



Töö nr: L 2910/17

---

Huvitatud isik:

Riin Kilk

[Riin.kilk@gmail.com](mailto:Riin.kilk@gmail.com)

Planeeringu tellija:

Kuusalu Vallavalitsus

[Kadi.raudla@kuusalu.ee](mailto:Kadi.raudla@kuusalu.ee)

# Kuldallika kinnistu DETAILPLANEERING Valkla küla, Kuusalu vald.

Seletuskiri.  
Joonised.

**Planeeringu koostaja: Melotrix Grupp OÜ**

Käo tee 23

Elva linn

[peeter.aunapu@gmail.com](mailto:peeter.aunapu@gmail.com)

Reg 11170952

**Peeter Aunapu**

tel 58115200

MELOTRIX GRUPP OÜ

Töö nr R 0402/18

Kuusalu vald Valkla küla

Kuldallika kinnistu detailplaneering

September 2018

## KÕITE 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                                                 | 6        |
| 4         | PLANEERINGUGA KAVANDATAV                                  | 6        |
| 4.1       | RUUM                                                      | 6        |
| 4.1.1     | Detailplaneeringu ülesanded                               | 6        |
| 4.1.2     | Planeeritava maa-ala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed | 6        |
| 4.1.3     | Krundi hoonestuse analüüs                                 | 7        |
| 4.1.4     | Kooskõla Kuusalu valla üldplaneeringuga                   | 7        |
| 4.1.5     | Arhitektuuri- ja kujundusnõuded ehitistele                | 9        |
| 4.1.6     | Kavandatud krundi ehitusõigus                             | 10       |
| 4.1.7     | Tingimused ehitusprojekti koostamiseks                    | 10       |
| 4.2       | LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMISE KORRALDUS                   | 10       |
| 4.3       | KESKKONNAKAITSE, HALJASTUS JA HEAKORD                     | 12       |
| 4.3.1     | Keskkonnakaitsealased ettepanekud                         | 12       |
| 4.3.2     | Haljastus                                                 | 12       |
| 4.3.3     | Jäätmekäitluse korraldus                                  | 13       |
| 4.3.4     | Soojavarustuse põhimõtted                                 | 13       |
| 4.3.5     | Insolatsioonitingimuste muutumine                         | 13       |
| 4.3.6     | Õhureostus ja müra                                        | 13       |
| 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                                               | 14       |
| 4.6.3     | Kanaliseatsioon                                           | 15       |
| 4.7       | ELEKTRIVARUSTUS                                           | 15       |
| 4.8       | SIDEVARUSTUS                                              | 15       |
| 4.9       | SOOJUSVARUSTUS                                            | 15       |
| 4.9.1     | Üldosa                                                    | 15       |
| 4.9.2     | Soojusvarustus                                            | 15       |
| <b>II</b> | <b>KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL</b>                          | <b>1</b> |

## III JOONISED

|                            |        |
|----------------------------|--------|
| 1. Situatsiooniskeem       | LEHT 1 |
| 2. Olemasolev olukord      | LEHT 2 |
| 3. Põhijoonis              | LEHT 3 |
| 4. Liikluskorralduse skeem | LEHT 4 |

## **I SELETUSKIRI**

### **1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED**

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

- Kuusalu Vallavalitsuse 02. november 2017 korraldus nr 566 „Valkla küla Kuldallika kinnistu detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ning detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamine“
- Valkla küla Kuldallika kinnistu detailplaneeringu lähteülesanne. Kuusalu Vallavalitsuse 02.11.2017 korralduse nr 566 lisa;

Vastavalt Kuusalu valla üldplaneeringule on vajalik uute teenindushoonete rajamiseks koostada detailplaneering. Lisaks paikneb kinnistu Harju maakonna teemaplaneeringu kohasel rohevõrgustiku alal.

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.
- Harjumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonningimused“.
- Kaberla hoiuala kaitsekorralduskava

#### **Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:**

Kuldallika katastriüksuse maa-ala plaan, koostatud Tuvar Ehitus OÜ poolt detsembris 2017, töö nr 17-G-036

### **2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK**

Detailplaneeringu eesmärk on kinnistule puhkekeskuse rajamine ning maakasutuse sihtotstarve muutmine ärimaaks. Detailplaneeringuga ei tehta ettepanekut katastriüksuse jagamiseks.

### **3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS**

#### **3.1 SITUATSIOONI KIRJELDUS**

Planeeritav ala hõlmab Valkla külas asuvat Kuldallika katastriüksust (katastritunnus 35301:001:0659). Planeeritava ala pindala on 17000 m<sup>2</sup>, maakasutuse sihtotstarve 100 % maatulundusmaa (M).

MELOTRIX GRUPP OÜ

Töö nr R 0402/18

Kuusalu vald Valkla küla

Kuldallika kinnistu detailplaneering

September 2018

Planeeritavast katastriüksusest lõunas asub kõrvalmaantee nr 11266 Kiiu- Kaberneeme. Planeeritav ala asub osaliselt riigitee kaitsevööndis.

Planeeritaval alal ei asu planeeringu koostamise ajal hooneid ega rajatisi. Kiiu-Kaberneeme maanteest lõunas asub paarikümnest majapidamisest koosnev Mutioni ühistu, mis on tekkinud eelmise sajandi lõpus suvilakooperatiivina. Mutionu asum on lähim hoonestatud ala Kuldallika kinnistule. Detailplaneeritava ala kontaktvööndis ei asu hooneid.



**Foto 1 Vaade Mutionu ühistule Kiiu-Kaberneeme teelt lõunasuunas.**

Planeeritav ala ja sellele kavandatav hoonestus ei ole vaadeldavad maanteelt. Ala katavad lõunaosas väheväärtuslik mets, võsa ja põõsastik.

Intensiivse liiklusega tee vahetust lähedusest tingituna on planeeritava ala lõunaosas suhteliselt kõrge müratase. Tänu looduslikule metsast müratõkkele on Kuldallika maaüksuse keskosa juba vaba mürahäiringutest.

Planeeritaval alal puuduvad kommunikatsioonide õhu- ning kaabelliinid



**Foto 2 Vaade maanteelt planeeritavale alale (kavandatav mahasõit paremal).**

Planeeringu maa-ala jääb üldplaneeringuga määratud „valge ala“ tsooni. Selles tsoonis ei ole valla üldplaneeringuga maa kasutamise sihtotstarvet muudetud, kuid muutmisele piiranguid ei ole seatud. Harju maakonna teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ kohaselt asub planeeritavast kinnistust pool roheline võrgustiku alal ning vähesel määral Kaberneeme-Salmistu väärtuslikul maastikul. Looduskaitsealuseid objekte ja riiklikult kaitstavaid kinnismälestisi planeeringualal ei leidu.

### **3.2 MAAOMAND PLANEERITAVAL ALAL**

Planeeritaval alal asub järgmine katastriüksus:

|  | <b>Aadress</b>                                             | <b>Pindala<br/>m<sup>2</sup></b> | <b>Katastritunnus</b> | <b>Sihtotstarve</b>    | <b>Omanik</b> |
|--|------------------------------------------------------------|----------------------------------|-----------------------|------------------------|---------------|
|  | Kuldallika<br>Valkla küla<br>Kuusalu vald<br>Harju maakond | 17000                            | 35301:001:0659        | Maatulundusmaa<br>100% | Riin Kilk     |

### **3.3 OLEMASOLEV HALJASTUS**

Planeeritav ala on kaetud metsaga ning asub täies ulatuses metsamaa kõlvikul. Elujõuline mets vaheldub raiesmike, lagendike ning võsaga. Planeeritavale alale on rajatud kuivenuskraavid mis kulgevad keskosas idast läände ning ala lääneosas lõunast- põhja.

### 3.4 GEODEESIA

Reljeefilt on planeeritav ala kaldega põhja suunas- kõrguste vahe on suhteliselt suur- ca viis meetrit. Madalaimad kohad on maaüksuse põhjaosas- abs. +15.40 m ning kõrgeimad lõunaosas abs +20.60 .

## 4 PLANEERINGUGA KAVANDATAV

### 4.1 RUUM

Kuldallika katastriüksus asub Valkla külas, Kiiu- Kaberneeme maantee ääres. Kaugus Kiiu alevikust ca 5.5 kilomeetrit, kaugus Soome lahest linnulennult ca 800 m. Planeeringuala paiknemine ruumis on näidatud situatsiooniskeemil, graafilise osa leht 1.

#### 4.1.1 Detailplaneeringu ülesanded

Detailplaneeringu koostamisel on määratud detailplaneeringu ülesanneteks:

- krundi hoonestusalade määramine;
- krundi ehitusõiguse määramine;
- detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine;
- ehitise ehituslike tingimuste määramine;
- ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine;
- liikluskorralduse põhimõtete määramine;
- haljastuse ja heakorralduse põhimõtete määramine;
- kuritegevuse riski vahendavate tingimuste määramine;
- müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine;
- põhjendatud juhul nendele ehitistele tingimuste seadmine, mille ehitamiseks ei ole detailplaneeringu koostamine nõutav;
- muud käesolevas lõikes nimetatud ülesannetega seonduvad ülesanded.

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

Planeeritav ala asub Kuusalu vallas, Valkla külas. Planeeringuala piirneb lõunas Kiiu- Kaberneeme T 11266 riigiteega, mis tagab planeeringualale hea juurdepääsu. Maantee lõunapoolsel piiril asub endine Mutionu suvilakooperatiiv paarikümne majapidamisega. Kuldallika maaüksuse ida- ja põhjapiirile jääb ca 18 ha suurune Kääru katastriüksus (35201:009:0658), läänes Räägu (35201:001:0089, 100% maatulundusmaa) ja Õunapuu kinnistu (35201:001:0574, 100% maatulundusmaa). Kõik krundid kontaktvööndis on hoonestamata.

Planeeringuala kontaktvööndis ei ole algatatud detailplaneeringuid.

Planeeringuala läheduses (Mutionu ühistu) olev hoonestus ning asustustihedus on suvilakooperatiivile tüüpiline– üksikelanud või suvilad koos abihoonetega, hoonete

vahekaugused 20 – 60 meetrit. Ühistu alal esineb nii ühe- kui kahekordseid, põhiliselt viilkatustega hooneid, mille katusekalded jäävad vahemikku 15-45°. Piirkonna hoonestuses puudub selge arhitektuurne tervik. Esineb nii lamekatuse, kui ka viilkatusega (sh. kelpkatusega) traditsioonilisi maaelamuid. Kuldallika detailplaneeringuga kavandatud hoonestus ei peaks haakuma Mutioni ühistu väljakujunenud arhitektuuriga kuna need kaks ala ei ole koos vaadeldavad. Käesolevaga planeeritav hoonestus jääb suuresti metsa varju. Vaatamata sellele järgib Kuldallika kinnistu detailplaneeringuga kavandatu antud piirkonnas väljakujunenud hoonestuse üldmuljet ja rütmi. Kohustuslike ehitusjoonte asukohad planeeringus ei ole määratud piirkonna asustuse iseloomu arvestades.

Kõik kontaktvööndis asuvad maaüksused on planeeringuala mõjuvööndis. Kavandatud puhkekeskuse hooned ja nende kasutamisest tulenevad tegevused ei tekita uusi märkimisväärsed mõjusid lähikümbrusele. Küll aga mõjutab külamiljööd positiivselt võsastunud ala korrastamine, uute, lähikonna arhitektuuriga haakuvate hoonete ehitamine. Detailplaneeringu rakendamisega ei kaasne liiklusintensiivsuse olulist tõusu Kiiu-Kaberneeme maanteel, mahasõit krundile projekteeritakse ning ehitatakse lähtuvalt liiklusohutusest. Kavandatu mõju lähipiirkonnale võib pidada positiivseks ning täiendab juba olemasolevat väljakujunenud külamiljööd. Detailplaneeringuga kavandatud hoonemahud on proportsioonis ning ei muutu dominandiks olemasoleva hoonestuse suhtes.

Puhkekeskusele avaldab selle paiknemine Valkla külas olulist mõju. Analüüsides ruumi mõjusid puhkekeskusele võib negatiivsete teguritena välja tuua müra, vibratsiooni ja õhusaaste, mida põhjustab riigitee mõjuvööndis asumine. Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega. Positiivseks mõjuks võiks lugeda puhkekeskuse paiknemist riigitee ääres - hea juurdepääs sõidukitele, jalakäijatele ja jalgratastele, mereranna lähedus. Majanduslikust ja linnaehituslikust aspektist on planeeringuga kavandatud ainuõige ja sobiv nii puhkekeskusele kui ka ümbritsevale ruumile. Mõjuala analüüs toetab käesoleva detailplaneeringuga kavandatud. Kuusalu valla arengukava näeb ette uute majutuskohtade loomise.

Eelpooltoodud analüüsides on planeeringuga kavandatu sobiv nii planeeritavale krundile kui ka küla miljööle.

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

Kuldallika kinnistul puudub olemasolev hoonestus.

Planeeritava ala jagab kaheks osaks idast- läände kulgev kuivenduskraav. Detailplaneeringuga kavandatud hooned ehitatakse kraavist põhjasuunda. Keskseks hooneks on teenindushoone, millesse kavandatakse retseptsioon, büroo, vajalikud hügieeni- ja laoruumid. Planeeringuga on kavandatud kolm puhkemaja- majutushoonet, saunamaja, abihoone ning väliköök. Hooned projekteeritakse sobivana looduskeskkonda. Kuldallika krundile kavandatud hoonestus moodustab terviku- puhkeküla koos teenindus- ning majutushoonetega. Krundil jääb visuaalselt domineerima kõrghaljastus, projekteeritavad hooned paigutatakse sellest lähtuvana.

#### **4.1.4 Kooskõla Kuusalu valla üldplaneeringuga**

Kuusalu valla üldplaneeringus on määratud ehitamise printsiibid hajaasustuses.

Väljavõtte üldplaneeringu seletuskirjast:

MELOTRIX GRUPP OÜ

Töö nr R 0402/18

Kuusalu vald Valkla küla

Kuldallika kinnistu detailplaneering

September 2018

### 6.5 Ehitamise printsiibid hajaasustuses

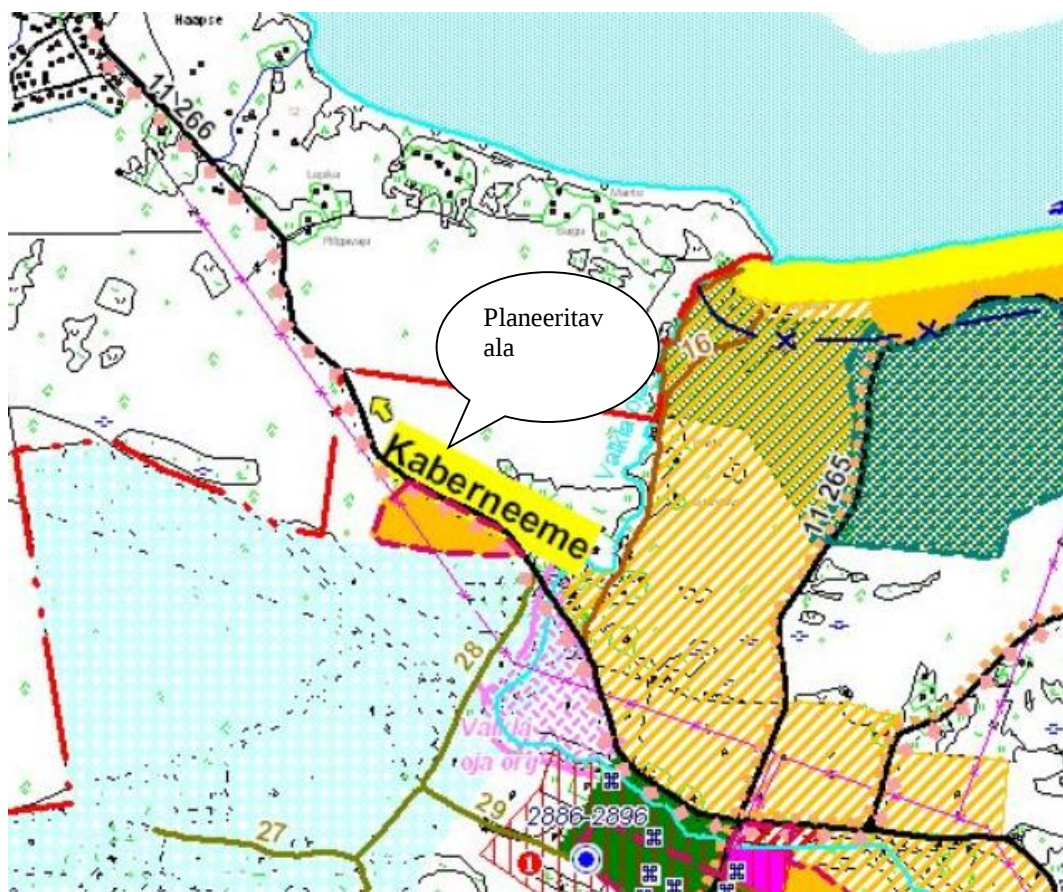
.....Ehitamisel tuleb arvestada loodusliku ümbrusega. Vältida tuleb suuremaid pinnavormide muutmisi juurdepääsu teede rajamisel või hoonete paigutamisel nõlvadele. Maastiku struktuur peab olema hoonete ja rajatiste paigutuse aluseks. Ehitiste paigutamisel tuleb lisaks lähi-ümbrusele arvestada kogu vaateväljaga.....

.....Detailplaneering tuleb samuti koostada haja- kui tiheasustusse paigutatavate teenindus (k.a tanklad), kaubandus-, tööstus- ja laohoonete rajamiseks. (Erandeid võib teha juba teenindus- või kaubandushoonete rekonstrueerimise puhul, kui sellega ei suurene hoone üldpindala).

Kuldallika 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



#### 4.1.5 Arhitektuuri- ja kujundusnõuded ehitistele

Katusekalle: 20-45°;

Maksimaalne kõrgus maapinnast: teenindushoone 8.5 m, puhkemajd ja abihooned 5 m;

Välisviimistlus: puit, krohv, tellis;

Katusekattematerjal: vaba (kivi, profiilplekk, rullmaterjal);

Hooneid planeeritaval krundil ehitatakse ainult hoonestusalale. Väljapoole hoonestusala võivad ulatuda sissepääsu trepid ja konsoolsed varikatused kuni 1,5 m ulatuses. Samuti võib väljapoole hoonestusala paigaldada ajutisi ehitisi ning ehitada tehnorajatisi kooskõlas ehitusseadusega. Sokli kõrgus on pinnareljeefi arvestav, ca 0,3-0,6 m ehitise maapealsest kõrgusest. Katusekalded krundil peavad olema vahemikus 20 – 45°, lubatud on kelp- ja poolkelp ning kahepoolsed viilkatused, kogu katuse ulatuses kalle samasugune.

Kavandatavate hoonete katuste harjajooned vabad, projekteerimisel lähtutakse maastiku struktuurist.

Hoonete põhikonstruktsioonide materjalide valik vaba- arhitekti ettepanekul.

Välisviimistluses kasutada põhimaterjalidena puitu ja kivi. Fassaade võib ilmetada maakiviga. Keelatud on alapäraseid materjale matkivate ehitismaterjalide 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.

Puhkekeskuse 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 Kavandatud krundi ehitusõigus

Kehtivaid maakatastris registreeritud Kuldallika katastriüksuse piire käesoleva planeerimisprotsessiga ei muudeta.

Planeeringuga tehakse ettepanek planeeritava krundi maakasutuse sihtotstarbe muutmisteks majutushoone maaks (ÄM 100%).

Hoonestuse tüüp vaba, lubatud ühekaldelised, viil-, kelp kui ka poolkelp katused.

Teenindushoonel on soovitatav viilkatus kaldega 45 kraadi ja kalle kogu katuse ulatuses samasugune. Absoluutkõrgusi kruntidel muudetakse vastavalt vajadusele, et tagada sajuvee äravool. Reljeefimuudatused peavad jääma vahemikku  $\pm 1$  m olemasolevast maapinnast.

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 ehitusalune pindala

Planeeritud ehitusõigus:

#### Krundi ehitusõigus

**Tabel 1**

| <i>krundi aadress</i> | <i>planeeritud krundi pindala, sihtotstarve</i> | <i>hoonete suurim lubatud arv krundil</i> | <i>Krundi kavandatud max ehitisealune pind</i> | <i>hoonete suurim lubatud kõrgus</i> | <i>katusekalde vahemik</i> |
|-----------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------|----------------------------|
| Kuldallika            | 17000 m <sup>2</sup><br>100% ÄM                 | 7                                         | 520 m <sup>2</sup>                             | 8.5 m<br>(teenindushoonel)<br>5.0 m  | 20 – 45 °                  |

#### 4.1.7 Tingimused ehitusprojekti koostamiseks

Projektide koostamiseks on määratud järgmised tingimused:

- Hoonete projekteerimisel arvestada sotsiaalministri 04.03.2002. a määruse nr 42 ja EVS 842:2003 Kaitse müra eest nõuetega;
- Hoonete eskiisprojektid kooskõlastada kohalikus omavalitsuses.

## 4.2 LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMISE KORRALDUS

Liikluskorralduse ettepanek on lahendatud vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 nõuetele. Planeeritav ala külgneb riigiteega nr 11266 Kiiu - Kaberneeme, mille aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus on 2017. a. 422 a/ööp.

Planeeritavale krundile juurdepääsuks on kavandatud uus mahasõit riigiteelt nr 11266 Kiiu-Kaberneeme, mis tagab juurdepääsu ka Räägu katastriüksusele.

Riigiteel on kaitsevöönd, mis kujutab endast teed ümbritsevat maa-ala, mis tagab tee kaitse, teehoiu korraldamise, liiklusohutuse ning vähendab teelt lähtuvaid keskkonnakahjulikke ja inimestele ohtlikke mõjusid.

Ehitusseadustiku § 71 lg 3 kohaselt on riigitee kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 30 meetrit.

Ehitusseadustiku § 72 lg 1-le, mille kohaselt on tee kaitsevööndis keelatud paigaldada liiklejat häirivat valgustusseadet või teabe- ja reklaamivahendit; korraldada spordivõistlust või muud rahvaüritust; kaevandada maavara ja maa-ainest; teha metsa lageraiet; teha vee- režiimi muutust põhjustavat maaparandustööd. Detailplaneeringu koostamisel on neid nõudeid arvestatud.

Ehitusseadustiku § 72 lg 4 sätestab, et detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel võib detailplaneeringu koostamise kohustusega hooneid ehitada tee kaitsevööndisse, kui see on lubatud detailplaneeringus või riigi või kohaliku omavalitsuse eriplaneeringus. Kõik planeeringualaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (Ehitusseadustik § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (Ehitusseadustik § 99 lg 3) annab nõuded projektile Maanteeamet. Planeeringualal Ehitusseadustiku § 27 alusel projekteerimistingimuste andmisel kaasata Maanteeamet menetlusse juhul, kui kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis.

Tee kaitsevööndi maa kinnisasja omanik on kohustatud lubama kõrvaldada nähtavust piirava istandiku, puu, põõsa või liiklusele ohtliku rajatise. Kinnisasja omanik peab võimaldama paigaldada tee kaitsevööndisse tee korrashoiuks ajutisi lumetõkkeid, rajada lumevalle ja kraave tuisklume tõkestamiseks ning paisata lund väljapoole teed, kui nimetatud tegevus ei takista juurdepääsu kinnisasjale.

Tee kaitsevööndis ümbersõite rajada ja ehitada ning nende korrashoiuks teist kinnisasja kasutada saab ainult lepingulisel alusel. Lepingut ei pea sõlmima avarii või loodusõnnetuse korral. Kinnisasja omanikule tuleb hüvitada kinnisasja ajutise kasutamisega kaasnev kahju. Teekaitsevöönd on kantud planeeringu joonistele.

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, tuleb hoonete projekteerimisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust on planeeringu koostamisel hinnatud ning planeeringu kehtestaja kaalutusotsusel tuleb võtta tarvitusele meetmed rahvatervise seaduse § 8 lg 2 p 17 alusel kehtestatud sotsiaalministri 04.03.2002. a määruses nr 42 esitatud müra normtasemete tagamiseks. Maanteeamet on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja.

Mahasõidu ehitamiseks planeeritavale alale on varasemalt koostatud Reaalprojekt OÜ poolt 05.04.2017. a projekt, töö nr P 17008, mis on Maanteeameti poolt 29.05.17 oma kirjaga nr 15-2/16-00035/726 kooskõlastatud ning väljastatud tee ehitusluba nr 18-2/17-00182/528. Mahasõidu projekti ning käesoleva planeeringuga on tagatud nähtavuskolmnurga nõue (5x130m parempöördeks ja 5x250m vasakpöördeks Kiiu - Kaberneeme maanteele).

Kinnistu perspektiivsel haljastamisel arvestada, et haljastus jm nähtavust piiravad takistused ei jääks nähtavuskolmnurka. Planeeritavale juurdepääsuteele näha ette riigimaanteega samaväärne kate vähemalt mahasõidu pöörderaadiuse lõpuni.

Sajuvee juhtimine riigitee teemaale on keelatud.

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

Krundisisesed läbipääsud ja ühendusteel peavad laiuselt vastama tuleohutusnõuetele. Krundisisesed liiklusskeemid lahendatakse ehitusprojektidega. Teede täpsem lahendus ja profiilid lahendatakse eraldi tööprojektiga. Enne mistahes ehituslubade väljastamist krundile peab olema välja ehitatud mahasõit krundile.

Parkimine on kruntidel planeeritud krundisiseselt, hoonestusalal või sissepääsuteede juurde rajatud parkimisalal (platsil). Kavandatud teenindus- majutushoonete iga 100 m<sup>2</sup> suletud brutopinna kohta on ette nähtud üks parkimiskoht, mis vastab EVS 843:2016 „Linnatänavad” nõuetele. Kavandatud parklas on kohti kokku 9-le autole.

Planeeritavate teede ja platside katteks on kavandatud kruuskate, kuid keelatud pole ka teised nõuetele vastavad katted.

Planeeringus kavandatavate sõiduteede täpne laius ja paiknemine täpsustatakse. Teed ja platsid ehitatakse välja vastavalt ehitusprojektidele arvestades perspektiivseid vajadusi ja liikluskorraldust.

Sõidutee katend koosneb:

- tihendatud kruuskate 150 mm
- dreenkiht keskliivast 300-400 mm
- aluspinna

Planeeringualal asuvate hoonete sissekäigupiirkonnas peab olema ka võimalus jalgrataste parkimiseks lukustamisvõimalusega raami külge, soovitatavalt oleks rattaparkla kaetud ka videokaameratele. Minimaalset jalgrattakohtade arvu planeeringuga ei määrata, seda tuleb korrigeerida vastavalt rattaparklate kasutamisaktiivsusele, vajadusel asendada mõni sõidukite parkimiskoht ratta parkimiskohaga.

Planeeringuga ei kaasne arendustegevust väljaspool planeeritavat ala - riigitee laiendamist, uute ristmike kavandamist, jalgratta- ja jalgteede kavandamist.

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

### **4.3.1 Keskkonnakaitsealased ettepanekud**

Planeeringu arendamisel on tehtud järgmised ettepanekud:

- o Olemasolev haljastus tuleb säilitada maksimaalselt krundi perimeetril, millel on suveperioodil ekraniseeriv toime müra leevendamisel. Võimalusel suurendada haljastuse osakaalu.
- o Korraldada planeeritaval krundil jäätmete sorteeritult kogumise süsteem

### **4.3.2 Haljastus**

Planeeritava ala olemasolev haljastus on looduslik mets, mille koosneb okas- ja lehtpuudest. Haljastus kujundamiseks koostatakse eraldi projekt.

Istutatavad põõsad peavad vastama Eesti Standardi „Ilupuude ja -põõsaste istikud” EVS 778:2001 kvaliteedinõuetele. Istikud 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 hoonele 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 naabruses ei ole elamuid, mis jääksid planeeritava hoone varju. Sellest tulenevalt ei ole vajadust insolatsiooni-analüüsi tegemiseks.

#### 4.3.6 Õhureostus ja müra

Planeeritav ala ja sellele kavandatavad objektid asuvad vahetult suhteliselt suure intensiivse (aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus oli 2017. a. 422 a/ööp.) liiklusega maantee ääres. Rajatavad hooned ei suurenda oluliselt lokaalset liikluskõormust. Sellest võib järeldada, et müra ega õhureostuse kasv planeeringu rakendamisel ei suurene.

### 4.4 TULEOHUTUS

Ehitistevaheliste kujade planeerimisel on lähtutud Siseministri 30.03.2017.a määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ Hoonestusalal peavad ehitistevahelised kujud vastama EVS 812-7:2008 „Ehitiste tuleohutus“ 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

MELOTRIX GRUPP OÜ

Töö nr R 0402/18

Kuusalu vald Valkla küla

Kuldallika kinnistu detailplaneering

September 2018

„Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ nõuetele. Kavandatavate hoonete tuleohutusklassi määrab kasutusviis, korruselisus ja konstruktsioonides kasutatavad materjalid. Minimaalselt peab aga iga planeeritav hoone vastama tuleohutusklassi TP-3 nõuetele.

Vastavalt standardile EVS 812-6:2012 /A1:2013 Ehitiste tuleohutus Osa 6: „Tuletõrje veevarustus“ peab majutushoonetele (II kasutusviis) tagama vajalik koguses (10 l/sek kolme tunni jooksul) kustutusvee olemasolu max 100 meetri kaugusel.

Kuna kavandatavad puhkekeskuse hooned asuvad hajaasustusalal, mahuliselt ning põlemiskoormuselt ei erine üksikelaamust (I kasutusviis), ei ole vajalik tuletõrje veevõtukoha väljaehitamine. Tulekustustusvett on võimalik saada Valkla ojaletule ehitatud veevõtukohast, kaugus planeeritavast alast ca 450 m.

Hoonete projekteerimisel peab arvestama esmaste kustutusvahenditega igas teenindus- ja puhkemajas.

#### **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);

### **TEHNOVÕRGUD**

#### **4.6 TEHNOVÕRGUD**

##### **4.6.1 Üldosa**

Planeeritavat ala ei läbi kommunikatsiooniliine. 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 projekteeritavast puurkaevust, mille tootlikkus jääb alla 10 m³/d.

#### 4.6.3 Kanalisatsioon

Planeeritav kanalisatsioon on iseveolne, krundile rajatakse lokaalne septik-kogumiskaev ja/või omapuhasti (biopuhasti). Planeeringualal ei ole lubatud heitvee imbväljakud. Biopuhastis puhastatud heitvesi immutatakse koos sajuveega omal krundil kuivenduskraavi. Heitvee kogumisüsteem lahendatakse hoonete tööprojektide koosseisus eraldi arvestades krundi looduslikke võimalusi ning pinnareljeefi.

Reoveesüsteemi projekteerimisel peab järgima:

- Kanalisatsiooniehitiste veekaitsenõuded ( Vabariigi Valitsuse 16.05.2001 määrus nr 171)
- Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed ( Vabariigi Valitsuse 29.11.2012 määrus nr 99 )

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

#### 4.7 ELEKTRIVARUSTUS

Planeeritava ala elektrivarustus lahendatakse vastavalt OÜ Elektrilevi poolt väljastatud 02.04.2018 tehnilistele tingimustele nr 309830. Krundi elektrivarustuseks ehitatakse Räägumetsa:(Kotka) alajaamast, mis asub Räägu tee 1a krundil, maa-alune kaabelliin planeeritava ala piirile paigaldatava sokli liitumiskilbini. Riigiteega nr 11266 ristumisel paigaldatakse kaabelliin kinnisel meetodil. Liitumiskilpi paigaldatakse mõõtesüsteem ja peakaitse vastavalt liitumislepingule. Uued toitekaablid liitumispunktist tarbija peakilbini paigaldatakse maa-alustena ja ehitatakse välja tarbija kulul. Krundi õuealade välisvalgustus paigaldatakse hoonete külge või eraldi õuevalgustitena. Täpsemad lahendused antakse ehitusprojektide koosseisus. Antud lahendused ja tingimused on kokku lepitud ja kooskõlastatud OÜ-ga Elektrilevi.

#### 4.8 SIDEVARUSTUS

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

#### 4.9 SOOJUSVARUSTUS

##### 4.9.1 Üldosa

Käesoleva tööga on lahendatud planeeritava krundi soojavarustus detailplaneeringu mahus.

##### 4.9.2 Soojusvarustus

Hoonete soojavarustus tagatakse lokaalsete kütteseadmetega. Soovitav on kasutada loodust säästvaid tehnoloogiaid. Kasutatavatele kütteseadmetele piiranguid ei seata. Keelatud on kivisöe kasutamine kütteinena. Maakütte kavandamisel on soovitatav kontuuri paiknemine

hoonestusala piires. Maakütte torustiku paiknemine lahendatakse ehitusloa taotlemisel esitatava ehitusprojekti mahus.

## II KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

MELOTRIX GRUPP OÜ

September 2018

Töö nr R 0402/18  
Kuusalu vald Valkla küla  
Kuldallika kinnistu detailplaneering