



Töö nr: M 1311/22

---

Huvitatud isik: Postea OÜ  
[postea kirjad@gmail.com](mailto:postea kirjad@gmail.com)

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

## Mereäärse kinnistu

# DETAILPLANEERING

## Sõitme 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

1

<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 .....	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 .....	8
4.1.4	Kooskõla Otepää valla üldplaneeringuga .....	8
4.1.5	Arhitektuuri- ja kujundusnõuded ehitistele.....	10
4.1.6	Planeeritava ala kruntideks jaotamine .....	10
4.1.7	Kavandatud krundi ehitusõigus .....	11
4.1.8	Tingimused ehitusprojekti koostamiseks .....	12
4.2	LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMISE KORRALDUS .....	12
4.3	KESKKONNAKAITSE, HALJASTUS JA HEAKORD.....	14
4.3.1	Keskkonnakaitsealased ettepanekud.....	14
4.3.2	Haljastus .....	14
4.3.3	Jäätmekäitluse korraldus.....	15
4.3.4	Soojavarustuse põhimõtted .....	15
4.3.5	Insolatsioonitingimuste muutumine.....	15
4.4	TULEOHUTUS.....	15
4.5	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED .....	16
	TEHNOVÕRGUD .....	17
4.6	TEHNOVÕRGUD.....	17
4.6.1	Üldosa.....	17
4.6.2	Veevarustus ja reoveekanaliseerimine .....	17
4.7	ELEKTRIVARUSTUS.....	18
4.8	SIDEVARUSTUS.....	18
4.9	SOOJUSVARUSTUS .....	18
4.10	ETTEPANEKUD MAA-ALADE VÕI ÜKSIKOBJEKTIDE KAITSE ALLA VÕTMISEKS .....	18
4.11	SERVITUUDID JA NAABRUSÕIGUSED.....	19
4.12	PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA .....	19
4.13	PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED.....	19
<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

## I SELETUSKIRI

### 1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

#### Detailplaneeringu koostamise alused:

- Kuusalu Vallavalitsuse 03. november 2022 korraldus nr 550 „Sõitme küla Mereäärse kinnistu detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine“
- Sõitme küla Mereäärse kinnistu detailplaneeringu lähteülesanne. Kuusalu Vallavalitsuse 03. 11. 2022 korralduse nr 550 lisa;

Planeerimisseaduse alusel on detailplaneeringu koostamine nõutav üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohutusega alal või juhul. Vastavalt Kuusalu valla üldplaneeringule tuleb koostada detailplaneering hajaasustusega aladel, kui soovitakse ehituskrunti, mis on väiksem kui 1,5 ha. Hajaasustusega aladel, kus koostatakse detailplaneering on elamute ehituskruntide minimaalne suurus 0,36 ha ja hoonete minimaalne kaugus naaberkruntide hoonestusest 30,0 m. Detailplaneering tuleb koostada ka veekogude kallastest 250 m ulatusse jäävate kruntide hoonestamiseks. Detailplaneering tuleb koostada juhul kui ühele krundile kavatakse rajada enam kui üks elamu nii, et kahe elamu vahekaugus jääb väiksemaks kui 250 m

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatakse kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga.

Varem koostatud ja koostatavad arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid:

- Planeerimisseadus (vastu võetud 28.01.2015. a, jõustus 01.07.2015. a);
- Kuusalu valla üldplaneering;
- Kuusalu valla ÜVK arengukava.
- Kuusalu Vallavolikogu 17.05.2006 otsusega nr 24 kehtestatud Sõitme küla Madikse ja Otsa 22 maaüksuste detailplaneering.
- Kuusalu Vallavolikogu 27.06.2012 otsusega nr 33 kehtestatud Põhja küla Tammeotsa kinnistu detailplaneering.

Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:

- „Topo-geodeetiline alusplaan“. Koostatud Geodeesia Partner OÜ poolt 28. 10. 2022, töö nr 1166-22

### 2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu eesmärgiks on kinnistu jagamine kuueks elamukrundiks ning kaheks transpordimaa sihtotstarbega maaüksuseks. Planeeritava ala pindala on 4,69 ha

### 3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

#### 3.1 SITUATSIOONI KIRJELDUS

Planeeritav ala hõlmab Sõitme külas asuvat Mereäärse katastriüksust (katastritunnus 35201:002:0460, pindala 46900 m<sup>2</sup>, sihtotstarve maatulundusmaa). Katastriüksus on hoonestamata.

Planeeringu maa-ala asub Kuusalu alevikust umbes 4 kilomeetri kaugusel põhjasuunas. Salmistu laht jääb linnulennult ühe kilomeetri kaugusele. Planeeritavale krundile pääseb mööda T11270 Kuusalu-Leesi maanteed, läbides Allika-Kalda ja Leegiranna kohalikud teed. Reljeefilt on planeeritav ala suhteliselt tasane, langus on kagu- loode suunaline. Planeeritava ala kõrgeim punkt on ca 17,5 meetrit, madalaimad kohad planeeringuala loodeosas ca 11,7 meetrit (kõrgused toodud EH2000 kõrguste süsteemis. Kõlvikuliselt koosneb planeeritav Mereäärse katastriüksus haritavast maast 44800 m<sup>2</sup> ulatuses, metsamaast 1200 m<sup>2</sup> ulatuses ning muust maast (900m<sup>2</sup>).

Planeeritaval alal ega ka ala kontaktvööndis ei asu planeeringu koostamise ajal ehitisregistrisse kantud hooneid ega rajatisi. Lähimad hoonestatud krundid on Mereäärse maaüksuse kagunurgast 100 m kaugusel asuvad Metsaserva tee 1, Metsaserva tee 3 ja Metsaserva tee 5. Detailplaneeritava ala lähiümbrus on suhteliselt hõredalt asustatud - vastavalt kehtestatud detailplaneeringutele on endised suuremad katastriüksused jagatud elamukruntideks, kuid intensiivset ehitustegevust ei ole alustatud. Hoonestatud krunte ja intensiivsemat arendustegevust leiame alates poole kilomeetri kaugusest kirde ja põhjasuunast. Mereäärse katastriüksuse lähiümbruses domineerivad põllumaad ja looduslikud rohumaad mõne metsatukaga.

Planeeringuala piirneb põhjas Otsanõmme (35201:002:0450, 100% maatulundusmaa; 45200m<sup>2</sup> ) ning Tormi tee 3 kinnistuga (35201:021:0772, 100% elamumaa; 4645m<sup>2</sup> ), idas Tormi tee (35201:002:0768, 100% transpordimaa; 24799 m<sup>2</sup>), Tormi tee 6 (35201:002:0769, 100% elamumaa; 3628 m<sup>2</sup>), Meretuule tee 5 (35201:002:0763, 100% elamumaa; 3659 m<sup>2</sup>), Meretuule tee (35201:002:0762, 100% transpordimaa; 2495 m<sup>2</sup>), Meretuule tee 4 (35201:002:0763, 100% elamumaa; 5494 m<sup>2</sup>), lõunas Metsaserva tee L2 kinnistuga (35201:002:0761, 100% transpordimaa; 916 m<sup>2</sup>), Metsaserva tee L3 kinnistuga (35201:001:1149, 100% sihtotstarbeta maa; 2495 m<sup>2</sup>), Laugu (35201:002:0740, 100% maatulundusmaa; 273500 m<sup>2</sup>), edelas Põhja küla Tammeotsa kinnistuga (35201:002:0312, 100% maatulundusmaa; 10738 m<sup>2</sup>), loodes Põhja küla Karjala kinnistuga (35201:021:0169, 100% maatulundusmaa; 75300m<sup>2</sup>). Tammeotsa ja Karjala katastriüksuse piirid on ühtlasi ka Sõitme küla ja Põhja küla lahkmejooneks.

Planeeritav ala on kagu- loode suunaga ning ristküliku kujuline, umbes 350 meetri pikkune. Ala laius on umbes 135 meetrit.

Planeeritavat ala ei läbi insenerivõrgud.



Foto 1. Vaade planeeritavale alale lõunapiirilt.

Looduskaitsealuseid objekte ja riiklikult kaitstavaid kinnismälestisi planeeringualal ei leidu.

**KATASTRIRÜKSUSTE PIIRANGUD.**

Katastriüksusel puuduvad kitsendused ja seadustest tulenevad mõjualad.

### 3.2 MAAOMAND PLANEERITAVAL ALAL

Planeeritaval alal asub järgmine katastriüksus:

	<b>Aadress</b>	<b>Pindala m<sup>2</sup></b>	<b>Katastritunnus</b>	<b>Sihtotstarve</b>	<b>Omanik</b>
1.	Mereäärse Sõitme küla Kuusalu vald Harju maakond	46900	35201:002:0460	Maatulundus- maa 100%	Eraomand

### 3.3 OLEMASOLEV HALJASTUS

Planeeritaval alal on valdavalt endine põllumaa ja looduslik rohumaa üksikute puudega. Edelapiiril on metsatukk. Kruntidel puudub kultuurhaljastus.

### 3.4 GEODEESIA

Mereäärse kinnistu detailplaneeringu kaardid on koostatud Geodeesia Partner OÜ poolt 28.10.2022 koostatud topo-geodeetilisele alusplaanile.

Reljeefilt on planeeritav ala suhteliselt tasane, ühtlane kalle on kagu- loode suunaline. Kõrgeim punkt ca 17,5 meetrit, madalaimad kohad planeeringuala loodeosas ca 11,7 meetrit (kõrgused toodud EH2000 kõrguste süsteemis).

## **4 PLANEERINGUGA KAVANDATAV**

### **4.1 RUUM**

Planeeritav ala asub Kuusalu valla Sõitme küla asustusüksuse läänepiiril. Katastriüksuse läänepiir on Sõitme küla ja Põhja küla lahkmejooneks. Salmistu laht asub ca ühe kilomeetri kaugusel põhjas, Kuusalu alevik ja Tallinn-Narva maantee asuvad 4 kilomeetri kaugusel lõunas. Planeeringuala paiknemine ruumis on näidatud situatsiooniskeemil, graafilise osa leht 1.

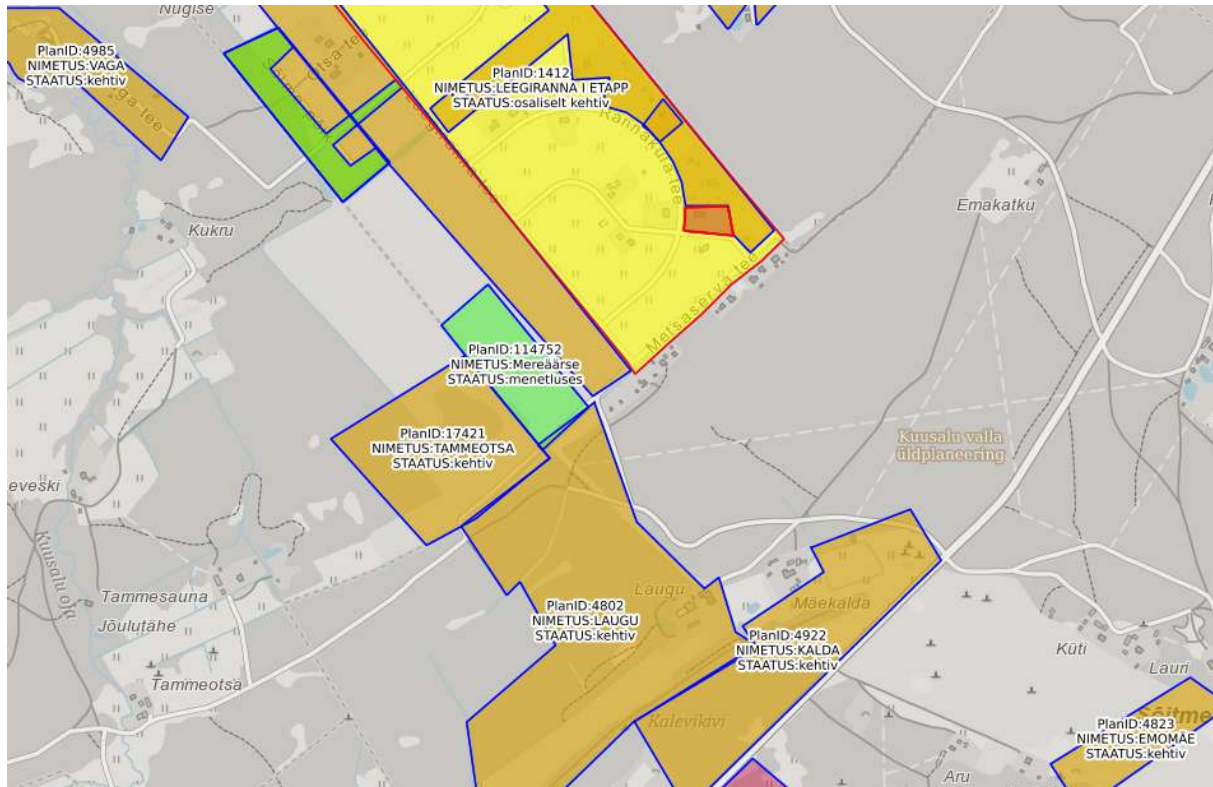
#### **4.1.1 Detailplaneeringu ülesanded**

Detailplaneeringu ülesanneteks (Kuusalu Vallavalitsuse 03. 11. 2022 korralduse nr 550 lisa) on määratud:

1. Kinnistu jagamine elamukruntideks ning vajadusel neid teenindavateks maaüksusteks.
2. Ehitusõiguste ning hoonestusalade määramine ning tehnovarustuse kavandamine.
3. Heakorrastuse ja haljastuse kavandamine.
4. Sadevete ja drenaažsüsteemi lahendamine kuni eesvooluni.
5. Kõigi vajalike piirangute ja servituutide määramine.
6. Vajadusel ettepanekute tegemine notariaalsete lepingute sõlmimiseks.

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

Planeeritav ala asub Kuusalu vallas, Sõitme küla lääneosas, Kuusalu- Leesi maantee ja Salmistu lahe mereranna vahel. Mõlemasse suunda on planeeritavalt alalt ca üks kilomeeter. Kontaktvööndit iseloomustab avarus ja suhteliselt tasased põllu- ja looduslikud rohumaad. Planeeringuala kontaktvööndis puudub hoonestus. Ka poole kilomeetri kaugusel on hoonestus suhteliselt hõre.



Joonis 2. Väljavõte Maa-ameti kaardiserveri planeeringute kaardilt. Värvidega on tähistatud algatatud ja kehtestatud detailplaneeringud.

Piirkonda kodu rajamisel on esmane eluks vajalik taristu olemas vaid nelja kilomeetri kaugusel Kuusalu alevikus. Kuusalu alevikus on olemas kõik vajalikud ühiskondlikud- ja teenindusasutused - mitu kauplust, lasteaed, kool, raamatukogu, sportimisvõimalused. Planeeringualast linnulennult 1 km kaugusel asub Kolga laht koos rekreatsioonivõimalusi pakkuva rannaribaga. Samas asub planeeritav katastriüksus piisavalt lähedal Tallinna linnale. Piirkonna atraktiivsusest annab tunnistust kontaktvõõndis algatatud ja kehtestatud detailplaneeringud. Läänepiiril Tammeotsa kinnistu detailplaneering, mis on kehtestatud 27.06.2012.aastal. Moodustatavatele kruntidele (kokku 9 elamukrunti) oli lubatud püstitada 1 põhihoone (üksikelamu) koos kolme abihoonega, ehitisealuseks kogupinnaks oli määratud kuni 500 m<sup>2</sup>, elamu maksimaalseks kõrguseks kuni 8 meetrit.

Lõunapiiril on 20.12.2011. aastal kehtestatud Laugu kinnistu detailplaneering, mis on määranud kruntimise ning ehitusõigused üksikelamute ja nende abihoonete püstitamiseks. Mereäärse kinnistu planeeringuala idapiiril 17.05.2006 kehtestatud Madikse ja Otsa talu maade detailplaneeringuga oli tehtud ettepanek maa-ala kruntimiseks ning ehitusõiguste määramiseks. Ühele krundile oli lubatud kavandatavate hoonete ehitisealune kogupind 300 m<sup>2</sup> ulatuses. Moodustatavatel kruntidel oli lubatud põhihoonele lisaks kahe abihoonete püstitamine. Elamu max kõrguseks oli määratud kuni 9 m.

Kontaktvõõndis olevad kehtivad detailplaneeringud on rakendunud osaliselt, osaliselt on krundid välja mõõdetud, kuid ehitustegevusega reaalselt ei ole alustatud.

Kontaktvõõndis kehtivate detailplaneeringutega on määratud kavandatavate hoonete paiknemine uute piiride suhtes ning üldiselt on välja kujunenud katuseharja suund- see on kagu-loode suunaga. Mereäärse kinnistu detailplaneeringuga püütakse jätkata väljakujunenud

tava ning et planeeritavad hooned ei eristuks piirkonna üldpildist. Kehtestatud planeeringutega ei ole ehitusjoon selgelt välja kujunenud. Eelpooltoodut analüüsid on planeeringuga kavandatu sobiv nii planeeritavatele kruntidele kui ka ümbritsevale ruumile.

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatav hoonestus haakub piirkonna planeeringutega kavandatud elamute arhitektuuriga. Kõik kontaktvööndis asuvad maaüksused on planeeringuala mõjuvööndis. Planeeringuga kavandatavad elu- ja abihooned ja nende kasutamisest tulenevad tegevused ei tekita uusi märkimisväärseid mõjusid lähiumbrusele. Küll aga mõjutab miljööd positiivselt ala korrastamine, uute, sobivate hoonete ehitamine. Detailplaneeringu rakendumisega ei kaasne liiklusintensiivsuse olulist tõusu piirnevatel teedel, millelt on lahendatud juurdepääs. Kavandatu mõju kontaktvööndile võib pidada positiivseks ning elavdab väljakujunemata asustusega küla miljööd. Detailplaneeringuga kavandatavad hoonemahud on proportsioonis ning ei muutu dominandiks juba kavandatud hoonestuse ega looduse suhtes.

Planeeringuga kavandatule ei avalda selle paiknemine asumis olulist mõju. Analüüsid ruumi mõjusid planeeritud keskkonnale, 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 analüüsid on planeeringuga kavandatu sobiv nii planeeritavale krundile kui ka ümbritsevale miljööle.

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

Kruntide hoonestamisel ei pea jäigalt lähtuma kontaktvööndis juba kehtivate planeeringutega kavandatavate hoonete arhitektuurist. Tänu suurele territooriumile (kehtestatud planeeringualad) ei ole erinevad hoonestusalad üheaegselt vaadeldavad. Kavandatavate hoonete arhitektuuri ja mahulise vormi määrab eelkõige ümbritsev looduskeskkond ja maastikumuster. Planeeringuga on kavandatud kruntidele määratud hoonestusaladele üksikelamu ja 3 abihoonet. Hooned projekteeritakse sobivana looduskeskkonda. Planeeritavatele kruntidele kavandatav hoonestus moodustab terviku- elamu koos seda teenindavate abihoonetega ning hooneid ühendavate teede ja platsidega.

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

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

Väljavõte üldplaneeringu seletuskirjast:

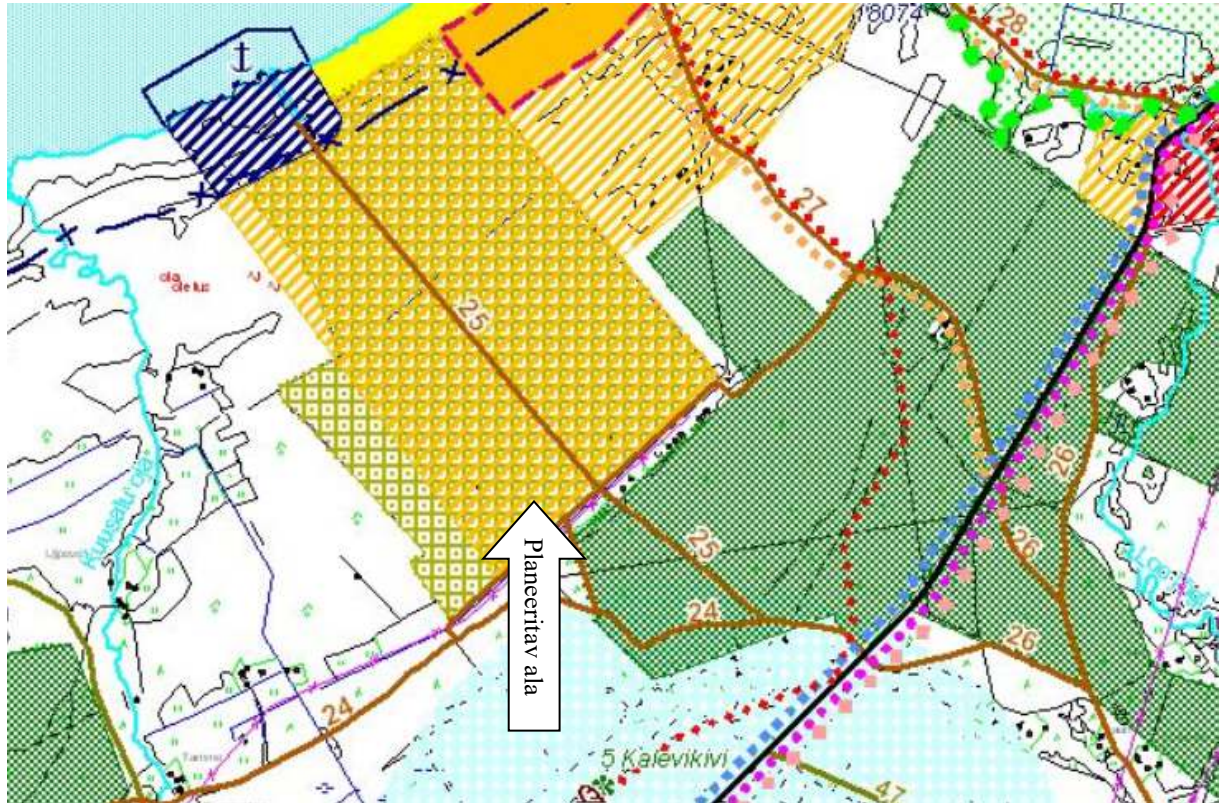
#### **6.5 Ehitamise printsiibid hajaasustuses**

*.....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 lähiumbrusele arvestada kogu vaateväljaga.....*

.....Detailplaneering tuleb koostada veekogude kallastest 250 m ulatusse jäävate kruntide hoonestamiseks.




Mereäärse 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.



Joonis 2. Väljavõte Kuusalu valla üldplaneeringust

Üldplaneeringu leppemärgid:

	ELAMU RESERVMAA
	PARANDATUD MAAD
	RIIGIMETS

#### 4.1.5 Arhitektuuri- ja kujundusnõuded ehitistele

Katusekalle: 20-45°;

Maksimaalne kõrgus maapinnast: üksikelamu 8 m, abihooned 6 m;

Välisviimistlus: vaba (soovitav 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. Sokli kõrgus on pinnareljeefi arvestav, ca 0,2-0,6 m ehitise maapealsest kõrgusest. Katusekalded kruntidel 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 Mereäärse teega (Pos 7), hooned samal õuealal üksteise suhtes paralleelsed või risti.

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 korruga 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 puitlippidest läbipaistvad piirded (h max = 1,5 m).

Piirded peavad olema rajatud nii, et oleks tagatud juurdepääsud kruntidel asuvate kommunikatsioonide teenindamiseks ning päästetehnika liikumiseks.

#### 4.1.6 Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Kehtiv krundijaotus jääb planeeritava krundi välispiiri osas püsima. Kinnistute omavahelisi piiri muudetakse vastavalt omanike soovile ja arvestades seadustest tulenevaid piiranguid. Kruntide piiride muutmine ning hoonete vahelised kaugused ei lähe vastuollu piirkonnas kehtiva Kuusalu valla üldplaneeringuga.

## Andmed kruntide moodustamiseks

### Tabel 1

POSITS. NR.	NIME ETTEPANEK	MOODUSTATAKSE KATASTRÜKSUSEST	PLANEERINGUEELNE MAAKASUTUS	PLAN.EELNE PINDALA M <sup>2</sup>	nr	PLANEERINGUJÄRGNE MAAKASUTUS	PLAN.JÄRGNE PINDALA M <sup>2</sup>
POS.1	MEREÄÄRSE TEE 1	MEREÄÄRSE 35201:002:0460	MAATULUNDUSMAA 100%	46900	1	EP-100%	3796
POS.2	MEREÄÄRSE TEE 2				2	EP-100%	4040
POS.3	MEREÄÄRSE TEE 3				3	EP-100%	3670
POS.4	MEREÄÄRSE TEE 4				4	EP-100%	3636
POS.5	MEREÄÄRSE TEE 5				5	EP-100%	13312
POS.6	TORMI TEE 5				6	EP-100%	13319
POS.7	MEREÄÄRSE TEE				7	LT-100%	2616
POS.8	METSASERVA TEE L4				8	LT-100%	2511

#### 4.1.7 Kavandatud kruntide ehitusõigus

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

Hoonestuse tüüp vaba, lubatud viil-, kelp kui ka poolkelp katused. Katusekalded planeeritavatel kruntidel vabad, kuid mitte väiksema kaldega kui 20<sup>0</sup> ning mitte üle 45<sup>0</sup>. Absoluutkõrgusi kruntidel muudetakse vastavalt vajadusele, et tagada sajuvee äravool. Reljeefimuudatused peavad jääma vahemikku ± 0.7 m olemasolevast maapinnast kuna hoonestatavad alad on küllaltki tasase reljeefiga

Krundile on lubatud põhiootstarbe teenindamiseks teede, platside ja tehnovõrkude rajamine ning kuni 20m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga väikeehitiste püstitamine vastavalt kehtivatele tuleohutusnõuetele ja ehitusseadustikule. Väikeehitiste kavandamisel väljapoole detailplaneeringuga määratud hoonestusala, tuleb need kirjalikult kooskõlastada piirinaabritega. Krundi ehitusõigustes sisaldub kõikide üle 20m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga ehitiste kogupind.

Krundi ehitusõigusega (tabel 2) 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 2

POSITSIONI NR JOONISEL	KATASTRÜKSUSE NIME ETTEPANEK	SUURUS m <sup>2</sup>	KRUNDI PLANEERITUD MAX EHIITISEALUNE PIND m <sup>2</sup>	EHITISE KASUTAMISE OTSTARVE	MAX KORRUSELISUS	HOONETE ARV KRUNDIL	KATUSEKALDE VAHEMIK °	KATUSEHARJA KÕRGUS PROJ. MAAPINNAST m	KRUNDI KASUTAMISE SIHTOTSTARVE (VASTAV DET. PLAN. LIIGILE)	MAA SIHTOTSTARVE (VASTAV KATASTRÜKSUSE LIIGILE)	SIHTOTSTARBE OSAKAAL % (VASTAV KATASTRÜKSUSE LIIGILE)
1	MEREÄÄRSE TEE 1	3796	350	ELAMU	2	1	20-45	8	EP	E	100
				ABIHOONE	1	3	20-45	6			
2	MEREÄÄRSE TEE 2	4040	350	ELAMU	2	1	20-45	8	EP	E	100
				ABIHOONE	1	3	20-45	6			
3	MEREÄÄRSE TEE 3	3670	350	ELAMU	2	1	20-45	8	EP	E	100
				ABIHOONE	1	3	20-45	6			
4	MEREÄÄRSE TEE 4	3636	350	ELAMU	2	1	20-45	8	EP	E	100
				ABIHOONE	1	3	20-45	6			
5	MEREÄÄRSE TEE 5	13312	500	ELAMU	2	1	20-45	8	EP	E	100
				ABIHOONE	1	3	20-45	6			
6	TORMI TEE 5	13319	500	ELAMU	2	1	20-45	8	EP	E	100
				ABIHOONE	1	3	20-45	6			
7	MEREÄÄRSE TEE	2616	-	-	-	-	-	-	LT	L	100
8	METSASERVA TEE L4	2511	-	-	-	-	-	-	LT	L	100

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

EP – üksikelamu maa

LT- tee ja tänava 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 planeeritavatele kruntidel pääs olemasolevalt kohalikult Leegiranna teelt (tee nr 3530025), mis kulgeb planeeringuala kagunurgas ning lähtub

kohalikult Alliku- Kalda ( tee nr 3530024) teelt. Kohalikele teedale on tagatud juurdepääs Kuusalu- Leesi maanteelt. Planeeritava krundi kaugus maanteest ca 1 km.

Detailplaneeringuga on kavandatud kaks transpordimaa kasutuse sihtotstarbega krunti. Teemaa krunt Pos 8 on kavandatud planeeringuala lõunapiirile. Krundile kavandatud teelt tagatakse pääs Mereäärse kinnistu detailplaneeringuga kavandatud elamukruntide juurdepääsuteele (krundil Pos 7) ala keskmes. Krundilt Pos 8 tagatakse ka juurdepääs läänepiiril olevale Tammeotsa katastriüksusele. Tee laiuks on kavandatud 4,6 meetrit.

Kavandatavate teede katend koosneb soovituslikult : -tihendatud kruuskate 150 mm  
-dreenikiht keskliivast 300-400 mm  
-aluspinna

Teekatendile piiranguid ei seata.

Planeeritud teed kopeerivad osaliselt looduslikku pinnareljeefi, kõrgusi muudetakse tulenevalt liiklusohutusest, tee läbitavusest ning sadevete ärajuhtimise vajadusest. Planeeritud teede paiknemine ja suhteline kõrgus tagab hea kasutatavuse kõikidel aastaegadel. Teed rajamiseks on kavandatud eraldi katastriüksused transpordimaa sihtotstarvetega. Tee kulgeb kohalikult teelt nr 3530025, läbides planeeringuala idast läände ning suundub Tammeotsa maaüksusele, tagades ka juurdepääsu läänepool asuvatele kinnistutele. Ühiskasutuses olev avalik tee (kavandatud krundile Pos 8) peab olema arendaja poolt välja ehitatud ning üle antud tasuta Kuusalu vallale enne elamutele ja abihoonetele ehituslubade taotlemist.

Krundisisesed läbipääsud ja ühendused 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.

Planeeringus kavandatavate sõiduteede (erateed, mis ei ole avalikus kasutuses) täpne laius ja paiknemine täpsustatakse. Teed ja platsid ehitatakse välja vastavalt ehitusprojektidele arvestades perspektiivseid vajadusi ja liikluskorraldust. Ühiskasutuses oleva eratee (juurdepääsutee Pos 7) kasutuskord töötatakse välja ning esitatakse tee ehitusprojektis.

Vastavalt kehtivale ehitusseadustikule on avalikkusele juurdepääsetav eratee ehitusloakohustuslik rajatis.

Planeeringualal asuvate erateede väljaehitamine ning hooldamine ei ole kohaliku omavalitsuse ülesanne.

Parkimine on krundidel planeeritud krundisiseselt, hoonestusalal või sissepääsuteede juurde rajatud parkimisalal (platsil). Igale moodustatavale krundile on ette nähtud vähemalt kaks parkimiskohta, mis vastab EVS 843:2016 „Linnatänavad” nõuetele.

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

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 sissepääsutee paiknemist). Lubatud on antud kohtades sisse- ja väljasõidud ning pöörded. Krundisisesed läbipääsud ja ühendused 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. Käesoleva 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:

- Võimalusel tuleks säilitada kõrghaljastus planeeringuala perimeetril, millel on suveperioodil ekraniseeriv toime müra leevendamisel ja privaatsuse tagamisel. Võimalusel suurendada haljastuse osakaalu. Säilitatav ja likvideeritav kõrghaljastus täpsustatakse ehitusloa taotlemisel esitatavate ehitusprojektidega.
- Korraldada moodustatavatel kruntidel jäätmete sorteeritult kogumise süsteem

### 4.3.2 Haljastus

Planeeritav ala asub valdavas osas endisel põllumaal, haljastus puudub. Detailplaneeringuga on kavandatud krundile haljastuse rajamine.

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 oksid, 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 puud võimalike vigastuste eest, paigaldada tüvekaitsmed ja jälgida, et ei kahjustataks puude võrasid.

Lisaks tuleb krundi haljastamisel jälgida, et

- haljastuse rajamisel arvestada taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ning omavahelise sobivusega; haljastamisel istutada heitlehiseid ja igihaljaid puud 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 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. Rajatavad hooned ei suurenda oluliselt lokaalset liikluskoormust. Sellest võib järeldada, et müra ega õhureostuse kasv planeeringu rakendumisel ei suurene.

### 4.3.7 Radooniriske vähendavad abinõud

Planeeritav ala asub kõrge radooniohuga piirkonnas.

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 esimesel korrusel või aktiivses kasutuses olevates keldriruumides. Mõõtmisi on soovitatav korrata ka järgmistel aastatel veendumaks, et hoone konstruktsioonidesse pole tekkinud pragusid. Kontrollmõõtmisi on soovitatav korrata kahe aasta möödudes ja ka hiljem. Juhul kui ruumides, kus inimesed viibivad pikemat aega, tuvastatakse normikohasest suurem radoonisisaldus, tuleb välja selgitada radooni ruumidesse pääsemise põhjused ja koostada projekt olukorra lahendamiseks.

### 4.3.8 Põhjavee kaitstus

Mereäärse detailplaneeringu ala ulatuses on põhjavesi looduslikult keskmiselt kaitstud maapinnalt lähtuva punkt- või hajureostuse suhtes.

## 4.4 TULEOHUTUS

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

Hoonestusalal peavad ehitistevahelised kujad 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“.

Esimese kasutusviisiga hoone tulekustutusõudeks peab olema tagatud vooluhulk 10 l/sek 3 tunni jooksul. Veevõtukoha kaugust ehitisest võib suurendada kuni 400 meetrini, kui voolikuliini veevõtukohast hooneni saab vedada sirgjooneliselt.

Detailplaneeringu ala lõunaossa kavandatakse teemaa krundile Pos 8 ühisveevärgi trassile kavandatud hüdrant. Rajatav hüdrant tagab kustutusvee olemasolu 10 l/sek kolme tunni vältel. Hüdrandi rajamine on arendaja (huvitatud isikute) ülesanne.

Juurdepääsutee min laiuseks on kavandatud 4,6 m ning selle lõppu on kavandatud kruuskattega ja killustikuga tihendatud pinnasega manööverduplats päästeautodele. Platsi kavandamisel on arvestatud põhiauto pöörderaadiuseks 18,5 meetrit. Juurdepääsutee ja manööverduplatsi kandevõime ning laiused peavad vastama EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ nõuetele.

#### **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 valgustus;
- 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

Planeeritaval alal ei asu kommunikatsiooniliine. Olemasolevatele ja kavandatavatele tehnovõrkudele 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

Kruntide veevarustuseks ehitatakse välja veetrass Leegiranna tee ääres paiknevast ühisveevärgi magistraalliinist. Veetrass on kavandatud kulgema Leegiranna teelt Metsaserva tee L2 tee äärde ning sealt Mereäärse kinnistu planeeringualale teemaa kruntidele Pos 7 ja Pos 8. Maakraanid- liitumispunktid paigaldatakse kinnistu piiridele.

Kruntidel paiknevate hoonete veevarustuse veemõõdusõlmed koos sulgarmatuuridega ehitatakse välja krundiomaniku poolt vastavalt OÜ Kuusalu Soojus 25.11.2022 a tehnilistele tingimustele nr 139 ja standardile EVS 835:2014 Hoone veevõrk

Igal kinnistul peab veemõõdusõlm paiknema külmumise eest kaitstud ligipääsetavas kohas. Veearvesti ees peab olema sulgeseade (kraan). Veearvesti järel peab olema sulgeseade ja tagasilöögiklapp. Enne kasutuselevõttu peab veemõõdusõlmed esitama ülevaatuseks ja plommimiseks OÜ Kuusalu Soojus esindajale.

<i>Hoone liik</i>	<i>Arvestus</i>	<i>Kokku veetarbimine hoones</i>
<i>Üksikelamu</i>	125 liitrit inimese kohta ja arvestusega, et peres on keskmiselt 4 inimest	Planeeritud 6 uut pereelamut x 125 liitrit x 4 inimest peres = 3000 liitrit

Planeeritav arvutuslik lisanduv veetarbimine kogu detailplaneeringualale kokku on 3 m<sup>3</sup>/d.

Planeeritav kanalisatsioon on isevalne, igale krundile on paigaldatud lokaalne kogumismahuti. Reovee kogumissüsteem ja selle paiknemine lahendatakse hoonete tööprojektide koosseisus eraldi, arvestades krundi looduslikke võimalusi ning pinnareljeefi. Reoveesüsteemi projekteerimisel peab järgima:

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 „Kanaliseerimis- ja ehitamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuju täpsustatud ulatus“

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

#### **4.7 ELEKTRIVARUSTUS**

Moodustatavate kruntide elektrivarustus lahendatakse vastavalt OÜ Elektrilevi xxxx.2022 tehnilistele tingimustele nr 0000. 0.4 kV maakaabelliin on planeeritud paigaldada ühiskasutusse kavandatava tee (Pos.7 ja Pos.8) teemaale. Kruntide elektriühenduseks paigaldatakse kruntide piirile sokliga liitumiskilbid. Liitumiskilbile tagatakse juurdepääs teemaalt. Liitumiskilpidesse paigaldatakse mõõtesüsteem ja peakaitse vastavalt liitumislepingule. Uued toitekaablid liitumispunktist tarbija peakilbini paigaldatakse maa-alustena 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**

Sidevarustus planeeritaval krundidel on kavandatud mobiilside kaudu. Planeeringualale ei ole täiendavaid side õhu- ega maakaabelliine ette nähtud.

#### **4.9 SOOJUSVARUSTUS**

Käesoleva tööga on lahendatud planeeritava ala soojavarustus detailplaneeringu mahus. Hoonete soojavarustus tagatakse lokaalsete kütteseadmetega. Soovitav on kasutada loodust säästvaid tehnoloogiaid. Kasutatavatele kütteseadmetele piiranguid ei seata. Keelatud on kivisõe 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 ÜKSIKOBJEKTIDE 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 Pos 5:

- Krundile Pos 6 juurdepääsutee servituut laiusega 4 meetrit
- Kavandatav krundi Pos 6 elektrivarustuse 0,4 kV kaabelliin (1 m kummalegi poole liini telge)
- Kavandatav krundi Pos 6 veevarustuse torustik (2m kummalegi poole liini)

Kitsendused planeeritaval katastriüksusel Pos 7:

- Elektrilevi OÜ 0,4 kV maakaabelliin 1 meetri laiuse kaitsevööndiga mõlemale poole liini telge.
- Kavandatavad ühisveevärgi veevarustuse torustik (2m kummalegi poole liini)

Kitsendused planeeritaval katastriüksusel Pos 8:

- Elektrilevi OÜ 0,4 kV maakaabelliin 1 meetri laiuse kaitsevööndiga mõlemale poole liini telge.
- Kavandatavad ühisveevärgi veevarustuse torustik (2m kummalegi poole liini)

#### 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 RAKENDAMISE VÕIMALUSED

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 kolme ossa:

- katastriüksuste moodustamine (kruntimine)
- projekteerimine
- ehitamine

Detailplaneering on aluseks maakorralduslike toimingute tegemisele.

Planeeringu elluviimise järjekord.

Ühiskasutusse kavandatud taristute projekteerimiseks, ehitamiseks ning hilisemaks haldamiseks moodustatakse ühistu või muu vabaihendus, kes võtab üle ka hooldamiskohustused ja vajadusel tellib jooksva hoolduse oma kuludega.

Esimeses etapis rajatakse mahasõit krundilt Pos 8 ja ehitatakse välja tee planeeritavale krundile Pos 7, likvideeritakse nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis; alus EhS § 72 lg 2).

Teises etapis ehitatakse välja veetorstik kavandatavate kruntide piirideni. Ehitatakse välja 0,4 kV elektri maakaabelliinid ning kruntide liitumiskilbid vastavalt sõlmitud liitumislepingutele.

Kolmandas etapis ehitatakse välja hoonestus ja vastavalt vajadusele krundisisesed insenerivõrgud.

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 täiendatavatele tingimustele. Vajadusel väljastab kohalik omavalitsus täiendavad arhitektuur-ehituslikud lisatingimused, mis võivad täpsustada katusekaldeid, katusetüüpe või kasutatavaid materjale.

Ehitamine.

Valminud hoonetele saab taotleda kasutusluba vastava taotluse ja dokumentatsiooni esitamisel kohalikele omavalitsusele. Krundisisesete tehnovõrkude, nõuetele vastava tuletõrje veevõtukohta ning teede ehitamine toimub kinnistute omanike initsiatiivil ning finantseerimisel ning lahendatakse hoonete ehitusprojektide koosseisus või eraldi projektidega.

Kruntide võõrandamine

Kinnistu omanik, arendaja, sõlmib võõrandatava kinnistu omanikuga notariaalsed lepingud, kus kinnistu omanikule seatakse tee kasutamiseks ja veevarustuse trassidele isiklik kasutamise õigus või kinnitatakse muudmoodi krundiomanike kasutusõigus neile ning lepatakse kokku edasise hooldamise osas.

Arendaja kohustuseks on juurdepääsuteede väljaehitamine.

Lepingu alusel, mis sõlmitakse tee omaniku ja vallavalitsuse vahel, arvestades tee omaniku nõusolekut ja tingimusi, määratakse eratee avalikuks kasutamiseks või antakse üle valla munitsipaalomandisse. Tänavate maa üleandmise valla munitsipaalomandisse otsustab omavalitsus peale detailplaneeringu elluviimist vähemalt 80% ulatuses. Seni on teede korrashoiuga seonduv arendaja kohustus.

Detailplaneeringukohase teedevõrgu, tehnilise infrastruktuuri ja maastiku väljaehitamise, samuti teemaa edaspidise kasutamise kohta sõlmivad ala arendaja ja Kuusalu Vallavalitsus pooltevahelise kokkuleppe enne käesoleva detailplaneeringu kehtestamist. Krunt Pos 8 antakse üle munitsipaalomandisse avaliku tee moodustamiseks.

## II KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL