

II SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS

Käesoleva planeeringu on tellinud Ants Matkur. Detailplaneeringu lahenduses nähakse ette Harjumaal Kuusalu vallas Sõitme külas Laugu kinnistu maakasutuse sihtotstarbe osaline muutmine ja elamumaa kruntide moodustamine ning nendele hoonestustingimuste määramine. Planeeringu lahenduse koostamisel on arvestatud maaomanike soovidega.

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

- Harju Maakonnaplaneering (kehtestatud Harju maavanema 19.aprilli 1999.a. korraldusega nr 1682
- Kuusalu Valla üldplaneering
- Maaüksuse plaan
- Omandiõigust tõendavad dokumendid
- Planeerimisseadus
- Kuusalu valla ehitusmäärus

3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENDID

- Kuusalu vallavalitsuse poolt 23. märts 2006 väljastatud korraldus nr 267 Detailplaneeringu algatamine Kuusalu vallas Sõitme külas Laugu kinnistul ning lähteülesande kinnitamine
- Kuusalu Vallavalitsuse 03.juuli 2008 kiri nr 648 Keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine Sõitme külas Laugu ja Kalda kinnistul
- Harjumaa Keskkonnateenistuse 26.06.2008 kiri nr 30-11-4/30542-2 Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamisest
- Harju Maavalitsuse 03.02.2009 kiri nr 2.1-13-k/267 Kuusalu vald, Sõitme küla, Laugu kinnistu detailplaneering
- Kuusalu Vallavalitsuse 18.12.2009 kiri nr 7-1.3/3669
- Tehnilised tingimused:
Eesti Energia Jaotusvõrgu OÜ Tallinn-Harju regiooni tehnilised tingimused 23.07.2009 nr 165377

4. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEOSTATUD UURINGUD

- Planeeritava maa-ala geodeetiline mõõdistus, WeW OÜ, mai.2009, töö nr GEO-041-09
- Elustiku ekspertiis Harju maakonnas, Kuusalu vallas, Sõitme külas asuvate Laugu ja Kalda maaüksuste detailplaneeringute eskiisidele, koostatud Lauri Klein'i poolt 2008.a

5. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on anda lahendid ja luua eeldused võsastunud metsaala ümberkujundamiseks looduslähedase elukeskkonna tekkeks. Tallinna linna lähedus ja Kuusalu valla olemasolev ja täienev infrastruktuur määravad soodsad tingimused privaatse ja looduslähedase elurajooni rajamiseks. Sellega seoses on käesoleva detailplaneeringu ülesandeks olemasolevale maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksusele planeerida osaliselt elamumaa kasutussihtotstarbega krundid ning suurem osa olemasolevast kinnistust jätta maatulundusmaa sihtotstarbeliseks.

Planeering hõlmab Laugu kinnistust selle ala, mis jääb rohevõrgustiku väike tuumala piiridest välja poole, ning teeb ettepaneku maakasutuse sihtotstarbe määramise elamumaaks.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kruntide moodustamine ning ehitusõiguse määramine üheteistkümne uue üksikelamu ehitamiseks ning talukompleksi hoonestustingimuste täpsustamine.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on seal hulgas:

- rohevõrgustiku väike tuumala piiri täpsustamine
- moodustatavate elamumaa kruntide hoonestusõiguse täpsustamine
- arhitektuursete tingimuste määramine
- servituutide vajaduse ja piirangute määramine
- juurdepääsude (liikluskorralduse), parkimise, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtteline lahendamine
- kruntide tehnovarustuse lahendamine.

6. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

Planeeringuala asub looduskaunis kohas hajaasustusalal Sõitme külas Kuusalu vallas. Laugu kinnistu suurus on 27.39ha, millest planeeringuala moodustab ligikaudu 12ha, seejuures lõunapoolne osa ehk Laugu külalistemaja ümbrus on 2,7ha ja põhjapoolne osa ehk moodustatavate elamumaade ümbrus 9,3ha. Ala piirneb nii põhja kui ida poolt valla teega nr 25, kust on tagatud ka juurdepääs.

Aadress	Pindala m ²	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
Laugu	27.39 ha	35201:002:0740	Maatulundusmaa	Ants Matkur

6.1 KÜLGNEVAD KINNISTUD

Aadress	Pindala m ²	Katastritunnus	Sihtotstarve
Kolga metskonna maatükk nr 31	72.6 ha	35201:002:0288	Maatulundusmaa
Mäekalda	19231 m ²	35201:002:0610	Elamumaa
Kalda	13.55 ha	35201:002:0320	Maatulundusmaa
Maidu II	8.10 ha	35201:002:2103	Maatulundusmaa
Tammeotsa	10.15 ha	35201:002:0312	Maatulundusmaa
AÜ Erki krunt nr 1	973 m ²	35201:007:0010	Elamumaa

6.2 HOONED JA RAJATISED

Kinnistu lõunapoolses osas paikneb Laugu külalistemaja, mille moodustavad peahoone ja seda toetavad kaks abihoonet ning erinevad kergehitised ehk varjualused. Krunt on piirdeaiaga piiratud vaid Mäekalda kinnistu poolt, kus paikneb metallpostidel võrkaed.

6.3 TEHNOVARUSTUS

Laugu külalistemaja peahoone kõrval paikneb puurkaev. Vahetus läheduses on olemas keskpingeliinid, alajaam ning madalpinge kaabel ja sidekaabel. Talus tekkiv olmereovesi kanaliseeritakse kogumismahutisse.

6.4 RELJEEF JA HALJASTUS

Maa-ala on suures osas lauge reljeefiga ja kaetud männimetsaga, põhjapoolses osas on reljeef vaheldusrikkam, kus asub üks kõrgem küngas ja mitmed kuivenduskraavid. Hoonestuse ümber olev ala on lagedam, kus paiknevad ilu-, tarbe- ja viljapuu- ja -aed. Planeeringuala lõunapoolsest piirist väljas pool kulgeb järsk klint, mille keskmiseks kõrguseks on 7 meetrit.

Laugu kinnistule on koostatud Lauri Kleini poolt "Elustiku ekspertiis Harju maakonnas, Kuusalu vallas, Sõitme külas asuvate Laugu ja Kalda maaüksuste detailplaneeringute eskiisidele" eesmärgiga selgitada välja pakutud detailplaneeringute eskiislahenduste mõju piirkonna elustikule, ühtlasi hinnati strateegilise keskkonnamõju hindamise teostamise vajadust antud olukorras. Lisaks täpsustusi rohekoridoride paiknemine ning reaalne kasutusintensiivsus antud piirkonnas. Nimetatud ekspertiis on koostatud aastal 2008 ning lisatud täismahus käesoleva detailplaneeringu kausta lisadesse.

6.5 KEHTIVAD KITSENDUSED

- Valla tee nr 25 teekaitsevöönd äärmise sõiduraja teljest 20 meetrit.
- Keskpingeliinide kaitsevöönd 10 meetrit liini teljest mõlemale poole.
- Kuivenduskraavidele veekaitsevöönd, 1 m laiune ala ümber veekogu (kraavi).
- Laugu talu hoonestuse kõrval paiknev puurkaev, sanitaarkaitsevöönd R=10m
- Laugu maaüksuse lõunapiiril klinti ja selle esist metsa hõlmav väriselupaik.
- Kaitsealune üksikobjekt – Kalevikivi Laugu maaüksuse lõunapiiri lähistel klindi peal.

7. PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

Planeeritav ala asub Tallinnast ca 25km kaugusel. Kuusalu alevikus on olemas kõik vajalikud ühiskondlikud ja teenindus asutused - mitu kauplust, lasteaed, kool, raamatukogu, sportimisvõimalused.

Alale pääseb mööda Kuusalu-Leesi maanteed. Ning juurdepääs on tagatud valla teelt nr 25, millega maaüksus piirneb põhja ja läänes suunast. Laugu kinnistut ümbritsevad valdavalt maatulundusmaa ja elamumaa sihtotstarbelised kinnistud. Laugu talu hoonetest idasuunas oleval naaberkrundil asub Mäekalda talu. Kirde suunas paikneb nii Leegiranna uuselamurajoon, kuhu on kavandatud üksikelamute ehitamine kui ka eelmise sajandi teisest poolest pärinevad suvilate piirkonnad.

Planeeringualast linnulennult 1 km kaugusel asub Kolga laht koos rekreatsioonivõimalusi pakkuva rannaribaga.

Kontaktvööndi alale jäävate üksikelamumaade hoonestuseks on peamiselt kahekorruselised ühepereelamud või suvilad, mille teine korrus on katusealune. Katusetüübina on levinud kahepoolse kaldkatuse kasutamine.

8. PLANEERINGUGA KAVANDATAV

Planeeringulahenduse aluseks on Lauri Kleini poolt koostatud "Elustiku ekspertiis Harju maakonnas, Kuusalu vallas, Sõitme külas asuvate Laugu ja Kalda maaüksuste detailplaneeringute eskiisidele". Selle uurimuse kohaselt on täpsustatud Laugu maaüksusel rohevõrgustiku koridori piire, mis on märgitud detailplaneeringu põhijoonisele. Puutumatuks liikumiskoridoriks loomadele jääb Laugu talu ja uute elumumaa kruntide vahele vähemalt 200 meetri laiune inimtegevusest vähemõjutatud ala. Selle rohekoridori ala piires tuleks metsa majandamisel rakendada alusmetsa säilitamise nõuet. Nimetatud ala on jäetud planeeringualast välja, sellel osal säilib maatulundusmaa maakasutuse sihtotstarve, mida katab suures osas rohevõrgustiku väike tuumala T-9. Kirjeldatud alal säilib maksimaalselt looduslik olukord.

Planeeringuala on jagatud kaheks alaks – Laugu talu ja planeeritavad 11 krunti. Mõlemale alale on eraldi juurdepääsutee olemasolevalt valla teelt nr 25. Planeering muudab osaliselt avaliku tee asukohta planeeringuala põhjapoolsel osal. Varem diagonaalselt üle Laugu kinnistu kulgenud tee on planeeritud paralleelselt põhjapoolse piiriga ja selle kõrval kulgeva kraaviga. Planeeritava avaliku tee rajab planeeringu elluviija ja see peab olema vähemalt samaväärne praeguse teega – vähemalt 3m laiune pinnaste. Planeeritava valla tee nr 25 osa määratakse avalikult kasutatavaks.

Planeeritavad uued elumumaa krundid on koondatud krundi põhjapoolsesse ossa, metsa serva ja olemasolevate teede lähedusse. Krundid on tarastatavad vaid realselt õuealal, mis jätab rohelusele nende vahel enam ruumi, mis on loomastiku liikumise seisukohalt igati positiivne. Eriti arvestades, et Laugu maaüksusest põhja ja loode suunas piirnevatele aladele on planeeritud enam kui 100 krundiga elamukvartal. Sellise planeerimis lahenduse poolt räägib veel ka fakt, et Laugu kinnistu põhjaosa piirneb eksisteeriva teega ja kruntide paigutamisel selle tee lähedusse on eluslooduse häirimine otsesest ehitustegevusest samuti minimaalne. Kirjeldatud alale on planeeringuga moodustatud 11 uut elumumaa sihtotstarbelist krunti. Järgitud on hajaasustuse planeerimise põhimõtteid – kruntide suurused ei ole alla 5500m² ja hoonetevaheline minimaalne kaugus on 30 meetrit. Elumumaa kruntidele antakse ehitusõigus kahekorruseliste ühepereelamute ehitamiseks. Maksimaalne ehitusalune pind moodustab väikese osa krundi pindalast ja ülejäänud osa jäetakse võimalikult looduslähedasse seisundisse, tarastatakse vaid reaalne õueala.

Planeering suhtub säästvalt looduslikku olukorda – teede, trasside ja hoonestusalade planeerimisel on lähtutud olemasolevast väljakujunenud haljastusest, teed on planeeritud paralleelselt kuivenduskraavidega ning kasutades maksimaalselt olemasolevate teede asukohti.

Planeeringu lõunapoolse osa moodustab Laugu talu kompleks, kus tegeletakse ka turistide majutamisega. Lähtuvalt sellest on krundi maakasutuse sihtotstarbeks määratud 20% ärimaa ja 80% elumumaa.

Varemrajatud maaparanduskraavid säilitatakse maksimaalselt, vaid planeeritava teega paralleelselt kulgev kraavi osa paigutatakse perspektiivselt torusse. Maaparanduskraave tuleb korrastada ja hooldada. Trasside koridor on planeeritud teede kõrvale. Olemasolevad ja planeeritud krundi piirid on esitatud planeeringu põhijoonisel.

9. VASTAVUS KUUSALU VALLA ÜLDPLANEERINGULE

Vastavalt Kuusalu valla üldplaneeringule paikneb planeeringuala hajaasustusalal, kus maakasutuse sihtotstarvet pole määratud. Planeeringuala keskmises paiknevas osas on liigitatud kui tundlik ja säilitatav alvarite ala.

Planeering on Kuusalu valla üldplaneeringut muutev, kuna kinnistu ei asu üldplaneeringus toodud perspektiivsel elamuehitusalal.

9.1 Üldplaneeringu muutmise põhjendus

Piirkonnas on viimaste aastate jooksul kiirelt arenenud elamute ehitus kuid teedevõrk on samaks jäänud.

Detailplaneeringus on arvestatud varem koostatud "Teede-ehitusliku, veevarustuse ja kanalisatsiooni tehniline projekt," mis näeb ette planeeritava ala idapiiril asuva tee (nr. 24) laienduse ja asfalteerimise. Planeering korrastab piirkonna liikluskorraldust. Valla tee ristmikule on käesolevas planeeringus ette nähtud tee maa-ala laienduseks 39m² suurune transpordimaa sihtotstarbeline krunt, mis peale planeeringu kehtestamist munitsipaliseeritakse. Planeering muudab osaliselt avaliku tee asukohta planeeringuala põhjapoolsel osal. Varem diagonaalselt üle Laugu kinnistu kulgenud tee on planeeritud paralleelselt põhjapoolse piiriga ja selle kõrval kulgeva kraaviga, mis muudab liikluslahendust selgemaks ja tagab mugava juurdepääsu Laugu kinnistust lääne suunas asuvale Maidu II kinnistule.

Planeeringuala siseselt moodustatakse kaks eraldi transpordimaa sihtotstarbelist krunti. Transpordimaa sihtotstarbelised kinnistud antakse peale detailplaneeringu kehtestamist üle valla munitsipaalomandisse. Planeeringu elluviimisel kujuneb piirkonnas välja terviklik liikluslahendus.

Varem planeeritud ja käesoleva detailplaneeringuga planeeritavate teede ja teedekoridoride valmimisel tekib ka tehnovõrkude koridor, mis ühendab Laugu kinnistule planeeritud krundid ja naaberkiinnistud reovee kanalisatsiooni- ja veevõrguga või annab perspektiivse liitumisvõimaluse.

Planeeringulahenduse aluseks on Lauri Kleini poolt koostatud "Elustiku ekspertiis Harju maakonnas, Kuusalu vallas, Sõitme külas asuvate Laugu ja Kalda maaüksuste detailplaneeringute eskiisidele". Selle uurimuse kohaselt on täpsustatud Laugu maaüksusel rohevõrgustiku koridori piire, mis on märgitud detailplaneeringu põhijoonisele. Puutumatuks liikumiskoridoriks loomadele jääb Laugu talu ja uute elamumaa kruntide vahele vähemalt 200 meetri laiune inimtegevusest vähemõjutatud ala.

Planeeringulahendus hõlmab Laugu kinnistust selle ala, mis jääb rohevõrgustiku väike tuumala piiridest välja poole, ning teeb ettepaneku maakasutuse sihtotstarbe määramise selles osas elamumaaks. Üksikute uute eramute planeerimiseks on asukoht soodne ja planeeritav hoonestus moodustab ühtse looduskeskse elamuala kõrvalkinnistutel asuvate suvilatega.

Planeeritavad uued elumumaa krundid on koondatud krundi põhjapoolsesse ossa, metsa serva ja olemasolevate teede lähedusse. Krundid on tarastatavad vaid realselt õuealal, mis jätab rohulusele nende vahel enam ruumi, mis on loomastiku liikumise seisukohalt igati positiivne.

Kirjeldatud alale on planeeringuga moodustatud 11 uut elamumaa sihtotstarbelist krunti. Järgitud on hajaasustuse planeerimise põhimõtteid – kruntide suurused ei ole alla 5500m² ja hoonetevaheline minimaalne kaugus on 30 meetrit. Elamumaa kruntidele antakse ehitusõigus kahekorruseliste ühepereelamute ehitamiseks. Maksimaalne

ehitusala pind moodustab väikese osa krundi pindalast ja ülejäänud osa jäetakse võimalikult looduslähedasse seisundisse, tarastatakse vaid reaalne õueala. Kuna krundid on suured ja privaatsed, siis see võimaldab hooneid krundile paigutada hajutatult, valides väärtusliku kõrghaljastuse vahele sobivaima asukoha.

Samuti on otstarbekas planeeritavas alas paikneva talukompleksile eraldi kinnistu moodustamine ja sellele täpsustavate ehitus- ja kasutustingimuste määramine. Turvalisuse seisukohast on terviklik ja lõpetatud eramutegrupi mulje elanikusõbralikum.

9.2 Üldplaneeringu muutmise ettepanekud

Käesolev detailplaneeringu alusel on tehtud järgmised ÜP kaardi (vt. leht nr.DP-5) ja seletuskirja muudatuseettepanekud:

- Korrastatud on valla teedeskeemi ja muudetud valla tee nr 24 kulgemissuunda Laugu kinnistu osas. Eraldatud krundid valla tee laiendamiseks.
- Laugu kinnistu piires on ette nähtud maa sihtotstarbe osaline muutmine – elamumaaks.
- Üldplaneeringu seletuskirja p. nr. 6.2.1 – “Elamumaade reserveerimine” täiendada - lisada järgmine lõik: - *maa-ala Sõitme külas valla tee nr 24 ääres planeeritud elamumaa laiendus üle tiheasustuse piiri.*

10. VASTAVUS HARJU MAAKONNAPLANEERINGU TEEMAPLANEERINGULE

Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnaningimused“ läbib Laugu kinnistut rohevõrgustiku väike tuumala – T9, mis on maakondliku/piirkondliku tähtsusega. Käesolev detailplaneering teeb ettepaneku teemaplaneeringuga määratud rohevõrgustiku täpsustamiseks vastavalt Lauri Kleini poolt koostatud töö „Elustiku ekspertiis Harju maakonnas, Kuusalu vallas, Sõitme külas asuvate Laugu ja Kalda maaüksuste detailplaneeringute eskiisidele“. Puutumatuks liikumiskoridoriks loomadele jääb Laugu talu ja uute elamumaa kruntide vahele vähemalt 200 meetri laiune inimtegevusest vähemõjutatud ala, see on loomastiku liikumiseks soodne asukoht, eriti arvestades, et Laugu maaüksusest põhja ja loode suunas piirnevatele aladele on planeeritud enam kui 100 krundiga elamukvartal. Sellise planeerimislahenduse poolt räägib veel ka fakt, et Laugu kinnistu põhjaosa piirneb eksisteeriva teega ja kruntide paigutamisel selle tee lähedusse on eluslooduse häirimine otsesest ehitustegevusest samuti minimaalne.

11. HOONESTUSTINGIMUSED

Käesoleva planeeringu lahendusega on alale planeeritud 11 uut üksikelamumaa krunti ning üks elamumaa krunt nr 12 olemasoleva talukompleksi kohale.

Krundid positsioon 1-11:

Krundid on planeeritud hajaasustuse printsiipe aluseks võttes. Naaberkruntidel paikneva hoonestuse vaheline kaugus on 30m. Arvestades kruntide suurusi on lubatud maksimaalne maapealne ehitusalune pindala - 500 m², millest ühepereelamu ehitusalune pind võib olla maksimaalselt 300 m² ja iga abihoone (nt saun, garaaž, abihoone) ehitusalune pind maksimaalselt 100 m². Kuna krundid on suured ja privaatsed, siis see võimaldab hooneid krundile paigutada hajutatult, valides väärtusliku kõrghaljastuse vahele sobivaima asukoha.

Korruselisus – 1 täiskorrus + katusekorrus

Hoone maksimaalne kõrgus maapinnast – 8 m, abihoonel 7m

Hoonete arv krundil – 1 ühepereelamu ja kuni 3 abihoonet (saun, garaaž, abihoone)

Hoone sihtotstarve – 100% elamumaa (dp liikide järgi üksikelamumaa – EE)

Parkimiskohti krundil – minimaalselt 2 kohta

Krunt positsioon 12:

Hoonestusala positsioonil 12 on määratud vastavalt olemasolevate Laugu talu hoonete asukohtadele nähes ette laiendusvõimalusi. Kuna krundil paikneb ja tegutseb suur Laugu talukomplakes, mis pakub ka majutus- ja ajaveetmisvõimalusi, siis on krundi kasutussihotstarbeks määratud 80% elamumaa ja 20% ärimaa ning lubatud projekteerida või laiendada suuremahulisemaid hooneid kui tavaliselt üksikelamumaa kruntidel.

Lubatud maksimaalne maapealne ehitusalune pindala - 3000 m²

Korruselisus – 2

Hoonete maksimaalne kõrgus maapinnast – 11 m (olemasolevad viilkatuse harjajoone kõrgused)

Hoonete arv krundil – 1 põhihoone + 4 abihoonet

Maa sihotstarve – 80% elamumaa ja 20% ärimaa

Parkimiskohti krundil – 5 kohta

Nb hoonestusala keskele jääb olemasolev puurkaev, mis hakkab veega varustama ka planeeritavaid elamuid. Puurkaevu ümbritseb 10m laiune saintaarkaitsevöönd.

12. ARHITEKTUURINÕUDED

- Suurim lubatud korruste - 1 täiskorrus + katusekorrus;
- Hoonestusala minimaalne kaugus krundi piiridest on 5 meetrit. Naaberhoonetevaheline minimaalne kaugus on 30 meetrit. Põhijoonisel on näidatud hoonestuse lubatud hoonestusala.
- Fassaadides kasutada naturaalseid materjale - puitu, looduskivi, krohvi (maksimaalselt 50% fassaadi pinnast). Viimistlus jätta maksimaalselt naturaalne vastava materjali toonides – pruunid, hallid. Kirkaid toone võib kasutada vaid üksikute detailidena, tuimasid värvipindasid mitte kasutada;
- Katusekalde vahemik 20-45 kraadi.
- Kaldkatuse puhul tuleb kinni pidada planeeringuga määratud kõrgusmärgist, mis arvestada maksimaalseks katuseharja kõrguseks;
- Katusekatte materjaliks kivi, valtsplekk, puit; Katusekatte toonid pruun, hall, punane. Roogkatust mitte projekteerida.
- Hoonete kuju peab olema lihtne. Kaare motiivi mitte kasutada;
- Piirdeaed kavandada 1,3 meetri kõrgune, ilma vundamendita, puit või metallpostidel, hõredalt paigutatud horisontaalsetest puitlippidest kooskõlas kruntidele projekteeritud elamutega.

13. TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS

Planeeringuala on jagatud kaheks alaks. Mõlemale alale on eraldi juurdepääsutee olemasolevalt valla teelt nr 25.

Detailplaneeringus on arvestatud AS AP Kinnisvara poolt tellitud, ning E.Jahhu projektbüroo poolt teostatud töö nr 212-TVK-07 "Harju maakond, Kuusalu vald. Sõitme küla. Leegiranna kinnistu."

Detailplaneeringus on arvestatud varem koostatud "Teede-ehitusliku, veevarustuse ja kanalisatsiooni tehniline projekt," mis näeb ette planeeritava ala idapiiril asuva tee (nr. 25) laienduse ja asfalteerimise.

Valla tee ristmikule on käesolevas planeeringus ette nähtud tee maa-ala laienduseks 39m² suurune transpordimaa sihotstarbeline krunt.

Uutele elamumaakruntidele on planeeritud juurdepääs kahelt moodustatavalt transpordimaa sihotstarbeliselt krundilt. Üks tee kulgeb moodustatavate elamumaa

kruntide vahel ja jääb tupikteks, selle nime ettepanek on Sambla tee. Teine tee planeeritakse olemasoleva avaliku tee asemele, mis käesoleval ajal läbib diagonaalselt Laugu kinnistut. Uus tee paikneb krundi põhjapoolsel piiril, paralleelselt kuivenduskraaviga, selle tee nime ettepanek on Siili tee. Peale detailplaneeringu kehtestamist antakse transpordimaa sihtotstarbelised maaüksused üle valla munitsipaalomandisse.

Planeeritava ala parkimine toimub kinnistu siseselt. Parkimine on lahendatud vastavalt EVS 843:2003 "Linnatänavad" normidele. Lähtudes parkimishoone normatiivist on ette nähtud 2 parkimiskohta elamu kohta. Parkimiskohtade täpne asukoht lahendatakse planeeritava hoone ehitusprojekti käigus.

14. HALJASTUS, HEAKORD JA KESKKONNAKAITSE

Planeeringulahenduse aluseks on Lauri Kleini poolt koostatud "Elustiku ekspertiis Harju maakonnas, Kuusalu vallas, Sõitme külas asuvate Laugu ja Kalda maaüksuste detailplaneeringute eskiisidele". Uurimuse aluseks on talviste ja kevadiste välivaatluste ning andmebaasidest kogutud elupaigaandmete põhjal koondatud loomade reaalse ja potentsiaalse liikumise võrgustik. Selle uurimuse kohaselt on täpsustatud Laugu maaüksusel rohevõrgustiku koridori piire, mis on märgitud detailplaneeringu põhijoonisele. Puutumatuks liikumiskoridoriks loomadele jääb Laugu talu ja uute elamumaa kruntide vahele vähemalt 200 meetri laiune inimtegevusest vähemõjutatud ala. Selle rohekoridori ala piires tuleks metsa majandamisel rakendada alusmetsa säilitamise nõuet. Nimetatud ala on jäetud planeeringualast välja, sellel osal säilib maatulundusmaa kasutussihtotstarbeline sihtotstarve, mida katab suures osas rohevõrgustiku väike tuumala T-9. Kirjeldatud alal säilib maksimaalselt looduslik olukord. Suuremad tööd tuleb kooskõlastada Harjumaa Keskkonnateenistusega.

Maa-ala on suures osas kaetud männimetsaga. Olemasoleva hoonestuse ümber olev ala on lagedam, kus paiknevad ilu-, tarbe- ja viljapuuaed. Planeeringuala lõunapoolsest piirist väljas pool kulgeb järsk klint, mille keskmiseks kõrguseks on 7 meetrit. Klinti ja selle esist metsa hõlmav ala on määratud vääriselupaigaks.

Elamumaa kruntidel säilitatakse maksimaalselt väljakujunenud looduslik olukord. Hoone projekti käigus valida ehitistele ja trassidele sobivaim asukoht, et oleks vaja minimaalselt kõrghaljastust likvideerida. Uue haljastuse rajamisel kasutada sellele alale looduslikult omaseid taimi ja lähtuda ökoloogilise haljastuse printsiipidest.

Säilitatavale puittaimestikule teostada sanitaarraie ja regulaarselt hooldusloikust.

Hoonete ja tehovõrkude projekteerimisel tuleb tagada säilitatavate ja istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujad vastavalt EVS 843:2003 tabeli 9.13 nõuetele.

Puude kasvualale on keelatud rajada maaküttetorustikku.

Kvartalisese tee äärde rajatakse haljasribad.

Kruntidele ei tohi rajada objekte, milledest tulenev keskkonnamõju võiks kanduda üle seniste kinnistu piiride. Keskkonnaohtlike või keskkonda reostavaid objekte rajada pole planeeringus ette nähtud. Detailplaneeringu ellurakendamine eeldatavalt olulisi negatiivseid mõjusid kaasa ei too, kui edaspidi tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnakaitselistest nõuetest ja headest tavadest kinnipidamine.

Planeeritavad hooned on oma iseloomult eluhooned, mistõttu negatiivne mõju ümbritsevale looduskeskkonnale on minimaalne.

15. JÄÄTMETE PROGNOOS JA KÄITLEMINE

Jäätmekäitus korralda vastavalt Kuusalu Vallavolikogu 31.märts 2005.a määrusega nr 13 "Kuusalu valla jäätmehoolduseeskiri".

Likvideeritava kasvupinnase käitlemine peab toimuma vastavalt jäätmehoolduseeskirjadele.

Planeeritud elamute olmeprügi kogumine on ette nähtud omal krundil paiknevatesse prügikonteineritesse, mille tühjendamise ja prügi äraveo kohta peab kinnistu omanikul olema sõlmitud vastava ettevõttega leping. Jäätmete kogumist on kohustuslik läbi viia sorteeritult, et võimaldada jäätmete taaskasutamist ja kõrvaldamist (viimist keskkonda) ning luua võimalus ohtlike jäätmete kogumiseks ja äraveoks spetsiaalsetesse ladustamiskohtadesse. Elamutegrupile on planeeritud üks ühine paberi ja papi kogumiskonteiner, mille tühjendamise ja prügi äraveo kohta peab kinnistu omanikel olema sõlmitud vastava ettevõttega leping. Kogumismahutite asukohad määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil. Elamukruntidel on biolagunevad jäätmed ette nähtud komposteerida.

16. MEETMED KURITEGEVUSE ENNETAMISEKS

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

Planeeritaval alal on planeerimise ja strateegiate rakendamine võimalik teatud piires, rakendatavad võimalused on järgmised:

- nähtavus
- juurdepääsuvõimalus
- territoriaalsus
- atraktiivsus
- vastupidavus
- valgustatus

Käesolev planeering soovitab:

- kinnistu ümbritseda piirdeaiaga
- kinnistud valgustada ja heakorrastada
- üldine heakorrastus, mis soodustab turvalisust
- tagada hea nähtavus
- parkida sõidukid oma krundile
- kasutada vastupidavaid materjale
- paigaldada selged viidad
- selgelt eristatavad juurdepääsud

17. MEETMED TULEOHUTUSE TAGAMISEKS

Tuleohutuse tagamise aluseks on Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004.a määrus nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“.

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele. Planeeringulahenduses on kavandatud väikseimaks naaberhoonetevaheliseks kauguseks 10m, mis võimaldab ehitada kruntidele erineva tulepüsivusklassiga hoonestust. Põhijoonisel on näidatud lubatud hoonestusala. Tuletõrje vesi saadakse elamutegrupi juurde planeeritavast soojustatud tuletõrjeveevõtumahutist, mahutavusega 54m³. Tuletõrjevee mahuti paikneb krundil pos. 3 (EE 100%) ning on ühendatud ühisveetorustikuga. Tuletõrjevee mahuti asukoht on tinglik ning see täpsustatakse veetorustike väljaehitamisel. Mahutil puudub kuja.

Päästemeeskonnale peab olema tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Planeeritava tupiktee lõppu on planeeritud sõidukitele ja tuletõrjeautole ümberpööramisplats.

18. VERTIKAALPLANEERIMINE

Detailplaneeringuga haaratud alal absoluutkõrgusmärgid jäävad vahemikku 17,00 kuni 36,00 m vahele.

Vihmaveed juhitakse hooneprojekti vertikaalplaneerimise abil murupinnasesse või olemasolevatesse kuivenduskraavidesse. Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada vihmavete mitte kaldumine naaberkinnistutele.

19. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

19.1 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Vee- ja kanalisatsiooni osas on määratud kinnistute perspektiivne veevarustuse ja reovee eelvoolu vajadus ning põhimõtteline lahendus.

Elamumaa kruntide veevarustus on lahendatud Laugu talu hoonestuse kõrval paikneva olemasoleva puurkaevu baasil, mille sanitaarkaitsevöönd on $R=10\text{m}$.

Planeeritud veetrassiga paralleelselt on näidatud perspektiivne kanalisatsioonitrass, mis suubub Leegiranna elamurajoonis paiknevasse reoveepuhastisse. Kuni kanalisatsioonistrasside väljaehitamiseni on igale elamumaa sihtotstarbelisele krundile planeeritud olmereovee mahutid kujaga 5m. Asukoha valikul on arvestatud sellega, et koht oleks võimalikult hästi ligipääsetav. Kanalisatsioonitorude ja –rajatiste paiknemine krundisiseselt lahendatakse konkreetse hoone ehitusprojekti käigus.

Torustike täpne asukoht määratakse tööprojektiga. Ühisveevärk ja perspektiivsena näidatud kanalisatsioonitrass projekteeritakse ja ehitatakse välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele ning kehtivatele normidele RIL 77-1990.

Täiendavat informatsiooni vt. jooniselt tehnovõrkude koondplaan.

19.2 ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustuse osas on määratud perspektiivne elektrivajadus ning antud elektrivarustuse põhimõtteline lahendus.

Elektrivarustuse koostamise aluseks on OÜ Jaotusvõrgu Tallinn-Harju regiooni 23.07.09.a väljastatud tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 165377.

Detailplaneeringu joonistele on kantud olemasolevad elektriliinirajatised – planeeringuala läbiv kesk- ja madalpinge õhuliin ning nende kaitsevöönd. Keskpingeliini kaitsevöönd on 10+10m mõlemale poole liini telge. Madalpingeliini kaitsevöönd on 1+1m mõlemale poole liini telge.

Vastavalt tehnilistele tingimustele on planeeringu ala elektrienergia varustamine ette nähtud juurdesõidutee äärde kruntide piirile paigaldatavatest mitmekohalistest liitumiskilpidest, mis valdavalt on kahekohalised.

Liitumiskilpide toide on ette nähtud projekteeritavalt 0,4kV elektriliinilt toitega Sõitme 10/0,4kV alajaamast. Projekteeritav 0,4kV elektriliinitrass kulgeb paralleelselt olemasoleva kõrgepinge õhuliini kaitsevööndi äärt ning planeeritava tee kõrval.

Kaabelliinide täpne asukoht määratakse tööprojekiga.

Täiendavat informatsiooni vt. jooniselt tehnovõrkude koondplaan.

19.3 SIDEVARUSTUS

Sidevarustuse lahenduse koostamise aluseks on AS Elion Ettevõtte poolt väljastatud tehnilised tingimused nr

Detailplaneeringu joonistele on kantud olemasolevad liinirajatised ning nende kaitsevöönd (olemasoleva sidekaabli servituut 1+1m kaabli teljest).

Tehniliste tingimuste kohaselt on antud piirkonnas Elioni vaskaablivõrgu kaablimahut ammendatud ning sellest tulenevalt on Laugu kinnistule planeeritavate uute elamute

telekommunikatsiooniühendusega varustamine otstarbekas lahendada raadiolahendusena. Klientidel on võimalik levi ja vaba jaamamahu olemasolul liituda Elioni RAS1000 raadiotelefoni- ja/või RDSL, WIMAX andmesidevõrguga, mis võimaldavad pakkuda telefoni- ja internetiühendust ning milleks soovi korral esitada vastav taotlus Elioni esindusele.

Sellest tulenevalt pole planeeritava ala tehnovõrkude lahendamisel kavandatud täiendavat sidetrassi.

Täiendavat informatsiooni vt. jooniselt tehnovõrkude koondplaan.

19.4 SOOJARVASTUS

Hetkel on Laugu talukompleksi küte lahendatud elektrikütte ja tahkekütte baasil.

Planeeritavate üksikelamute soojavarustus on ette nähtud elektrikütte ja/või puidu baasil põhinev küte. Detailplaneering soovib elektrikütte vahetada säästlikuma soojuspumba vastu, mille efektiivsust tõsta puidukütel ahju või kaminaga. Juhul, kui avaneb mõni alternatiivne kütte võimalus, siis kooskõlastatult tehnotrasside valdajatega on võimalik seda kasutada.

20. SERVITUUTIDE VAJADUS

- Keskipingeliinide kaitsevöönd 10 meetrit liini teljest mõlemale poole.
- Kuivenduskraavidele veekaitsevöönd, 1 m laiune ala ümber veekogu (kraavi).
- Vee-, kanalisatsiooni-, drenaažitrasside servituut
- Madalpingekaabli servituut
- Ligipääsu servituut

21. PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD

<u>Detailplaneeringuga haaratud maa-ala</u>	<u>ca 12 ha</u>
Planeeritud kruntide arv:	17
80% elamumaa / 20% ärimaa sihtotstarbeline krunt	1
100% elamumaa (üksikelamumaa)	11
100% transpordimaa	3
100% maatulundusmaa	2

Kristiina Kokk
Arhitekt
Optimal Projekt OÜ

