

## KÖITE SISUKORD

<b>I</b>	<b>SELETUSKIRI</b>	<b>1</b>
1	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	1
2	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	1
3	OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	1
3.1	SITUATSIOONI KIRJELDUS	1
3.2	MAAOMAND PLANEERITAVAL ALAL	2
3.3	OLEMASOLEV HALJASTUS	2
4	PLANEERINGUGA KAVANDATAV	2
4.1	KESKKOND	2
4.1.1	Vastavus algatamise korraldusele	2
4.1.2	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	3
4.1.3	Krundi hoonestuse analüüs	3
4.1.4	Vastavus Kuusalu valla üldplaneeringule	4
4.1.5	Üldised arhitektuurinõuded	4
4.1.6	Kruntide ehitusõigus	4
4.1.7	Tingimused ehitusprojekti koostamiseks	4
4.2	LIIKLUSKORRALDUS	4
4.3	KESKKONNAKAITSE, HALJASTUS JA HEAKORD	5
4.3.1	Keskkonnakaitsealased abinõud	5
4.3.2	Haljastus	5
4.3.3	Jäätmekäitlus	5
4.3.4	Soojavarustuse põhimõtted	6
4.3.5	Insolatsioonitingimuste muutumine	6
4.3.6	Õhureostus ja müra	6
4.4	TULEOHUTUS	6
4.5	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD NÕUDED JA TINGIMUSED	6
5	TEHNOVÕRGUD	6
5.1	VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON	6
5.1.1	Üldosa	6
5.1.2	Veevarustus	6
5.1.3	Kanalisatsioon	6
5.2	ELEKTRIVARUSTUS	6
5.3	SIDEVARUSTUS	7
5.4	SOOJUSVARUSTUS	7
5.5	SERVITUUTIDE JA NAABRUSÕIGUSTE VAJADUS	7

## II JOONISED

1. Situatsiooniskeem	GE-1
2. Tugiplaan	GE-2
3. Põhijoonis	GE-3

## I SELETUSKIRI

### 1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

#### Detailplaneeringu koostamise alused:

- Planeerimisseadus;
- Kuusalu valla üldplaneering, kehtestatud Kuusalu Vallavolikogu 19.12.2001 otsusega nr 68;
- Kuusalu valla ehitusmäärus;
- Kuusalu Vallavalitsuse 13.03.2014 korraldus nr 162 detailplaneeringu algatamise, lähteülesande kinnitamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta;
- Kuusalu Vallavalitsuse poolt korralduse nr 162 lisana väljastatud detailplaneeringu lähteülesanne;
- Muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimismõisted.

#### Detailplaneeringu lähtedokumendid:

- Tehnilised tingimused

#### Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:

- Tugiplaanina on kasutatud OÜ Tuvar Ehitus poolt 23. aprillil 2014. aastal tahhomeetriliselt mõõdistatud digitaalset geodeetilist alusplaani ning Kuusalu Vallavalitsuse maakorraldusteenistusest väljastatud planeeringuala läheduses asuvate kruntide plaanide koopiaid;
- Geoloogilised uuringud planeeritaval krundil puuduvad;

### 2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärk vastavalt lähteülesandele on Vanaõue oja ehituskeeluvööndi vähendamine, sinna rajatud tiigi seadustamine ning tiigi kallaste heakorrastuse ja haljastuse lahendamine, kõigi vajalike piirangute ja servituutide määramine.

### 3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

#### 3.1 SITUATSIOONI KIRJELDUS

Planeeritav maa-ala asub Vahastu külas Tallinn-Narva maanteelt umbes 600 meetri kaugusel põhjasuunas. Kolga alevik on Ojakalda kinnistust 2.5 km kaugusel põhjas ning Kuusalu alevik umbes 10 km kaugusel lääne suunas. Planeeritavat krunti läbib avalikus kasutuses olevast Vahastu teelt lähtuv Vanaõue talu ühendustee. Planeeritaval alal voolav Vanaõue oja ei ole avalikus kasutuses olev veekogu. Oja kogupikkus on EELIS-e andmetel 3,4 km ning valgala 4,6 km<sup>2</sup>

Maa-ameti kaardiinfo kohaselt on Ojakalda kinnistu 100 % maatulundusmaa. Kinnistu suurus on 16,64 ha, millest 0,71 ha on haritav maa, 5,63 ha looduslik maa, 5,63 ha metsamaa, 2,77 ha muu maa ning 0,07 ha veelune maa.

Planeeringuala haarab osaliselt Suure-Klaukse mets kinnistut (35203:002:0046, 100% maatulundusmaa).

Planeeritava ala kogupind on 6700 m<sup>2</sup>, sellest Ojakalda kinnistul 6240 m<sup>2</sup> ning Suure-Klaukse mets kinnistul 460 m<sup>2</sup>

Ojakalda kinnistul asub ehtisregistri andmeil elamu (ehr kood 116069399, ehitisealune pind 169 m<sup>2</sup>). Elamu ei asu planeeritaval alal.

Planeeritavat ala ei läbi insenerikommunikatsioone.

Looduskaitse- ega ka muinsuskaitsealuseid objekte planeeringualal ei leidu.

### 3.2 MAAOMAND PLANEERITAVAL ALAL

Planeeritaval alal asuvad järgmised kinnistud:

	Aadress	Pindala m <sup>2</sup>	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
1	Ojakalda	166400	35203:002:0076	maatulundusmaa	Margo Meigas
2	Suure-Klaukse mets	77400	35203:002:0046	maatulundusmaa	

### 3.3 OLEMASOLEV HALJASTUS

Planeeritaval alal on kõrghaljastusena kaootiliselt üksikuid põõsaid, okas- ja lehtpuid.

Planeeritava tiigi lääne, kui ka idakaldal on metsamaa kõlvik, kuid alal on looduslik muru ja rohumaa

## 4 PLANEERINGUGA KAVANDATAV

### 4.1 KESKKOND

Planeeritav maa-ala asub Vahastu külas. Ojakalda katastriüksuse läänepiiril on avalikus kasutuses olev Vahastu tee, mis ühendab Jõelähtme-Kemba ja Tallinn-Narva maanteed. Lõunassuunas asub Suure-Klaukse metsa maaüksus. Käsitleva ala lähiümbruses asuvad umbes 300 meetri raadiuses mitmeid talumajapidamisi, vaheldumisi põllulappide ja metsatukkadega. Planeeringuga kavandatav Vanaõue ojale rajatav tiik rikastab keskkonna atraktiivsust ning omab ka praktilist väärtust veehoidlana.

#### 4.1.1 Vastavus algatamise korraldusele

Detailplaneering algatati Kuusalu Vallavalitsuse 13.03.2014. a korraldusega nr 162. Sama otsuse lisaga kinnitati ka planeeringu lähteülesanne.

Detailplaneeringu koostamise ülesanne vastavalt lähteülesandele on Vanaõue oja ehituskeeluvööndi vähendamine, rajatud tiigi seadustamine. Tiigi kallaste heakorrastuse ja haljastuse lahendamine. Kõigi vajalike piirangute ja servituutide määramine.

Kuusalu valla üldplaneeringus ei ole seatud piiranguid maatulundusmaale tiikide rajamiseks. Põhimõtteliselt ei ole vastuolusid detailplaneeringu lähteülesande ja koostatud planeeringu eesmärkide vahel. Detailplaneeringu kehtestamisega seadustatakse Vanaõue oja varem ehitatud tiik ning määratakse keelu- ja piiranguvööndite paiknemine vastavalt uue veekogu kallastele.

Detailplaneeringu koostamise korraldajaks ja kehtestajaks on Kuusalu Vallavalitsus.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud algatamise otsuse Lisa 1 märgitud lähteülesandega:

## II DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANNE

1. Vanaõue oja ehituskeeluvööndit on planeeringualal vähendatud, olemasolev tiik on seadustatud (*Detailplaneeringu koostamisel on nõue täidetud*);
2. Tiigi kallaste heakorrastus ja haljastus on lahendatud (*Detailplaneeringu koostamisel on nõue täidetud*);
3. Vanaõue oja on planeeritaval alal määratud veekatsevööndi, ehituskeeluvööndi ja piiranguvööndi asukohad tulenevalt rajatud tiigi tavalisest veepiirist veepinna 40.75 m puhul (*Detailplaneeringu koostamisel on nõue täidetud*);

### 4.1.2 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeritav maa-ala asub Kuusalu vallas, Vahastu külas. Paiknemist ja situatsiooni on kirjeldatud planeeringu seletuskirja punktis 3.1.

Läänepiiril on Ojakalda maaüksus kontaktis kohaliku Vahastu teega. Tee läänepiirile jäävad maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksused ja väikemajapidamised. Planeeringuala on ümbritsetud Ojakalda ja Suure-Klaukse mets katastriüksustega. Planeeringuala kontaktvööndusse jääb ka Ojakalda kinnistul paiknev elamu .

Piirkonnas on suhteliselt tihe teedevõrgu paiknemine ja struktuur- põhjas Jõelähtme-Kemba tee ja lõunas Tallinn-Narva tee.

Planeeritavale krundile tagab juurdepääsu Vahastu tee.

Seoses detailplaneeringuga ei ole ette nähtud rajada täiendavaid mahasõite ega ka juurdepääsuteid. Vahastu küla väljakujunenud hoonestus ja asustustihedus on tüüpiline Põhja-Eesti küla keskosadele. Eelmise sajandi algusaastatel väljaehitatud väikemajapidamised – elamud koos abihoonetega hajusalt paiknemas kahel pool maanteed, elamute (õuealade) kaugus üksteisest 100 – 300 meetrit. Hooned põhiliselt viilkatustega, abihoonete juures kohtab ka ühekaldelisi pultkatuseid. Õuealad paiknevad maanteest erinevatel kaugustel, täpne ehitusjoon ei ole välja kujunenud. Käesoleva planeeringuga ei määrata uusi hoonestusalasid.

### 4.1.3 Krundi hoonestuse analüüs

Käesoleval ajal ei asu planeeritaval alal hoonestust.

#### 4.1.4 Vastavus Kuusalu valla üldplaneeringule

Ojakalda ja Suure-Klaukse mets kinnistud asuvad üldplaneeringuga määratud nn valgel alal.

Väljavõtte üldplaneeringust punkt 6.7:

##### **Senise maakasutuse säilitavad alad nn valged alad**

*Valge ala* üldplaneeringu kaardil tähendab, et antud aladel maakasutuse sihtotstarve ei muutu ja selle muutmist tulevikus ei piirata. Ka pole nendele aladele ette nähtud suuremaid ja eraldi käsitlemist väärivaid kitsendusi ega piiranguid.

Seega tiigi rajamine ei ole vastuolus Kuusalu valla üldplaneeringuga kui vähendatakse ehitamise ajaks ehituskeeluvööndit.

#### 4.1.5 Üldised arhitektuurinõuded

Arhitektuurinõuded veekogu rajamiseks ei määrata.

#### 4.1.6 Kruntide ehitusõigus

Planeeringuga ei muudetakse olemasoleva Ojakalda ja Suure-Klaukse mets kruntide sihtotstarvet (maatulundusmaa). Planeeringuga olemasolevaid krundipiire ei muudeta.

Planeeringuga ei näha ette hoonestusõigusi hoonete rajamiseks. Planeeritavale alale on kavandatud tiigi rajamine.

#### 4.1.7 Tingimused ehitusprojekti koostamiseks

Projektide koostamiseks on määratud järgmised tingimused:

- Projekt koostada vastavalt Eesti standardile EVS 907:2010 „Rajatise ehitusprojekt“
- Haljastusprojekt esitada tiigi ehitusprojekti koosseisus;
- Kaevetööde teostamisel puude kasvuala piiril tuleb rajada tugisein, vältimaks pinnase varisemist puude kasvualalt kaevisesse;

## 4.2 LIIKLUSKORRALDUS

Olemasolevat liikluskorraldust ei muudeta. Lahendus vastab Eesti standardi EVS 843:2003 nõuetele.

Parkimine on Ojakaldakrundil planeeritud krundisisesele, sissepääsutee juurde rajatud parkimisalal (platsil). Parkla on arvestatud kuni 2-le sõiduautole. Krundisisesed teed ja platsid on kaetud või kaetakse sõelmete, kruusa või kivilisillutisega.

Ehitusloa taotlemisel esitatava projekti asendiplaaniga võib täpsustada krundisiseste teede paiknemist ja katendeid. Läbipääsud ja ühendused peavad laiuselt vastama tuleohutusnõuetele. Teede täpsem lahendus ja profiilid lahendatakse vajadusel eraldi tööprojektiga.

### **4.3 KESKKONNAKAITSE, HALJASTUS JA HEAKORD**

#### **4.3.1 Keskkonnakaitsealased abinõud**

Krundi sihtotstarbeline kasutamine ei kujuta otsest ohtu keskkonnale ega mõjuta keskkonna seisundit. Projekteeritavate üksikobjektide keskkonnale avaldatav mõju kuulub hindamisele vastavalt kehtivatele seadustele. Territooriumi teedelt ja platsidelt sadevete eemaldamine lahendatakse vastavalt reljeefi planeerimisega ning immutatakse omal krundil. Tekkivad jäätmed kogutakse ja käideldakse vastavalt kehtivatele normidele, jäätmed sorteeritakse ja kogutakse kinnistesse konteineritesse. Jäätmete äraveoks sõlmitakse leping jäätmekäitlus luba omava ettevõttega.

Vanaõue oja kalda ehituskeeluala on 25 meetrit, metsamaa kõlvikul ulatub keeluala 50 meetri kaugusele. Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek planeeringualal ehituse ajal keeluala vähendamiseks.

Vanaõue oja kalda piiranguvööndis on keelatud sette, kaldavööndi roostiku ja taimede eemaldamine, pinnase teisaldamine, veekogu piirjoonte muutmine, pinnasmaterjali juurdevedu ja laialilaotamine. Nimetatud toimingute tegemiseks on tarvis teostada keskkonnamõjude strateegiline hindamine.

#### **4.3.2 Haljastus**

Kogu planeeringuala pind peab olema heakorrastatud ja haljastatud. Olemasolev kõrghaljastus säilitatakse maksimaalselt. Juurde rajatava haljastuse rajamine on planeeritud väljapoole tiigi ehitusala. Krundi piiridele istutatakse leht- ja okaspuid privaatsuse suurendamiseks. Täpsem haljastus ja vertikaalplaneerimine lahendatakse ehitusprojektidega või eraldi tehniliste projektidega.

Istutatavad põõsad peavad vastama Eesti Standardi „Ilupuude ja -põõsaste istikud” EVS 778:2001 kvaliteedinõuetele. Istikud peavad olema liigiehtsad, istikute kõrgus, laius ja võrsekasv peavad olema liigitüüpilised. Istikutel ei tohi olla ohtlikke ja karantiinseid haigusi ega kahjureid, kuivanud oksa, ega oksatüükaid, rebendeid, murdumisi ega muid vigastusi, kuivamistunnuseid. Istikud peavad olema nii terved ja tugevad, et nende edasine normaalne kasvamine oleks tagatud. Samuti peavad nad olema liigiomaselt kujundatud.

Krundi välispiiri võib piirata kuni 1,2 m kõrguste puidust vertikaalsetest lippidest aedadega või sama kõrge võrkpiirdega. Piirded peavad olema rajatud nii, et oleks tagatud juurdepääsud kruntidel asuvate kommunikatsioonide teenindamiseks ning tuletõrjetehnika liikumiseks ning ei oleks lähemal sõiduteede servast kui 5 meetrit.

#### **4.3.3 Jäätmekäitlus**

Tiigi rajamisega ei suurene tekkivate jäätmete hulk. Peamisteks jäätmeliikideks on olmejäätmekogud. Et võimaldada tekkivate jäätmete taaskasutamist laias ulatuses, tuleb olmejäätmekogud liikide kaupa eraldi mahutitesse või selleks ette nähtud kohtadesse. Konteinerid paiknevad olemasoleva majapidamise õuealal

#### 4.3.4 Soojavarustuse põhimõtted

Ei määrata

#### 4.3.5 Insolatsioonitingimuste muutumine

Tiigi rajamine ei muuda insolatsioonitingimusi.

#### 4.3.6 Õhureostus ja müra

Rajatav tiik ja haljastuse planeerimine ei too kaasa lokaalse liikluskoormuse kasvu. Sellest võib järeldada, et müra ega õhureostuse kasvu ei ole ette näha.

### 4.4 TULEOHUTUS

Tiigi rajamine ei halvenda planeeritavate alade tuleohutust.

### 4.5 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Planeeritaval alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes EVS 809-1:2002 soovitustega.

- territooriumi hea nähtavus ja valgustus;
- selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;

#### **Kuritegevuse riske vähendab:**

- Piirdeaedade püstitamine

## 5 TEHNOVÕRGUD

### 5.1 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

#### 5.1.1 Üldosa

Detailplaneeringu alal ei ole veevarustuse- ja kanalisatsioonitrasse.

#### 5.1.2 Veevarustus

Käesoleva detailplaneeringuga ei näha ette veevarustustrasside kavandamist.

#### 5.1.3 Kanalisatsioon

Käesoleva detailplaneeringuga ei näha ette reoveetrasside kavandamist.

### 5.2 ELEKTRIVARUSTUS

Ojakalda krundil on olemas elektrivarustus ning liitumine Eesti Energia elektrisüsteemiga. Täiendavaid liitumisi ega ka elektrivarustuse liine planeeringuga ei kavandata.

### **5.3 SIDEVARUSTUS**

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

### **5.4 SOOJUSVARUSTUS**

Ojakalda krundil asuva elamu soojavarustus on tagatakse lokaalsete kütteseadmetega. Kasutatavatele kütteseadmetele piiranguid ei seata. Keelatud on kivisöe kasutamine kütteinena.

### **5.5 SERVITUUTIDE JA NAABRUSÕIGUSTE VAJADUS**

Planeeringu elluviimisel tekkivad naabrusõigused (asjaõigusseaduse §151,152,153,154) lahendatakse omanike vaheliste lepete alusel, mis kinnitatakse kannetega kinnisturaamatusse. Krundi läbivale teele seatakse teeservituut pääsuks naaberkinnistutele.

Koostas: Peeter Aunapu