



LOOVMAASTIK OÜ

Aadress: L.Tolstoi 14-1 Tartu 50106

tel: +372 52 39 277 email: [info@loovmaastik.ee](mailto:info@loovmaastik.ee)

reg nr: 11892958

mtr nr: EEP001819

Muinsuskaitse tegevusloa reg nr: E 584/2011

Töö nr 030DP14

A – 030DP14

Huvitatud isik: Eha Korsen

Kontaktandmed: GSM 53301168, [eha.korsen@gmail.com](mailto:eha.korsen@gmail.com)

Objekti asukoht: Harjumaa, Kuusalu vald, Pudisoo küla

## **ROO-KALAMÄE, KODU-KALAMÄE, JAANI JA VANATEE KINNISTUTE DETAILPLANEERING**

## **DETAILPLANEERINGU ESKIIS**

Volitatud maastikuarhitekt VII

Toomas Pöld.....

Tartu

2015

## Sisukord

<b>1.</b>	<b>Seletuskiri .....</b>	<b>5</b>
<b>1.1.</b>	<b>Detailplaneeringu koostamise alused .....</b>	<b>5</b>
1.1.1.	Alusmaterjalid .....	5
1.1.2.	Lähtedokumendid .....	5
1.1.2.1	Maakonnaplaneeringud .....	5
1.1.2.2	Üldplaneeringud: .....	5
1.1.2.3	Detailplaneeringud: .....	5
1.1.2.4	Määrused: .....	6
1.1.2.5	Seadused: .....	6
1.1.2.6	Eesti Standardid: .....	6
1.1.2.7	Arengukavad ja muu.....	6
1.1.2.8	Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud .....	7
1.1.2.9	Vormistamise nõuded.....	7
<b>1.2.</b>	<b>Detailplaneeringu ülesanded .....</b>	<b>8</b>
<b>1.3.</b>	<b>Olemasolev olukord .....</b>	<b>8</b>
1.3.1.	Planeeringuala kinnistute andmed .....	9
1.3.2.	Juurdepääs ja liikluskorraldus.....	9
1.3.3.	Planeeringuala hoonestuse kirjeldus .....	10
1.3.4.	Piirded.....	11
1.3.5.	Kaitstavad loodusobjektid ja nende kaitse-eeskirjad.....	11
1.3.6.	Taimestik ja maapinna reljeef .....	12
1.3.7.	Pinnas, mullastik ja maavarad .....	13
1.3.8.	Jääkreostus .....	14
1.3.9.	Kultuurimälestised .....	14
1.3.10.	Kitsendused/piirangud .....	14
1.3.11.	Tehnovõrgud.....	15
1.3.12.	Seotus teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega .....	15
<b>1.4.</b>	<b>Kontaktvööndi analüüs.....</b>	<b>16</b>
1.4.1.	Kontaktvööndis lähiajal kehtestatud detailplaneeringud .....	18
1.4.2.	Vajadus üldplaneeringu muutmiseks .....	18
<b>1.5.</b>	<b>Planeerimislahendus .....</b>	<b>18</b>
1.5.1.	Kontseptsioon .....	18
1.5.2.	Planeeritud krundijaotus .....	20
1.5.3.	Piirded.....	21

1.5.4.	Hoonestus.....	21
1.5.4.1	Ehitusõigus ja arhitektuurinõuded .....	21
1.5.4.1	Hoonestusala .....	24
1.5.4.2	Hoonete paiknemine.....	25
1.5.4.3	Tänavavõrk ja liikluskorraldus .....	25
1.5.5.	Keskonnakaitse, haljastus ja heakord .....	26
1.5.6.	Vertikaalplaneerimine .....	28
1.5.7.	Jäätmemajandus .....	29
1.5.8.	Tuleohutus .....	30
1.5.9.	Tervisekaitse.....	31
1.5.10.	Kitsendused .....	31
1.5.11.	Kuritegevuse riske vähendavad meetmed.....	32
1.5.12.	Tehnovõrkude lahendus .....	32
1.5.12.1	Veevarustus, kanalisatsioon ja sademevesi .....	32
1.5.12.2	Elektrivarustus.....	34
1.5.12.1	Tänavavalgutus .....	34
1.5.12.1	Sidevarustus.....	35
1.5.12.2	Küte.....	35
<b>2.</b>	<b>Joonised .....</b>	<b>37</b>
2.1.	Üldplaneeringu väljavõte.....	38
2.2.	Situatsiooniskeem.....	39
2.3.	Kontaktvööndi analüüs.....	40
2.4.	Põhijoonis ja tehnovõrkude koondplaan .....	41
2.5.	3D illustratsioon .....	42
<b>3.</b>	<b>Lisad.....</b>	<b>43</b>
3.1.	Kuusalu Vallavalitsuse korraldus Detailplaneeringu koostamise algatamise kohta 6. nov 2014.....	44
3.2.	Kuusalu Vallavalitsuse korralduse lisad Detailplaneeringu koostamise algatamise kohta 6. nov 2014.....	50
3.3.	Planeeringu algatamise teade ajalehes .....	54
3.4.	Eskiisi avaliku arutelu teade ajalehes .....	55
3.5.	Eskiisi avaliku arutelu protokoll .....	56
3.6.	Võrguvaldajate tehnilised tingimused.....	58

<b>3.7. Kuusalu Vallavalitsuse korraldus Detailplaneeringu vastuvõtmise kohta60</b>	
<b>3.8. Planeeringu vastuvõtmise ja avaliku väljapaneku teade ajalehes ...</b>	<b>61</b>
<b>3.9. Kuusalu Vallavalitsuse korraldus Detailplaneeringu kehtestamise kohta63</b>	
<b>3.10. Planeeringu kehtestamise teade ajalehes .....</b>	<b>64</b>
<b>3.11. Keskkonnaalane eksperthinnang planeeringu esialgse eskiislahenduse kohta.....</b>	<b>65</b>
<b>4. Kooskõlastused.....</b>	<b>66</b>
<b>4.1. Kooskõlastuste koondtabel .....</b>	<b>66</b>

## 1. Seletuskiri

### 1.1. *Detailplaneeringu koostamise alused*

#### 1.1.1. Alusmaterjalid

- Kuusalu Vallavalitsuse 6. novembri 2014. a korraldus nr 747 Lisa ROO-KALAMÄE, KODU-KALAMÄE, JAANI JA VANATEE KINNISTUTE DETAILPLANEERINGU LÄHTEÜLESANNE;
- Kuusalu Vallavalitsuse 6. novembri 2014. a korraldus nr 747 detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ning detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise;
- detailplaneeringu koostamiseks ja korraldamiseks sõlmitud finantseerimisleping.

#### 1.1.2. Lähtedokumendid

##### 1.1.2.1 *Maakonnaplaneeringud*

- Harju maakonnaplaneering (kehtestatud Harju maavanema 19. aprilli 1999 korraldusega nr 1682);

##### 1.1.2.2 *Üldplaneeringud:*

- Kuusalu valla üldplaneering (Kehtestatud Kuusalu vallavolikogu 19. detsembri 2001 otsusega nr 68).

##### 1.1.2.3 *Detailplaneeringud:*

- Uuri küla Pajulahe kinnistu detailplaneering (kehtestatud 28.03.2012)

#### **1.1.2.4 Määrused:**

- Kuusalu valla ehitismäärus (Kinnitatud Kuusalu vallavolikogu 16.juuni 2010 määrusega nr 14),
- Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 määruse nr 315 Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded,
- Vabariigi Valitsuse 24.jaanuar 1995.a määrusega nr 36 „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise alused“;
- Siseministri 08.09.2000 määrusega nr 55 kinnitatud „Tuleohutuse üldnõuded“;

#### **1.1.2.5 Seadused:**

- Planeerimisseadus;
- Teeseadus;
- Veeseadus;
- Looduskaitseadus;

#### **1.1.2.6 Eesti Standardid:**

- Eesti Standard EVS 843:2003 Ehitise isolatsiooninõuded. Kaitse müra eest;
- Eesti Standard EVS 843:2003 Linnatänavad;
- Eesti standard Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine;
- Eesti Standard EVS 812-6:2005 Ehitiste tuleohutus; Tuletõrje veevarustus;
- Eesti Standard EVS 846:2003 Kinnistu kanalisatsioon;
- Eesti Standard EVS 835:2003 Kinnistu veevärgi projekteerimine.

#### **1.1.2.7 Arengukavad ja muu**

- Lahemaa Rahvuspargi kaitse-eeskiri
- Kuusalu valla ÜVK (ühisveevärgi ja kanalisatsiooni) arendamise kava 2013;

- Kuusalu valla jäätmehoolduseeskiri;
- Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regioon tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr. 226040 / 11.12.2014;
- Keskkonnaameti 22.08.2014 kiri nr HJR 14-4/14/17048-2;
- Keskkonnaameti 03.10.2014 kiri nr HJR 14-4/14/17048-4;
- Huvitatud isiku poolt esitatud ajaloolised arhiivimaterjalid ja planeeringut puudutav kirjavahetus;
- Pudisoo külas Roo-Kalamäe, Kodu-Kalamäe, Jaani ja Vanatee kinnistute detailplaneeringu eskiisjoonis planeeringu algatamiseks;
- <http://www.keskkonnaamet.ee/lahe/loodus/arhitektuurivoistlus/kataloog-2/>;
- LAHEMAA RAHVUSPARGI KAITSEKORRALDUSKAVA 2016 - 2025 aastateks (koostamisel);
- Hea ehitustava.

#### **1.1.2.8 Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud**

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud Hades Geodeesia OÜ poolt 2014. a jaanuaris koostatud topo-geodeetiline alusplaan, töö nr 2364 täpsusastmega M 1:500.

Loovmaastik OÜ poolt 2014. a oktoobris koostatud Keskkonnaalane eksperthinnang Pudisoo küla, Roo Kalamäe, Kodu-Kalamäe, Jaani ja Vanatee kinnistute detailplaneeringu eskiislahenduse kohta, töö nr 029EH14.

#### **1.1.2.9 Vormistamise nõuded**

Detailplaneeringu vormistamisel on kasutatud Siseministeeriumi poolt koostatud juhendmaterjali *Ruumilise planeerimise leppemärgid (2013)*. Siseministeeriumi kodulehel <https://www.siseministeerium.ee/25415/>.

## **1.2. Detailplaneeringu ülesanded**

1. Planeeringualale jäävatest kinnistutest uute kruntide moodustamine.
2. Kruntide maakasutuse sihtotstarbe muutmine.
3. Uutele elamumaa kruntidele ehitusõiguse määramine.
4. Juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkude lahendamine.
5. Heakorra ja haljastuse põhimõttelised lahendusettepanekud.
6. Kõigi vajalike piirangute ja servituutide määramine.

## **1.3. Olemasolev olukord**

Planeeringuala asub Harjumaal Kuusalu vallas Pudisoo külas Lahemaa rahvuspargi territooriumil. Planeeringuala jääb riigimaantee (11270 Kuusalu-Leesi tee) ja mere vahele, Lahemaa rahvuspargi alale.

Planeeringuala külgneb põhjast Läänemerega. Idast piirneb planeeringuala Pudisoo jõega (VEE1080600). Tegu on 143.7km<sup>2</sup> valgalaga vooluveekoguga, mis ühtlasi on ka lõheliste elupaigana kaitstav veekogu. Lõunast piirneb planeeringuala Kalamäe kinnistuga (valdavalt rohumaa) ning läänest Pajulahe kinnistuga (valdavalt metsaala).



### 1.3.1. Planeeringuala kinnistute andmed

Tabel 1

#### Planeeringualasse jäävate kinnistute andmed

Katastritunnus	Kinnistu nimi	Sihtotstarve KÜ	Pindala	Looduslik rohumaa	Metsamaa	Õue-maa	Muu maa
35203:001:0026	Roo-Kalamäe	100 % maatulundus-maa	3,96 ha	1,93 ha	0,37 ha		1,66 ha (s.h. 0.17 ha vee-alune maa)
35203:001:0027	Kodu-Kalamäe	100 % maatulundus-maa	1,98 ha	1,59 ha		0,1 ha õue-maa (sh 480 m <sup>2</sup> ehitiste alune maa)	0,29 ha (s.h. 0.29 ha vee-alune maa)
35203:001:0246	Jaani	100% elamumaa	11428 m <sup>2</sup>	10038 m <sup>2</sup>		1000 m <sup>2</sup> sh 130 m <sup>2</sup> on ehitiste alune maa	390 m <sup>2</sup>
35203:001:0247	Vanatee	100% maatulundus-maa	1632 m <sup>2</sup>	1632 m <sup>2</sup>			

Planeeringuala kinnistute maa-ala suurus on kokku ca 7,5ha.

### 1.3.2. Juurdepääs ja liikluskorraldus

Kinnistutele juurdepääs on tagatud 11270 Kuusalu-Leesi teelt algava Seljaku, Kalda ja Kalamäe kinnistuid mööda kulgevalt erateelt. Planeeringuala läbib kolhoosiajal rajatud kõva alusega tee, mida kasutati ka muuli ehituseks. Hetkel teenindab planeeringuala läbiv kõva alusega pinnastee Jaani, Roo-Kalamäe, Pajulahe, Jõe-

Kalamäe ja Kaunissaare kinnistuid. Planeeringuala läbiv tee on katastriplaanide alusel määratud avaliku kasutusega teeks.

### 1.3.3. Planeeringuala hoonestuse kirjeldus

Planeeritavale alale jäävatest kinnistutest on Jaani ja Kodu-Kalamäe hoonestatud, kaks ülejäänut Vana-Jaani ja Roo-Kalamäe on hoonestamata.

Jaani kinnistul paikneb üks elamu (ehitatud 1943. a. ühekorruseline, ehitisealuse pindalaga ca 65m<sup>2</sup>, eterniidist viilaktusega puitelamu, mille sissepääs on eeskojaga ning tüüpiline antud piirkonna selle ajastu elamutele) ja üks kõrvalhoone (laut-kuur, ehitatud 1936. a. ühekorruseline, ehitisealuse pindalaga ca 65m<sup>2</sup>, eterniidist viilkatusega paekivist hoone). Ehitisregistris nende hoonete kohta andmed puuduvad, kuid mõlemad on hetkel kasutuses. Ajaloolise kaardi järgi on eelnimetatud hoonete lähedal asunud veel Kün, kuid looduses selle asukohta enam ei tuvasta. Pudisoo jõe kaldal asub ajalooline paekividest laotud kaev ja maa-aluse paekividest laotud võlvkeldri jäänused. Ajaloolise kaardi pealt on tuvastatud, et keldri ja kaevu läheduses asus veel kolm hoonet, mille asukohtasid looduses enam ei tuvasta. Nendeks hooneteks olid elumaja-rehielamu, mis ehitati enne 1929. aastat; laut, mis ehitati 1927. aastal ja ait-töökoda. Täpsemad andmed tänaseks päevaks lagunenud hoonete kohta puuduvad *Ajaloolist kaarti vt keskkonnaalasest ekspert hinnangust planeeringu lisas.*

Kodu-Kalamäe kinnistul paikneb üks elamu (kasutusele võetud 1870. a. ühekorruseline, ehitisealuse pindalaga 165m<sup>2</sup>, 2009 väljastatud ehitisluba lammutamiseks, hetkel kasutusest maas), üks üksikelamu (kasutusele võetud 2012. a. kahekorruseline (teine korrus katusealune), ehitisealuse pindalaga 257m<sup>2</sup>), saun (kasutusele võetud 2003. a. ühekorruseline, ehitisealuse pindalaga 106,2m<sup>2</sup>), paadikuur (kasutusele võetud 2003. a. ühekorruseline, ehitisealuse pindalaga 24m<sup>2</sup>), abihoone (kasutusele võetud 2012. a. kahekorruseline (teine korrus katusealune), ehitisealuse pindalaga 175m<sup>2</sup>) ja kaks kuuri, mida pole ehitisregistrisse kantud, kuid on looduses ja geodeetilisel alusplaani olemas. Kodu-Kalamäe kinnistul on puidust hooned, millel on viil-ja poolkelp laastukatused.

#### 1.3.4. Piirded

Piirded on olemas ainult Jaani ja Kodu-Kalamäe kinnistul. Jaani kinnistu hoonete vahelist õueala ümbritseb amortiseerunud 1,5m kõrgune metallist võrkaed. Kodu-Kalamäe kinnistu õueala piirab lääne poolt ca 2-3m kõrgune põetav kuusehekk.

#### 1.3.5. Kaitstavad loodusobjektid ja nende kaitse-eeskirjad

*Keskkonnaregistri andmetel on planeeringuala positsioonidel 2-4 (algatamistaotluse eskiisjoonise järgi 3 ja 5) olev rohumaa kõlvik osaliselt registreeritud kui heas seisundis (hinne B) olev EL loodusdirektiivi I lisa kohase esmatähtis (\*) elupaigatüüp \*6270 – liigirikkad niidud lubjavaesel mullal, millele vastavalt Vabariigi Valitsuse 05.08.2004.a. korraldusele nr 615-k, tuleb tagada kaitse. Nimetatud elupaiga näol on tegemist niiske pärisaruniiduga, mida iseloomustab eeskätt soontaimede liigirikkus ning mille taimkate on kujunenud pikaajalise karjatamise või niitmise mõjul. Selle koosluse säilimise parimaks garantiiks on maakasutuse senine jätkumine. Samuti on nimetatud positsioonidele jääv rohumaa kõlvik registreeritud osaliselt kui rahuldavas seisundis (hinne C) olev elupaigatüüp 6510 - aas-rebasesaba ja ürt-punanupuga niidud. Nimetatud niidukooslus on Eestis tüüpiline, kuid Euroopas üldiselt haruldane. Sellesse elupaigatüüpi kuuluvad niiskete muldadega pärisaruniidud, sh vähe kuni mõõdukalt väetatud kultuur-rohumaad ning rohkem kui kümne aasta eest sööti jäetud põllumaad.*

*Elupaigatüübile 6510 vastavate rohumaade tähtsust ja nende võimalikult suures ulatuses säilimise olulisust tõstab tõsiasi, et antud kontekstis on need sobivateks elupaikadeks mitmetele Lahemaa rahvuspargi ja Natura 2000 võrgustiku Lahemaa linnuala kaitse-eesmärgiks olevatele kaitsealustele linnuliikidele, kelle arvukus tänu sobivate elualade vähenemisele on Euroopas jätkuvalt languses, nt. nõmmelõoke, rukkirääk (Keskkonnaameti kirja väljavõte 22.08.2014 nr HJR 14-4/14/17048-2).*

### 1.3.6. Taimestik ja maapinna reljeef

Planeeringuala metsaalad, mida on suhteliselt vähe, kuuluvad Natura 2000 metsaalade hulka.

Planeeringuala positsioonidel 2-4 (*algatamistaotluse eskiisjoonise järgi 2-7*) teostati 02.10.2014 välitööd, et täpsustada võimalike kaitsealuste taimeliikide ja väärtuslike elupaigatüüpide esinemist. Järgnev taimekoosluste ülevaade põhineb alal tehtud välitöödel.

Planeeringuala asub tasase reljeefiga alal, mis on valdavalt korrapäraselt niidetud rohumaa. Korrapäraselt niidetav rohumaa vaheldub üksikute madalamate lohkude ja kõrghaljastusega kaetud aladega (üksikud puud, metsatukad ja põõsarinne). Planeeringuala positsioonide 4 ja 5 (*algatamistaotluse eskiisjoonise järgi 4 ja 7*) maapind on reljeefsem kui ülejäänud positsioonide maapind. Eelnimetatud positsioonid piirnevad Pudisoo jõega, mille sängi asukoht on viimase 100 aasta jooksul märgatavalt muutunud. Ajaloolisest jõesängi alast on kujunenud Pudisoo jõe lammiala. Lammiala on hooldamata, kuhu on sisse tallatud üksikud jalgrajad ja kus esineb rohu-, põõsa- ja puurinne. Lammiala on ülejäänud maapinnast 1-2m madalam. Eelnevast tulenevalt on uuritud ala taimestik küllaltki liigirikas, kuid väheväärtuslik. Täpsemalt jagunesid uuritud alal taimekooslused järgmiselt, mille asukohad ja säilitamise ettepanekud on toodud Tugiplaanil ning Keskkonnaalases eksperthinnangus detailplaneeringu lisas.

- A- aas-rebasesaba ja ürt-punanupuga niidu alasid leidus vähesel määral uuritud ala lääne osas;
- B- niiske pärisaruniit paikneb enamusel uuritud lagedal alal, mis on keskmisest liigivaesem, sest rohurindes on suures ülekaalus luhtkastevars;
- C- soostunud niiske pärisaruniit, kus domineerivad tarnalised – säilitamine ei ole oluline, kuid maa-ala taimestiku mitmekesisuse eesmärgil võib säilitada;
- D- metsatukk, kus põõsarindes domineerib pajupõõsastik ja puurindes sookask ning vähesel määral harilik pihlakas;

- E- endine jõesäng (praegune lammiala), kus puurindes kasvab hall lepp, must lepp, harilik pihlakas ja alustaimestikust angervaks, naat, metsvaarikas, aas-rebasesaba ja üksikud naistesõnajalad;
- F- Ajaloolise likvideeritud õueala taimestikust on säilinud võõrliikidest üksikud sirelid ja kodumaistest taimedest mustsõstrapõõsad ning kirsipuud; – kooslus on väga võsastunud ja osaliselt kuivanud.
- G- Olemasolevas õueala taimestikust esineb üksikute puudena võõrliikidest torkav kuusk ja kodumaistest liikidest arukask, harilik mänd, harilik kadakas, harilik kuusk, harilik sirel.

Lisaks kasvavad niitudel üksikud puud, üks harilik saar ja üks äsja istutatud pooppuu.

Kaitsealuseid taimi uuritud alal ei tuvastatud.

### **1.3.7. Pinnas, mullastik ja maavarad**

Maa-ameti geoloogia kaardirakenduse järgi on aluspõhja geoloogia Alam-Kambriumi Lontova kihistu rohekashall, violetne või kirju savi aleuoliidi ja liivakivi vahekihtidega. Pinnakatte geoloogia on Limneamere basseinis või rannal settinud meresetted (kruus, liiv, aleuriit, saviliiv, liivsavi, meremuda). Vastavalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardile on planeeritaval alal normaalse radooniriskiga pinnas (30-50 kBq/m<sup>3</sup>).

Maa-ameti mullakaardi alusel leiduvad planeeringualal leetunud gleimullad (GI), küllastunud turvastunud mullad (GI1) ning gleistunuid nõrgalt leetunud mullad (Lklg). Planeeritava elluviimisega mõju mullastikule puudub.

Alal maavarasid ei leidu.

### **1.3.8. Jääkreostus**

Teadaolevalt planeeringualal jääkreostus puudub.

### **1.3.9. Kultuurimälestised**

Vastavalt Maa-ameti kultuurimälestiste kaardirakendustele (05.11.2014 seisuga) puuduvad planeeringualal ja selle läheduses kultuurimälestised.

### **1.3.10. Kitsendused/piirangud**

Planeeringuala kuulub Lahemaa rahvuspargi (KLO1000511) koosseisu. Lahemaa rahvuspark on loodud Põhja-Eestile iseloomuliku looduse ja kultuuripärandi, sealhulgas ökosüsteemide, bioloogilise mitmekesisuse, maastike, rahvuskultuuri ning alalhoidliku looduskasutuse säilitamiseks, uurimiseks ja tutvustamiseks. Alal kaitstakse metsa-, soo- ja rannaökosüsteeme, samuti poollooduslikke kooslusi (loopealsed), geoloogiamälestisi (balti klint) ning ajaloo- ja arhitektuurimälestisi. Lahemaa on Euroopa üks tähtsamaid metsakaitsealasid. Ühtlasi kuulub Lahemaa Natura 2000 võrgustiku linnu- ja loodusalade võrgustikku.

Lahemaa rahvuspargi kaitsekorda reguleerib kaitse-eeskiri.

Planeeringuala jääb Lahemaa rahvuspargi Lahemaa piiranguvööndisse. Piiranguvööndis on lubatud looduskaitseõuetega kooskõlas olev majandustegevus ja loodusvarade kasutamine, välja arvatud kaitse-eeskirjas väljatoodud tegevused. Rahvuspargi valitsejal on õigus anda nõusolek ehitamiseks maale (välja arvatud rannal ja kaldal). Maatulundusmaale (M), mille alaliikideks on "looduslik rohumaa" ja "metsamaa", on lubatud anda nõusolek ehitamiseks tiheasustusaladel ja detailplaneeringu kohustusega hajaasustusaladel; taluhoonestuse taastamiseks; piirkonna elukorralduse jaoks erilist tähtsust omavate objektide rajamiseks.

Planeeringualale osaliselt ulatuvad kaitsevööndid on toodudu tabelis 2.

Tabel 2

**Planeeringualal kehtivad kitsendused/piirangud**

Piirangu sisu	Piirangu ulatus meetrites
Läänemere ranna piiranguvöönd	200
Läänemere ranna ehituskeeluvöönd	100 / Lahemaa Rahvuspark 200
Läänemere ranna veekaitsevöönd	200
Pudisoo jõe veekaitsevöönd	10
Pudisoo jõe ehituskeeluvöönd	50
Pudisoo jõe piiranguvöönd	100
Elektri keskpinge õhuliin	20m (10m mõlemale poole liini)
Elektri madalpinge õhuliin	4m (2m mõlemale poole liini)

**1.3.11. Tehnovõrgud**

Planeeringuala lõunapoolsest osast (Kodu-Kalamäe kinnistult) läheb läbi ida-lääne suunaliselt keskpinge õhuliin ja põhja-lõuna suunaliselt (Jaani kinnistult) madalpinge õhuliin. Planeeringualal paiknevad elamud on varustatud elektritoitega. Planeeringualal puudub kaugküte. Hooned on varustatud elektriküttega või lokaalse küttega (maaküte või ahiküte). Kodu-Kalamäe kinnistul on ühisveevarustus ja Jaani kinnistul lokaalne veevarustus (oma kaevu näol). Kanalisatsioon on planeeringualal lokaalne (septikute või mahutite näol).

Planeeringuala asub hästi kaitstud põhjaveega alal. Kuusalu valla ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arenemise kava aastateks 2013-2024 kohaselt asub planeeringuala ühisveevärgi arendamise piirkonnas, kuhu plaanitakse tulevikus veetorustiku laiendamist. Sidekaablite ja tänavalagustuskaablite ühendust planeeringualal ei ole. Planeeringuala läbivad sademevee kraavid ja idapoolset serva läbib Pudisoo Jõgi.

**1.3.12. Seotus teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega**

Kuusalu valla üldplaneeringu kohaselt paikneb planeeringuala nn valgel alal. Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu kohaselt asub planeeringuala „Asustust ja

maakasutust suunavad keskkonnatingimused” järgi väärtuslikul maastikul Lahemaa.

Planeeritud alal puudub varem kehtestatud detailplaneering.

#### **1.4. Kontaktvööndi analüüs**

Pudisoo küla naaberküladeks on Muuksi, Tsitre ja Uuri, mis on kõik oma miljööst, loodus – ja kultuuriväärtustelt ning funktsioneerimiselt analoogkülad. Piirkonnas on iseloomulik hoonestusviis, eelkõige esineb ühepereelamu tüüpi hoonekomplekse (elamu ja abihooned). Lisaks on planeeringuala kontaktvöönd oma mereläheduse ja atraktiivse looduse poolest populaarne suvituspiirkond (suvilad).

Märkimisväärsed on ka mitmed pärandkultuuriobjektid ja arheoloogiamälestised kogu piirkonnas.

Tsitre külas paiknevad Tsitre piirivalve objekt, arheoloogiamälestis asula- ja sadamakoht (nr.27891) ning Loksa Metskond 68, kuhu on rajatud RMK puhkeala suvitajatele ning matkajatele. Muuksi külas paikneb arheoloogiamälestis Muuksi Linnus (nr. 18306), kalmistud, kivikalmed ning muistsed põllud.

Kontaktvööndis paiknevad ka mitmed pärandkultuuriobjektid, nagu näiteks Tsitre suvemõis ja Merila talu kaev Tsitre külas, Koka kõrts ja Metsavahi kordon Pudisoo külas, Kolga mõisakompleks Kolga külas ning mitmed teised kultuuriobjektid.

Planeeringuala ümbritsevad valdavalt eraomandisse kuuluvad kinnistud, mis on hetkel kasutusel kas elamu,- metsa,- või põllumaana (maasihtotstarve elamumaa / maatulundusmaa). Planeeringualal ja selle lähiümbruses on krundid väga varieeruva suurusega alates 0,1ha kuni 15ha-ni. Planeeringuala naaberkinnistute andmed on toodud tabelis 3.



**Tabel 3**

**Naaberkinnistute üldisemad andmed**

Katastritunnus	Kinnistu nimi	Sihtotstarve KÜ	Pindala
35203:001:1140	Põllu-Kalamäe	100 % maatulundusmaa	13,72 ha
35203:001:0028	Jõe-Kalamäe	100 % maatulundusmaa	1,69 ha
35203:001:0248	Lõhe	100 % elamumaa	1,81 ha
35203:001:0024	Saare-Kalamäe	100 % maatulundusmaa	1,68 ha
35203:001:1591	Koka	100 % maatulundusmaa	10,52 ha
35203:001:0512	Kalda	100% elamumaa	1237m <sup>2</sup>
35203:001:1300	Kalamäe	100 % maatulundusmaa	2,27 ha
35203:001:0283	Pajulahe	100 % maatulundusmaa	15,41 ha
35203:001:1150	Kaunissaare	100% elamumaa	3778 m <sup>2</sup>
35203:001:0513	Seljaku	100% elamumaa	24078m <sup>2</sup>

Äri - ja ühiskondliku funktsiooniga hooned antud piirkonnas puuduvad, lähimad suured teeninduskeskused asuvad Kuusalu alevikus ja Kolga külas. Lähim elamute rajoon paikneb Uus-Koobaste elamupiirkonnas, kuhu on rajatud ka ühisveevärk (puurkaev nr. 15934 / lähim olemaoslev liitumispunkt planeeritud kruntide jaoks on Kodu-Kalamäe kinnistul, kuid lähim projekteeritud puurkaev asub Pajulahe kinnistul).

Lähim ühistranspordi peatus (Pudisoo bussipeatus) asub Kuusalu-Leesi tee ääres, mis jääb planeeringualast ca 1km kaugusele. Bussipeatusesse pääseb piki sõiduteed, eraldi jalgratta- ja jalgteed selleks olemas veel ei ole, kuid Kuusalu valla üldplaneeringuga on need ette nähtud.

Tegemist on hajaasustuspiirkonnaga, kus hoonemahud kinnistu suurustega võrreldes on minimaalsed. Tabelis 1 on toodud planeeringualal ja kontaktvööndis paiknevate elamumaa (E 100%) ja maatulundusmaa (M 100%) sihtotstarbega kinnistute täisehitusprotsendi võrdlus.

**Tabel 4**

**Täisehitusprotsentide võrdlus planeeringualal ja kontaktvööndis**

Planeeringualal paikneva kinnistu nimi	Planeeringuala kontaktvööndis paikneva kinnistu nimi	Täisehitusprotsent
	Kalda	8,7
Jaani		1,1
	Kaunissaare	3,3
Kodu-Kalamäe		2,4

**1.4.1. Kontaktvööndis lähiajal kehtestatud detailplaneeringud**

1. Pajulahe kinnistu detailplaneering / Kehtestatud 28.03.2012

**1.4.2. Vajadus üldplaneeringu muutmiseks**

Käesoleva detailplaneeringuga ei tehta ettepanekut Kuusalu valla üldplaneeringu muutmiseks.

**1.5. Planeerimislahendus**

**1.5.1. Kontseptsioon**

Detailplaneeringu eesmärk on kinnistute ümberkruntimine, ühe transpordi maa-ala ja kahe uue elamumaa sihtotstarbega kinnistu loomine, k.a. loodavatele kinnistutele ehitusõiguse määramine.

Planeerimislahenduse väljatöötamisel on lähtunud keskkonnavalas eksperthinnangus antud järeldustest, soovitudest ja tingimustest, eesmärgiga säilitada maksimaalselt olemasolevat looduskeskkonda ning järgida piirkonna üldist miljööd. Keskkonnavalane eksperthinnang on võetud aluseks hoonestusala asukoha valikul, teede ja tehnovõrkude planeerimisel ning arhitektuurinõuete seadmisel. Arvestatud on kinnistu reljeefi omapära, kõrghaljastuse paiknemise ning

tehnovõrkude rajamiseks väljastatud nõuete ning tehniliste tingimustega. Planeeringu kontseptsioon põhineb olemasoleva looduskeskkonna säilitamisele, rõhutamisele ja väärtustamisele. Planeeringu lahendus on loodud põhimõttel, et ehitiste rajamine häiriks vähimal viisil olemasolevat taimekooslust ning elukeskkonda. Eesmärgiga säilitada olemasolev puittaimestik on teedevõrk planeeritud alale, kus on minimaalne kõrghaljastuse osakaal. Hoonestusala valikul on lähtutud põhimõttest, et see paikneks vähemväärtuslikul alal, kuid piirneks atraktiivsete taimekooslustega, sooviga kasutada maksimaalselt kinnistu väärtuslikemaid alasid elukeskkonna kujundamisel ning erinevate vaadete loomisel.

Järgnevalt on esitatud esialgse planeeringu eskiisi (esitati algatamise taotluse juurde) põhjal koostatud Keskkonnaalase eksperthinnangu tingimused planeeringu edasiseks koostamiseks (NB positsoonide numeratsioon on esialgse eskiisiga võrreldes muutunud).

1. Planeeringu staadiumis määrata hoonestusalade ja muude ehitiste asukohad kõrghaljastusest (puudest) vabale alale, va pajuvõsa.
2. Planeeringualal paigutada hooned nurgiti või vastastikku ebakorrapäraselt, et moodustuks igal krundil selge omaette hoonete grupp siseõuega, mis järgib ka piirkonna ajaloolist hoonete paigutust.
3. Pos 4 (algatamistaotluse eskiisi kohaselt pos 5) hoonestusala võib jääda Pudisoo jõe ehituskeeluvööndisse, kui hoonete paigutamisel järgitakse ajalooliste hoonete omavahelist paiknemist (analoogselt eelmises punktis kirjeldatule).
4. Arvestades, et Pudisoo jõe säng on viimase 100 aasta jooksul märgatavalt asukohta muutnud (seda reedab ka ajaloolise keldri ja kaevu asukoht, kaevu varemed asuvad käesoleval hetkel Pudisoo jõe vee piiril), tuleb pos 4 (algatamistaotluse eskiisi kohaselt pos 5) hoonestusala näidata Pudisoo jõe veepiirist vähemalt 20m kaugusele. Sellest lähtuvalt ei saa ajaloolist hoonestust taastada päris samas asukohas.

5. Detailplaneeringus kirjeldada meetmeid ja anda soovitusi projekteerimiseks, et ära hoida pos 4 (algatamistaotluse eskiisi kohaselt pos 5) jõesängi edasine nihkumine planeeringuala sissepoole (jõgi sööb Pos 5. vasakkallast ehk väliskurvi, pinnas on seal väga suure liiva sisaldusega).
6. Vältida joonsirgete teede planeerimist ja projekteerimist, et tagada iseloomulike kurviliste teede olemasolu maastikul.
7. Võimalusel asendada õhuliinid maakaabliga, mis ei risusta maastikku.
8. Kõik tehnovõrgud planeerida võimalusel tee koridori, mille tulemusel säilib terviklikumalt olemasolev looduskeskkond.
9. Ajastada ehitustegevus väljapoole lindude pesitsusperioodi (15. märtsist 31. juulini), mis vähendab võimalikku pesitsushäiringut.
10. Soovitatav on vältida suuremahulise täiendava õuehaljastuse rajamist (võib põhjustada võõrliikide sissetungi ning rikub looduslikku taimekooslust) ja õuehaljastuses eelistada kodumaiseid alal või selle lähialadel leiduvaid liike.
11. Säilitada niidualade niitmine või karjatamine olemaoslevas mahus. Pudisoo jõe lammialal on soovitatav hooldustihedust tõsta. Tegevus kooskõlastada Keskkonnaametiga.

### 1.5.2. Planeeritud krundijaotus

Koostamisel oleva Lahemaa Rahvuspargi kaitsekorralduskava (2016 - 2025 aastateks) kohaselt võib uue moodustatava krundi suurus olla minimaalselt 9000m<sup>2</sup>. Planeeritud uute kruntide puhul on seda ka järgitud. Planeeritud krundijaotuse tulemusel on ühtlustatud planeeringualas olevate kruntide suuruseid ja muudetud loogilisemaks krundipiiride asukohad, mis võimaldab ratsionaalsemat maakasutust. Planeeringuala läbivale teele eraldi teemaa krunti ei ole moodustatud, sest teemaa krundi moodustamine võtab võimaluse planeerida minimaalse vajaliku suurusega krunte (9000m<sup>2</sup>). Planeeringualas oleva 4 krundi asemele on planeeritud 5 krunti. Andmed kruntide moodustamiseks on toodud Põhijoonisel tabeli kujul.

### 1.5.3. Piirded

Piirded rajada teemaa alast vähemalt 5m kaugusele. Ülejäänud osas võib piirdeaia rajada krundipiirile, kui seal ei paikne olemasolev kõrghaljastus, väärtuslik niiduala, (mis tuleb täies ulatuses säilitada) või kallasrada. Eelnevatest tingimustest lähtudes paiknevad piirdeaiad peamiselt ümber hoonestusala. Põhijoonisel on toodud piirdeaia ligikaudne asukoht, kus on märgitud just maksimaalne ala, mida võib piirdeaiaga ümbritseda. Projekteerimisstaadiumis võib piirdeaiaga ümbritsetud ala vähendada vastavalt projekteeritava õueala lahendusele. Piirete puhul eelistada traditsioonilisi lippaedu või lihtsaid kolme rõhtlatiga karjaaedu, mille kõrgus võib olla kuni 1,2-1,5m. Eelnimetatud aedasad võib ääristada 50% ulatuses vabakujulise põõsastest hekiga, mille kõrgus võib olla 1,5-4m. Tsingitud traatvõrgust piirdeaeda on lubatud kasutada juhul, kui see jääb heki sisse ja pole maastikul nähtav. Vt piirdeaia asukohta Põhijoonisel joonis 4.

### 1.5.4. Hoonestus

Planeeringuala asub tihendatavas külaosas.

#### 1.5.4.1 *Ehitusõigus ja arhitektuurinõuded*

Planeeritud ümberkruntimise tulemusel säilib olemasolev ehitusõigus ainult pos 5 krundil. Pos 1 krundile ehitusõigust ei määratud. Pos 2 krundile määrati uushoonestuse ehitusõigus. Pos 3 ja 4 krundile määrati ehitusõigus ajalooliste, tänaseks päevaks hävinud hoonete põhjal. Planeeritud ja olemasolev säilib hoonestus on üksikelamu maa sihtotstarbega, kus on lubatud ehitada üks elamu ja kaks abihoonet. Ehitusõigus on määratud Lahemaa rahvusparki kaitsekorralduskava (2016 - 2025 aastateks (koostamisel)) alusel, eelnimetatud dokumendi kohta esitatud Pudisoo küla ettepanekute põhjal ja olemasoleva olukorra põhjal planeeringualal ja selle kontaktvööndis. Ehitusõigus kruntide kohta on toodud põhijoonisel, kuid kruntide ja hoonete detailsem ehitusõigus on toodud allolevates tabelites, tabel 5, 6 ja 7 (tabelid on väljavõtte Lahemaa kaitsekorralduskavast, mis on planeeringu koostaja poolt korrigeeritud).

Tabel 5

## Ehitusõigus planeeritud kruntide kohta

Näitajad	Kaitstav külaosa	Tihendatav külaosa
1. Uute kruntide moodustamine	On lubatud, kui see on kooskõlas traditsioonilise asustusstruktuuriga.	Lubatud, kui moodustatavad krundid on selleks piisavalt suured
2. Elumumaa sihtotstarbe määramine	On lubatud, kui see on kooskõlas traditsioonilise asustusstruktuuriga.	Lubatud, kui krunt on selleks piisavalt suur
3. Väikseim võimalik krundi suurus (m <sup>2</sup> )	9000	9000 (peab asuma täielikult tihendatava külaosa sees)
4. Elumaja ehitamine	Ühel õuel lubatud üks elamu	Lubatud kohtades, kus järgib hoonete paigutusviisi taluõuel; ühel krundil lubatud 1 elamu
5. Abihoonete ehitamine	Lubatud, kui õue suurus seda võimaldab, kohtades, kus järgib hoonete paigutusviisi taluõuel	Lubatud kohtades, kus järgib hoonete paigutusviisi taluõuel
6. Hoonete paigutus taluõue piires	Ebakorrapärane	Korrapärane
7. Hoonete paigutus külatänavas suhtes	Vastavalt ajaloolisele paigutusele lähedalasuvatel kruntidel; üldjuhul elamud külatee äärde, abihooned elamute taha	Määramata
8. Lisanõuded	Uus hoone rajada esmajärjekorras ajaloolise hävinud hoone kohale; uued eluasemed tuleb rajada üksteisest piisavale kaugusele vastavalt külaosas väljakujunenud laadile	

**Tabel 6**

**Ehitusõigus planeeritud elamu kohta**

<b>Elamu näitajad</b>	<b>Rehielamu tüüp</b>	<b>Asunduselamu tüüp</b>
9. Elamu suurim ehitusalune pind (m <sup>2</sup> )	140 (koos majandusruumidega)	135
10. Elamu harja kõrgus maapinnast (m)	8	8
11. Elamu katusetüüp	Viil, poolkelp	Viil
12. Elamu katusekalle (kraadides)	35...42	40...45
13. Elamu viimistlusmaterjal	Palk, laudis	Laudis
14. Elamu laiuse ja pikkuse suhe	1:2 kuni 1:3	1:1,5 kuni 1:2
15. Elamu suurim laius (m)	Soovitavalt 8	Soovitavalt 8
16. Elamu juurdeehitus lubatud	Ühel küljel tuulekojana	Kuni kahel küljel
17. Elamu ühe juurdeehituse maht põhimahust	Kuni 5%	Kuni 15%
18. Lisanõuded	Hooned võivad olla kahekorruselised tingimusega, et viimane korrus on katusealune; Elamutele ei ole lubatud ehitada rõdusid; Viimistluses ei ole lubatud kasutada tehases toodetud ümarpalki;	

**Tabel 7**

**Ehitusõigus planeeritud elamu kohta**

<b>Abihoone näitajad</b>	<b>Väiksema abihoone tüüp</b>	<b>Suurema abihoone tüüp</b>
19. Abihoone suurim ehitusalune pind (m <sup>2</sup> )	20-60	60-120
20. Abihoone harja kõrgus maapinnast (m)	3,5...4,5	4,5...5,5
21. Abihoone katusetüüp	Viil	Viil
22. Abihoone katusekalle (kraadides)	30...35	35...45
23. Abihoone viimistlusmaterjal	Paekivi, palk, laudis	Paekivi, palk, laudis
24. Abihoone laiuse ja pikkuse suhe	1:1,5...1:2	1:2...1:5
25. Lisanõuded	Hooned võivad olla vaid ühekorruselised; Abihoonetele ei ole lubatud ehitada verandasid, rõdusid, terrasse, katuse väljaehitisi; Väärtuslikel ja väga väärtuslikel abihoonetel ei ole uued juurdeehitused lubatud; Viimistluses ei ole lubatud kasutada tehases toodetud ümarpalki; Ühel taluõuel võib olla 1 suurem abihoone	

Hoonete projekteerimisel arvestada sobivust piirkonna miljö ja arhitektuurikeelega ning jälgida päikese aastaringset liikumist planeeritavate ehitiste suhtes. Pole lubatud kasutada imiteerivaid ning piirkonna kontekstiga mitte sobivaid ehitus - ja viimistlusmaterjale. Soovitav kasutada nii konstruktsioon- kui viimistlusmaterjalidena kivi ja/või puitu. Hoonete projekteerimisel tuleb silmas pidada, et elamu, abihooned, piirdeaiad ning teekatted, väikevormid ja haljastus moodustaksid arhitektuurse terviku.

**1.5.4.1 Hoonestusala**

Hoonestusala on määratud vastavalt Keskkonnaalase eksperthinnangu tulemustele, et säilitada maksimaalselt olemasolevat looduskeskkonda, ajalooliste



hoonete asukohtasid ja piirkonnale iseloomulikku hoonestusstruktuuri. Pos 4 krundi hoonestamiseks tuleb pos 4 krundi ulatuses vähendada Pudisoo jõe ehituskeeluvööndit 50m asemel 20m. Ehituskeeluvööndi vähendamine tuleneb asjaolust, et seal on paiknenud ajalooline hoonestus.

#### **1.5.4.2 Hoonete paiknemine**

Hooned paigutada hoonestusalal piirkonnale iseloomulikul viisil, kus elamu ja abihooned moodustavad perimetraalselt ja ebakorrapäset siseõuega ala, arvestades siinkohal ajaloolise hävinud hoonete paigutust.

#### **1.5.4.3 Tänavavõrk ja liikluskorraldus**

Maaüksusele pääseb riigimaanteelt nr.11270 Kuusalu-Leesi tee, lähtuvalt kinnistutevaheliselt erateelt. Planeeritud kruntidele tagatud juurdepääsutee kulgeb üle Seljaku (35203:001:0513), Kalda (35203:001:0512), Kalamäe (35203:001:1300) kinnistu. Planeeringualal säilitatakse olemasolev pinnastee, mis on tugeva alusega. Juurde on planeeritud tee osa mis ühendab olemasoleva pinnastee Pajulahe kinnistuga. Juurdepääsutee Pajulahe kinnistule on planeeritud sademevee kraavi kõrvale, et tehisrajatised paikneksid võimalikult lähestikku ning säiliks terviklikumalt olemasolev looduskeskkond. Eelnimetatud tee rajamisel tuleb säilitada olemasolevad kraavid ja vee äravool neist. Pajulahe kinnistu juurdepääsu teele tuleb rajada drenaaž.

Planeeringualal ei ole olemasoleva pinnastee asukohta muudetud, sest selliselt säilib maksimaalselt olemasolev looduskeskkond ja seda toetab ka keskkonnaalane ekspert hinnang. Olemasolev säilitatav tee laius 3,5 m tagab juurdepääsu kõigile planeeritud kruntidele ja olemasolevatele naaberkruntidele ( Roo- Kalamäe, Pajulahe, Jõe- Kalamäe ja Kaunissaare). Sõidutee, jalgtee ja tehnovõrkude tarbeks on avalikuks kasutamiseks teemaana planeeritud säilitatav tee laius 8,0 m, mis jääb Jaani kinnistu katastrisse. Kasutamiseks ja korrashoiuks vormistada

notariaalne sõidutee servituudi ning asjaõigusseaduse leping teemaa omanikuga. Läbipääs planeeringualalt mere äärde on tagatud olemasolevat teed mööda. Roo-Kalamäe (pos.1.) krundile on planeeritud 2 m laiune teemaa avalikuks kasutuseks jalgsi ja jalgrattaga. Mootorsõidukid võivad kasutada seda teed ainult omaniku nõusolekul, välja arvatud operatiivsõidukid.

Planeeritud kruntidel lahendatakse hoonetevaheline (jalg)teedevõrk ja autode parkimiskohad ehitus- ja maastikukujundusprojekti raames.

Jaani ja Kodu-Kalamäe olemasolevatele 4. parkimiskohale on planeeritud lisaks 4 parkimiskohta ( iga elamu jaoks 2 kohta). Autode parklad näha ette juurdepääsutee ja hoonete vahetusse lähedusse, kõrghaljastusest vabale alale, et säästa olemasolevat looduskeskkonda. Parkimiskohtade täpsed asukohad määratakse projekteerimisstaadiumis.

#### **1.5.5. Keskkonnakaitse, haljastus ja heakord**

Planeeritav ala asub hajaasustuse piirkonnas ning Lahemaa Rahvuspargi territooriumil. Alale ei planeerita keskkonnaohtlikke objekte.

Peamised keskkonnakaitse abinõud on järgmised:

- tolmuwabade pinnakatete kasutamine;
- tehnovõrkude kohandamine vastavalt vajadustele ja nõuetele;
- ala sulandamine olemasolevasse väliruumi.

Kavandatavad ehitised peavad sobima olemasolevasse miljöösse. Kõik ehitustööd peavad toimuma konkreetse projekti alusel ning tööde käigus tuleb kinni pidada kehtivatest tööohutuse, tuletõrje- ja tervisekaitse nõuetest. Negatiivsete keskkonnamõjude vältimisel on oluline, et ehitusstaadiumis ning hoonete ja rajatiste ekspluatatsioonil tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnakaitse nõuetest ja

headest tavadest kinnipidamine, samuti järgitakse rangelt koostatud keskkonnaalases eksperthinnangus vt *planeeringu lisas* ja detailplaneeringus määratud tingimusi.

Lähtuvalt keskkonnaalasest eksperthinnangust ei kaasne ehitustegevusega olulist kahju olemasolevatele taimekooslustele. Vältimaks vähimatki ehitustegevuse negatiivset mõju looduskeskkonnale on soovitatav mürarikas ja häiriv tegevus ajastada väljapoole lindude pesitsusperioodi (15.märts kuni 31.juuli).

Olemasolevad elujõulised puud tuleb maksimaalselt säilitada. Peale ehitiste valmimist tuleb krunt heakorrastada, rajada sissesõidutee, murupinnad, iluaed ning vajadusel piirdeaiaid. Teatavat ohtu võib kujutada looduslikele kooslustele elamut ümbritseva täiendava haljastuse rajamine. Kultuurtaimede kasutamisega võib kaasneda võõrliikide sissetoomine, mis võib muuta looduslike taimeliikide konkurentsisuhteid ja dünaamikat. Seetõttu on soovitatav vältida suuremahulise täiendava õuehaljastuse rajamist ning kindlasti eelistada kodumaiseid, alal või selle lähialadel leiduvaid taimeliike ning lähtuda traditsioonilisest maapiirkonna haljastuspõhimõttest. Planeeritud hoonestatud kruntide haljastuse lahendus ja heakord määratakse elamu- ja haljastusprojekti koosseisus. Mitte rajada täiendavat (kõrg)haljastust aladele, mis on määratud keskkonnaalase hinnangu põhjal väärtuslike kooslustega aladeks. Alal paiknevad kõrget väärtust omavad niidukooslused, mis vajavad säilimiseks niitmist ja karjatamist, seetõttu on soovitatav viia läbi vastavaid välitöid koostöös kaitseala valitsejaga.

Säilitatav ja rajatav kõrghaljastus peab hoonetest jääma vähemalt 5m kaugusele ja teedest ning tehnovõrkudest vähemalt 2m kaugusele vastavalt standardile EVS 843:2003 „Linnatänavad”.

Kohas, kus Pudisoo jõgi piirneb ajalooliste hoonete asukohaga, tuleb Pudisoo jõe järsku kallast kindlustada, et jõgi selles kohas pinnast ära ei uhuks. Kalda

kindlustamiseks koostada hoonete projekteerimise staadiumis kalda kindlustamise projekt. Kallas tuleb kindlustada looduslike materjalidega selliselt, et see maastikku võimalikult vähe muudaks.

### **1.5.6. Vertikaalplaneerimine**

Käesolev detailplaneering soovib maapinna kõrguste muutmist nii palju, kui vaja ja nii vähe, kui võimalik, et säiliks maksimaalselt olemasolev reljeef ning taimestik, lähtuvalt ala reljeefist ja pinnamoest. Planeeringualal on pinnareljeef langusega põhja suunas (mere suunas) ja ida suunas (Pudisoo Jõgi), kõrguste vahe on orienteeruvalt 3 meetrit (+0,3 -+3,0). Vertikaalplaneerimise vajadus on ette nähtud planeeritud hoonestusala ulatuses.

Prognoositav maapinna kõrguste muutmise planeeritud hoonestusaladel jääb vahemikku 0,2 – 0,4m. Vertikaalplaneerimine lahendada põhimõttel, et säiliks maksimaalselt kõrghaljastust ning ala ei kaotaks reljeefi muutes oma visuaalset omapära. Oluline on sade- ja drenaaživee ärajuhtimine hoonete ümbrusest, õuealalt ning tee- ja parklaaladelt. Tulenevalt kinnistu suurusest ei ole sademevee valgumise ohtu naaberkinnistutele. Planeeringualal olevaid kraave vajadusel süvendada.

Suuremal osal planeeringualast sadevee ärajuhtimise vajadus puudub, küll aga järgida sadevee ärajuhtimise nõudeid sõidutee planeerimisel kruntidele. Projekteerimisstaadiumis täpsustub hoonestuse kõrguslik + - 0.00 sidumine olemasolevast maapinnast. Hoonete vundamentide äärest tõstetakse pinnast 20 - 30 cm, et võimaldada sajuvee äravool hoonete ümbrusest. Kasvupinnas ja kaevikutest väljakaevatav pinnas kasutada ära krundi vertikaalplaneerimisel. Täiteliiv on vajalik teedeehituse ja elamute aluskihtide ehitamiseks, samuti on planeerimiseks vajalik täiendava haljastusmulla organiseerimine.

Lõplik vertikaalplaneerimine lahendatakse järgmises projekteerimise faasis, ehitus- ja maastikukujundusprojekti raames, lähtuvalt hoonete asukohtadest ja maastikukujunduse kontseptsioonist. Alale oleks soovitatav koostada geoloogilised uuringud, mida saaks kasutada arhitekt / insener hoonetele vundamentide projekteerimisel. Vertikaalplaneerimis eskemaatiline lahendus on toodud Põhijoonisel ja Tehnovõrkude koondplaani joonisel 4.

### 1.5.7. Jäätmemajandus

Iga elamuga krundi jaoks on ette nähtud eraldi konteinerid sorteeritud jäätmete kogumiseks, oma prügikonteinerid vastavalt jäätmekäitluseadusele. Olmejäätmed kogutakse pealt suletavatesse ja regulaarselt tühjentavatesse konteineritesse. Prügi kogumine ja äravedu toimub kinnistu omaniku ja jäätmete äravedu teostava ettevõtte kokkuleppel. Olmejäätmete kogumine peab olema kooskõlas jäätmeseadusega.

Jäätmevaldaja on kohustatud järgima nõudeid jäätmete segunemise vältimiseks nende tekkekohas ja jäätmete liigiti kogumiseks selleks ettenähtud mahutisse või määratud kogumispunktidesse. Taaskasutatavad jäätmed (papp, paber, metall, klaas, tekstiil jne) koguda olmejäätmetest eraldi. Kodumajapidamises tekkivad ohtlikud jäätmed tuleb koguda tavajäätmetest eraldi. Jäätmed tuleb pakkida jäätmekottidesse nii, et need ei levitaks haisu, ei põhjustaks ohtu tervisele ega määriks kogumisvahendeid. Jäätmemahutid tuleb paigaldada selliselt, et jäätmevedaja pääseb takistamatult vähemalt 10 m kaugusele mahutist. Jäätmevaldaja on kohustatud talvel puhastama lumest juurdesõidutee jäätmemahutini ja jäätmemahuti.

Füüsilised ja juriidilised isikud võivad orgaanilisi aia- ja toidujäätmeid komposteerida maapealsetes kompostihoidlates või kompostorites, kuhu ei pääse linnud ega loomad. Kompost tuleb paigutada nii, et see ei ohustaks keskkonda ega tervist.

Kompostihunnikud peavad olema pealt kaetud mulla, põhu või turbaga. Eravalduses olevale kinnistule rajatud kompostihunnik ei tohi paikneda kaevu sanitaarkaitsealas (vähemalt 50 m puurkaevust) ega veekogu veekaitsevööndis. Kompostihunnik peab asuma vähemalt 5 m kaugusel kinnistu piirist (kui naabritega ei lepita kokku teisiti või kui kasutatakse kinnist mahutit). Komposti hulka ei tohi panna jäätmeid, mis takistavad komposteerimist. Heitvete kogumis- ja settekaevude setteid ning käimlajäätmeid ei tohi kasutada komposti valmistamiseks ega laotada territooriumile.

Jäätmekonteinerid paigutatakse alale nii, et prügiveoauto pääseks prügikonteinerile lähemale kui 10m. Prügikonteinerid paigaldada krundil varjatud kohta, et see maastikul silma ei paista. Soovitav on konteinerite ümber rajada kõrghaljastus või paigaldada osaliselt hoonemahtu (räästa alla).

#### **1.5.8. Tuleohutus**

Hoonete projekteerimisel lähtuda järgmistest tuleohutuse eeskirjadest ja standarditest:

- Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 a. määrus nr. 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded"
- EVS 812-2:2007 Ehitise tuleohutus Osa 2: "Ventilatsioonisüsteemid ja suitsueemaldus"
- EVS 812-3:2007 Ehitise tuleohutus Osa 3: "Küttesüsteemid"
- EVS 812:6-2005 Tuletõrje veevarustus

Tuletõrjevee vajadus tagatakse paigaldatava tuletõrjevee mahutiga, mille minimaalne maht on 10m<sup>3</sup> ning mis vastab EVS 812-6 nõuetele. Veemahuti asub planeeritavatele hoonetele lähemal kui 150 meetrit. Kinnistule projekteeritavate hoonete vaheline tuleohutuskaja ei tohi olla alla 8 meetri. Planeeritavate hoonete vahekaugus naaberkinnistute hoonestusest on rohkem kui 100 meetrit.

### Hoonete minimaalne tulepüsivusaste TP3.

Vastutus tuleohutusnõuete täitmise eest krundil lasub selle omanikul / valdajal. Territooriumi sõidutee, juurdepääs ehitistele ning tuletõrjeveemahutile (paikneb tee ääres) hoitakse vaba ning aastaringsest kasutamiskõlblikus seisukorras. Hoonete projekteerimisel näha ette tuletõrjekujud vastavalt tuleohutuse eeskirjadele ja standarditele. Tuletõrjeveemahuti täpne asukoht täpsustatakse ehitusprojekti raames.

#### **1.5.9. Tervisekaitse**

Tervisekaitse seisukohast on planeeringulahenduse koostamisel tuginetud Rahvatervise seadusele ja standardile EVS 842:2003 (Ehitise heliisolatsiooninõuded). Planeeringulahendusega kavandatud tegevus ei muuda mürataset planeeritaval maa-alal ega selle lähiümbruses.

- Konstruktsioonide helipidavus – siseseinte helipidavus on  $RW > 43\text{dB}$ .
- Isolatsioon – kõikidesse eluruumidesse on tagatud loomulik päikesevalgus paar tundi päevas. Lahendus määratakse ehitusprojekti raames.
- Ventilatsioon – kõikidesse eluruumidesse on planeeritud vähemalt üks lahtikäiv aken, mida saab vastavalt vajadusele avada. Lahendus määratakse ehitusprojekti raames.
- Viimistlus – siseviimistluses järgida häid ehitustavasid ja valida kvaliteetsed ja keskkonnasõbralikud viimistlusmaterjalid.

#### **1.5.10. Kitsendused**

Planeeritud alal säilivad kõik olemasolevad kitsendused va Pudi soo jõe ehituskeeluvöönd, mida on vähendatud pos 4 krundi osas 30m võrra. Täiendavad kitsendused on toodud Põhijoonisel ja tehnovõrkude koondplaani, Ehitusõiguse tabeli kitsenduste veerus.

### **1.5.11. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed**

Aluseks Eesti standard EVS 809-1:2002.

Kuritegevuse riske vähendavad:

- elav keskkond
- elanikes omanikutunde tekitamine
- selgelt eristatav juurdepääs
- valdusel sissepääsude arvu piiramine
- elamutevaheline nähtavus, jälgitavus (naabri- ja videovalve) ja valgustatus
- lukustatud sisenemisruumid
- tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud ja klaasid
- süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine
- kahepoolsete lukkudega varustatud väravad
- projekteeritavale hoonele paigaldatud valvesignalisatsioon

### **1.5.12. Tehnovõrkude lahendus**

Olemasolevatel hoonetel säilitatakse olemasolev tehnovarustus. Uued tehnovõrgud on planeeritud teemaa alale, et vältida maksimaalselt olemasoleva taimestiku kahjustamist. Tehnovõrgud on planeeritud kõrghaljastusest ehk puudest vähemalt 3m kaugusele.

#### ***1.5.12.1 Veevarustus, kanalisatsioon ja sademevesi***

Veevarustuse ja kanalisatsiooni planeerimisel on arvestatud Kuusalu valla ÜVK (ühisveevärgi ja kanalisatsiooni) arendamise kava 2013 ja kontaktvõõndi detailplaneeringutes ette nähtud vee- ja kanalisatsioonivarustusega. Planeeritud hoonete veevarustus nähakse ette peale eskiisi avalikku arutelu, kui on kokku lepitud sobivaim puurkaev planeeritud hoonete veega varustamiseks. Planeeritud elamute jaoks maksimaalne vajalik veetarbimine on 1000l/d (arvestatud kaks neljaliikmelist leibkonda, kus inimese kohta kulub 120 l/d).



Tuletõrjevee vajadus tagatakse paigaldatava tuletõrjevee mahutiga, mille minimaalne maht on  $10\text{m}^3$  ning mis vastab EVS 812-6 nõuetele. Veemahuti on planeeritud teemaa alale, mis jääb planeeringuala hoonetele lähemale, kui 150 m.

Kanaliseeritav heitvee (voolu)hulk vastab veetarbe(voolu)hulgale.

Piirkonnas tsentraalne kanalisatsioon puudub. Planeeritud hoonetele on ette nähtud kaks reovee kogumismahutit. Elamu reoveed kanaliseerida plastist kogumismahutisse mahuga  $V= 15 \text{ m}^3$  (soovi korral suurem). Abihoone (saun) reoveed kanaliseerida plastist kogumismahutisse mahuga  $V= 15 \text{ m}^3$ . Soovitav kasutada Fertil-tüüpi kogumismahuteid. Heitvete kogumismahutid on planeeritud hoone ja parkla vahetusse lähedusse, eesmärgiga tagada reoveemahutit tühjendava sõiduki ligipääs mahutile ning minimaliseerida reovee ärajuhtimise distantsi hoonest ja kahju tegemist looduskeskkonnale.. Elamu kasutusloa saamiseks peab olema sõlmitud leping mahutit tühjendava firmaga.

Planeeritaval alal puudub sadeveekanalisisatsioon ning ei asu olemasolevaid maaparandusrajatisi. Sademevee ärajuhtimine on planeeritud olemasolevate ja planeeritavate lahtiste kraavide kaudu.

Tulenevalt pinnase osalisest tõstmisest hoonestusalaldel on tagatud kõik eeldused sademevee pinnasesse immutamiseks ja juhtimiseks olemasolevatesse sademevee kraavidesse. Tee ja parklate katted lahendada selliselt, et parklate alalt immutatav sademevesi vastaks pinnasesse immutatavale veele kehtestatud normidele.

Sademevesi juhitakse kallakuga hoonetest ja parkimisalalt eemale, kus see imbib pinnasesse. Sademevee (tee- ja parklaaladelt) pinnasesse juhtimiseks on soovitatav kasutada imbtunnelit. Hoonete vundamentide äärest tõstetakse pinnast 20 - 30 cm, et võimaldada sademevee äravool hoonete ümbrusest. Et vältida liigvee kogunemist pinnasele, on soovitatav sademevesi juhtida piki kruntide äärealasid mööda olemasolevatesse kraavidesse ja Pudisoo jõkke. Olemasoleva pinnastee läänepoolsesse serva on planeeritud nõva, et vältida sademevee püsimist tee peal.

Vältida liigvee valgumist naaberkinnistutele. Täpsem sademevee lahendus ja vertikaalplaneerimine lahendatakse järgmises projekteerimise faasis (ehitus- ja maastikukujundusprojekti raames).

### **1.5.12.2 Elektrivarustus**

Elektrienergiaga liitumise aluseks on Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni poolt väljastatud tehnilised tingimused nr. 226040 / 11.12.2014 (lisa nr. 2).

Elamumaa pos 2 ja 4 krundi elektrienergiaga varustamiseks on olemasolevalt Pudi 10/0,4kV (alajaam F 1) õhuliini hargnemismastist nr. 7 planeeritud maakaabel. Planeeritud teemaa alale on pos 2 ja 4 elektriga varustamiseks ette nähtud liitumiskilp. Vajalik elektrivõimsus pos 2 ja 4 krundi jaoks on 3 x 32A (kahetariifse arvestussüsteemiga). Planeeritud lahenduses on tagatud vajalikud elektriliini kaitsevööndid ja servituudi vajadusega alad. Täpsed elektrikaablite asukohad määratakse konkreetsete hoonete ehitusprojektidega, kuna planeerimise käigus ei ole selge, millised abihooned ühendatakse elektrivõrku.

Maakaablite projekteerimisel peab arvestama nõuetega, mis tagavad vahemaad teistest kommunikatsioonidest. Madalpingekaabli kaitsevöönd on 1m kummalegi poole kaablit ümber liitumiskilbi. Elektripaigaldise kaitsevööndis on keelatud tõkestada juurdepääsu elektripaigaldisele, põhjustada oma tegevusega elektripaigaldise saastamist ja korrosiooni või tekitada muul viisil olukorda, mis võib ohustada inimest, vara või keskkonda.

Olemasolevate elektriliinide ümbertõstmist planeeringus ette ei nähta.

### **1.5.12.1 Tänavavalgustus**

Välisvalgustus paigaldatakse kruntidele lähtuvalt planeeritavate hoonete asukohtadest ning teedevõrgu lahendusest. Lähtudes turvalisusest on soovitatav valgustada hoonete vahelised õuealad ja teemaa-ala. Planeerigualal mitte kasutada

kõrgeid 8-12m kõrguseid tänavavalgustusmaste, mis ei sobi olemasoleva miljöoga. Soovitav on kasutada 4-6m kõrguseid arhailisema stiiliga valgusteid. Õue aladel on soovtav paigaldada välisvalgustus hoonete külge, et maastikku mitte risustada valgustusmastidega.

Välisvalgustus lahendatakse täpsemalt edasise projekteerimise faasis.

#### **1.5.12.1 Sidevarustus**

Sidevarustus lahendatakse vajadusel raadioühendusena.

#### **1.5.12.2 Küte**

Soojavarustus planeeritaval alal lahendada lokaalküttena. Eesmärgiga kasutada võimalikult keskkonnasõbralikku ning madalate kasutamise- ja hoolduskuludega küttesüsteemi, on soovitav rajada maaküte ehk maasoojuspump. Positsioonide 2, 3 ja 4 õuealade maapinna tõstmise lihtsustab ja soodustab maakütte paigaldamist (maaküte on pikaajaline, madala mürataseme ning hoolduskuludega).

Maakütte võimalik kontuur on näidatud Põhijoonisel ja tehnoorkude koondplaaniil joonis 4. Maakütte ala on planeeritud pisut suuremal maa-alal kui hoonestusala. Maaküte paigaldada nii, et see ühtiks maksimaalselt ehitamise käigus ümber kujundatava maapinnaga (hoonestusalaga), mis tagab paremini olemasoleva taimestiku säilimise. Minimaalne vajalik maakütte maa-ala planeeritud ühe positsiooni maksimaalse bruto pinna alusel (ca300m<sup>2</sup>) on ca 600m<sup>2</sup>. Maakütte jaoks on ala planeeritud suuremana, et projekteerimisel oleks suurem võimalus maakütte täpset sobivat asukohta määrata. Maaküte paigaldada krundi piirist vähemalt 5m kaugusele. Kõrghaljastusest planeerida maaküte vähemalt 3m kaugusele.

Vajadusel kasutada täiendavalt puu- ja elektrikütet. Iga rajatava hoone soojavarustuse süsteemide väljaehitamine tuleb lahendada hoonete



ehitusprojektide raames. Detailplaneeringuga on määratud orienteeruv maakütte paigaldamiseks planeeritud maa-ala vt Põhijoonist ja tehnovõrkude koondplaani joonis nr 4.

## 2. Joonised

## **2.1. Üldplaneeringu väljavõte**

## **2.2. *Situatsiooniskeem***

### **2.3. *Kontaktvööndi analüüs***



## ***2.4. Põhijoonis ja tehnovõrkude koondplaan***

## **2.5. 3D illustratsioon**

### **3. Lisad**

**3.1. Kuusalu Vallavalitsuse korraldus Detailplaneeringu koostamise algatamise kohta 6. nov 2014.**

ROO-KALAMÄE, KODU-KALAMÄE, JAANI JA VANATEE KINNISTUTE DETAILPLANEERINGU  
ESKIIS



ROO-KALAMÄE, KODU-KALAMÄE, JAANI JA VANATEE KINNISTUTE DETAILPLANEERINGU  
ESKIIS



ROO-KALAMÄE, KODU-KALAMÄE, JAANI JA VANATEE KINNISTUTE DETAILPLANEERINGU  
ESKIIS



ROO-KALAMÄE, KODU-KALAMÄE, JAANI JA VANATEE KINNISTUTE DETAILPLANEERINGU  
ESKIIS





ROO-KALAMÄE, KODU-KALAMÄE, JAANI JA VANATEE KINNISTUTE DETAILPLANEERINGU  
ESKIIS



### ***3.2. Kuusalu Vallavalitsuse korralduse lisad Detailplaneeringu koostamise algatamise kohta 6. nov 2014***

ROO-KALAMÄE, KODU-KALAMÄE, JAANI JA VANATEE KINNISTUTE DETAILPLANEERINGU  
ESKIIS



ROO-KALAMÄE, KODU-KALAMÄE, JAANI JA VANATEE KINNISTUTE DETAILPLANEERINGU  
ESKIIS



ROO-KALAMÄE, KODU-KALAMÄE, JAANI JA VANATEE KINNISTUTE DETAILPLANEERINGU  
ESKIIS



### **3.3. *Planeeringu algatamise teade ajalehes***

### **3.4. *Eskiisi avaliku arutelu teade ajalehes***

### **3.5. *Eskiisi avaliku arutelu protokoll***



ROO-KALAMÄE, KODU-KALAMÄE, JAANI JA VANATEE KINNISTUTE DETAILPLANEERINGU  
ESKIIS



### **3.6. Võrguvaldajate tehnilised tingimused**

ROO-KALAMÄE, KODU-KALAMÄE, JAANI JA VANATEE KINNISTUTE DETAILPLANEERINGU  
ESKIIS



### **3.7. Kuusalu Vallavalitsuse korraldus Detailplaneeringu vastuvõtmise kohta**

### ***3.8. Planeeringu vastuvõtmise ja avaliku väljapaneku teade ajalehes***

ROO-KALAMÄE, KODU-KALAMÄE, JAANI JA VANATEE KINNISTUTE DETAILPLANEERINGU  
ESKIIS



### **3.9. Kuusalu Vallavalitsuse korraldus Detailplaneeringu kehtestamise kohta**

### ***3.10. Planeeringu kehtestamise teade ajalehes***



### **3.11. Keskkonnaalane eksperthinnang planeeringu esialgse eskiislahenduse kohta**

## 4. Kooskõlastused

### 4.1. Kooskõlastuste koondtabel

Jrk nr.	kooskõlastav organisatsioon/ planeeritud krundi omanik/ planeeritud maa-ala piirinaaber	kooskõlastuse nr. ja kuupäev	kooskõlastuse täielik ärakiri	kooskõlastuse originaali asukoht	projekteerija märkused kooskõlastaja tingimuste täitmise kohta
1					
2					
3					
4					