

# SISUKORD

## I. SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU ÜLDOSA .....	5
2. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK .....	5
3. KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS. FUNKTSIONAALSED SEOSSED .....	5
4. PÕHJENDUSED KUUSALU VALLA ÜLDPLANEERINGU MUUTMISEKS .....	6
5. PLANEERIMISLAHENDUS .....	7
5.1 Üldlahendus ja avalik ruum .....	7
5.2 Krundi ehitusõigus ja olulisemad arhitektuurinõuded .....	7
5.3 Maakasutus - krundi kasutuse sihtotstarve, kasutusõiguse kitsendused ja servituudid ...	8
6. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS .....	10
6.1 Elektrivarustus .....	10
6.2 Sidevarustus .....	10
6.3 Veevarustus, kanalisatsioon ja sadeveed .....	10
6.4 Soojarustus .....	11
6.5 Tehnovõrkude koridorid .....	11
7. TULEKAITSE ABINÕUD .....	12
8. PIIRKONNA TEEDEVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS .....	12
9. HALJASTUS- JA KESKKONNAKAITSENÕUDED .....	12
10. PIIRKONNA TURVALISUS .....	14
11. PLANEERITAVA ALA MÕJU NAABRUSELE .....	14
12. PLANEERINGU REALISEERIMINE .....	15
13. KASUTATUD KIRJANDUS .....	15

## II. GRAAFILINE OSA

1. Väljavõtte üldplaneeringust	M 1 : 10 000
2. Situatsiooni skeem	M 1 : 10 000
3. Tugiplaan	M 1 : 750
4. Põhijoonis	M 1 : 500
5. Kruntimise plaan	M 1 : 2000
6. Tehnovõrkude koondplaan	M 1 : 750

## III. LISAD

- Kuusalu Vallavolikogu otsus 01. juuni 2011.a. nr 34
- Loksa küla Kopli kinnistu detailplaneeringu lähteülesanne
- Keskkonnaameti kiri 06.01.2011 nr HJR 14-4/47035-2
- Keskkonnaameti kiri 28.03.2011 nr HJR 14-4/11/10569-2
- Eesti Energia Jaotusvõrgu OÜ Tallinn-Harju regiooni tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 197610
- Elion Ettevõtted AS telekommunikatsioonilased tehnilised tingimused nr 18461156
- Kuusalu Vallavalitsuse 01.08.2013 nr 7-1/2547 Loksa küla Kopli kinnistu detailplaneeringu läbivaatamisest
- Keskkonnaeksperdi ekspertarvamus „Võimalikud keskkonnaküsimused Kopli detailplaneeringu juures (Loksa küla, Kuusalu vald)“ 31.10.2013.a.

## 1. PLANEERINGU ÜLDOSA

Käesolev töö, KOPLI kinnistu detailplaneering Kuusalu vallas Loksa külas, on koostatud vastavalt Kuusalu Vallavalitsuse poolt koostatud lähtetingimustele ja omaniku soovidele, lähtudes kehtivast seadusandlusest.

Detailplaneering on algatatud Kuusalu Vallavalitsuse 01. juuni 2011.a otsusega nr. 34 „Loksa küla Kopli kinnistu detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ning detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamine“.

Kopli kinnistu kogu pindala on 28,93 ha, kuid planeering hõlmab sellest ca 10 ha ehk Lahemaa Rahvuspargist ja veekogu ehituskeeluvööndist väljapoole jääva valdavalt rohumaaga kaetud osa.

Detailplaneeringu koostamisel on kasutatud järgmisi lähtematerjale:

1. Loksa valla üldplaneering – kehtestatud Loksa Vallavolikogu 27.01.2000 a. määrusega nr. 1;
2. Kuusalu valla üldplaneering – kehtestatud Kuusalu Vallavolikogu 19.12.2001. a. otsusega nr. 63;
3. Kuusalu valla ehitusmäärus – kehtestatud Kuusalu Vallavolikogu määrusega 16. juuni 2010 nr 14;
4. OÜ Geoterra poolt dets. 2011.a. mõõdistatud „Kopli“ (Harju maakond, Kuusalu vald, Pärисpea küla) kinnistu geodeetilist alusplaani M 1:500, töö nr. 73/2011;
5. Detailplaneeringu lähteseisukohad;
6. Planeerimisseadus;
7. Looduskaitse seadus;
8. Lahemaa rahvusparki kaitse-eeskiri.

Maa senine maakasutuse sihtotstarve on 100% maatulundusmaa.

Detailplaneering on vastavuses kehtivate planeerimisnormide ning seadustega.

Planeeringu jooniste ja seletuskirja nõuded kehtivad samaaegselt ning neid tuleb käsitleda komplekselt.

## 2. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK

Detailplaneeringu eesmärgiks on Lahemaa Rahvusparki alalt välja jääva Kopli kinnistu maakasutuse sihtotstarve muutmine elamumaaks ning uute kruntide planeerimine osaliselt looduslikult küllaltki tundlikusse jõeäärsesse vööndisse. Loksa külas asuva Kopli kinnistu senine maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa.

Planeeringuga määratakse:

- Planeeritava ala ehitusõigused, hoonestustingimused, juurdepääsuteed ning vajalik infrastruktuur.

## 3. KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS. FUNKTSIONAALSED SEOSSED

Kopli kinnistu (42301:004:0631) paikneb Harjumaal Kuusalu vallas Loksa külas osaliselt Lahemaa Rahvusparki alal. Tegevus on planeeritud Lahemaa Rahvusparkist ja veekogu ehituskeeluvööndist väljapoole jääva valdavalt rohumaaga kaetud osale, mis on Loksa valla üldplaneeringu järgselt nn valge ala ja määratlemata juhtfunktsiooniga maa.

Planeeritav ala piirneb läänest Valgejõeaga, loodest Jõekääru kinnistuga (42301:004:0381, 100% maatulundusmaa sihtotstarbega), põhjast Mardi-Mikko (42301:004:0385, 100% elumumaa, hoonestatud krunt), Koplitalu (42301:004:0030, 100% elumumaa ja hoonestatud) ja Jõekääru (42301:004:0382, 100% maatulundusmaa) kinnistutega, kagust Aidamäe (42301:004:0870, 100% elumumaa, hoonestatud) ja Jõeäärse (42301:004:1320, 100% elumumaa, hoonestatud) kinnistutega ning lõunast Kruusimäe (42301:004:0700, 100% maatulundusmaa) kinnistuga.

Planeeringuala läbivad keskelt Mardimiku-Kotkaveski tee äärest kaks olemasolevat elektrimaakaablit ja Loksa küla veetrass, lõunas asub Tropi (Kotka) nimeline alajaam ja liitumispunkt. Ala läbivad kaks 0,4 kV elektriõhuliini ja idast üks (demonteeritav) 0,4 kV elektriõhuliin, kagust ja idast kaks 35 kV elektriõhuliini ja üks 110 kV elektriõhuliin.

Olemasolevad sideliinid läbivad kinnistut idast, kagust ja kirdest.

Keskelt läbivad planeeritavat ala Mardimiku- Kotkaveski tee ja kirdest Loksa-Risti tee.

Käesoleva detailplaneeringuga ei ole ette näha takistusi keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse, samuti ei ole planeeringul olulist tähtsust Euroopa Liidu keskkonnanalaste õigusaktide nõuete ülevõtmisel.

Kuusalu Vallavalitsus ei pea üldplaneeringu muutmist planeeringu iseloomu arvestades oluliseks keskkonnamõjaks, kuna tegevusala on olemasoleva asula- Loksa linna läheduses (keskusesse ca 1 km) ja sobib elamupiirkonnaks teenuste läheduse tõttu. Loksa linnas asuvad kauplused, tervisekeskus, apteek, kool, lasteaiad. Loksa küla elamukruntide suuruseks Kopli kinnistu lähiümbruses on ca 2000-7000 m<sup>2</sup>.

Kopli kinnistu detailplaneeringu üheks peamiseks funktsionaalseks seoseks peale 14 elamumaa krundi moodustamise on see, et käesoleva detailplaneeringuga moodustatakse kolm eraldi transpordimaa maaüksust, mis tagab kogu piirkonnale seadusest tuleneva juurdepääsuteed, tuletõrje veevõtukohta ja servituudialad insenerivõrkudele (vesi, elekter, side) ja sade- ja pinnasevee ärajuhtimise kraavi.

#### 4. PÕHJENDUSED KUUSALU VALLA ÜLDPLANEERINGU MUUTMISEKS

- Planeeringu koostamisel on arvesse võetud Kuusalu Vallavolikogu otsus nr 34 01. juuni 2011.a. ja lähtunud kehtivatest Loksa valla ja Kuusalu valla üldplaneeringutest ning Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringust.

- Loksa valla üldplaneeringu järgselt paikneb Kopli kinnistu nn valgel alal, mis ei keela otseselt maa sihtotstarbe muutmist läbi üldplaneeringu muutmise.

- Keskkonnaekspert Andres Tõnissoni hinnangul uue elurajooni kavandamine Valgejõe kaldale, osaliselt jõe piiranguvööndis, ei põhjusta täiendavaid riske jõe, kuna:

- Jõe kaitsevööndite järgimine ja elurajooni olemus iseenesest ei saa olla jõe ohtlikud;

- Jõesängi kasutamine heitveesuublana on planeeringus välistatud. Kuiva pinnase tõttu ei ole planeeringualal ka kraave või voolunõvasid, mida saaks teoreetiliste eesvooludena kasutada;

- Suletud kogumismahutite kasutamine reovee kanaliseerimiseks peaks andma garantii, et ka põhjavee kaudu ei jõua Valgejõkke midagi üleliigset. Arvestades tüseda

liivapinnase (kuni 15 m) olemasolu kogu planeeringualal ja põhjavee head kaitstust ei välistaks siin ka imbväljakute lubamist septikute järel. Ka kõikidest majapidamistest maasse immutatav maksimaalne eelpuhastatud heitveekogus (arvestusega näiteks 3 m<sup>3</sup>/kuus/leibkonna kohta) on hajutatuna küllalt tühine. Valgejõe keskmise vooluhulgaga (3,7 m<sup>3</sup>/s) võrreldes moodustaks see maksimaalne teoreetiline immutatav heitveekogus (mis pealegi ei jõua otse jõkke) 0,02% ehk kaduvväikese osa. Majapidamises tekkivat reovett võib, teatud tingimustel (mis Kopli puhul on täidetud), immutada maasse kuni 5 m<sup>3</sup>/ööpäevas (*Vabariigi Valitsuse 29.11.2012 määrus nr 99 Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suuvasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed*) Immutamise lubamine tähendab, et kordi vähemaks jääb fekaaliautode liiklus läbi Loksa linna (purgimiskohta linna teises otsas). Suletud mahutite (5 m<sup>3</sup>) korral oleks see ühe majapidamise kohta keskmiselt 6 korda aastas, imbväljaku puhul üks kord aastas;

- Vaba veevoolu takistamine on keelatud, uute elanike poolt kallastel täiendava (lisaks looduslikule) erosiooni tekitamine pole kuigi tõenäoline - ehkki kohalike inimeste poolt kasutusele võetud lihtne supluskoht Suurekivi maaüksusel (kiriku vastas, vasakul pool jõge) just selline näide on. Ent isegi sellise supluskoha koormust jõe võib settekande mõistes lugeda olematuks - kordi enam vabaneb pinnast jõkke siis, kui kallas variseb alla loodusliku erosiooni tagajärjel;

- Raietöödeks veekaitsevööndis (10 m) peab olema Keskkonnaameti nõusolek. Keskkonnaekspert Andres Tõnissoni hinnangul on raietööd kohati isegi soovitatavad: allavarisenud ja kobraсте poolt äranäritud puude koristamine, vaadete loomine näiteks Loksa kiriku suunas.

- Kopli maaüksus ja selle lähiala on sobilik arendusalaks ka seetõttu, et ala arvati koos Loksa linnaga 1997. aastal välja Lahemaa rahvusparki koosseisust.

- Kopli kinnistu detailplaneering teeb ettepaneku jagada kinnistu 14 elamumaa krundiks ja kolmeks transpordimaa krundiks. Planeeritud kruntidele määratakse ehitusõigused uute hoonete püstitamiseks

koos olulisemate arhitektuurinõuete, vajalike tehnovõrkude planeerimisega, liikluskorralduse lahendamise ja vajalike servituutide ja kitsenduste ulatuse seadmisega.

## 5. PLANEERIMISLAHENDUS

### 5.1 Üldlahendus ja avalik ruum

Detailplaneeringuga on püütud alal säilitada väljakujunenud struktuure, maastikulist omapära ja piirkonnale omast miljööd ning taimestikku. On soovitud anda uutele kruntidele hoonestuse rajamise võimalus, mis on sobiv jõeäärsele loodusmaastikule ega mõjuta oluliselt senist looduse kooslust.

Kehtestatud Loksa valla üldplaneeringu järgi on planeeritav ala hajaasustusala, kus elamute rajamiseks on detailplaneering kohustuslik. Käesolevas töös on analüüsitud ja fikseeritud olemasolev olukord ning sellest lähtuvalt väljatöötatud uutel kruntidel sobiv hoonestuse võimalus.

Hoonestus tuleb püstitada Põhijoonisel määratud hoonestusalale e. õuealale. Ülejäänud kinnistu alal tuleb säilitada ja korrastada olemasolev loodus, kus osadel kruntidel säilib väljakujunenud jõeäär ja kus saavad pesitseda jõe- ja metsalinnud ning säilib putukate loomupärane eluks vajalik kooslus.

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatakse planeeritavale maa-alale 14 ühepereelamu krunti. Planeeringu käigus moodustatakse Kopli kinnistut läbivate teede jaoks eraldi 3 tee- ja tänavamaa sihtotstarbega maaüksust, mis antakse hiljem (projekti valmimisel ja kasutusloa saamisel) Kuusalu valla koosseisu.

Kruntide suuruse kujundamisel on lähtutud kehtestatud Loksa valla ja Kuusalu valla üldplaneeringust, mille järgi on käesolev maa-ala detailplaneeringu kohustusega hajaasustusala, mille minimaalseks krundi suuruseks on 3600 m<sup>2</sup>. Planeeritud uutele elamukruntidele istutatakse kõrghaljastust vähemalt 15 % ulatuses krundi pindalast.

Parkimine on lubatud oma kruntidel.

Planeeritavale maa-alale lähim ühistranspordi peatus paikneb Liiapeksi-Loksa kõrvalmaantee nr 11285 ääres (kaugus Kopli kinnistust ca 400 m).

### 5.2 Krundi ehitusõigus ja olulisemad arhitektuurinõuded

Arhitektuurse ruumimõju kujundamisel on eesmärgiks hoonestuse orgaaniline sulatamine loodusesse - suhteliselt madal, kerge, ratsionaalne, looduslikku keskkonda ja naaberhooneid arvestav arhitektuurikäsitlus. Kavandatavate kruntide hoonestus projekteerida visuaalselt vaadeldava ühtse arhitektuurse tervikuna. Arhitektuurne lahendus peab tõstma piirkonna arhitektuurset taset ning arvestama hoonestuse piirkonda sobivusega, kuid samas tagama ka koha maastikukujundusliku terviklikkuse. Värvitoonid peavad olema soojad, rõõmsad ja üldmuljes pastelsed.

Hoonete maksimaalne kõrgus maapinnast on kuni 7,5-9 m ja korruselisus kuni 2 korrust vastavalt Põhijoonisele.

Alal on keelatud kasutada välisviimistluses plastikvoodrit ning muid imiteerivaid mittelooduslikke materjale. Sobivad välisviimistlusmaterjalid on: laudis, krohv, betoon, klaas jne. Värvidest kasutada naturaalseid toone.

Hoonete katuseharja/põhimahu suund kavandada vastavalt Põhijoonisel näidatud lahendusele. Katuse kalded jäävad 20°- 45° vahele. Katusekattmaterjalid võivad olla kivi, plekk, sindel, rullmaterjal, pilliroog või laast.

Kavandatavad piirdeaiad võivad olla kõrgusega kuni 1,5 m ja peavad sobima antud piirkonna miljöösse ning lahendatakse elamute arhitektuurse projekti koosseisus. Tänavapoolseteks piireteks sobivad hekid, piirde materjalidena: puit, latt, kivi, võrk. Piirdeaedade konstruktsioonid projekteerida minimalistlikult ning värvitoonid sobitada hoone toonidega. Kruntidevahelised piirdeaiad võib lahendada lihtsa võrkaia või heki näol.

Planeeringualal tuleb vältida kõrvuti rajatavate hoonete puhul väikeseid katusekallete erinevusi (näiteks 40 ja 45 kraadi) või suurt katusekallete vahelduvust.

Kõrvalhooned rajada põhimahust eraldi ning paralleelselt põhimahuga. Arhitektuurset peab kõrvalhoone põhimahuga sobituma materjalide ja värvitoonide poolest.

Kuna Loksa küla igale arenguetapile on iseloomulik oma planeerimise viis, ehitusmaterjalid ja arhitektuuristiil, tuleb arvestada, et säiliks konkreetsele ajastule iseloomulik keskkond. Detailplaneeringu eesmärk on kujundada alale ühtse läbiva stiili ning arhitektuuriga moodne ning maitsekas asum.

Rajatavate hoonete eskiisprojekt ja piire tuleb kooskõlastada Kuusalu Vallavalitsusega.

### Planeeritud uute kruntide ehitusõigus

#### Pereelamu maa

Max. hoonete arv krundil	- 3 (elamu ja kaks abihoonet)
Krundi suurim hoonete ehitusalune pind	- 300-350 m <sup>2</sup> vastavalt põhijoonisele (elamu + 2 abihoonet)
Krundi hoonestuse suurim korruselisus	- 2
Elamu	
• Suurim kõrgus maapinnast	- 7,5 - 9 m vastavalt põhijoonisele
• Katuse kalle	- 20° - 45° vastavalt Põhijoonisel määratule ja koostatavale projektile (vt „Põhijoonis“)
• Tulepüsivusklass	- TP3;

#### Abihoone

• Suurim kõrgus maapinnast	- 7 m
• Katuse kalle	- 20° - 45° vastavalt Põhijoonisel määratule ja koostatavale projektile (vt „Põhijoonis“)
• Tulepüsivusklass	- TP3

### Planeeringuala tehnilised näitajad

1. Planeeringuala suurus kokku	- ca 11,5 ha
2. Ehitusalune pind kokku	- 4650 m <sup>2</sup>
3. Hoonestuse osa	- 4,7 %
4. Planeeritud elamukrunte	- 14

Planeerimislahenduse juures on arvestatud järgmiste asjaolude, piirangute ja printsiipidega:

- kasutada ära olemasolevaid pinnasteid, reljeefi eripära, mahasõite;
- säilitada võimalikult veekogu sõbralik looduslik keskkond;
- planeerida optimaalsed sõiduteed, mis tagaksid lokaalse juurdepääsu hoonele ja vastaks tuletõrjenõuetele;
- Valgejõe kallastada 4 m, veekaitsevöönd 10 m, ehituskeeluvöönd 50 m ja piiranguvöönd 100 m;
- lahendada vee- ning reoveekäitlus;
- hoonete projekteerimisel ja ehitamisel kasutada ainult naturaalseid materjale (puit, kivi, betoon, klaas jne).

### 5.3 Maakasutus - krundi kasutuse sihtotstarve, kasutusõiguse kitsendused ja servituudid

Käesoleva planeeringuga on planeeritavale Kopli kinnistu osale Tellija soovi kohaselt ning järgides kehtivate Loksa valla ja Kuusalu valla üldplaneeringute nõudeid, näidatud uute kruntide moodustamise võimalus koos uue eluhoonestuse rajamise võimalusega.

Kopli kinnistu katastriüksuse sihtotstarve oli seni 100% maatulundusmaa.

Uus katastri sihtotstarve, suurus ja funktsioon kajastub alljärgnevas tabelis.

#### *Planeeringu järgsete kruntide tabel*

Pos nr	Pindala m <sup>2</sup>	Krundi planeeritav sihtotstarve (kataster)	Kavandatav hoonestus või funktsioon	Märkused
1.	3600	Elamumaa E -100%	üksikelamu	moodustatakse Kopli kinnistust
2.	9899	Elamumaa E -100%	üksikelamu	moodustatakse Kopli kinnistust

3.	4277	Elamumaa E -100%	üksikelamu	moodustatakse Kopli kinnistust
4.	8863	Elamumaa E -100%	üksikelamu	moodustatakse Kopli kinnistust
5.	5265	Elamumaa E -100%	üksikelamu	moodustatakse Kopli kinnistust
6.	15056	Elamumaa E -100%	üksikelamu	moodustatakse Kopli kinnistust
7.	4239	Elamumaa E -100%	üksikelamu	moodustatakse Kopli kinnistust
8.	11559	Elamumaa E -100%	üksikelamu	moodustatakse Kopli kinnistust
9.	4300	Elamumaa E -100%	üksikelamu	moodustatakse Kopli kinnistust
10.	4156	Elamumaa E -100%	üksikelamu	moodustatakse Kopli kinnistust
11.	3799	Elamumaa E -100%	üksikelamu	moodustatakse Kopli kinnistust
12.	3600	Elamumaa E -100%	üksikelamu	moodustatakse Kopli kinnistust
13.	5370	Elamumaa E -100%	üksikelamu	moodustatakse Kopli kinnistust
14.	3600	Elamumaa E -100%	üksikelamu	moodustatakse Kopli kinnistust
15.	4353	Transpordimaa L -100%	tee ja tänav	moodustatakse Kopli kinnistust
16.	5848	Transpordimaa L -100%	tee ja tänav	moodustatakse Kopli kinnistust
17.	1219	Transpordimaa L -100%	tee ja tänav	moodustatakse Kopli kinnistust

#### Kruntide kasutusõiguse kitsendused ja servituudid

- Kruntide kinnisomandi kitsendused tulenevad Looduskaitse- ja Veeseadusest ning kehtivatest Loksa valla ja Kuusalu valla üldplaneeringutest.
- Tehnovõrkude ja tehnorajatiste rajamisel kehtivad Asjaõigusseaduse § 158 sätted.
- Elektrivõrgu kaitsevööndeid ja nendega seotud kitsendusi reguleerib Elektriõhutusseadus § 12, Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord (Majandus- ja kommunikatsiooniministri määrus nr 19 26.03.07).
- Sidevõrgu kaitsevööndeid ja nendega seotud kitsendusi reguleerib Elektroonilise side seadus § 118 lõige 2, Liinirajatise kaitsevööndis tegutsemise tingimused ja kord (Majandus- ja kommunikatsiooniministri määrus nr. 99 11.12.2006.a.).
- Kinnistuid läbivatele liinidele ja trassidele seada servituudid trassi valdajate kasuks.
- Üldplaneeringujärgne euromatkarada, servituut laiussega 5 m.
- Maa kasutaja peab kinni pidama krunti läbivate tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldama tehnovõrkude omanikele juurdepääsu tehnovõrkude hooldamiseks.
- Tänavakaitsevööndi piir (5 m tänavakaitsevööndi maa-ala servast/ kinnistu piirist).
- Tegevus teekaitsevööndis on reguleeritud Teeseaduse §36. - tegevus teel ja teekaitsevööndis ning §38. – tee kaitsevööndi maa omaniku õigused ja kohustused.
- Ehitiste ja mahuliste rajatiste lahenduse ja kujunduse projekteerimisel tuleb lähtuda Ehitusseadusest projekteerimismidest, tuleohutusnõuetest (VV määrus nr.315 27. okt. 2004, EVS 812-6:2012) ning Kuusalu valla ehitismäärusest.

## 6. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

### 6.1 Elektrivarustus

Ehitusalale jäävad liinid võib lähtuvalt ehituste vajadustest ringi tõsta või rekonstrueerida kooskõlastatult valdajaga.

Planeeritavate hoonete varustamine elektrienergiaga lahendatakse vastavalt Eesti Energia Jaotusvõrgu OÜ Tallinn-Harju Regiooni poolt väljastatud tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr. 197610 alusel.

Kopli detailplaneeringu ala elektrivarustus 17x(3x20A) planeerida tarbijate kruntide piiridele teelasse paigaldavatest liitumiskilpidest. Liitumiskilbid soovitavalt näha ette mitmekohalistena. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad (Viide- Nõuded madalpinge kaablivõrgu projekteerimiseks). Liitumispunktidest elektripaigaldiste peakilpidesse ehitavad Tarbijad oma vajadustele vastavad liinid.

Madalpinge maakaabelliinide toide näha ette olemasolevast Tropi 10/0,4 kV alajaamast. Tropi mastalajaam asendatakse komplektalajaamaga. Detailplaneeringu alal näha ette planeeritavale alajaamale maa-ala koos teenindusmaaga. Alajaama teenindamiseks peab jääma ööpäevaringne vaba juurdepääs.

Planeering näeb ette Mardimiku, Kopli, Aidamäe ja Jõeäärse talude elektrivarustuse taastamise. Samuti näeb planeering ette Põllu ja Kruusimäe talu suunas mineva madalpinge õhuliini toite taastamine alates Tropi alajaamast.

Detailplaneeringuala lääne poolsesse Valgejõe äärsesse alasse jääv 0,4 kV õhuliin demonteeritakse alates Tropi alajaamast vastavalt Põhijoonisele.

Detailplaneeringuga moodustavatel ehituskruentidel tuleb seada Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ-le notariaalne maakasutusõigus enne kinnistute müüki.

Planeeritavale Elektrilevi OÜ kuuluvatele kõrge- ja madalpingekaablitele seatakse kitsendused vastavalt Asjaõigusseadus § 158 „Tehnovõrgud ja rajatised“, kaitsevööndiga 1 m mõlemale poole kaabelliini, 0,4 kV pingega liinide korral 2 meetrit, 10 kV pingega liinide korral 10 meetrit, 35–110 kV pingega liinide korral 25 meetrit, alajaamade/jaotusseadmete ümber ulatub kaitsevöönd 2 meetri kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest. (Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. märtsi 2007.a määrus nr 19 “Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord”).

### 6.2 Sidevarustus

Põhiplaanil on lahendatud sideteenus vastavalt Elion Ettevõtted AS poolt väljastatud 18.01.2012 a. telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr. 18461156 alusel, kus nähakse ette planeeritav kaablikanaliseerimisnõude siduda Elioni kaablikanaliseerimisnõude kaablijaotuskapiga LOK 144, mis asub Kopli kinnistu piiril kinnistu põhja osas Loksa-Risti tee ääres. Elioni võrgusõlmest sidekanalis juurdepääsuvõrgu kaablite paigaldamine planeeritavate elamuteni lahendatakse eraldi projektina koostöös ja kokkuleppel antud piirkonna kinnisvara arendajaga peale projekteeritava kaablikanaliseerimise valmimist.

Planeeringus on reserveeritud maa-ala planeeringualale planeeritavatele elamutele maakaablitrassi ehituseks nähes ette maakaabli sisestuse igale planeeritavale elamukrundile.

### 6.3 Veevarustus, kanalisatsioon ja sadeveed

#### Veevarustus

Ehitusalale jäävad trassid võib lähtuvalt ehituste vajadustest ringi tõsta või rekonstrueerida kooskõlastatult valdajaga.

Planeeringuala veevarustus on lahendatud Loksa küla olemasoleva ühisveetrassi baasil. Piirkonda veega varustav puurkaev asub Kuivakõrtsi kinnistul (42301:004:0513). Planeering näeb ette olemasoleva veetorustiku rekonstrueerimise.

Veetorustiku paigaldussügavus on vähemalt 1,2 m maapinnast. Jaotustorustiku projekteerimisel ehitamisel tuleb ette näha vajalikul hulgal sulgemis-tühjenduskohti.

Vastavalt Keskkonnaministri 16. detsember 2005. a. määrusele nr 76 „Ühisveevärgi ja kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“ kehtib ühisveevärgi maa-aluste survetorustikele kaitsevöönd 2 m mõlemale poole torustiku teljoont, (alla 250 mm siseläbimõõduga torustikul). Kavandatavatele ühisveevärgi torustikele seatakse servituut vastavalt Asjaõigusseaduse §158 „Tehnovõrgud ja rajatised“.

### Kanalisatsioon

Planeeringuala asub kaitstud põhjaveega piirkonnas.

Kuna antud piirkonna kanalisatsioonivõrgustik on väljaehitamata rajatakse kõigile elamukruntidele uus, mitte väiksem kui 5 m<sup>3</sup>/ööpäevas, plastikust vedeliku kindel kogumismahuti ja ühenduslõigud rajatavate hooneteni (soovi korral võib ajutiselt ehitada kompost-kuivkäimla). Suletud kogumismahutite kasutamine reovee kanaliseerimiseks peaks andma garantii, et ka põhjavee kaudu ei jõua Valgejõkke midagi üleliigset.

Lähim purgimiskoht asub Loksa külas.

Hoonete projektide koostamisel esitatakse iga rajatava hoone heitvete kogumise ja puhastamise lahendus.

Projekteerimisel lähtuda:

- Vabariigi Valitsuse 16.05.2001 määrusega nr 171 Kanalisatsiooniehitiste veekaitsenõuded;
- Riigikogu 10. veebruari 1999 seadusest Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus;
- Vabariigi Valitsuse 29.11.2012 määrusega nr 99 Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed.

### Sadeveed

Maa-ala sadeveed imuvad pinnasesse.

### **6.4 Soojavarustus**

Planeeritud hoonete küte lahendatakse lokaalsena hoonete projekteerimise käigus kas elektri-, vedel- või tahkeküttena (sinna alla kuulub ka soojuspump ja maaküte), lähtuvalt energiatõhususest ja omaniku vajadustest.

Hoonete küttesüsteemi valikul juhendada küttesüsteemi energiatõhususest. Hoonete projekteerimisel lähtuda 09. jaanuaril 2013. a. kehtima hakanud „Energiatõhususe miinimumnõuded“ redaktsioonist.

### **6.5 Tehnovõrkude koridorid**

Põhiplaanil on tähistatud planeeritud Kopli kinnistule jäävad tehnovõrkude koridorid.

Ehitusalale jäävad liinid ja trassid võib lähtuvalt ehituste vajadustest ringi tõsta või rekonstrueerida kooskõlastatult valdajaga.

Projekteerimisel tuleb lähtuda kehtivatest normidest. Hoonete ja rajatiste tehnovarustus tuleb lahendada vastavuses võrkude valdajate poolt väljastatud tehniliste tingimustega.

Ühisveevärgi maa-aluste survetorustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on alla 250 mm siseläbimõõduga torustikul 2 meetrit.

Ühisveevärgi maa-aluste vabavoolsete torustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole torustikul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud kuni 2 meetri sügavusele, on 2 meetrit.

Elektri õhuliini kaitsevöönd on maa-ala ja õhuruum, mida piiravad mõlemal pool piki liini telge paiknevad mõttelised vertikaaltasandid, ning mille ulatus mõlemal pool liini telge on 0,4 kV pingega liinide korral 2 meetrit. 10 kV ja 0,4 kV maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid. 10 kV pingega liinide korral 10 meetrit, 35–110 kV pingega liinide korral 25 meetrit, alajaamade/jaotusseadmete ümber ulatub kaitsevöönd 2 meetri kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest.

Side liinirajatise kaitsevööndi mõõtmed on 2 meetrit liinirajatise keskjoonest või rajatise välisseinast liinirajatise paralleelse mõttelise jooneni.

Tehnovõrkude tähistatud koridorid märgivad kommunikatsioonide asukohti, mille osas kehtivad kinnisasjade omanikele Asjaõigusseaduse § 158 sätted.



## 7. TULEKAITSE ABINÕUD

Maa-ala planeerimisel on lähtunud kehtivatest tuleohutusnõuetest (VV määrus nr. 315 27. okt. 2004). Alale planeeritud hoonestused kuuluvad tulepüsivuse seisukohalt klassi TP3. Hooned planeeritavatel aladel saavad olema kuni 2 korruselised, kõrgusega kuni 9 m.

Tulepüsivusklassi TP3 kuuluv ehitus tuleb püstitada krundi piiridest min. 5 m kaugusele.

Planeeritavale alale võib rajada kuni 14 elamut koos abihoonetega.

Tulekustutusvesi saadakse planeeringu ala keskele planeeritavast tuletõrjervee veevõtukohast.

Tee veevõtukohani peab olema avatud, sõidetav ja talvel lumest puhastatud. Tuletõrje veevõtukohta minimaalne kaugus hoonest või hoone osast ei tohi olla vähem kui 30 m (EVS 812-6:2012).

Tuletõrje varustus projekteerida lähtuvalt samadest EVS 812-6:2012 ning kuulub läbi vaatamisele Lääne-Harju Päästeosakonnas.

Hoonetele tuletõrjevahenditega juurdepääsuks on planeeritud vähemalt 3,5 m laiused juurdepääsuteed ja plats min. 12x12 m tuletõrjeauto manööverdamiseks.

## 8. PIIRKONNA TEEDEVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS

Planeeringuala uutele kruntidele pääsemiseks on planeeringualale moodustatud kolm uut transpordimaa maaüksust pos. 15, pos. 16 ja pos. 17, mis läbivad Kopli kinnistut keskelt, kirdest ja idast.

Planeeritavad teed on ca 12 m laiuse teemaa alaga ja min. 4,6 m laiuse sõidutee katendiga avalikud teed ning planeeritavad juurdepääsuteed on min 3,5 m laiuse katttega.

Avalikud teed ehk rekonstrueeritavad olemasolevad tänavad ja planeeritav tänav on planeeritud eraldi transpordimaa maaüksustena. Poolte kokkuleppel on võimalik peale tee projektijärgset väljaehitamist ja kasutusloa saamist arvata teed Kuusalu valla koosseisu.

Teed planeeringualal rajatakse tolmuvaba katttega ja lahendatakse tee-ehitusprojektiga, mis koostatud teede projekteerimise tegevusluba omava isiku poolt.

Parkimine lahendada planeeritaval alal krundisisiselt (igäüks oma krundil).

Rajatavate juurdesõiduteede lõiked on näidatud Põhijoonisel: lõige 1-1 ja lõige 2-2.

Vastavalt EVS 843:2003, Linnatänavad, klassifitseeruvad kavandatud avaliku kasutusega kvartalisised kahesuunalised tee juurdepääsuteeks (teatud piirkonda teenindav/ühendav tee), kus rakendatakse kiiruse piirangut kuni 40 m/h. Juurdesõiduteede sajuveed valguvad teepeenardelt pinnasesse.

Ristmikele ja mahasõitudele tagada nõutavad nähtavuskolmnurgad.

## 9. HALJASTUS- JA KESKKONNAKAITSENÕUDED

Planeeringuala paikneb vahetult Valgejõe ääres, kus kalda äärne ala on võsastunud ja kõrghaljastusega kaetud. Valgejõgi on registreeritud kaitsealuste liikide – võldase, rohe-vesihobu leiukohana, samuti on Valgejõgi väärtuslik lõhejõgi.

Kaitsealune looduse üksikobjekt Mardimiku kivi asub Kopli kinnistust põhja suunas 200 m kaugusel. Kavandatav tegevus sellele eeldatavalt mõju ei avalda. Kultuurimälestisi ja pärandkultuuri objekte alal ja selle lähiümbruses maa-ameti kaardiserveri põhjal ei ole.

Maapind tõuseb kinnistul ida suunas. Pinna all on liivsavi, saviveeriste ja kruusane kiht kaetud õhukese huumuskihiga. Ala on valdavalt rohu-, võsa- ja vähese kõrghaljastusega kaetud. Põhjavesi on piirkonnas looduslikult kaitstud.

Planeeringuala piirneb idast ja kagust Lahemaa Rahvuspargi kaitsealaga, kus kehtib Vabariigi Valitsuse 03.06.1997. a. määrusega nr 109 kehtestatud kaitse-eeskiri.

Kinnistu metsaga kaetud osale, mis jääb Lahemaa rahvuspargi territooriumile, tegevust kavandatud ei ole, seega võib järeldada, et mõju kaitse-alale ei ole eeldatavalt oluline.

Planeeringualal on arvestatud Veeseadusest tulenevate piirangutega.

Lahemaa Rahvuspargis kehtiv kaitsereežiim on sätestatud Looduskaitseaduses (RT I 2004, 38, 258) ja Lahemaa RP kaitse-eeskirjas (RT I 1997, 45, 728).

Koostatud detailplaneering järgib kehtivaid Loksa valla ja Kuusalu valla üldplaneeringuid ning välistab seega planeeringu alusel halbade otsuste vastuvõtmist, eelkõige looduskeskkonna suhtes.

Valminud planeering järgib üldplaneeringus sätestatud maastike üldised hooldussoovitusi:

- Säilitada traditsioonilisi (ajaloolise väärtusega) maastikuelemente, struktuure ja maakasutust;
- Säilitada väärtuslikke looduslikke alasid ja maastikuelemente;
- Sobivates kohtades taastada traditsioonilisi elemente ja maakasutust;
- Sobitada uusi rajatisi ja maakasutust vanaga nii, et ei tekiks häirivat ebakõla ning et maastiku väärtus ei kahaneks;
- Korraldada ja hooldada puhkamiseks sobivaid alasid nii, et nende väärtus külastajate suure arvu või intensiivse kasutuse tõttu ei kannataks.

Kogu piirkonna maastik on seni hästi säilinud ja vajab seetõttu ka edaspidi mõistvat ning kaalutletud, asjatundlikult suunatud tegevust. Hetkeline hooletus võib hävitada kauni maastiku, mille väärtus säilib ja kindlasti aina suureneb mõistval suhtumisel detailplaneeringusse. Maastikulise ilu säilitamine (säätlik uuendamine) ja piiratud ning suunatud ehitustegevus annab maale uue piirkonna elutegevuseks vajaliku väärtuse.

Lähtuvalt vundamendi kõrgusest korrigeeritakse hoonete ümber olemasolevat maapinda. Maapinna korrigeerimisel ei tohi kahjustada hoonestusalal ega ümbruses säilitavaid kasvujõus puid või põõsaid. Kruntide maapind planeerida vastavalt hoone ehitusprojektile. Maapinna tõstmist planeering ette ei näe, vaid vastavalt vajadusele maapinda kruntidel tasandatakse. Hoonestusalad tuleb kujundada elamiseks sobivaks looduslikuks õuemaaks. Hoonete lähiümbrus siluda ja rajada muru. Tee- ja jõeääred tuleb korrastada.

Teede ja liinirajatiste asukoha valikul on eelistatud olemasolevaid teid ja koridore.

Keskonnaregistri ja Maa-ameti kaardiserveri info põhjal ei ole Kopli kinnistu maa-alal ega selle naaberkinnistutel registreeritud kaitse-aluste liikide leiukohti ega vääriselupaiku, seega võib eeldada, et mõju neile ei ole eeldatavalt oluline. Kopli kinnistu läänepiiriks olev Valgejõgi on registreeritud kaitsealuste liikide - võldase, robe-vesihobu leiukohana, samuti on Valgejõgi väärtuslik lõhejõgi. Veekogu kaitsmiseks hajureostuse eest tuleb planeeringualal reovee kogumiseks paigaldada lekkekindlad kogumismahutid.

Loksa küla piirkond on kaitstud põhjaveega piirkond. Planeeringus moodustatud uutel ehitusaladel tuleb jälgida heitvete käitlemise nõudeid. Krundil lahendatakse heitveekäitus koos hoonestusprojektiga lähtudes koostatud detailplaneeringust.

Reostusohlike ainete olemasolu kinnistul täheldatud ei ole, kui ehitus- või kaevetööde käigus neid leitakse peatatakse koheselt ehitustegevus, informeeritakse sellest Keskkonnaametit ja Terviseametit ning vajadusel viiakse läbi täiendavad reostusohlike ainete uuringud.

Prügivedu toimub valla territooriumil organiseeritult vastavalt väljatöötatud kavale. Prügivedu hakkavad teostama selleks spetsialiseerunud firmad lepingute alusel. Prügi korjatakse ostetud või renditud konteineritesse, mis tuleb paigutada kinnistule sissesõidutee äärde. Olmejäätmete valdaja on kohustatud liituma korraldatud olmejäätmeveoga, sõlmides sellekohase lepingu Kuusalu vallavalitsuse poolt seadusega ettenähtud korras valitud veoettevõtjaga. Kuusalu vallavalitsus võib korraldatud olmejäätmeveoga ühinemise kohustusest vabastada olmejäätmete valdaja, kes korraldab ise olmejäätmete veo või käitluse, andes sellest nõudmise korral aru Kuusalu vallavalitsusele.

Jäätmekäitluses tuleb lähtuda järgmistest dokumentidest:

- Jäätmeseadus;
- Eesti Vabariigi jäätmekava;
- Harju maakonna jäätmekava;
- Kuusalu valla jäätmekava;
- Kuusalu valla jäätmehoolduseeskiri.

Jäätmekäitlusstrateegia planeeritaval alal tegutsemiseks:

- välditakse jäätmete teket;
- püütakse taaskasutada jäätmeid (materjalina, energia tootmiseks, kompostimiseks);
- jäätmete ohtlikkuse vähendamine.

Ohtlike jäätmete vastuvõtupunkt asub Kiiu alevikus Kuusalu jäätmejaamas.

Klaastaara, plastiku ja alumiiniumi vastuvõtt toimub samuti valla jäätmekava järgsetes kohtades valla territooriumil.

Biojätmed võib osaliselt kompostida kohapeal, kasutades selleks komposterit või avakompostimist.

## 10. PIIRKONNA TURVALISUS

Soovitusi kuritegevuse riskide vähendamiseks on käsitletud vastavalt Planeerimisseadusele (RTI 2002, 99, 579).

Eestis on koostatud ka kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste kohane standard EVS 809-1:2002 *Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine, 29.11.2002. a.*

Antud standard puudutab probleeme ja annab soovitusi linnalisele keskkonnale kui ka maa piirkondadele. Läbi planeeringu on võimalik tuua välja mõned probleemid ja anda soovitus edaspidiseks projekteerimiseks ning turvalisuse tõstmiseks. Loomulikult ei paranda planeerimine üksi eksisteerivat kuritegevust. Vajalik on ka valla ja elanike enda huvi ja initsiatiiv. Turvalisem keskkond on materiaalsele ja sotsiaalsele keskkonnale suunatud ohutus- ja julgeolekupoliitika tulemus.

Planeeritava alale on lubatud rajada kuni 14 üksikelamut koos abihoonetega.

Arhitektuurse projekteerimisega tagatakse, et rajatav keskkond vähendaks maksimaalselt võimalikke kuritegevuse riske st. oleks kuriteohirmu välistav, turvatunnet tekitav, korrastatud, pimedal ajal piisavalt valgustatud, hõlpsasti orienteerutav jne. Arhitektuurisel projekteerimisel tuleks jälgida olulisemate kuriteooriskide vähendamist konkreetselt.

Kuriteohirmu all mõistetakse inimese hirmu sattuda isiklikult teatud tüüpi kuriteo ohvriks - sissemurdmised, vargused, röövimine jms. Ebaturvalisust tekitavad kohad võivad olla nõrga järelevalvega ja halva nähtavusega kohad, hirmutekitavate tunnustega paigad, halvasti hooldatud paigad (nt tühjad ja rüüstatud hooned, mahajäetud või hoonestamata, pimedal ajal valgustamata krundid, võsastunud elupiirkondadega piirnevad tühermaad, jne).

Korrashoid on üks tähtsamaid tegureid. Keskkond, mis on korras, toimib turvaliselt ja seal on meeldiv viibida. Seega tuleks hoonestuse ja ehitustegevuse lõppedes ehitusalad kohe korrastada ja lõplikult viimistleda. Head mõju avaldab ehitusala kiire koristamine (prügikonteinerite regulaarne tühjendamine). Tahtliku kahjustamise tõenäosus on korrastatud territooriumitel palju väiksem.

Hea teemärgistus on väga oluline, see annab inimesele hea ülevaate oma asukohast ja informatsiooni eelolevast teekonnast ning sellega kaasneb suurem kindlustunne. Teede äärde on võimalik paigaldada suunavad viidad, teede nimetused jne. Elava kasutusega alad vähendavad kuriteohirmu. Olulist mõju avaldab see, kuidas piirkond on kasutusel ööpäeva- ja aastaringelt. Probleemiks võib olla inimeste kodudest ära olemine tööpäevadel, hooajaliselt ja vähene liikumine õhtusel hämaral ajal. Seda parandab näiteks naabrivalve loomine ja dūnaamilise pettevalgustuse loomine. Elamu turvalisuse tagamine nõo hooajavälisel ajal tuleb lahendada koostöös kohalike elanike, politsei ja turvafirmadega.

## 11. PLANEERITAVA ALA MÕJU NAABRUSELE

Planeeritava ala naabruses paiknevad hoonestatud Mardi-Mikko (42301:004:0385), Koplitalu (42301:004:0030), Jõeäärse (42301:004:1320) ning Aidamäe (42301:004:0870) kinnistud.

Kuna uutele kruntidele rajatav hoonestus paikneb piisavalt kaugel olemasolevatest hoonetest, siis antud planeeringu lahendus naaberkinnistute privaatsust oluliselt ei häiri. Samuti ei tekita kavandatavad elamud olemasolevatele hoonetele päikesevarju.

## 12. PLANEERINGU REALISEERIMINE

Planeeritava kinnistu jagamine toimub pärast detailplaneeringu kehtestamist.

### Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord

1. Juurdepääsuteede rajamine, maapinna planeerimine;
2. Vajalike kommunikatsioonide (projekt, ehitusluba, kasutusluba) rajamine;
3. Hoonete ehitamine (projekt, ehitusluba, kasutusluba);
4. Haljastustööd – lahendatakse projekteerimistööde ja ehitustööde käigus.

Maaüksusele detailplaneeringuga ettenähtud krundile hoonete püstitamiseks ei esitata vallale ehitusloa taotlusi enne, kui detailplaneeringujärgseid krunte teenindavad tehnovõrgud ja –rajatised (juurdepääsutee, elektri kaabel jne.) on arendaja või omaniku poolt valmis ehitatud ja neile on kasutusload väljastatud.

## 13. KASUTATUD KIRJANDUS

Kuusalu valla üldinfo internetis

### Seadused:

- Planeerimisseadus
- Ehitusseadus
- Looduskaitse seadus
- Asjaõiguse seadus
- Metsaseadus
- Veeseadus
- Elektri ohutusseadus
- Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord
- Kanalisatsiooniehitiste veekaitse nõuded
- Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus
- Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed
- Teeseadus
- Lahemaa rahvuspargi, Ohpalu looduskaitseala ja Viitna maastikukaitseala kaitse-eeskirjade ja välispiiri kirjelduste kinnitamine
- Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded
- Energiatõhususe miinimumnõuded