

Tellija: KUUSALU VALLAVALITSUS

Täitja: Klotoid OÜ  
Reg kood 10207096

Rohu tn 5  
93819 Kuressaare

Tel 453 3723  
Mob 508 4489  
Faks 453 3695  
E-mail: [klotoid@sarma.ee](mailto:klotoid@sarma.ee)

Maanteeameti tegevusluba nr 2002124/05160

Majandustegevuse Registri registreeringud:

EH10207096-0001

EO10207096-0001

EP10207096-0001

EG10207096-0001

EJ10207096-0001

EL10207096-0001

Juhataja: Indrek Himmist .....

Vastutav arhitekt: Terje Truuma .....

Koostas: Pille Hein .....

Kausta kooslus : seletuskirjas lehti 10  
joonised 5

## SISUKORD

### SELETUSKIRI

#### 1. ÜLDOSA

##### 1.1 LÄHTESITUATSIOON

###### 1.1.1 Lähtematerjalid

###### 1.1.2 Olemasoleva ruumi kirjeldus

###### 1.1.3 Olemasoleva maaüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus

###### 1.1.4 Üldplaneeringuga arvestamine

##### 1.2 PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS

##### 1.3 KRUNDIJAOTUS

##### 1.4 PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS

##### 1.5 PLANEERITAV TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

##### 1.6 MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

###### 1.6.1 Keskkonnakaitselised tingimused

###### 1.6.2 Tuleohutus

###### 1.6.3 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded

#### 2. ELLURAKENDAMISE KAVA PÕHIMÕTTED

### JOONISED

Asukoha skeem	leht 1
Tugiplaan M 1:1000	leht 2
Kruntimise ja maakasutuse skeem M 1:1000	leht 3
Hoonestuse skeem M 1:1000	leht 4
Tehnovõrkude skeem M 1:1000	leht 5

## MÄEPEA KÜLAS RAJAVÄLJA TEE NING RAJAVÄLJA TEE 1, 3, 4, 6 KINNISTUTE DETAILPLANEERINGU ESKIIS

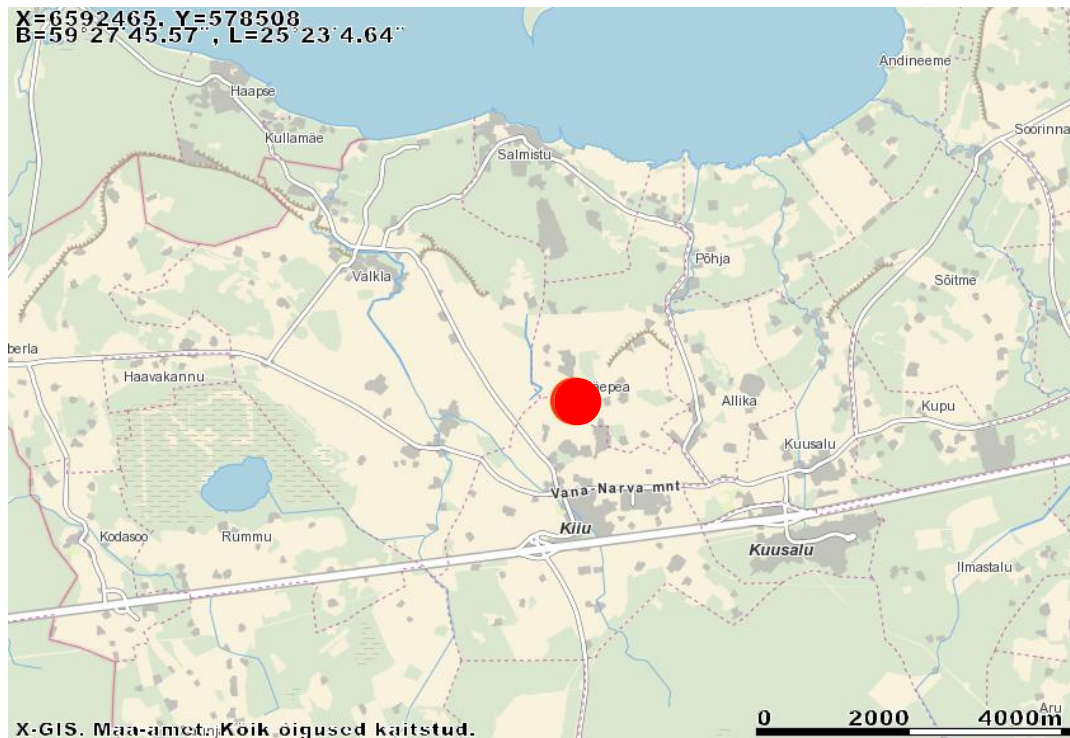
### S E L E T U S K I R I

#### 1. ÜLDOSA.

##### Planeeritav ala asukoht ja suurus:

Planeeritav ala asub Kuusalu vallas Mäepea külas

Planeeritava ala suurus ca 2,3 ha.



● planeeritava ala asukoht

#### Planeeringu eesmärk

Käesoleva planeeringu ülesanne on:

- Kinnistute piiride muutmine ja elamukruntide moodustamine.
- Ehitusõiguse ja maakasutuse sihtotstarbe määramine.
- Juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkude lahendamine
- Kitsenduste ja servituutide vajaduse määramine

Planeering on aluseks edaspidisele projekteerimisele.

## 1.1 LÄHTESITUATSIOON

### 1.1.1 Lähtematerjalid

- Kuusalu Vallavolikogu otsus nr. 17 27.03.2013 detailplaneeringu algatamise, lähteülesande kinnitamise ning keskkonnamõju strateegilise hindamata jätmise kohta.
- Detailplaneeringu lähteülesanne
- Kuusalu valla üldplaneering.
- Digitaalne geodeetiline alusplaan (koostas Tuvar Ehitus OÜ, august 2012 töö nr G-016).
- Eesti Energia Jaotusvõrgu OÜ Tallinn-Harju regioon poolt 23.03.2012 väljastatud tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr. 199346.
- Kassi ja Alandi kinnistute detailplaneering (koostas 2006 a. OÜ Harju Projekt töö nr DP-12/06).

### 1.1.2 Olemasoleva ruumi kirjeldus

Planeeringualal on neli elamumaakrunti ja üks transpordimaa krunt.

Krundid on hoonestamata. Lähim hoonestus asub Alandi kinnistul planeeringualast idas. Planeeritavatest kinnistutest lõunas asuvad Kassi ja Alandi maaüksuse detailplaneeringu alusel moodustatud 5 elamumaa kinnistut.

Maa-ala on suhteliselt lage, esinevad mõned üksikud puud.

Juurdepäas kinnistutele Rajavälja teelt.

Maa-alale on vastavalt Kassi ja Alandi kinnistute detailplaneeringule rajatud elektri- ja sidekaablid. Veeühendus on rajatud Kiiu aleviku ühisveevärgi baasil. Reovee ärajuhtimiseks on rajatud surve ja isevoolne kanalisatsioonitorustik ning ühine kogumismahuti. Dreeni ja sademevete ära juhtimiseks on rajatud dreeni ja sademevete toru, mis on suunatud planeeringualast põhjapool asuvasse kraavi.

### 1.1.3 Olemasolevate maaüksuste struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus.

Krundi aadress	Krundi omanik seisuga 14.12.2012	Krundi pindala	Krundi sihtotstarve	Katastri tunnus	Kinnistu number
Rajavälja tee 1	Heiki Rajaväli Mairika Rajaväli	4671 m <sup>2</sup>	Elamumaa 100%	35201:002:0788	12347902
Rajavälja tee 3	Mairika Rajaväli	4712 m <sup>2</sup>	Elamumaa 100%	35201:002:0787	12348002
Rajavälja tee 6	Mairika Rajaväli	4715 m <sup>2</sup>	Elamumaa 100%	35201:002:0786	12348102
Rajavälja tee 4	Heiki Rajaväli Mairika Rajaväli	4674 m <sup>2</sup>	Elamumaa 100%	35201:002:0785	12348202
Rajavälja tee	Mairika Rajaväli, Margit Lopez Ortiz, Kersti Kurgma	2160 m <sup>2</sup>	Transpordimaa 100%	35201:002:0783	9642302/ 96423

Planeeritaval alal kehtivad seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Vabariigi Valitsuse määrus nr 171 Kanalisatsiooniehitiste veekaitseõuded <sup>1</sup>	10 m reoveepumplast	Keskonnaamet	Reoveepumpla kuja on 10 m kui vooluhulk on kuni 10 m <sup>3</sup> /d
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus Keskkonnaministri määrus nr 76 Ühisveevärgi ja – kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus	2 m vee- või kanalisatsioonitoru välisseinast	Vee- ja kanalisatsioonitorustiku valdaja	Planeeringu alal paiknevad kanalisatsiooni, sadevee ja dreeni ning vee torustikud
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus Elektroonilise side seadus <sup>1</sup>	2 m sidekaabli välisseinast	AS Elion Ettevõtted	Rajavälja (Raja) teel paiknevad sidekaablid
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus Majandus- ja kommunikatsiooniministri määrus nr 19 Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord.	1 m elektrikaabli välisseinast ja 2 m jaotusseadme seinast	Elektrilevi OÜ	Rajavälja (Raja) teel paiknevad madalpingekaabel ja elektrikapid

Planeeritaval alal seatud servituudid

Teeniv kinnisasi	Valitseja	Servituudi/ kitsenduse tüüp	Sisu	Ruumiline ulatus
Rajavälja tee	Kinnistud numbritega 12347802, 12347902, 12348002, 12348102, 12348202, 12348302, 12475602, 12475702, 12475802, 12475902, 12476002	Reaalservituut	Tähtajatu teeservituut vastavalt 08.10.2007.a lepingu punktile 4.1. ning lepingu lisaks olevale plaanile. 8.10.2007 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 15.10.2007. Kohtunikuabi Eha Soots	Vastavalt lepingu lisas olevale plaanile

	OÜ Jaotusvõrk	Isiklik kasutusõigus	Elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses kinnistu elektrivõrgu majandamiseks vastavalt 27.02.2009.a. sõlmitud lepingu punktile 3.1 ja selle lisaks olevale plaanile. 27.02.2009 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 5.03.2009.Kohtunikuabi Kadi Lossi	Vastavalt lepingu lisas olevale plaanile
--	---------------	----------------------	--	--

#### 1.1.4 Üldplaneeringuga arvestamine

Vastavalt Kuusalu Vallavalitsuse 27.03.2013 Mäepea küla Rajavälja tee ning Rajavälja te 1, 3, 4, 6 kinnistute detailplaneeringu algatamise korraldusele nr 17 on käesolev detailplaneering üldplaneeringu põhilahendust muutev ning detailplaneeringut saab käsitletakse kui üldplaneeringut muutvat detailplaneeringut.

#### 1.2 PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS

Planeeringualal on kavas moodustada 6 elamumaa krunti. Selleks tuleb I etapis liita Rajavälja tee 1, 3, 4, 6 ja Rajavälja tee kinnistud üheks maaüksuseks ja seejärel jagada kuueks krundiks.

Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek nimetada Rajavälja tee ümber Raja teeks.

##### Hoonestus

Igale krundile on lubatud rajada kuni kaks hoonet (elamu + abihoone). Hoonestuse arhitektuursed lahendused kavandada vastavalt lähipiirkonnas välja kujunenud ehitustraditsioonidele. Arhitektuurne lahendus peab olema kaasaegses võtmes, vormilt lihtne ning harmoneerima ümbritseva miljöoga.

Raja tee 1, 3, 5, 4, 6, 8 kruntide ehitusõigus:

##### Krundi ehitusõigus:

Lubatud hoonete maks. arv krundil:	2
Maksimaalne hoonete alune pind:	300 m <sup>2</sup>
Hoone korruselisus	2 (põhikorrus + katusekorrus)
Hoone kõrgus	elahoone 9m, abihoone 5 m
Harjajoon	soovituslikult paralleelne või risti Raja teega
Katusekalle	20-45
Välisviimistlus materjalid:	keelatud on kasutada naturaalseid materjale imiteerivaid materjale. Soovitavad materjalid on looduslik kivi, silikaat-, põletatud või toorsavist tellised, hõveldatud või hõveldamata laudis (värvitud, õlitatud, tõrvatud) vineer, puitkilbid. Lubatud on kasutada klaaspakett-fassaadisüsteeme puit- või alumiiniumkonstruktsioonis lengides.

##### Juurdepääsud ja parkimine

Kassi ja Alandi kinnistute detailplaneeringuga (koostas 2006 a. OÜ Harju Projekt töö nr DP-12/06) on planeeritud Rajavälja tee, mis käesoleva planeeringu koostamise ajaks on välja ehitatud. 15.10.2007 on kinnistusraamatusse kantud realservituut kinnistute

12347802 Rajavälja tee 2a, 12347902 Rajavälja tee 1, 12348002 Rajavälja tee 3, 12348102 Rajavälja tee 6, 12348202 Rajavälja tee 4, 12348302 Rajavälja tee 2, 12475602 Kassi tee 5, 12475702 Kassi tee 4, 12475802 Kassi tee 3, 12475902 Kassi tee 2, 12476002 Kassi tee 1 igakordsete omanike kasuks.

Olemasolevat teed on kavandatud kasutada juurdepääsuteena uutele moodustatavatele kruntidele.

Vastavalt Asjaõigusseaduse § 182. lg 2 (kui valitsev kinnisasi jagatakse, jääb realservituut kehtima kõikide osade kasuks) ja lg 4 (teeniva kinnisasja jagamisel jääb realservituut kehtima kõikide osade suhtes) jäävad nimetatud servituudid kehtima uutele moodustavatele kinnistutele.

Parkimine lahendada krundi siseselt vastavalt vajadusele.

Haljastus ja piirded

Planeeringuala näol on tegemist kõrghaljastuse vaese lageda alaga. Esineb üksikuid puid, mis on planeeringulahenduse kohaselt kavandatud säilitada. Uut haljastust võib rajada igale krundile vastavalt krundiomaniku maitsele ja soovile. Haljastuse lahendus anda koos hoone arhitektuurse projektiga.

Krundi piirile võib kuid ei pea rajama piirdeaedasid. Keelatud on rajada piirdeaedadena kõrgeid, massiivseid kivi- ja plankaedu, raudpiirdeid jt aedlinnaikke piirdeid. Piirete lubatud kõrgus maapinnast on 1.5 m.

**1.3 KRUNDIJAOTUS**

**I etapp**

Planeeringueelne maaüksus			Planeeringujärgne maaüksus		
Kinnistu aadress	Pindala m <sup>2</sup>	Sihtotstarve	Krundi aadress	Pindala m <sup>2</sup>	Sihtotstarve
Rajavälja tee 1	4671	Elamumaa 100%	Rajavälja	20932	Elamumaa
Rajavälja tee 3	4712	Elamumaa 100%			
Rajavälja tee 4	4674	Elamumaa 100%			
Rajavälja tee 6	4715	Elamumaa 100%			
Rajavälja tee	2160	Transpordimaa 100%			

**II etapp**

Planeeringueelne maaüksus			Planeeringujärgne maaüksus		
Kinnistu aadress	Pindala m <sup>2</sup>	Sihtotstarve	Krundi aadress	Pindala m <sup>2</sup>	Sihtotstarve
Rajavälja	20932	Elamumaa 100%	Raja tee 1	3100	Elamumaa 100%
			Raja tee 3	3110	Elamumaa 100%
			Raja tee 5	2703	Elamumaa 100%
			Raja tee 4	3075	Elamumaa 100%
			Raja tee 6	3228	Elamumaa 100%
			Raja tee 8	3351	Elamumaa 100%
			Raja tee	2161	Transpordimaa 100%

**1.4 PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS**

15.10.2007 on kinnistusraamatusse kantud reaalservituut kinnistute 12347802 Rajavälja tee 2a, 12347902 Rajavälja tee 1, 12348002 Rajavälja tee 3, 12348102 Rajavälja tee 6, 12348202 Rajavälja tee 4, 12348302 Rajavälja tee 2, 12475602 Kassi tee 5, 12475702 Kassi tee 4, 12475802 Kassi tee 3, 12475902 Kassi tee 2, 12476002 Kassi tee 1 igakordsete omanike kasuks. Vastavalt Asjaõigusseaduse § 182. lg 2 (kui valitsev kinnisasi jagatakse, jääb reaalservituut kehtima kõikide osade kasuks) ja lg 4 (teeniva kinnisasi jagamisel jääb reaalservituut kehtima kõikide osade suhtes) jäävad nimetatud servituudid kehtima uutele moodustavatele kinnistutele.

Teeniv kinnisasi	Valitseja	Servituudi/kitsenduse tüüp	Sisu	Ruumiline ulatus
Raja tee 8	Veetoru valdaja	Isiklik kasutusõigus	Olemasolev ja planeeritud veetoru	ca 25 m <sup>2</sup>
	Kanaliseerimise toru valdaja	Isiklik kasutusõigus	Olemasolev ja planeeritud kanalisatsioonitoru	ca 25 m <sup>2</sup>
	Sademe ja dreeni toru valdaja	Isiklik kasutusõigus	Olemasolev ja planeeritud sademevee ja dreeni toru	ca 180 m <sup>2</sup>
Raja tee	Sidekaabli valdaja	Isiklik kasutusõigus	planeeritud sidekaabel	ca 1010 m <sup>2</sup>
	Veetoru valdaja	Isiklik kasutusõigus	planeeritud veetoru	ca 950 m <sup>2</sup>



	Kanalisatsiooni toru valdaja	Isiklik kasutusõigus	planeeritud kanalisatsioonitoru	ca 950 m <sup>2</sup>
	Sademe ja dreeni toru valdaja	Isiklik kasutusõigus	Olemasolev ja planeeritud sademevee ja dreeni toru	ca 950 m <sup>2</sup>

## 1.5 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

### Veevarustus:

Planeeritaval alal on olemasolev veeühendus ühisveevärgi torust. Kõik krundid saavad veeühenduse nimetatud veetoru kaudu. Täpsed lahendused antakse projekteerimise käigus.

### Kanalisatsioon:

Planeeritaval alal Rajavälja teel on olemasolev ühiskanalisatsioonitoru, mis suubub ühisesse reoveemahutisse. Kõikidele kruntidele on planeeritud kanalisatsiooniühendus nimetatud kanalisatsioonitoru kaudu. Täpsed lahendused antakse projekteerimise käigus.

### Sademeveekanalisatsioon:

Planeeringualale on rajatud dreeni- ja sademevetetoru, mille suublaks on planeeringualast põhjapool asuv kraav. Toruga on ühendatud kõik ristuvad dreenažid. Katuse sademeveed juhtida torustikega samasse sademevee ja dreenitorusse. Kinnistu sisesed teed rajada vett dreenivate kattematerjalidega või juhtida sademeveed kalletega rohelistele aladele, kus need imuvad pinnasesse.

### Elekter:

Elektrivõrguga liitumiseks on 23.03.2012 Eesti Energia Jaotusvõrgu OÜ Tallinn – Harju regioon väljastanud tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 199346. Vastavalt tehnilistele tingimustele on Raja tee 3 krundile olemasoleva jaotuskapi kõrvale planeeritud uus kahekohaline liitumiskilp, millest on kavandatud elektriliitumine Raja tee 3 ja Raja tee 6 krundile. Raja tee 1, Raja tee 5, Raja tee 4 ja Raja tee 8 kruntide elektriliitumised kavandatud olemasolevate elektrikilpide kaudu. Vajadusel tõsta ringi olemasoleva Rajavälja tee lõpus paiknev elektrikapp. Täpsed lahendused antakse projekteerimise käigus.

### Soojavarustus

Hoonete kütteks on lubatud kasutada lokaalset kütet katlamaja või ahjude kasutamisega või elektrikütet.

### Side

Kaabelsideühendus planeeritud olemasoleva sidekaabli baasil.

## 1.6 MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

### 1.6.1 Keskkonkaitselised tingimused

- Planeeritav territoorium ei asu maastiku- või looduskaitsealal. Maa-alal ei ole täheldatud ka haruldaste taimede või taimekoosluste kasvukohti ega muid looduskaitselisi objekte.
- Ehitamisel ei tohi kasutada keskkonnaohtlikke materjale ega aineid.
- Hoonete kütteks on lubatud kasutada lokaalset kütet katlamaja või ahjude kasutamisega või elektrikütet.
- Kruntidele on planeeritud tsentraalne veeühendus ja ühine reoveemahuti.

- Planeeringualale on rajatud dreeni- ja sademevetetoru, mille suublaks on planeeringualast põhjapool asuv kraav. Toruga on ühendatud kõik ristuvad dreenaazid. Katuse sademeveed juhtida torustikega samasse sademevee ja drenitorusse. Kinnistu sisesed teed rajada vett drenivate katematerjalidega või juhtida sademeveed kalletega rohelistele aladele, kus need imuvad pinnasesse.
- Iga krundivaldaja on kohustatud paigaldama oma krundile prügikonteinerid. Jäätmed koguda konteineritesse ja tühjendada vastavat jäätmeluba omava ettevõtte poolt lepingu alusel. Jäätmekäitlejaga lepingu sõlmimine on kinnistu valdajale kohustuslik.

### 1.6.2 Tuleohutus

Minimaalne tulepüsivusklass TP3. Elamu kuulub ehitise kasutusotstarbe järgi I kasutusviisiga hoonete hulka.

Lähim tuletõrje veevõtukoht asub ca 500 m kaugusel Suurfarmi (kat. tunnus 35201:002:0566) maaüksusel.

### 1.6.3 Kuritegevuse riskide ennetamine

01.01.2003. a kehtima hakanud uue Planeerimisseaduse (RTI 2002, 99, 579) kohaselt tuleb planeeringutes käsitleda kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmist. Eestis on koostatud selle kohane standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine, 29.11.2002.a.

Hea nähtavus ja valgustatus vähendavad sissemurdmise, vandalismi, vägivaldaaktide, autodega seotud kuritegevuse, varguste ja süütamise riski.

Hea jälgitavus vähendab kuriteohirmu, sissemurdmise riski, vägivaldsete kuritegude riski: Samuti vähendab autodega seotud kuritegude esinemisriski.

Tagumiste juurdepääsude vältimine ning uste ja akende turvaliseks muutmine vähendab sissemurdmise riske.

Hea vaade ühiskasutatavatele aladele akendest ja hästi valgustatud teed vähendavad kuriteohirmu ning sissemurdmise, vandalismi, vägivalda, autodega seonduva kuritegevuse ja süütamise riske. Vajalik on ka piisav valgustus, elamute hoovid ja majaesised tuleks valgustada.

Oluline tegur on maa-ala korrashoid. Korrashoiu kõrge tase paneb eeldama, et alal on tugev järelevalve ja vähendab seega kuriteohirmu.

Süttiva prügi kiire eemaldamine, vähendab süütamise ohtu. Vältida tuleb süttivast materjalist prüginõude kasutamist.

Vastupidavad ukse- ja aknaraamid, lukud, ukсед, aknad ja klaasid vähendavad vandalismiaktide ja sissemurdmise riski.

## 2. ELLURAKENDAMISE KAVA PÕHIMÕTTED

Planeeritavate maaüksuste jagamise korraldab ja finantseerib huvitatud isik.

Hoonete ehitamiseks vajaliku ehitusloa saamise eelduseks on ehitusluba taotleva krundi teenindamiseks vajalike teede ja tehnorajatiste väljaehitamine liitumispunktideni.

Tehnovõrkudega liitumistingimused (sh väljaehitamise kohustus ja finantseerimine) leppida kinnistuomanikel kokku tehnovõrkude valdajatega.