



Töö nr: Y 0203/25

Huvitatud isik:

Mikk Jäetma

Planeeringu algataja:

Kuusalu Vallavalitsus
vallavalitsus@kuusalu.ee

Üraski 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

KÖITE SISUKORD

I	SELETUSKIRI.....	3
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.....	5
4.1.2	Planeeritava maa-ala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	6
4.1.3	Krundi hoonestuse analüüs	7
4.1.4	Kooskõla Kuusalu valla üldplaneeringuga	7
4.1.5	Arhitektuuri- ja kujundusnõuded ehitistele.....	8
4.1.6	Planeeritava ala kruntideks jaotamine	9
4.1.7	Kavandatud krundi ehitusõigus	9
4.1.8	Tingimused ehitusprojekti koostamiseks	10
4.2	LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMISE KORRALDUS	10
4.3	KESKKONNAKAITSE, HALJASTUS JA HEAKORD.....	11
4.3.1	Keskkonnakaitsealased ettepanekud.....	11
4.3.2	Haljastus	11
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 VÄHENDAVAL NÕUDED JA TINGIMUSED.....	13
	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

III JOONISED

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

I SELETUSKIRI

1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Detailplaneeringu koostamise alused:

- Kuusalu Vallavalitsuse 17. oktoober 2024 korraldus nr 279 „Kuusalu küla Üraski kinnistu detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine“.
- Üraski kinnistu detailplaneeringu lähteülesanne.
Lisa Kuusalu Vallavalitsuse 17.10.2024.a korraldusele nr 279

Planeeritav ala asub kehtiva Kuusalu valla üldplaneeringu kohasel nn valgel alal. Valge ala üldplaneeringu kaardil tähendab, et antud aladel maakasutuse sihtotstarve ei muutu ja selle muutmist tulevikus ei piirata. Ka pole nendele aladele ette nähtud suuremaid ja eraldi käsitlemist väärivaid kitsendusi ega piiranguid. Üldplaneering sätestab, et detailplaneering tuleb koostada veekogude kallastest 250 m ulatusse jäävate kruntide hoonestamiseks.

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 „Üraski kinnistu. Maa-ala plaan tehnovõrkudega“, koostatud OÜ Topograaf poolt 29.11. 2024, töö nr G182024

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 Üraski katastriüksust (katastritunnus 35301:001:1823; pindala 31981 m². Planeeritava katastriüksuse maakasutuse sihtotstarve on 100 % maatulundusmaa.

Planeeritavale alale tagab juurdepääsu Tülivere- Tammeotsa tee, mille idaservas paikneb Üraski maaüksus. Juurdepääsu tee lähtub Sigala-Võnsi teelt. Olemasolev teedevõrk loob head võimalused planeeritavale alale ligipääsuks Kuusalu aleviku keskusest ning ka kaugemalt. Planeeritav krunt on ebakorrapärase trapetsi kujuline, põhja- lõuna suunal umbes 270 meetri pikkune. Krundi laius on keskmiselt 150 meetrit.

Planeeritavat ala ümbritsevad valdavalt maatulundusmaa sihtotstarbega krundid.



Foto 1. Vaade planeeritava ala lähiümbrusele läänest (Maa-ameti fotoladu)

Planeeritaval alal asub seadustamata väikeehitis (ehitisealune pind 33,5 m²). Ehitisregistrisse kantud ehitisi Üraski katastriüksusel ei ole.

Reljeefilt on planeeritav ala praktiliselt tasane. Planeeritava krundi keskmine kõrgus EH2000 süsteemis on 23.00 meetrit.

Kõlvikuliselt koosneb Üraski katastriüksus looduslikust rohumaaast (592 m²); metsamaast (30872,0 m²) ja muust maast (517.0m²).

Looduskaitse ega ka muinsuskaitse aluseid objekte planeeringualal ei leidu.

KATASTRIÜKSUSE PIIRANGUD.

Planeeringualal asuvad:

- Kuusalu oja, mis on lõheliste kudemis- ja elupaik.
- Kuusalu oja veekatsevöönd 10 m
- Kuusalu oja ehituskeeluvöönd 25 m
- Kuusalu oja piiranguvöönd 50 m
- Elektrilevi 0,4 kV õhuliin. Kaitsevöönd liini teljest 2 m mõlemale poole.

3.2 MAAOMAND PLANEERITAVAL ALAL

Planeeritaval alal asub järgmine katastriüksus:

	Aadress	Pindala m ²	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
	Üraski Kuusalu küla Kuusalu vald Harju maakond	31981	35301:001:1823	Maatulundusmaa 100%	Eraomand

3.3 OLEMASOLEV HALJASTUS

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

3.4 GEODEESIA

Reljeefilt on planeeritav ala kerge langusega kirde suunas. Madalaimad kohad on Kuusalu oja ääres- abs +21.60 m ning kõrgeimad lõunaosas abs +24.00 m EH2000 kõrguste süsteemis.

4 PLANEERINGUGA KAVANDATAV

4.1 RUUM

Üraski katastriüksus asub Kuusalu külas, kohaliku Tülivere- Tamme tee idaservas. Tallinn-Narva põhimaantee ja Kuusalu alevik jäävad planeeritavalt krundilt ca 3 kilomeetri kaugusele, Salmistu lahe mererand on ca 2 kilomeetri kaugusel. Planeeringuala paiknemine ruumis on näidatud situatsiooniskeemil, graafilise osa leht 1.

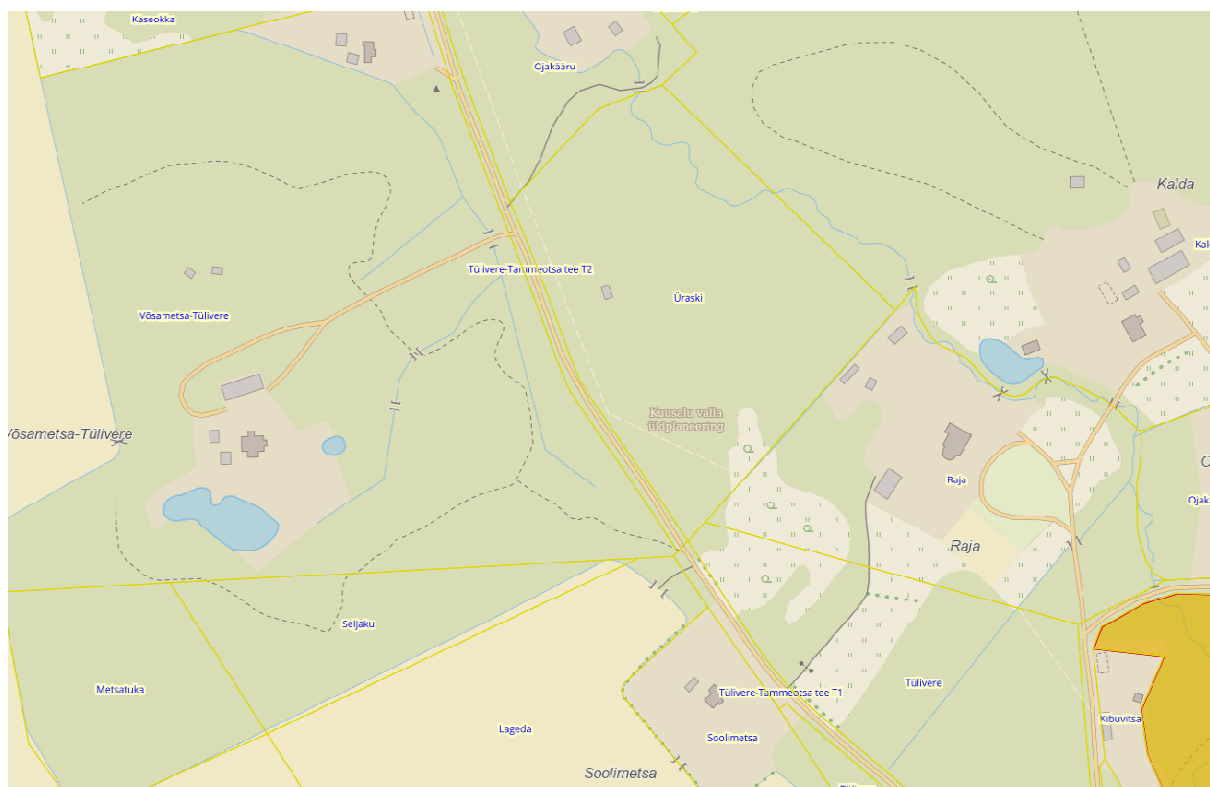
4.1.1 Detailplaneeringu ülesanded

Detailplaneeringu ülesanneteks on vastavalt lähteülesandele määratud:

1. Kinnistule ehitusõiguse määramine elamu ja abihoonete rajamiseks. Hoonestusala kavandamisel arvestada Kuusalu oja ehituskeeluvööndiga ning üldplaneeringu nõudega, mille kohaselt on naaberkinnistute hoonestusalade vahel 30 m. Oja ehituskeeluvööndi vähendamist mitte kavandada.
2. Heakorrastuse ja haljastuse lahendamine.
3. Kõigi vajalike piirangute ja servituutide määramine.

4.1.2 Planeeritava maa-ala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeritav ala asub Kuusalu vallas, Kuusalu külas. Planeeringualale tagab hea juurdepääsu läänepiiril asuv Tülivere – Tammeotsa tee T2 ja sealt Sigala- Võnsi tee, mis kulgeb T11270 Kuusalu- Leesi riigiteele. Tallinn-Narva põhimaantee jääb ca 3 kilomeetri kaugusele lõunasse. Planeeritavat ala lähiümbruses on valdavalt maatulundusmaa krundid. Idas paikneb Kalda (35201:002:0807; maatulundusmaa; 206796 m²), lõunas Raja (35201:002:2330; maatulundusmaa; 28188 m²) ja Tülivere (35201:002:0516; maatulundusmaa; 26672 m²) katastriüksused. Põhjas on piirinaabriks Ojakäär (35301:001:1822; elamumaa; 15766 m²). Läänes, teisel pool Tülivere-Tammeotsa teed paikneb Võsumetsa- Tülivere (35301:001:1819; maatulundusmaa; 183330 m²) katastriüksus.



Joonis 1. Vaade planeeritava ala kontaktvööndi hoonestusele (Maa-ameti kaart)

Planeeringuala kontaktvööndis ei ole algatatud ega ka kehtestatud detailplaneeringuid.

Kontaktvööndis on enamus katastriüksusi hoonestatud, hoonestus ning asustustihedus on tüüpiline piirkonna hajaasustusele. Kontaktvööndis olevad hooned on põhiliselt viilkatustega, mille katusekalded jäävad vahemikku 30-45°. Abihooned on püstitatud üldiselt madalamate kalletega katustega. Üraski kinnistu detailplaneeringuga kavandatav hoonestus ei pea täielikult haakuma piirkonnas olevate elamute arhitektuuriga. Üraski krundile kavandatavat hoonestust jääb ümbritsema mets ning hooned ei ole teelt vaadeldavad. Seega ei kujune ka vastuolusid erinevate arhitektuursete lahenduste suhtes.

Kohustuslike ehitusjoonte asukohad planeeringus ei ole määratud piirkonna asustuse iseloomu arvestades. Hoonestusala kauguse kavandamisel naaberkruntide piirist on järgitud

Kuusalu valla üldplaneeringust tulenevat nõuet erinevatel kruntidel olevate hoonete minimaalsest kaugusest (30 meetrit).

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

4.1.3 Krundi hoonestuse analüüs

Detailplaneeringuga kavandatavad hooned ehitatakse krundi piiridest enam kui 40 meetri kaugusele. Kavandatavate hoonete paigutamisel peab arvestama Kuusalu ojust tulenevate piirangutega ja krundisisese kuivenduskraaviga. Tänu planeeritava krundi suurele territooriumile ja metsaalale, ei ole naaberkruntide hoonestusalad üheaegselt vaadeldavad. Kavandatavate hoonete arhitektuuri ja mahulise vormi määrab eelkõige ümbritsev looduskeskkond ja maastikumuster. Hooned projekteeritakse sobivana keskkonda. Planeeritavale krundile kavandatav hoonestus moodustab terviku- elamu koos seda teenindavate abihoonega ning hooneid ühendavate teede ja platsidega.

4.1.4 Kooskõla Kuusalu valla üldplaneeringuga

Koostatav Üraski 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:

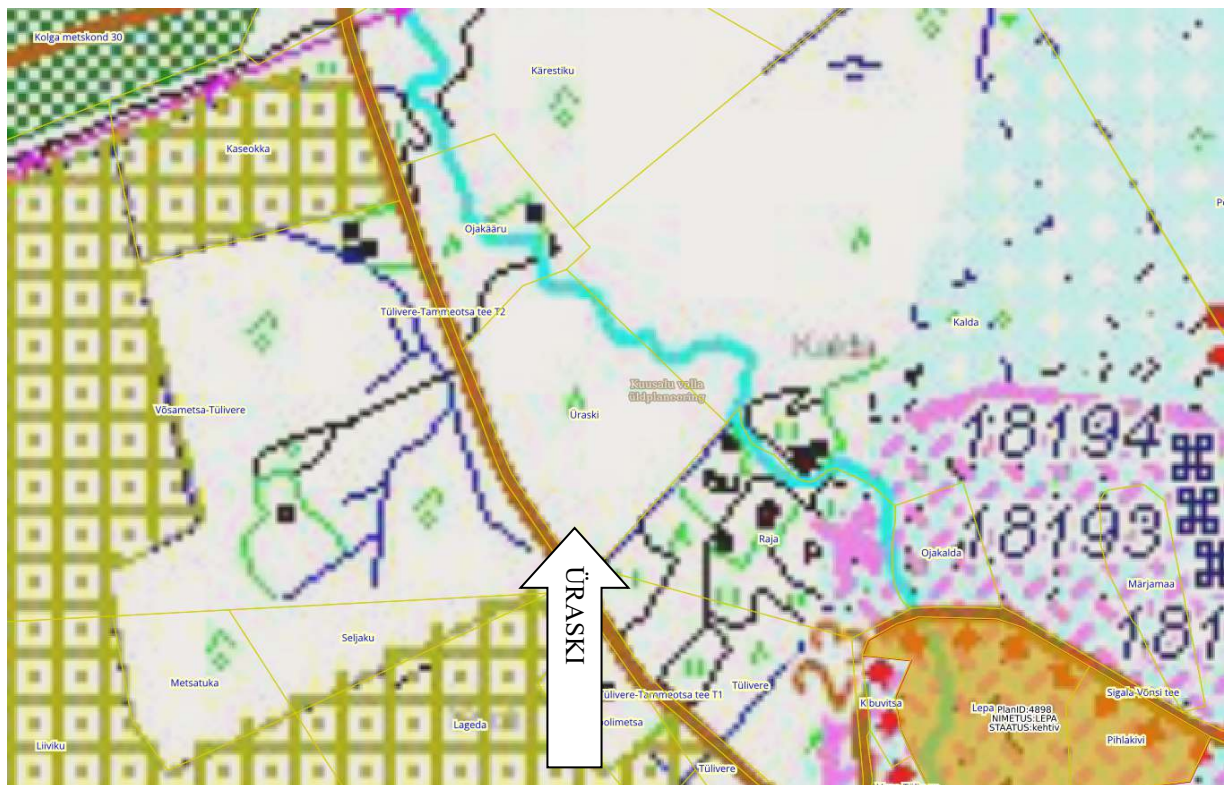
6.5 Ehitamise printsiibid hajaasustuses

.....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 lähiümbrusele arvestada kogu vaateväljaga.....

Üraski 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 2. Väljavõte Kuusalu valla üldplaneeringust

Üldplaneeringu leppemärgid:



4.1.5 Arhitektuuri- ja kujundusnõuded ehitistele

Katusekalle: 20-60°;

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 tehnoajutisi kooskõlas ehitusseadustikuga.

Sokli kõrgus on pinnareljeefi arvestav, ca 0,3-0,6 m ehitise maapealsest kõrgusest. Katusekalded planeeritaval krundil peavad olema vahemikus 20 – 60°. Lubatud on kelp- ja poolkelp ning kahepoolsed viilkatused, kogu katuse ulatuses kalle samasugune. Kavandatavate hoonete katuste harjajooned vabad, katuseharja suund ei ole määratud.

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 hoonestusala 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 Üraski katastriüksuse piire käesoleva planeerimisprotsessiga ei muudeta.

Planeeringuga ei teha ettepanekuid krundi maakasutuse sihtotstarbe muutmisteks (olemasolev sihtotstarve maatulundusmaa 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 viil-, kelp kui ka poolkelp katused. Põhihoonel- üksikelamul 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 20m² 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 20m² 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, sihtotstarve</i>	<i>hoonete suurim lubatud arv krundil</i>	<i>Krundi kavandatud max ehitisealune pind</i>	<i>hoonete suurim lubatud kõrgus</i>	<i>katusekalde vahemik</i>
Üraski	31981 m ² 100% MP	1 üksikelamu 4 abihoonet	450 m ²	8 m (üksikelamul) 7 m	20 – 60 °

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

EP – üksikelamu maa

4.1.8 Tingimused ehitusprojekti koostamiseks

Projektide koostamiseks on määratud järgmised tingimused:

- Hoonete 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 juurdepääs olemasolevalt avalikus kasutuses olevalt Tülivere – Tammeotsa teelt T2, mis kulgeb planeeringuala läänepiiril. Mahasõit krundile on eelnevalt välja ehitatud. Vajadusel esitatakse mahasõidu ümberehitamise lahendus ehitusloa taotlemisel esitatava ehitusprojekti koosseisus.

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

Krundile pääsud on planeeritud joonisel märgitud kohtadest (ehitusloa taotlemisel esitatavate ehitusprojektide asendiplaaniga võib täpsustada arendaja ja omavalitsuse loal krundi 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

Krundi sihtotstarbeline kasutamine ei kujuta otsest ohtu keskkonnale. Projekteeritavate üksikobjektide keskkonnale avaldatav mõju kuulub hindamisele vastavalt kehtivatele seadustele. Territooriumi teedelt ja platsidelt sadevete eemaldamine on lahendatud reljeefi planeerimisega.

Keskkonnaregistri EELISE andmebaasi kohaselt ei ole planeeringualale registreeritud kaitsealuste liikide kasvukohti, samuti puuduvad seal Natura 2000 elupaikade kriteeriumitele vastavad kooslused. Planeering ei näe ette alal olulisi maastiku struktuuri ja reljeefimuutusi.

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

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

Planeeringu arendamisel on tehtud järgmised ettepanekud:

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

4.3.2 Haljastus

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

Kogu hoonestusala pind peab olema heakorrastatud ja haljastatud. Planeeritav kinnistu asub metsamaa kõlvikul. Detailplaneeringu rakendumisel projekteeritakse hooned määratud hoonestusaladesse. Pärast ehitustööde lõppemist heakorrastatakse ning haljastatakse õuealad. Väljaspool õuealasid jätkub metsamaa majandamine, istutatakse või külvatakse okaspuid. Juurde rajatava haljastuse rajamine on planeeritud väljapoole hoonestusalasid. Kruuntide piiridele istutatakse leht- ja okaspuid privaatsuse suurendamiseks. Täpsem haljastus ja vertikaalplaneerimine lahendatakse vajadusel ehitusprojektidega või eraldi haljastusprojektidega. Haljastus peab olema vabakujuline ja eelistama peab kodumaiseid puu- ja taimeliike. Maastik tuleb kujundada loodusliku ilmega – maapinna kõrgusi muutes mitte tekitada sirgjooni, kasutada erinevaid taimeliike ja looduslikke materjale, mittekorrapärasest istutust jms. Haljastuse kujundamisel tuleb koos hoonearhitektuuri ja teede struktuuriga luua erinevaid visuaalselt avatud ja suletud ruume ning vaatesuundi.

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

Olemasolevatele ja planeeritud tehnovõrkudele ei tohi istutada haljastust nende kaitsevöönditesse.

Krundisiseselt on lubatud võrkpiirded $h_{max} = 1,5$ meetrit. Piirded peavad olema rajatud nii, et oleks tagatud juurdepääsud kruntidel asuvate kommunikatsioonide teenindamiseks ning

tuletõrjetehnika liikumiseks. Piirete paiknemine ning lahendused näidatakse ehituslubade taotlemisel esitatud ehitusprojektide koosseisus. Omavoliline piirete püstitamine on keelatud. Kinnistute väärtustamise ja taimede kastmiseks vajaliku vee kogumiseks on kavandatud planeeritavale alale tiik-veehodla. Tiik on kavandatud krundi lõunapiirile, lodukohta, turbakihtide väljakaevamise teel.

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

Õuelale 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 kontaineritesse. 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 rakendamisel ei suurene.

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 kõrge radiumisisaldusega 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 tuletõkkeseptsiooni piirpindalaga vastavuses Siseministri 30.03.2017.a määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ nõuetele. Kavandatavate hoonete tuleohutusklassi määrab kasutusviis, korruselisus ja konstruktsioonides kasutatavad materjalid. Minimaalselt peab aga iga planeeritav hoone vastama tuleohutusklassi TP-3 nõuetele.

Vastavalt Siseministri määrusele nr 10 (18.02.2021) „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.

§ 6 lg (51) punkt 2 võib ehitise veevõtukohana käsitada lähimat nõuetele vastavat veevõtukohta juhul, kui erinevatel kinnistutel olevad esimese kasutusviisiga või nendega võrdsustatud hooned asuvad üksteisest kaugemal kui 40 meetrit. Üraski kinnistu hoonestusele asuvad naaberkinnistute hooned kaugemal kui 40 meetrit.

Tuletõrje vesi saadakse Veekulli kinnistul asuvast veevõtukohast nr 7711, mis asub lõunasuunas Vana-Narva ja Kuusalu- Leesi maantee ristmiku lähedal. Kaugus ehituskruundist ca 2,5 kilomeetrit. Üraski maatükkse õues ja lähiümbruses on tagatud manööverdamise võimalused päästeautodele.

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 lähiümbrus 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

Kavandatud hoonetele tagatakse veevarustus omale kinnistule kavandatavast salvkaevust.

4.6.3 Kanalisatsioon

Planeeritav kanalisatsioon on iseveolne, krundile paigaldatakse bioloogiline puhasti või kogumismahuti (põhijoonisel näidatud asukoht on tinglik). Reovee kogumissüsteem ja selle paiknemine lahendatakse hoonete tööprojektide koosseisus eraldi, arvestades krundi looduslikke võimalusi ning pinnareljeefi. Keelatud ei ole ka teised seadustega lubatud lahendused reovee käitlemiseks.

Reoveesüsteemi projekteerimisel peab järgima:

- Keskkonnaministri 08.11.2019. määrus nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“

- Keskkonnaministri 31.07.2019. määrus nr 31 „Kanaliseerimisega seotud planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus“. Sajuvee kanaliseerimist ja drenaaži süsteemide rajamist ei ole planeeringuga ette nähtud.

4.7 ELEKTRIVARUSTUS

Planeeritava krundi elektrivarustus lahendatakse vastavalt OÜ Elektrilevi 28.04.2025.a tehnilistele tingimustele nr 496053.

Krunti läbib 0,4 kV õhuliin. Planeeritava ala toiteks paigaldatakse õhuliini mastile liitumiskilp. Liitumiskilbile tagatakse juurdepääs teemaalt. Liitumiskilpi paigaldatakse mõõtesüsteem ja peakaitse vastavalt liitumislepingule. Uued toitekaablid liitumispunktist tarbija peakilbini paigaldatakse maa-alusena ja ehitatakse välja tarbija kulul.

Kruntide õue ala välisvalgustus paigaldatakse hoonete fassaadidele või eraldi õuevalgustitena. Vajadusel projekteeritakse kinnistusesed madalpingeliinid, mis lahendatakse täpsemalt uute ehitusprojektide koosseisus. Antud lahendused ja tingimused on kokkulepitud ja kooskõlastatud OÜ-ga Elektrilevi.

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 tehnoloogiasid. Kasutatavatele kütteseadmetele piiranguid ei seata. Keelatud on kivisöe kasutamine kütteinena. Maakütte kavandamisel on soovitatav kontuuri paiknemine hoonestusala piires. Maakütte torustiku paiknemine lahendatakse ehitusloa taotlemisel esitatava ehitusprojekti mahus.

4.10 ETTEPANEKUD MAA-ALADE VÕI 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:

- Elektrilevi 0,4 kV õhuliin. Kaitsevöönd liini teljest 2 m mõlemale poole.

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.

