

1.1. Detailplaneeringu koostamise lähtealused ja –dokumendid.

- Planeerimisseadus
- Kuusalu valla ehitusmäärus
- Trust M OÜ,(reg 11878935) juhatuse liikme Piret Usin'i 08.06.2012 taotlus Jõesuu tee 5, Jõesuu tee 5a ja Jõesuu tee 7 kinnistute (35201:001:0609, 35201:001:0611, 35201:001:0613) kinnistute detailplaneeringu algatamise kohta
- Kuusalu Vallavalitsuse 14.06.2012 korraldus nr 433 „Valkla küla Jõesuu tee 5, Jõesuu tee 5a ja Jõesuu tee 7 kinnistute detailplaneeringu ja lähteülesande kinnitamine“.
- Kuusalu Vallavolikogu otsusega 19.12.2001 nr 68 kehtestatud Kuusalu valla üldplaneering
- Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneering "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" (Harju maavanema 11. märtsi 2003. a korraldus nr 356-k)
- Ehitusseadus
- Looduskaitseadus
- Veeseadus
- Teeseadus
- Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus
- Asjaõigusseadus
- Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008. a määrus nr 155 "Katastriüksuse sihtotstarvete liikude ja nende määramise kord
- Majandus- ja kommunikatsiooniministri 04.12.2012 määrus nr 78 „Ehitiste kasutamise otsustarvete loetelu“
- Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määrus nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutuspõhised nõuded“
- Kuusalu valla arengukava 2013-2032
- Kuusalu valla ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arengukava
- Eesti Standard EVS 812-6:2012 Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus
- Eesti Standard EVS-809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine
- võrgu- ja ressursivaldajate poolt väljastatud tehnilised tingimused
- muud õigusaktid ja nendele tuginevad eritingimused
- hea ehitustava
- naabruses algatatud ja kehtestatud detailplaneeringud

Detailplaneeringu jooniste koostamise aluseks on OÜ Optiset poolt 21.08.2012 koostatud topograafiline plaan.

2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHTUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSD NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK

Käesoleva detailplaneeringuga käsitletav 1,26 ha suurune ala asub **Harjumaal Kuusalu vallas Valkla külas** Valkla oja, mere ja Valkla - Haapse tee (11265) vahelisel alal, hajaasustusega piirkonnas.

Planeeringuala paikneb Tallinna kesklinnast ca 35km idasuunas, Kiiu alevikust ca 6,5km loodesuunas, Valkla küla keskusest 2km loodesuunas, Narva mnt-st 5,5km põhjasuunas; Kivimäe-Jõesuu tee ja Valkla oja vahelisel alal, Kivimäe-Jõesuu tee lõpus.

Kuusalu vallamaja paikneb planeeringualast ca 6 km Kagu pool Kiiu alevikus. Lähim kool ja lasteaed, kauplus paiknevad samuti Kiiu alevikus ning sellest 2,5 km kaugusel Kuusalu alevikus. Juurdepääs planeeringualale on Tallinn-Narva teelt pöörava 11266 Kiiu-Kaberneeme tee kaudu, mis viib Jõesuu teeni ning sealt planeeringualani. Jõesuu tee on ca 3m laiune pinnaskattega kohaliku tähtsusega eratee, mis lõppeb Jõesuu tee 13 kinnistu piiril.

Planeeringuala lähim ühistranspordipeatus „Valkla hooldekodu“ paikneb Valkla – Haapse teel, Kiiu – Kaberneeme tee ja Valkla – Haapse tee ristmiku piirkonnas, planeeringualast ca 1,8 km kaugusel lõunasuunas.

Käesoleva detailplaneeringuga käsitletava ala lähipiirkonnas on kehtestatud järgmised detailplaneeringud:

1. Jõesuu 1 ja Jõesuu 3 kinnistu DP, kehtestatud Kuusalu Vallavolikogu 17.05.2006 otsus nr 20.
2. Siimu ja Kullamäe kinnistu DP, kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 03.09.2009 otsusega nr 524.
3. Jõesuu 4 kinnistu DP, kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 26.04.2007 otsusega nr 177.

Käesoleva detailplaneeringuala lähipiirkonnas on algatatud järgmised detailplaneeringud:

4. Päikeseranna (Jõelähtme vald), 23.07.2008.
5. Ojamäe II (Jõelähtme vald), 30.10.2007.
6. Kullamaa (Jõelähtme vald), 30.10.2007.
7. Kalda, 09.02.2006.

Käesoleval ajal on planeeringuala lähiümbruses metsaga kaetud alad, kus paikneb üksikuid eluasemeid. Planeeringualast loodesuunas, Jõelähtme valla territooriumil paikneb väike elamutegrupp, samuti Kuusalu valla territooriumil planeeringualast kirdesuunas.

Kehtestatud ja algatatud detailplaneeringute realiseerumisel tekib piirkonda Kuusalu valla üldplaneeringu kohane hajaasustusega elamuala.

Piirkonnas on elamutega hoonestatud krundid väga erinevate suurustega, elamukruntide hoonestus on suhteliselt samailmeline, traditsioonilise arhitektuuriga, viilkatustega (katuskorrusega) hooned. Viimistlusmaterjalidena on kasutatud peamiselt puitlaudist, kivi ja värvitud krohvi.

1.2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk.

Detailplaneeringu eesmärk on Jõesuu tee 5, Jõesuu tee 5a ja Jõesuu tee 7 kinnistute piiride muutmine, hoonete arvu ja ehitusaluse pinna suurendamine, kõigi vajalike piirangute ja servituutide määramine.

Käesolev detailplaneering ei sisalda Kuusalu valla üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut.

Käesoleva detailplaneeringu kehtestamisel muutub Kuusalu Vallavolikogu 17.06.2006 otsusega nr 20 kehtestatud Jõesuu 1 ja Jõesuu 3 kinnistute detailplaneering Jõesuu tee 5, Jõesuu tee 5a ja Jõesuu tee 7 kinnistute osas kehtetuks.

3. OLEMASOLEV OLUKORD

3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus.

Planeeringuala koosneb ühest elamumaa sihtotstarbega krundist (Jõesuu tee 5a) ning kahest maatulundusmaa krundist (Jõesuu tee 7 ja Jõesuu tee 5a).

3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus.

Detailplaneeringu alasse jäävate kinnistute andmed:

	kinnistu	katastritunnus	sihtotstarve	pindala
1	Jõesuu tee 5a	35201:001:0611	100% maatulundusmaa	10071 m ²
2	Jõesuu tee 5	35201:001:0609	100% elamumaa	994 m ²
3	Jõesuu tee 7	35201:001:0613	100% maatulundusmaa	1576 m ²

Kinnistutel hoonestus puudub.

3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.

Planeeringuala piirneb loodesuunast Jõelähtme valla piiresse jääva Kullamäe küla Päikeseranna (24505:001:0160) maatulundusmaa krundiga, Ojamäe II (24505:001:0223) ja Lepiku IV (24505:001:0325) maatulundusmaa kruntidega, läänest Monte tee 2 elamumaa krundiga (24505:001:0879), edelast Jõesuu tee 3a (5201:001:0608) maatulundusmaa ja Jõesuu tee 3 (35201:001:0607) elamumaa kruntidega, lõunast ja läänest Kivimäe-Jõesuu tee L8 (35201:001:0604) transpordimaaga ning kirdest Jõesuu tee 11 (35201:001:0538) maatulundusmaa krundiga. Nimetatud elamumaa krundid on hoonestamata, lähim hoonestusega eluase asub planeeringualast ca 70m kaugusel (Jõesuu tee 13, Jõesuu tee 22 ja Jõesuu tee 24 kinnistud) kirdesuunas.

3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud.

Juurdepääs planeeringuga käsitletavatele kinnistutele on Jõesuu teelt, mis on käesoleval ajal eratee.

3.5. Olemasolev tehnovarustus.

Kuna kehtiva detailplaneeringu kohased insenerivõrgud on välja ehitamata, siis käsitletavatel kruntidel ühendused insenerivõrkudega käesoleval ajal puuduvad.

3.6. Olemasoleva haljastus ja keskkond.

Detailplaneeringuga käsitletavad maaüksused paiknevad kõrghaljastuseta alal, mille loodepiiril on Valkla oja ning kagupiiril Jõesuu tee. Planeeringuala on suhteliselt tasase reljeefiga, tugeva langusega kirdesuunas; kõrguste vahe 5,22m (abs 12.62m - 7.10m). Alal paiknevad hajali üksikud suuremad maakivid. Pinnasereostust ega kaitsealuseid objekte alal ei ole.

3.7. Kehtivad piirangud

	kinnistu	piirangud
1	Jõesuu tee 5a	- Valkla oja veekaitsevöönd 10m - Valkla oja kallasrada 4m - Valkla oja ehituskeeluvöönd 50m - Valkla oja piiranguvöönd 100m - Läänemere piiranguvöönd 200m - Väärtuslike maastike piir
2	Jõesuu tee 5	- Valkla oja piiranguvöönd 100m - Läänemere piiranguvöönd 200m - Väärtuslike maastike piir
3	Jõesuu tee 7	- Läänemere piiranguvöönd 200m

Jõesuu tee 5, Jõesuu tee 5a ja Jõesuu tee 7 kinnistutel kehtib Kuusalu Vallavolikogu otsusega 17.05. 2006 nr 20 kehtestatud Jõesuu 1 ja Jõesuu 3 kinnistute detailplaneering

4. PLANEERIMISLAHENDUS

Kuusalu valla üldplaneeringu kohaselt paiknevad Jõesuu tee 5, Jõesuu tee 5a ja Jõesuu tee 7 kinnistud elamumaa reservalal, hajaasustusega piirkonnas. Üldplaneeringu kohaselt peab hajaasustuse piirkonna elamuehituses põhiliseks jääma ühepereelamute ehitamine. Ehitamisel tuleb arvestada loodusliku ümbrusega. Vältida tuleb suuremaid pinnavormide muutmisi juurdepääsuteede rajamisel või hoonete paigutamisel nõlvadele. Maastiku struktuur peab olema hoonete ja rajatiste paigutuse aluseks. Ehitiste paigutamisel tuleb lisaks lähiümbrusele arvestada kogu vaateväljaga.

Üldplaneeringu kohaselt hajaasustusega aladel on elamute ehituskruntide minimaalne suurus 0,36 ha ja hoonete minimaalne kaugus naaberkruntide hoonestusest 30,0 m. Planeeritava alal tuleb kaitsta olemasolevat looduskeskkonda (kadastikke jt, väärtuslikke taime kooslusi, kõrghaljastust jne), säilitada olemasolevad vanad kiviaiad ja soovitatav oleks arvestada vanade kinnistu piiridega.

Käesoleva detailplaneeringuga on ette nähtud samale omanikule kuuluvatest Jõesuu tee 5a maatulundusmaa (kehtiv detailplaneering nägi ette üldmaa sihtotstarbe) sihtotstarbega maaüksusest, Jõesuu tee 5 elamumaa sihtotstarbega maaüksusest ja Jõesuu tee 5a maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksusest ühe maatulundusmaa krundi ja kahe elamumaa krundi moodustamine ning ehitusõiguse määramine kummalegi elamukrundile üksikelamu ja abihoonete püstitamiseks.

Uued elamumaa sihtotstarbega krundid on kavandatud planeeringuala kagupoolsele alale, maatulundusmaa sihtotstarbega krunt loodeserva, Valkla oja poolsele alale.

Väljakujunenud asustusstruktuuri järgides on uutele elamukruntidele hoonestusala paigutatud teineteisega võimalikult lähestikku, et kahe krundi hoonestus jätaks avatud maastikul ühe kompaktse taluhoonestuse mulje, kahe elamukrundi hoonestusala vaheliseks kauguseks on 14m. Piisavalt suur hoonetevaheline kaugus ja lisanduv kõrghaljastus tagavad mõlemal elamukrundil elanike privaatsuse. Planeeritud hoonestuse ning lähima olemasoleva hoonestuse Jõesuu tee 13 kinnistul vahemaaks on ca 70m. Detailplaneeringu realiseerumisel tekkiv kahene hoonetegrupp ei varja vaated lähiümbruskonna olulistele objektidele (vaated nt. väljakujunenud maastikele, Valkla oja orule). Käesoleva detailplaneeringuga kavandatud hooned võivad paikneda ainult krundi pos nr 1 ja krundi pos nr 2 hoonestusalas. Kindlat hoonestusjoont ette nähtud ei ole. Hoonete põhimahud ja katuseharja suunad peavad olema omavahel risti või paralleelselt kagu-loode suunaliselt.

4.2. Krundijaotuskava.

Käesoleva detailplaneeringuga on ette nähtud kahest maatulundusmaa sihtotstarbega ning ühest elamumaa sihtotstarbega maaüksusest ümberkruntimise teel moodustada kaks elamumaa sihtotstarbega krundi ning üks maatulundusmaa sihtotstarbega krunt.

4.3. Kruntide ehitusõigus.

Käesoleva detailplaneeringuga on määratud planeeritud elamumaa kruntidele ehitusõigus järgmiselt:

Krunt pos nr 1 aadressi ettepanekuga Jõesuu tee 7

- krundi pindala: 3610m²
- krundi kasutamise sihtotstarve: 100% elamumaa
- hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 350m²
- hoonete suurim lubatud suletud brutopind: 400m²
- hoonete suurim lubatud arv: 2 (1 elamu ja 1 abihoonet)
- hoonete suurim lubatud korruselisus: 2*/1
- hoonete suurim lubatud kõrgus: 8,0m/5m

Piirangud

- väärtuslike maastike piir
 - Valkla oja piiranguvöönd 100m
 - Läänemere piiranguvöönd 200m
- servituudid: vt p 4.9

Krunt pos nr 2 aadressi ettepanekuga Jõesuu tee 5

- krundi pindala: 4688m²
- krundi kasutamise sihtotstarve: 100% elamumaa
- hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 350m²
- hoonete suurim lubatud suletud brutopind: 450m²
- hoonete suurim lubatud arv: 3 (1 elamu ja kuni 2 abihoonet)
- hoonete suurim lubatud korruselisus: 2*/1
- hoonete suurim lubatud kõrgus: 8,0m /5m

Piirangud:

- Valkla oja ehituskeeluvöönd 50m
- Valkla oja piiranguvöönd 100m

- Läänemere piiranguvöönd 200m
- väärtuslike maastike piir

Krunt pos nr 3 aadressi ettepanekuga Jõesuu tee 5a

- krundi pindala: 4343m²
- krundi kasutamise sihtotstarve: 100% maatulundusmaa

Piirangud:

- Valkla oja ehituskeeluvöönd 50m
- Valkla oja piiranguvöönd 100m
- Läänemere piiranguvöönd 200m
- väärtuslike maastike piir

Hoonete püstitamine ei ole lubatud.

4.4. Ehitiste arhitektuurinõuded

Planeeritud hooned on ette nähtud elamumaa kruntidele määratud hoonestusala piiresse lahtise hoonestusviisiga. Ühel krundil võib olla üks üksikelamu ja kuni kaks abihoonet. Elamul võib olla kuni 2 korrust, kusjuures 2. korrus peab olema katusekorrus või arhitektuuriselt liigendatud korrus. Abihooned ühekorruselised.

Elamu katusekalle on lubatud vahemikus 20° - 50°. Väiksemad hoonesad võivad olla väiksema katusekaldega, kuid ühel hoonel ei tohi kasutada rohkem kui kahte erinevat katuse kallet.

Uute hoonete projekteerimisel peab arvestama piirkonna arhitektuuri eripärasid, traditsioone ja välja kujunenud tavasid. Käeoleva planeeringuala hoonestus peab olema kujundatud ühtse arhitektuurse stiili- ja vormiga, st et hoonete arhitektuur peab olema suhteliselt sarnane. Hoonete arhitektuur peab keskkonda sobinduma, kasutada tuleb naturaalseid viimistlusmaterjale.

Katusekattematerjal

- 1) puit (pilbas, laast, laud, poolpalk, sindel, kimm)
- 2) õlgkatus
- 3) kivikatus
- 4) plekk-katus (valtsplekk, valtsplekk profiiliga plekk-katus)

Välisviimistluses kasutada naturaalseid materjale ja/või nende sobivaid kombinatsioone:

- 1) paekivi autentsel kujul
- 2) puit autentsel kujul
- 3) krohv
- 4) tellis või silikaatkivi

Välisviimistluses on keelatud kasutada

- 1) plekist ja plastikust välisvooder
- 2) kiviimitatsiooniga katuseplekk
- 3) välisviimistluses ümar freespalk
- 4) muid imiteerivaid materjale

Värvitoonid: hoonete välisviimistluses kasutada pastelseid looduslikke, loomulikke värvitoone. Värvide valikul vältida sobimatuid kirevaid ja intensiivseid värvitoone. Tervikliku tulemuse saavutamiseks kõrvuti rajatavate hoonete puhul on soovitatav vältida suurt värvitoonide ja materjalide erinevust.

Ehitusprojekt tuleb kooskõlastada Kuusalu Vallavalitsusega eskiisi staadiumis, et tagada arhitektuurne ja esteetiline sobivus konkreetses külamiljööös.

Piirded

Planeeritud elamukruntidele on lubatud piirdeaia rajamine detailplaneeringu põhijoonisel näidatud asukohale. Planeeritud maatulundusmaa krundile piirdeid ette ei ole nähtud.

Piirded lahendada sobivas koosluses elamu arhitektuuriga. Piirdeaed võib olla puitlipp-piire, metallvõrkpiirded või haljaspiire (pöetud või vabakujuline hekk). Lubatud on kombineeritud tüüpidega piire, osaliselt on lubatud kasutada madalat paekivimüüritist.

Piirded on lubatud max kõrgusega 1,5 meetrit.

Piirdeaia joonised esitada hoonete ehitusprojektides ja kooskõlastada valla arhitektiga eskiisprojekti staadiumis..

4.5. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.

Juurdepäas kavandatud elamukruntidele on olemasolevalt kahesuunalise liiklusega erateelt - Jõesuu tee.

Planeeritud krundile pos nr 1 on juurdepäas kavandatud krundi idanurgast; planeeritud krundile pos nr 2 on juurdepäas planeeritud krundi lõunanurgast, krundile pos nr 3 juurdepäas on planeeritud läbi krundi pos nr 1.

Elamukruntide autode parkimine peab olema lahendatud omal krundil, kummalegi elamukrundile on ette nähtud vähemalt 3 parkimiskohta. Üldkasutatavaid parklaid ei ole ette nähtud.

Planeeritud teed ja platsid rajada miljöösse sobiva kattega.

4.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.

Kuna planeeringuga käsitletaval alal kõrghaljastus puudub, siis on elamukrundile ette nähtud istutada kõrghaljastust. Elamukruntide kirdepiirile on soovituslik rajada traditsiooniline kuusehekk kaitseks tuulte eest. Planeeritud elamumaa kruntide hoonestuse vahele on ette nähtud rajada kõrghaljastust, millega tagatakse privaatsus kummalgi krundil. Istutavad puud peavad olema sobilikud antud külamiljöösse, arvestada pinnase iseärasustega ja kasutada lähipiirkonnas looduslikult levinud sobivaid liike või viljapuid. Rajada võiks traditsioonilise viljapuuaija ja köögiviljaaija.

Kaaluda võiks alternatiivina pidevat hooldust vajava kultuurmuru asemel sobivasse kohta nt lilleniidu rajamist (niidumuru, madal lillemuru jms). Detailplaneeringu alasse jääval maa-ala paiknevad maakivid on ette nähtud säilitada.

Teede ja platside katetena krundisiselt kasutada tsoonile ajalooliselt omaseid materjale nagu nt paekiviplaate, graniitsõelmeid, kruusa, puitu, lubatud ka betoonkivi.

Elamukrundi täpne haljastuse ja heakorra osa tuleb lahendada eraldi haljastusprojektiga, millega lahendada ka võimalikud väikevormid ja haljastuse liigiline koosseis.

4.7. Vertikaalplaneerimine.

Planeeritaval alal üldjuhul ei tohi pinnast tõsta/ala täita. Lubatud on vajadusel maapinna tõstmine õuealal kuni 50cm kahjustamata naaberkinnistute huve.

4.8. Tuleohutusnõuded.

Elamukruntide planeerimisel on lähtutud Eesti Vabariigi Valitsuse määrusest nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad nõuded“, standarditest EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ ja EVS 812-7:2008 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“.

Rajatavate hoonete tulepüsivusklass võib olla TP3. Planeeringulahendusega on tagatud naaberhoonete vahelised tuleohutuskujad 8m.

Tuletõrjetehnika juurdepäas hoonetele peab olema tagatud vähemalt kolmest küljest.

Vastavalt Eesti standardile EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ p-le 5.2.3 ei nähta hajaasustusega piirkonnas üksik- ja kaksikelamute ning nende abihoonete ette eraldi välist veevõtukohta kustutusveele. Hoone ehitusprojektides antakse teave lähima kasutuskõlbliku veevõtukohta kohta.

Hoone(te) ehitusprojekt(id) tuleb täiendavalt kooskõlastada Põhja-Eesti Päästekeskusega.

4.9. Servituutide vajaduse määramine

Krundile pos nr 1 on ette nähtud juurdepääsu servituudi seadmine krundi pos nr 2 ja pos nr 3 kasuks, ala laiusega ca 10m.

5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

Planeeritavate elamukruntide tehnovarustuse kavandamisel on aluseks võetud kehtivas detailplaneeringus välja töötatud lahendid.

5.1. Veevarustus

Kuusalu Vallavalitsuse poolt on 13.09.2013 (Kuusalu Vallavalitsuse korraldus nr 5167) väljastatud ehitusluba veetoru ehitamiseks Jõesuu tee maa-alale vastavalt „Jõesuu 1 ja 3 maaüksuse teed ja trassid“ projektile (OÜ Reaalprojekt töö nr T16-12), EHR kood 220661067.

Planeeritud elamute **veevarustus** on ette nähtud naaberkinnistule Jõesuu tee 11 (35201:001:0538) rajatud puurkaevu PRK0015592 baasil.

Elamu arvestuslik veetarbimine on 0,8m³/d, 0,35 m³/h, 0,55 l/sek.

Torustikud rajada PE PN10 plasttorudest, rajamissügavusega 1,8m. Majaühendused rajada d32mm plasttorudest kuni krundipiirini koos maakraaniga.

5.2. Tuletõrjevési

Tulekustutusvee tarbeks on kehtiva detailplaneeringuga ette nähtud ühise veevarustuse torustikele paigaldatavad hüdrandid tegevusraadiusega 150m. Lähim hüdrant on kavandatud kehtivas detailplaneeringus käsitletavast planeeringualast vahetult lõunasuunas. Arvutuslik tulekustutusvee vajadus on 5 l/s 3 tunni vältel.

5.3. Reoveekanaliseatsioon

Elamu arvutuslik reovee hulk on 0,8 m³/d, 0,35 m³/h, 2,0 l/sek.

Olmereovesi lon lubatud kanaliseerida ajutise lahendusena elamumaa krundile paigaldatavasse plastkogumismahutisse min mahutavusega 10m³.

5.4. Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine

Sajuvesi on ette nähtud hajutada omal krundil ja immutada pinnasesse naaberkinnistu huve kahjustamata.

Veevarustuse ja kanalisatsiooni ehitusprojektide koostamiseks taotleda täpsustavad tehnilised tingimused piirkonna vee-ettevõtjalt.

5.5. Elektrivarustus

Elektrivarustuse ehitusprojekti koostamiseks taotleda täpsustavad tehnilised tingimused.

5.6. Tänavavalgustus.

Tänavavalgustuse paigaldamist käesoleva detailplaneeringuga ei ole ette nähtud.

5.7. Telekommunikatsioonivarustus

Käesoleva detailplaneeringuga on sidevarustus lahendatud raadiolahenduste baasil.

5.8. Soojavarustus

Hoonete kütte on kavandatud erinevate kütmissviisidega, nt maaküte (horisontaalne torustik), õhksoojuspump, puukütteil ahiküte jms. Kütte lahendus esitada hoone(te) ehitusprojekti(de) mahus.

5.9. Energiatõhusus ja -tarbimise nõuded

Ehitise soojustus ning kütte-, jahutus- ja ventilatsioonisüsteemid peavad tagama ehitises tarbitava energiahulga vastavuse ehitise asukoha kliimatilistele tingimustele ning ehitise kasutamise otstarbele. Sisekliima tagamisega hoone konstruktsioonid ja tehnosüsteemid peavad olema projekteeritud ja ehitatud hoonete energiakasutuse tõhustamise miinimumnõuete (edaspidi energiatohususe miinimumnõuded) kohaselt. Energiatõhususe miinimumnõuded on olemasolevate ja ehitatavate hoonete summaarse energiatarbimise piirmäärad, lähtudes hoonete kasutamise otstarbest ja arvestades nende tehnilisi näitajaid, või tehnosüsteemidele esitatavad nõuded, et mõõta nende efektiivsuse ja toimimisega seotud näitajaid.

6. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kuulu Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnanjuhtimisesüsteemi seaduse § 6 lõikes 1 nimetatud tegevuse nimistusse, mille korras KSH läbiviimine on kohustuslik.

Tuginedes AS Maves koostatud (Keskkonnaministeeriumi tellimusel) juhendmaterjalile „Keskkonnamõju strateegilise hindamise juhend“, mille kohaselt, kui tegevus kajastub KeHJS § 6 lõikes 2, aga mitte Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruses nr 224 „Tegevusvaldkondade, millele korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu“, siis ei ole vaja KSH vajalikkust kaaluda.

KSH menetlust ei ole vajalik algatada põhjusel, kuna kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

Planeeringualal kehtivad Looduskaitseadusest tulenevad piirangud (vt seletuskirja p 3.7.)

Planeeringuala ei paikne rohevõrgustiku alal ega loomade liikumiskoridoris. Ulukite häirimatuks liikumise tagamiseks antud piirkonnas on vajalik ca 200 meetri laiune hoonestamata roheala. Selline puutumatu ala on määratud Kuusalu Vallavolikogu otsusega 17.05. 2006 nr 20 kehtestatud Jõesuu 1 ja Jõesuu 3 kinnistute detailplaneeringuala lõunapoolsele piirile ning see ulatub osaliselt sellest lõuna poole jäävale Suurekivi maaüksuse põhjaküljele.

Planeeritaval alal ei ole kaitsealuseid loodusobjekte, alal ei ole täheldatus pinnasereostust.

Veevarustus ja kanalisatsioon.

Kehtiv Kuusalu valla ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arengukava ei haara planeeringuala.

Planeeritud elamute veega varustamine on ette nähtud kirdenaabrusse varem planeeritud elamutegrupi veega varustamiseks rajatud puurkaevu nr PRK0015592 baasil.

Kehtiv detailplaneering näeb ette elamuala kanaliseerimise ühiskanalisatsiooni, kui hilisemad arengukavad peaksid nägema ette ala ühiskanalisatsiooni süsteemi rajamise. Planeeringuala paikneb kaitsitud põhjaveega alal. Kuni ühiskanalisatsiooni väljaehitamiseni on lubatud ajutise lahendusena reovee suunamine omale krundile paigaldatavatesse plastkogumismahutitesse.

Õhusaaste.

Planeeringualale on ette nähtud kahe eluaseme rajamine. Hoonete kütmiseks on võimaliku erinevad kütteliigid või nende kombinatsioonid: erinevad soojuspumbad, sh maaküte (lubatud vaid horisontaalto-rustikega), päikesepaneelid, elektriküte, puuküte. Kaugkütet piirkonnas ette pole nähtud, lokaalkatla-majade või ahiküttega korstnatest väljuv suits hajub meretuultega kiiresti.

Planeeringualale lähimal (ca 380 m kaugusel idasuunas) riigiteel, Valkla – Haapse teel on liiklustihedus suhteliselt väike, liiklusrüüri häiriv mõju ei ulatu käesoleva detailplaneeringualani. Maantee ja kavandatud elamute vahele jääb metsastatud ala.

Detailplaneeringuga haaratud territooriumil intensiivset pinnast, pinna- ja põhjavett ning õhku reostavat majandustegevust ei ole ette näha.

Radoon

Detailplaneeringuala asub kõrge radooniriskiga alal. Elamukrundil soovituslikult viia läbi radooniuuring, hoone projekteerimisele lähtuda Eesti Standardist EVS 840:2003 „Radooniohutu hoone projekteerimine“.

Jäätmed

Jäätmete käitlemisel juhinduda Jäätmeseadusest ja „Kuusalu valla jäätmekava aastateks 2010 – 2015“ nõuetest.

Elamu ja abihoonete ehitus ja eksploatatsioon ei tekita ümbrusele keskkonnakahjustusi. Olmejäätmete kogumine toimub elamumaa kruntidel, mis peab vastama Jäätmehoolduseeskirjale. Vastavalt Jäätmehoolduseeskirjale tuleb vanapaberit, pappi ja biolagunevaid jäätmeid koguda eraldi konteinerites. Biolagunevad jäätmed komposteeritakse omal krundil järgides komposteerimisjuhendeid. Taaskasutatavaid jäätmeid koguda liikide kaupa eraldi ja paigutada sorteeritud jäätmete kogumise konteineritesse. Segoolmejäätmete jaoks paigutada krundile prügikonteiner. Ohtlikud jäätmed (näit. Hg-lambid, pata-reid, väetisekotid jms.) koguda tavajäätmetest eraldi. Krundi valdaja peab tagama regulaarse prügi äraveo.

7. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD ABINÕUD.

(Eesti Standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“)

8. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA.

Planeeringu rakendamise võimalused ja kord määratakse vastavalt omavalitsuse ja huvitatud isiku vahelisel kokkuleppele.

Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine määratakse vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele.

9. MUUD VAJALIKUD UURINGUD

Kuna planeeringuala on ehitusgeoloogiliselt uurimata ala, siis tuleb enne konkreetseid projekteerimistöid teostada ehitus-geoloogilised uuringud.

Kuna Põhja-Eesti on võimaliku radooniohuga ala, siis enne elamute projekteerimist on vajalik teostada radooniuuring.