hooletusse jätmisest, mis võib kaasa tuua vandalismi. Korrashoid on oluline tegur tõstmaks ümbruses turvalisuse tunnet.

#### **VÄLISVALGUSTUS.**

Hoonete sissekäigud ja lähiümbros peaksid olema pimedal ajal valgustatud. See tagab parema nähtavuse naabritele ja möödakäijatele.

#### **MUUD MEETMED.**

Lukustatavad aiad ja tõkkepuud ei anna reeglina tulemusi ning samas tekitab see probleeme kiire juurdepääsu tagamisel õnnetuse korral Päästeteenistuse autodele. Hoonetele paigaldatud turvasüsteemid (mitmesugused valvesüsteemid) tagavad parema tulemuse. Viimasel ajal on meil levinud naabrivalve põhimõtete rakendamine.

### **TEHNOVÕRGUD**

#### **4.6 TEHNOVÕRGUD**

##### **4.6.1 Üldosa**

Olemasolevatele ja kavandatavatele tehnorajatistele kohaldatakse kaitsekujasid ulatuses, mida näeb ette Majandus- ja Taristuministri 25.06.2015 määrusega nr 73 kinnitatud „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“.

##### **4.6.2 Veevarustus ja reoveekanaliseerimine**

Eelnevalt on kinnistu liitunud Kuusalu valla ühisveevärgiga.

Reoveed juhitakse olemasolevasse kogumismahutisse. Seoses ehitusõiguste suurenemisega võib rajada täiendava kogumismahuti.

#### **4.7 ELEKTRIVARUSTUS**

Planeeritava ala elektrivarustus on eelnevalt lahendatud, kinnistul on liitumine Elektrilevi OÜ elektrisüsteemiga. Soklil liitumiskilp asub krundi piiril, Sillanurme tee maa-alal. Krundi õueala välisvalgustus paigaldatakse hoonete külge või eraldi õuevalgustitena. Täpsemad lahendused antakse ehitusprojektide koosseisus.

#### **4.8 SIDEVARUSTUS**

Kavandatavad hooned ühendatakse vajadusel õhu kaudu leviva kiire andmesidevõrguga ja TV-ga.

#### **4.9 SOOJUSVARUSTUS**

##### **4.9.1 Üldosa**

Käesoleva tööga on lahendatud planeeritava ala soojavarustus detailplaneeringu mahus.

##### **4.9.2 Soojusvarustus**

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

#### **4.10 ETTEPANEKUD MAA-ALADE VÕI ÜSIKOBJEKTIDE KAITSE ALLA VÕTMISEKS**

Käesoleva planeeringuga ei ole tehtud ettepanekuid uusi üksikobjekte ega maa-alasid kaitse alla võtta.

#### **4.11 SERVITUUDID JA NAABRUSÕIGUSED**

Planeeringu elluviimisel tekkivad naabrusõigused lahendatakse omanike vaheliste lepete alusel, mis kinnitatakse kannetega kinnisturaamatusse.

Kitsendused planeeritaval katastriüksusel:

- Kuusalu Soojus OÜ veetorustik 2 meetri laiuse kaitsevööndiga.
- Maagaasi jaotustorustik 1 meetri laiuse kaitsevööndiga.



#### **4.12 PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA**

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

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

#### **4.13 PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA**

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

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

- projekteerimine
- ehitamine

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

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

Ehitamine. Ehitusprojektide alusel taotleb huvitatud isik ehitusloa.

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

## II KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL