

## **SELETUSKIRI**

Harju maakond, Kuusalu vald, Salmistu küla,  
Kirsi kinnistu  
detailplaneeringu juurde.

### **1. Üldosa**

Detailplaneeringu koostamise vajaduse tingis krundiomaniku soov jagada olemasolev kinnistu kaheks ning määrata võimalikud hoonestusalad, ehitusõigus ja muud hoonestamise tingimused. Detailplaneering on koostatud vastavalt tellija esindajaga sõlmitud lepingule. Koostatud detailplaneering vastab Kuusalu valla üldplaneeringule.

Planeeringu koostamise alused:

1. Kuusalu Vallavalitsuse 08.12..2011 korraldus nr 914 detailplaneeringu algatamise ja lähteülesande kinnitamise kohta;
  2. Lähteülesanne Kirsi kinnistu detailplaneeringu koostamiseks. Kuusalu Vallavalitsuse 08.12.2011. korralduse nr 914 lisa;
  3. Kuusalu Vallavalitsuse 12.02.2015 korraldus nr 112 Kuusalu Vallavalitsuse 08.12.2011 korralduse nr 914 muutmise, detailplaneeringu vastuvõtmiseks esitamise tähtaja ja lähteülesande kehtivusaja esmakordne pikendamine
  4. Olemasolevad uurimismaterjalid ja kehtivad planeeringud:
    - 4.1. Kuusalu valla üldplaneering;
    - 4.2. Tugiplaanina on kasutatud Tuvar Ehitus OÜ poolt juulis 2011. aastal tahhomeetriselt mõõdistatud digitaalset geodeetilist alusplaani ning Kuusalu Vallavalitsuse maakorraldusteenistusest väljastatud planeeringuala läheduses asuvate kruntide plaanide koopiaid;
    - 4.3 Kuusalu valla ehitusmäärus
    - 4.4 Teeäärse kinnistu detailplaneering.
- Geoloogilised uuringud planeeringualal puuduvad.

### **2. Detailplaneeringu eesmärk ja ulatus**

Detailplaneeringu eesmärgiks on krundi jagamine ning moodustatavatel uutel kruntidel võimalike hoonestusalade, ehitusõiguste ja hoonestamistingimuste määramine. Planeeringu ala hõlmab ainult Kirsi kinnistu territooriumi, säilitades ülejäänud osas olemasoleva situatsiooni. Detailplaneeritava ala ning ka Kirsi katastriüksuse suuruseks on 19 229m<sup>2</sup>. Joonistel on parema loetavuse huvides planeeringuala piiri leppemärk nihutatud krundi piiridest välja. Kirsi maaüksuse katastritunnuseks on 35201:002:0330, maa kasutamise sihtotstarbeks elamumaa. Planeeringu kehtestamisega ei muudeta moodustatavate katastriüksuste kasutamise sihtotstarbeid.

### **3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed**

Planeeringu maa-ala jääb üldplaneeringuga määratud perspektiivse elamumaa tsooni. Planeeritav kinnistu asub Salmistu külas, tihedam asustus jääb edela, loode ja kagu suunda. Planeeringuala põhjapiirile jäävad Põllukivi ja Teeäärse kinnistud, mõlema katastriüksuse kasutamise sihtotstarbeks on maatulundusmaa. Kirsi kinnistu läänepiiril asub Kirsi-Peebu, läänes Klaukse-3 (mõlemad maatulundusmaa sihtotstarbega) ning lõunatipp ühtib Klaukse tee 13 elamumaa katastriüksusega. Kagusuunas on lähimaks hoonestuseks planeeritavale alale Klaukse tee 11 kinnistu ehitised (170 meetrit) ning loodesuunas jääb lähimaks Zeigo kinnistul paiknevad elamu ja abihooned (250 meetrit). Kõikide ümbritsevate maaüksuste sihtotstarbeks on kas elamumaa või maatulundusmaa. Teede paigutus ja läbilaskevõime tagavad planeeringualale hea juurdepääsu. Planeeritavatele kruntidele tagab juurdepääsu Kuusalu- Valkla T 11267 riigiteelt lähtuv eratee, mis on ehitatud möödunud sajandi 80-ndatel aastatel. Kaugus maanteest ca 175 meetrit. Juurdepääsuks moodustatava uue krundi (Pos.2) hoonestusalale ehitatakse umbes 40 meetrit kruuskattega teed, mis lähtub olemasolevalt erateelt.

Eratee läbib kahte kinnistut – Kirsi-Peebu ja Karjaku.

Varasemalt on olemas Kirsi kinnistu hoonestuse liitumine elektrivõrguga. Põhjasuunast kulgev 0,4kV elektri õhuliin läbib kavandatavat krunti ning loob head võimalused vajaliku elektrivõimsusega varustamiseks. Vastavalt planeeritud ehitusõigusele juurde projekteeritavad hooned või nende osad püüavad säilitada antud piirkonnas väljakujunenud hoonestuse üldmuljet ja rütmi. Kohustuslike ehitusjoonte asukohad ei ole määratud piirkonna asustuse (hajaasustus) iseloomu arvestades.

### **4. Olemasoleva olukorra iseloomustus**

Planeeringu maa-ala asub Salmistu küla ajaloolisest keskusest 1 kilomeetri kaugusel idasuunas ning Kolga lahe rannast umbes 400 meetri kaugusel lõunas. Vastavalt ehtisregistri andmetele paiknevad käesoleval ajal Kirsi kinnistul elamu (ehr kood 116069397, ehitisealune pind 200m<sup>2</sup>) ning abihoone (ehr kood 120279297, ehitisealune pind 150,4m<sup>2</sup>). Planeeringueelse Kirsi katastriüksuse suuruseks on 19229m<sup>2</sup>. Kõlvikuliselt koosneb kinnistu looduslikust rohumaast – 15000m<sup>2</sup>; ehitiste alusest maast- 140m<sup>2</sup>; õuemaast - 165 m<sup>2</sup> ning muust maast - 4064m<sup>2</sup> ulatuses. Reljeefilt on planeeritav ala suhteliselt tasane. Kõrgeimad kohad asuvad krundi kaguosas, mille kõrguseks on Balti süsteemis üle 12 meetri. Kogu planeeringuala on tasandil 9 – 12 meetrit. Madalamad kohad on ala põhjaosas, kuhu on rajatud kuivenduskraav ja tiigid. Kraavi kaldad on keskmiselt kõrgusel 10 meetrit. Planeeritavat territooriumi läbib osaliselt tehnovõrk- Elektrilevi OÜ-le kuuluv 0,4kV õhuliin. Maa-alused kommunikatsioonid, peale kinnistustiseste elektrivarustus-, vee- ja kanalisatsioonitrasside puuduvad.

### **5. Planeeritava ala kruntideks jaotamine**

Kehtiv krundijaotus jääb kinnistu välispiiri osas püsima. Kinnistu jagatakse kruntideks vastavalt omaniku soovile ja arvestades väljakujunenud looduslike tingimusi ning seadustest tulenevaid piiranguid. Ala kruntideks

jagamine ning hoonetevahelised kaugused ei lähe vastuollu kehtiva Kuusalu valla üldplaneeringuga.

Olemasolev Kirsi kinnistu pindalaga 19229 m<sup>2</sup> jagatakse kaheks eraldi kinnistuks alljärgnevalt:

**Tabel 1**

Pos.1 **Kirsi:** pindalaga 10119 m<sup>2</sup>, sihtotstarbega 100%  
pereelamumaa;

Pos.2 **Kitsenurme:** pindalaga 9110 m<sup>2</sup>, sihtotstarbega 100%  
pereelamumaa;

## 6. Kruntide ehitusõigus

Hoonestuse tüüp vaba, lubatud viil- , kelp kui ka poolkelp katused. Viilkatuste kavandamisel täisviiluga on soovitatav kalle 45 kraadi ja kogu katuse ulatuses samasugune. Absoluutkõrgusi kruntidel muudetakse vastavalt vajadusele, et rajada juurdepääsuteed ning tagada sadevete äravool. Reljeefimuudatused peavad jääma vahemikku ± 1.0 m olemasolevast maapinnast.

Kruntide ehitusõigusega (tabel 2) on määratud:

- 1) planeeritud krundi kasutamise sihtotstarve;
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil;
- 3) hoonete suurim lubatud kõrgus;
- 4) hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala.
- 5) hoonete katusekalde vahemik.

**Tabel 2**  
**Kruntide ehitusõigus**

<i>krundi aadress</i>	<i>planeeritud krundi pindala, sihtotstarve</i>	<i>hoonete suurim lubatud arv krundil</i>	<i>hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala</i>	<i>hoonete suurim lubatud kõrgus</i>	<i>katusekalde vahemik</i>
Positsioon 1 Kirsi	10119 m <sup>2</sup> 100% EP	1 üksikelamu 2 abihoonet 1 abihoone	240 m <sup>2</sup> 160 m <sup>2</sup> 50 m <sup>2</sup>	olemasolev olemasolev 30 – 45 <sup>0</sup>	OLEMASOLEV
Positsioon 2 Kitsenurme	9110 m <sup>2</sup> 100% EP	1 üksikelamu 2 abihoonet	400 m <sup>2</sup>	8 m 7 m	30 – 45 <sup>0</sup>

## **7. Hoonestusala piiritlemine**

Kruntide hoonestusalad on määratud krundi omanike soove ning tehnoloogilisi vajadusi, tuleohutuse nõudeid, olemasolevat hoonestust, kruntide piiride asukohti, kaitsetsoone ning piiranguvööndeid, läbi- ja juurdepääsu teid ning muid ehituslikke nõudeid arvestades. Ehitusjooned kruntidel ei ole määratud, kuna planeeritavad ehitusalad, aga ka olemasolev hoonestus ala lähiümbruses, paiknevad küllaltki kaootiliselt. Ehitusalade paiknemise kavandamisel on arvestatud miljöösse sulandumist ning territooriumi reljeefi. Graafilises osas tähistatud hoonete paiknemine hoonestusaladel on soovitusliku iseloomuga.

## **8. Ehitistevahelised kujad, tulekaitse abinõud**

Ehitistevaheliste kujade planeerimisel on lähtutud Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määrusest nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”, EPN 10.1 ”Ehitiste tuleohutus” ning EVS 812-7:2008 „Ehitiste tuleohutus“ nõuetest.

Ehituskeelualadena on fikseeritud alad, kus ei toimu mingisugust ehitustegevust ehitusseaduse mõistes. Ehituskeelualad on planeeringualal määratud vastavalt kehtivatele seadustele. Hoonestusalal peavad ehitistevahelised kujad vastama nõuetele ja tagama vaba ligipääsu hoonetele.

Ehitiste suurim lubatud suletud netopind peab vastama tulepüsivusklassi alusel määratud tuletõkkeseksiooni piirpindalaga, vastavuses Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määruse nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded” nõuetele. Kavandatavate hoonete tulepüsivusklassi määrab kasutusviis, korruselisus ja konstruktsioonides kasutatavad materjalid. Minimaalselt peab aga planeeritav hoone vastama tuleohutusklassi TP-3 nõuetele.

Tuletõrje vesi saadakse kinnistu tiigile rajatavast aastaringselt kasutatavast tuletõrje veevõtukohest. Vastavalt standardile EVS 812-6:2012 „Tuletõrje veevarustus“ ehitatakse kuivhüdrant. Tuletõrje veevõtukoht paikneb vahetult hoonestusala lähedal. Täpne paiknemine ja päästeautode liikumisskeemid lahendatakse ehitusloa taotlusel esitatava ehitusprojekti koosseisus.

## **9. Arhitektuurinõuded ehitistele**

Hooneid planeeringualal ehitatakse ainult hoonestusalale. Väljapoole hoonestusala võivad ulatuda sissepääsu trepid ja konsoolsed varikatused kuni 1,5 m ulatuses. Samuti võib väljapoole hoonestusala paigaldada ajutisi ehitisi ning ehitada tehnorajatisi kooskõlas ehitusseadusega. Sokli kõrgus on pinnareljeefi arvestav, ca 0,3-0,6 m ehitise maapealsest kõrgusest. Katusekalded peavad olema vahemikus 30 - 45°, lubatud on kelp- ja poolkelp ning kahepoolsed viilkatused, kogu katuse ulatuses kalle samasugune. Ehitatavate hoonete katuste harjajooned samal õuealal peavad olema teineteise suhtes paralleelsed või risti (moodustavad kas “L” või “U” kujutise). Hoonete põhikonstruktsioonide materjalide valik vaba- arhitekti ettepanekul. Välisviimistluses kasutada põhimaterjalidena puitu ja kivi. Fassaade võib ilmetada maakiviga. Keelatud on algseliseid materjale matkivate

ehitusmaterjalide kasutamine. Seinte välisviimistluses mitte kasutada korraga üle 2 erineva materjali. Välisviimistluse värvilahendustes kasutada looduslähedasi värvitoone, katusekate soovituslikult must, hall, tumepruun või antiik, tarvitud kattega samas toonis. Tulenevalt katusekatte toonist kujundada hoone teiste välispindade viimistlustoonid. Viilkatuste katusekattena on keelatud trapetsprofiili laadsed plekkmaterjalid, laineline eterniit ja teised tööstushoonete katusekattematerjalid, eredavärvilised materjalid ja tsingitud plekk värvimata kujul. Eelistatuiimateks katusekattematerjalideks tuleks lugeda naturaalseid puitmaterjale – laast, kimm, sindel, lubatud on ka murukatus, kivimaterjalid ning bituumensindel. Rajatavad hooned peavad hästi sobima looduskeskkonda ning mõjuma taluhoonetena.

Põhihoonete välisseinte avatud viimistlusmaterjalina ümarfreespalk on keelatud.

Kruntide piiridele on lubatud püstitada piirkonnale iseloomulikke piirde-aedaid.

## **10. Teede maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.**

Planeeritavatele kruntidele tagab juurdepääsu Kuusalu- Valkla T 11267 riigiteelt lähtuv eratee, mis on ehitatud möödunud sajandi 80-ndatel aastatel. Kaugus maanteest ca 175 meetrit. Juurdepääsuks moodustatava uue krundi hoonestusalale ehitatakse umbes 40 meetrit kruuskattega teed, mis lähtub olemasolevalt erateelt.

Eratee läbib kahte kinnistut – Kirsi-Peebu ja Karjaku.

Parkimine on kruntidel planeeritud krundisisesele, hoonestusalal või sissepääsutee juurde rajatud parkimisalal (platsil). Krundisisese teed ja platsid kaetakse kruusaga või sillutatakse kivisillutisega.

Kruntidele pääsud on planeeritud ainult joonisel märgitud kohtadest. Lubatud on antud kohtades sisse- ja väljasõidud ning pöörded. Krundisisese läbipääsud ja ühendusteel peavad laiuselt vastama tuleohutusnõuetele (EPN 10.1 (7.1)) Krundisisese liikluskorraldus lahendatakse ehitusprojektidega. Sõidutee täpsem lahendus ja profiilid lahendatakse eraldi tööprojektiga.

## **11. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted**

Kogu hoonestusala pind peab olema heakorrastatud ja haljastatud. Olemasolev haljastuse iseloom säilitatakse. Kõrghaljastus säilitatakse maksimaalselt. Juurde rajatava haljastuse rajamine on planeeritud väljapoole hoonestusalasid. Õuealade piiridele võib istutada hekke ning leht- ja okaspuid privaatsuse suurendamiseks. Täpsem haljastus ja vertikaalplaneerimine lahendatakse ehitusprojektidega või eraldi tehniliste projektidega.

Kruntide välispiiri võib piirata kuni 1,2 m piirkonnale iseloomulike lattaedadega. Krundisisesele ja kruntide omavahelisel piiril on lubatud võrkpiirded  $h_{max} = 1,5$  meetrit. Piirded peavad olema rajatud nii, et oleks tagatud juurdepääsud kruntidel asuvate kommunikatsioonide teenindamiseks ning tuletõrjetehnika liikumiseks.

## 12. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

Planeeritaval Kirsi maaüksusel paikneb 0,4kV elektri õhuliin, mis on rajatud olemasoleva hoonestuse toiteks. Samuti on kinnistul krundisisesed vee- ja kanalisatsioonitrassid. Kavandatavatele tehnorajatistele kohaldatakse kaitsekujasid ulatuses, mida näeb ette Vabariigi Valitsuse 20.01.1999 määrusega nr 22 kinnitatud "Elektri-, gaasi-, ja kaugküttevõrgu kaitsevööndite ulatus". Krunte läbivatele ja neid teenindatavatele kommunikatsioonidele rakendatakse Asjaõigusseaduse § 158 ja 164 sätteid.

**Elektrivarustus.** Kirsi kinnistul on elektrivarustus eelnevalt välja ehitatud. Moodustatava uue krundi Pos. 2 elektrivarustuse projekteerimine lahendatakse vastavalt OÜ Jaotusvõrk tehnilistele tingimustele nr 199522 30.03.2012. Krundi elektriühenduseks paigaldatakse 0,4 kV õhuliini mastile liitumiskilp, millest rajatakse maakaabelliin Kirsi kinnistu detailplaneeringualal asuva kavandatava krundi liitumisühendusteks. Liitumiskilpi paigaldatakse mõõtesüsteem ja peakaitse vastavalt liitumislepingule. Uued toitekaablid liitumispunkti tarbija peakilbini paigaldatakse maa-alustena ja ehitatakse välja tarbija kulul. Kruntide õuealade välisvalgustus paigaldatakse hoonete külge või eraldi õuevalgustitena, valgustite arv vaba. Täpsemad lahendused antakse ehitusprojektide koosseisus. Vajadusel projekteeritakse kinnistusesised madalpingeliinid, mis lahendatakse täpsemalt uute ehitusprojektide koosseisus. Antud lahendused ja tingimused on kokkulepitud ja kooskõlastatud OÜ-ga Elektrilevi.

**Soojavarustus.** Hoonete soojavarustus tagatakse lokaalsete kütteseadmetega. Soovitav on kasutada loodust säästvaid tehnoloogiaid. Kasutatavatele kütteseadmetele piiranguid ei seata. Keelatud on kivisõe kasutamine kütteinena.

**Veevarustus ja kanalisatsioon.** Krundil Pos. 1 on vee- ja kanalisatsioonisüsteemid eelnevalt välja ehitatud. Veevarustus lahendatud salvkaevuga, heitveed on juhitud kogumismahutisse. Ka moodustatud krundil Pos.2 tagatakse veevarustus salvkaevuga.

Planeeritud uuele krundile Pos. 2 on kavandatud reovee kogumiskaev. Heitvee kogumissüsteem lahendatakse iga hoone tööprojekti koosseisus eraldi arvestades krundi looduslikke võimalusi ning pinnareljeefi.

Krundi hoonestamise käigus tuleb kanalisatsiooni rajamisel arvestada kehtivate hajaasustuses ühepereelamute reovete käitlemise nõuetega. Planeeritav kanalisatsioon on isevoolne.

**Sidevarustus.** Telekommunikatsioonivõrk on planeeritud mobiilside kaudu. Planeeringualale ei ole side õhu- ega maakaabelliine ette nähtud.

## 13. Keskkonnakaitse tingimused

Planeeringualal ei ole registreeritud kaitsealuste Natura 2000 liikide elupaiku. Kirsi kinnistu detailplaneeringu kehtestamiseks ei ole vajalik keskkonnamõjude strateegiline hindamine, kuna taoline hoonestusviis ja tihedus ei avalda olulist mõju ümbritsevale keskkonnale.

Projekteeritavate üksikobjektide keskkonnale avaldatav mõju kuulub hindamisele vastavalt kehtivatele seadustele. Territooriumi teedelt ja platsidelt sadevete eemaldamine lahendatakse vastavalt reljeefi planeerimisega. Sajuveed juhatakse kraavidesse ning sealt imuvad pinnasesse omal kinnistul. Tekkivad jäätmed kogutakse ja käideldakse vastavalt kehtivatele normidele, jäätmed sorteeritakse ja kogutakse kinnistesse konteineritesse. Jäätmete äraveoks sõlmitakse leping vastavat litsentsi omava ettevõttega. Ehitusprojektid tuleb vajadusel kooskõlastada projekteerimistingimustes antud keskkonnakaitse instantsidega.

Hoonete paigutamisel hajaasustusse tuleb arvestada loodusliku ümbrusega ja olemasolev haljastus tuleb säilitada võimalikult looduslikuna. Maastiku struktuur peab olema hoonete ja rajatiste paigutuse aluseks. Ehitiste paigutamisel tuleb lisaks lähiümbrusele arvestada kogu maastiku vaateväljaga. Ehitise püstitamisel tuleb silmas pidada, et selle juurde rajatavad teed ja kommunikatsioonid ei muudaks loodumiljö väärtust.

#### 14. Ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks

Planeeritaval alal ei asu kaitsealuseid üksikobjekte ja planeeringuga ei ole tehtud ettepanekuid midagi kaitse alla võtta.

#### 15. Servituutide ja naabrusõiguste vajadus

Planeeringu elluviimisel tekkivad naabrusõigused (asjaõigusseaduse §151,152,153,154) lahendatakse omanike vaheliste lepete alusel, mis kinnitatakse kannetega kinnisturaamatusse.

Elektri õhulliinide servituut on laiusega 2 meetrit teljest kummalegi poole. Teeservituut juurdepääsuteele seatakse Kirsi, Kirsi-Peebu ja Karjaku kinnistute igakordsete omanike kasuks.

Tabel 3

Reaal- ja isiklike servituutide seadmise vajadus.

<i>teeniv kinnisasi</i>	<i>valitsev kinnisasi /isik</i>	<i>servituut</i>	<i>märkused</i>
Positsioon 1 Kirsi	OÜ jaotusvõrk	tehnovõrgu servituut	
Positsioon 2 Kitsenurme	Jaotusvõrk OÜ Pos.1	tehnovõrgu servituut, teeservituut	
Kirsi-Peebu	Pos.1 Pos.2	teeservituut	

	Pos.1	
	Pos.2	Teeservituut
Karjaku		

---

## 16. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti Standard EVS 809-1:2002, mille järgi planeeringuala kuulub elamupiirkonna piirkonnatüüpi. Järgnevalt on tehtud kokkuvõtte kuritegevuse riske vähendavatest tingimustest.

Kuritegevuse riskide minimiseerimiseks on planeeringu koostamisel arvestatud

järgmiste strateegiatega:

- hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustatus;
- selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;
- territoriaalsus;

Projekteerimisel ja hilisemal väljaehitamisel tuleks arvestada veel täiendavalt järgnevaga:

- jälgitavus (video- ja naabrivalve);
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- kvaliteetsete ja vastupidavate materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud jne);

### KORRASHOID.

Halvasti korrashoitud alad ja hoonestus võivad luua mulje peremehe puudumisest ja kinnisvara hooletusse jätmisest, mis võib kaasa tuua vandalismi. Korrashoid on oluline tegur tõstmaksümbruses turvalisuse tunnet.

### ELATAVUS.

Olulist mõju avaldab see, kuidas piirkond on kasutusel aastaringselt. Antud ala on hoonestatud elamutega, mis tähendab aastaringset elanike kohalolekut. Üheks võimaluseks on naabrivalve rakendamine. Vastavalt omavahelisele kokkuleppele hoitakse silma peal ka naabri hoonetel. Sellest tulenevad ka järgmised soovitusel.

### VÄLISVALGUSTUS.

Hoonete sissekäigud ja lähiümbrus peaksid olema pimedal ajal valgustatud. See tagab parema nähtavuse naabritele ja möödakäijatele.

### MUUD MEETMED.

Lukustatavad aiad ja tõkkepuud ei anna reeglina tulemusi ning samas tekitab see probleeme kiire juurdepääsu tagamisel õnnetuse korral Päästeteenistuse autodele. Hoonetele paigaldatud turvasüsteemid (mitmesugused valvesüsteemid) tagavad parema tulemuse. Viimasel ajal on meil levinud naabrivalve põhimõtete rakendamine.

## 17. Muud seadustest tulenevad kinnisomandi kitsendused

Planeeringualusel territooriumil täiendavaid kinnisomandi piiranguid ja kitsendusi ei ole planeeritud.



### **18. Planeeringu kehtestamisest tuleneva võimaliku kahju hüvitaja.**

Planeeringu elluviimisel ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahju. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahju hüvitama krundi igakordne omanik.

Tehnovõrgud ehitatakse välja vastavalt tehnilistele tingimustele liitumislepingute alusel, kus näidatakse tehnovõrkude väljaehitamise ulatus. Planeeringualal oleva haljastuse rajamine ja likvideerimine toimub vastavalt kehtivatele seadustele igakordse krundiomaniku kulul.

Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks krundi jagamisele, planeeringualal edaspidi teostatavate ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeringu kehtestamisele järgneval ajal üleskerkivate probleemide lahendamiseks antud territooriumil tuleb algtada detailplaneeringu muudatus.

### **19. Planeeringu rakendamise võimalused**

Käesolev peatükk määrab üldise kava, mille alusel hakatakse kehtestatud detailplaneeringuga ette nähtud tegevusi ellu viima, määratakse huvitatud isiku kohustused tegevuste elluviimisel ning omandisuhted tegevuste elluviimise järgselt. Huvitatud isikuna mõeldakse planeeringualal paikneva kinnisasja omanikku.

Kavandatavad tegevused ning nendele eelnevad ja järgnevad tegevused jagatakse omakorda kahte ossa:

- projekteerimine
- ehitamine

#### **Projekteerimine**

Ehitusprojekti tellijaks ja finantseerijaks on huvitatud isik. Korrektselt koostatud ja kooskõlastatud projektid on aluseks ehitusloa väljastamiseks. Riigilõivud tasub huvitatud isik.

Hoonete projekteerimine toimub vastavalt detailplaneeringus esitatud ehitusõigusele ja muudele täiendatavatele tingimustele. Vajadusel väljastab kohalik omavalitsus täiendavad arhitektuur-ehituslikud lisatingimused.

#### **Ehitamine**

Projekti juurdepääsu tee ehituseks tellib huvitatud isik. Kooskõlastatud projekti alusel taotleb huvitatud isik ehitusloa ja maksab vajalikud riigilõivud. Kui juurdepääsu tee ehitus on teostunud, taotleb huvitatud isik sellele kasutusloa. Kasutusloa väljastamise eelduseks on valminud tee teostusjooniste tellimine, vastava taotluse ja dokumentatsiooni esitamisel kohalikule omavalitsusele. Teostusjoonised tellib ja finantseerib huvitatud isik või ehitaja kui ei ole kokkulepitud teisiti. Krundi omanikule hoonete rajamiseks väljastatakse ehitusluba peale tee kasutusloa väljastamist. Hoonetele ehitusloa väljastamise eelduseks on vallavalitsuse poolt heakskiidetud ehitusprojekti olemasolu, riigilõivu eelnev tasumine. Valminud hoonetele saab taotleda kasutusluba vastava taotluse ja dokumentatsiooni esitamisel kohalikule omavalitsusele. Krundisise tegevuste ning teede ehitamine

Kirsi kinnistu detailplaneering  
Kuusalu vald Salmistu küla

Melotrix Grupp OÜ  
märts 2015 töö nr K 2503/12

toimub kinnistu omaniku initsiatiivil ning lahendatakse hoonete  
ehitusprojektide koosseisus või eraldi projektidega.

Koostas: P.Aunapu