

I ÜLDOSA

1.1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEALUSED JA –DOKUMENDID

- Planeerimisseadus
- Harju maakonnaplaneering ja teemaplaneeringud
- Kuusalu valla üldplaneering
- Kuusalu valla ehitusmäärus
- Kuusalu valla arengukavad
- Kuusalu valla jäätmehoolduseeskiri
- Ehitusseadus
- Ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni seadus
- Teeseadus
- Maaparandusseadus
- Looduskaitseadus
- Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008. a määrus nr 155 "Katastriüksuse sihtotstarvete liikude ja nende määramise kord"
- Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002.a määrus nr.10 „Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu“
- Sotsiaalministri 04.03.2002 määrusest nr.42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja müra mõõtmise meetodid“
- Sotsiaalministri 17.05.2002 määrus nr.78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“
- Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 määruse nr 315 Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded
- Eesti Standard EVS 842:2003 Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest
- Eesti Standard EVS 843:2003 Linnatänavad.
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine.
- võrgu- ja ressursivaldajate poolt väljastatud tehnilised tingimused
- muud õigusaktid ja nendele tuginevad eritingimused
- hea ehitustava

- *Kuusalu Vallavalitsuse 12.oktoober 2006.a. korraldus nr.1078 Uue-Kure, Kurepõllu, Kureniidu ja Vana-Kure kinnistute detailplaneeringu algatamise kohta;*
- *Detailplaneeringu koostamise õiguse üleandmise leping 09.03.2007.a;*
- *Kuusalu Vallavalitsuse 14.mai 2006.a. korraldus nr 407 Uue-Kure, Kurepõllu, Kureniidu ja Vana-Kure kinnistute detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta;*

1.2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEHTUD UURINGUD

- Topo-geodeetiline alusplaan (Nuki Geo OÜ töö nr.B-0608-2,2006).
- Ekspert hinnang Hinna seafarmi mõju Kuusalu vallas Allika külas Uue-Kure, Kurepõllu, Kureniidu ja Vana-Kure kinnistutele planeeritavale elamualale (Alkranel OÜ, 2008).
- Ekspert hinnang Kuusalu vallas Allika külas Uue-Kure, Kurepõllu, Kureniidu ja Vana-Kure kinnistute detailplaneeringu keskkonnamõjude kohta (Alkranel OÜ, 2009).

1.3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Käesolev detailplaneeringu koostamise eesmärk vastavalt Kuusalu Vallvalitsuse poolt kinnitatud lähteülesandele on:

- kinnistute jagamine
- maa sihtotstarbe muutmine, ehitusõiguse määramine;
- uute hoonestus- ja planeerimistingimuste määramine;
- juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkude lahendamise;
- kõigi vajalike piirangute ja servituutide määramine;
- aadresside andmine;

Käesolev detailplaneering sisaldab Kuusalu valla üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

II LÄHTEOLUKORD

Detailplaneeringuga käsitletavat kinnistud Uue-Kure, Kurepõllu, Kureniidu ja Vana-Kure asuvad Harjumaal Kuusalu vallas Allika külas Kiiu aleviku keskuse ja Kuusalu küla vahel, Jõelähtme - Kemba mnt (T-11260) ja Kuusalu - Valkla maantee (T-11367) ristmikust kirdesuunas.

Planeeringualast lõunasuunas üle riigimaantee asub Kuusalu koolihoone, lääne, ida ja põhjasuunas põllu- ja rohumaad, üksikute elamute alad. Lähipiirkonnas paiknevad põhiliselt talu tüüpi majapidamised.

Lõunast piirneb planeeringuala elamumaa (Sarapiku kinnistu, 35201:002:1720) ning Jõelähtme – Kemba kõrvalmaanteega (T-11260). Lääne poolt maatulundusmaa (Tatsu maaüksus, 35201:002:0205), elamumaa (Toome kinnistu, kat: 35201:002:2660) ning tootmismaadega (Kaarhalli maaüksus, 35201:002:2630; Vabriku maaüksus, 35201:002:2341).

Vabriku mü ja Kaarhalli mü on tootmismaa sihtotstarbega. Vabriku mü-l paikneb piirdeaedade puitde- taile valmistav väiketootmine, mille mõju ei ulatu väljapoole kinnistu piire. Kaarhalli maaüksusel toot- mistegevust ei ole. Planeeringualast kirdes ca 300 m kaugusel paikneb Hinna seafarmi tootmismaa.

Lähim lasteaed asub Kuusalu alevikus, üldhariduskool - Kuusalu Keskkool koos spordikeskusega paikneb planeeringuala vahetus lõunanaabruses. Erinevad spordi- ja kultuurikeskused tegutsevad Kuusalu alevikus.

Lähim suurem kauplus asub Kuusalu alevikus.

Bussipeatus paikneb planeeringuala vahetus naabruses Jõelähtme - Kemba mnt-l Kuusalu kooli juu- res.

ARENGUEELDUSED JA PIIRANGUD

- + Tallinna, kui suurima tõmbepunkti lähedus;
- + olemasolev ja täiustuv infrastruktuur Kuusalu alevikus: gümnaasium, lasteaed, kauplused, pere- arst, politsei, postkontor jms.
- + hea ühendus põhimaanteele;
- + maa-alale on juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt;

Planeeringuala asub soodsas asukohas, mis planeeringu realiseerumisel pakub väga heade loodus- like ja miljööliste tingimustega elukeskkonda soodsas asukohas Tallinna ja teiste esmatõmbekeskus- te lähedal.

Kinnistute andmed:

maaüksus	kat.nr.	pind- ala	sihtotstarve	piirangud
Vana-Kure	35201:002:0093	0,68ha	100% maatulun- dusmaa	- maa-ala läbib sidekaabel (2+2m); - maa-ala asub osaliselt riigimaanteede 50m teekaitsevööndites
Kurepõllu	35201:002:0541	8,40ha	„	- maa-ala läbib kanalisatsioonitoru (kaitsevöönd 2+2m);
Uue-Kure	35201:002:0539	6,78ha	„	- maa-ala läbib 10kV õhuliin (10+10m); - maa-ala läbib kanalisatsioonitoru (kaitsevöönd 2+2m); - maaparanduskraavi ehituskeeluvöönd 25m, piiranguvöönd 50m
Kureniidu	35201:002:0542	5,96ha	„	- maa-ala läbib 10kV õhuliin (10+10m);
Tärglise alajaama	35201:002:0102	81m ²	tootmismaa	

Detailplaneeringuga käsitletav ala on ebakorrapärase väljavenitatud kujuga maa-ala rohumaa, mis on vahelduva laugja reljeefiga langusega põhjasuunas. Maapinna absoluutkõrgus jääb vahemikku 31,5-45,0 m.

Valdavalt on tegemist lageda alaga, vaid ala põhjaosas on esindatud tihedama kõrghaljastusega piirkond, keskosa läbib naaberkinnistute vaheline jalgrada, mille ääres on samuti mõned puud ja põõsastik.

Kinnistutele varasemalt hoonestust rajatud ei ole.

Kogu alal on põhjavesi nõrgalt kaitstud. Looduskaitsealuseid objekte alal ei ole, reostust ei täheldatud.

Detailplaneeringuala põhjaosas paikneb Soolimetsa maaparandussüsteem ning selle eesvool.

III PLANEERIMISLAHENDUS

3.1. ÜLDISED TINGIMUSED PLANEERINGUALA ASUMIRUUMI KAVANDAMISEKS

Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ kohaselt paikneb planeeringuala lõunaosa ajaloolise maastikumustriga piirkonnas, mida iseloomustab lagedate ja metsaste alade vaheldumine.

Harju maakonna teemaplaneeringu kohaselt ei paikne planeeritavad kinnistud väärtuslikul maastikul või rohevõrgustikus (vt Lisa 2 ja Lisa 3).

Piirkonna maastikumustri säilitamiseks ja väljakujunenud hoonestusstruktuuri järgimiseks näeb käesolev detailplaneering planeeringualal ette rühmiti paigutatud tihedama hoonestusega alad, mida eraldavad puistugrupid.

Kuusalu valla üldplaneering märgib planeeringu maa-ala lõunaosa rohealana, keskosa alvarite alana ja parandatud maana. Tiheasustus alale ette ei ole nähtud (vt Lisa 4).

Käesolev detailplaneering sisaldab Kuusalu valla üldplaneeringu muutmise ettepanekut (vt Lisa 5).

Kuusalu valla üldplaneeringu koostamisel (2001 a, st 10 aastat tagasi) ei olnud ette näha käesoleva detailplaneeringuga käsitletaval alal elamuarendussoovi. Kuusalu üldplaneering määrab elamute arendusalaks Jõelähtme-Kemba maantee ja Tallinn-Narva maantee vahelise ala. Tugevalt suurenenud liikluskoormusega maanteed aga ei võimalda nimetatud alale elamupiirkonda rajada, kuna see paikneks mõlema riigimaantee sanitaarkaitsevööndis ja elamine sellel ala on tervisele ohtlik. Sellest tulenevalt on otstarbekas üldplaneeringuga määratud elamuarendusala kavandada elamiseks sobivasse asukohta. Käsitletav planeeringuala paikneb Kiiu aleviku vahetus naabruses, seega on tegemist tiheasustusala laiendamisega (lisanduva asundusega ala).

Kavandatud elamualal on ette nähtud kompaktsemad hoonetegrupid ja nende vahele jäävad eraldavad haljasvööndid. Sellise kava kohaselt on hoonestus ja lagedamad alad ning kõrghaljastus vahelduvalt tasakaalus vastavalt Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu tingimustele. Suhteliselt suured elamukrundid võimaldavad privaatse krundikasutuse, rajatav kõrghaljastus kujundab õdusa asumiruumi. Terviklikult väljaehitatud elamuala rajamine olemasoleva infrastruktuuriga (k.a. kool, lasteaed jms) keskuste juurde on loogiline ja põhjendatud arengusuund.

Kuusalu-Valkla mnt lõunasuunda jäävale nurgakrundile on ette nähtud ärimaa krunt aiandus- ja põllumajandustarvete kaupluse ehitamiseks. Asukoht on sobiv, kuna Kuusalu valla territooriumile on hilisemini ehitatud või planeeritud ning ka tulevikus lisandub uusi elamukrunte. Aianduskeskuse mugava asukohaga teede ristmikul on ette näha kliente nii ostjatena kui tarnijatena. Piirkonnas on ka tootjaid, kes on huvitatud oma toodangu müügist kohapeal. Suuremad aianduskeskused Tallinna ümber paiknevad linnast lääne ja lõunaväljasõitudel, Tallinnast idasuunas taoline keskus puudub.

Planeeringuala maaviljakus on põllumajanduslikust või metsamajanduslikust seisukohast väike. Kavandatu laiendab lähipiirkonna elamute ala, püsielanikkond elavdab piirkonna ja valla sotsiaal- ning majandustegevust, annab panuse omavalitsuse jätkusuutlikkusele.

Planeeringuga kavandatu mõju ei ole oluline ja see ei ulatu väljapoole planeeritavat ala. Planeeringuga kavandatav tegevus ei avalda olulist negatiivset mõju olemasolevale looduskeskkonnale.

Planeeringuga on kavandatud maatulundusmaale suhteliselt suured elamukrundid. Planeeringu elluviimine ei avalda olulist negatiivset keskkonnamõju, kui järgitakse detailplaneeringu keskkonnatingimusi.

Maastiku mitmekesisemaks muutmise ja maanteelt lähtuva müra ning õhusaaste leviku vähendamise eesmärgil on detailplaneeringu lõunapiirele ette nähtud rajada pinnasvall (maapinnast ca 2,5 m), mis on ette nähtud katta kõrghaljastusega. Kõrghaljastusega vall vähendab elamukruntide vaadeldavust maanteelt ning samuti maantee visuaalset mõju elamute kasutajatele. Nii luuakse alale sobiv privaat-

sust taotlev elukeskkond, mis arvestab ka avaliku välisruumi ning paikkonda kasutavate inimestega ning planeeringuala ümber oleva keskkonnaga.

3.2. HOONESTUSKAVA

Neljast maatulundusmaa ja ühest tootismaa (alajaam) sihtotstarbega kinnistust koosnev planeeringuala on tinglikult jagatud kolmeks elamugrupiks: põhjaosas säilitatava puistuga elamutegrupp, keskosas rohumaale kavandatud elamutegrupp, lõunaosas ridaelamute grupp.

Juurdepääs kavandatud kruntidele on riigimaanteelt - Kuusalu-Valka teelt alguse saavalt kvartalisisese tee kaudu. Nimetatud tee põhimõtteline lahendus on käesoleva detailplaneeringuga antud ja täpsustatakse tee ehitusprojektiga. Kavandatud teemaa-alale on planeeritud kõik vajalikud tehnovõrgud ja kergliiklustee.

Detailplaneeringuala on tinglikult tzoneeritud kolmeks erineva iseloomuga alaks: lõunapoolne ridaelamute grupp, keskosas üksikelamute grupp ja põhjaosas roheala. Rohealal olev puistu on puhvriks põhjasuunas asuva sigala ja elamute vahel, takistab võimalike ebameeldivate lõhnade levimist elamuteni (vahekaugus ca 550m).

Üksikelamud on kavandatud rajada tihedamate gruppidenä, mille vahele jääb hoonestusvaba ruum kõrghaljastavate aedade näol. Uutele moodustatavatele elamukruntidele on määratud konkreetseid hoonestusalad, millede vahekaugus on vastavalt üldplaneeringu hoonestamise tingimustele min 30m, määratud on soovituslik põhihoone asukoht ja näidatud orienteeruvad pääsud kruntidele. Määratud on ka kohustuslik ehitusjoon, mis tähendab põhihoone (elamu) sidumist kohustusliku ehitusjoonega, tagamaks tänavafondi korrektsuse. Hoonestuse kontseptsiooni kohaselt jäävad eluhooned kruntide teepoolsesse ossa.

Hoonete suurimaks kõrguseks on näidatud 9m, suurimaks korruselisuseks 2. Andmed kruntide ehitusõiguse kohta vt. tabel KRUNTIDE EHITUSÕIGUS põhijoonisel (nr 4).

Käesolev planeeringulahendus näeb ette alale 29 üksikelamu ja 4 4-boksilise ridaelamu rajamise. Kui arvestuslikult on perekonnas 3,5 inimest, siis lisandub $45 \times 3,5 = \text{ca} 160$ inimest.

3.3. MAA-ALA KRUNTIMINE, EHITUSÕIGUSE ULATUS

Käesoleva detailplaneeringuga on maa-ala jagatud kruntideks järgmiselt:

- 29 üksikelamukrunti, a´ suurem kui 3600m²,
- 4 ridaelamu krunti,
- 2 üldkasutatava maa krunti,
- 2 tootismaa krunti (2 alajaama),
- 2 transpordimaa krunti,
- 1 ärimaa krunt.

PLANEERITAVA ALA MAA BILANSS

tähis	maakasutuse sihtotstarve	pindala m ²	%
EE	Elamumaa	16,15	74,0
Ä	Ärimaa	0,62	2,8
Th	Tootismaa	0,01	0,06
L	Transpordimaa	2,73	12,5
Üm	Sotsiaalmaa (üldkasutatav maa)	2,31	10,6
KOKKU		21.82ha	100%

Detailplaneeringuga on kavandatud kruntidele ette nähtud ehitusõiguse ulatus, kitsendused ja serviitudivajadused jms.

Krundile **pos nr 1** aadressi ettepanekuga Rihumäe tee 41 on ette nähtud:

- maa sihtotstarve: 100% elamumaa
- krundi pindala: 18 636m²
- lubatud suurim hoonete arv: 2 (üks **üksikelamu** ja üks abihoone)
- lubatud suurim hoonete ehitusalune pind: 300m² (elamu – 250m², abihoone – 50m²)
- lubatud suurim hoonete suletud brutopind: 440m² (elamu- 390m², abihoone – 50m²)
- lubatud suurim korruselisus: 2^a
- lubatud suurim katuseharja kõrgus: elamu- 9m, abihoone- 5m

Piirangud:

- maaparanduskraavide K-1 ja K-2 hooldusala 1+5m kraavi servast
- servituudi vajadus
 - olemasolevale põllumajandusliku drenaažisüsteemi torustike osadele Kadapiku kinnistu kasuks
 - planeeritud drenaažitorule koridori laiusega 2m kruntide pos 5, 10, 11, 14, 15 kasuks

Käesoleva detailplaneeringuga on seatud tingimus krundil oleva puistuala ja kraavilõikude K-1 ja K-2 säilitamiseks.

Krundile **pos nr 2** aadressi ettepanekuga Rihumäe tee 39 on ette nähtud:

- maa sihtotstarve: 100% elamumaa
- krundi pindala: 21 916m²
- lubatud suurim hoonete arv: 2 (üks **üksikelamu** ja üks abihoone)
- lubatud suurim hoonete ehitusalune pind: 300m² (elamu – 250m², abihoone – 50m²)
- lubatud suurim hoonete suletud brutopind: 440m² (elamu- 390m², abihoone – 50m²)
- lubatud suurim korruselisus: 2^a
- lubatud suurim katuseharja kõrgus: elamu- 9m, abihoone- 5m

Piirangud:

- maaparandussüsteemi eesvoolukraavi piiranguvöönd 50m
- maaparandussüsteemi eesvoolukraavi ehituskeeluvöönd 25m
- maaparandussüsteemi eesvoolukraavi veekaitsevöönd 10m
- maaparandussüsteemi eesvoolukraavi hooldusala 1+5m kraavi servast
- maaparanduskraavide K-1 ja K-2 hooldusala 1+5m kraavi servast
- Hinna seafarmi sanitaarkaitsevöönd (R300m)
- Servituudi vajadus
 - olemasolevale põllumajandusliku drenaažisüsteemi torustike osadele krundi pos nr 1 ja Kadapiku kinnistu kasuks
 - olemasolevale elektriõhuliinile koridori laiusega 20m võrguvaldaja kasuks
 - planeeritud elektriikaablile koridori laiusega 2m võrguvaldaja kasuks

Käesoleva detailplaneeringuga on seatud tingimus krundil oleva puistuala säilitamiseks.

Krundile **pos nr 3** aadressi ettepanekuga Rihumäe tee 37 on ette nähtud:

- maa sihtotstarve: 100% elamumaa
- krundi pindala: 3837m²
- lubatud suurim hoonete arv: 2 (üks **üksikelamu** ja üks abihoone)
- lubatud suurim hoonete ehitusalune pind: 300m² (elamu – 250m², abihoone – 50m²)
- lubatud suurim hoonete suletud brutopind: 440m² (elamu- 390m², abihoone – 50m²)
- lubatud suurim korruselisus: 2^a
- lubatud suurim katuseharja kõrgus: elamu- 9m, abihoone- 5m

Piirangud:

- maaparandussüsteemi eesvoolukraavi piiranguvöönd 50m
- maaparandussüsteemi eesvoolukraavi ehituskeeluvöönd 25m

- maaparandussüsteemi eesvoolukraavi veekaitsevöönd 10m
- maaparandussüsteemi eesvoolukraavi hooldusala 1+5m kraavi servast
- servituudi vajadus:
 - planeeritud kanalisatsioonitorule koridori laiusega 2m võrguvaldaja kasuks
 - planeeritud elektri kõrgepingekaablile koridori laiusega 2m võrguvaldaja kasuks
 - planeeritud drenaažitorule koridori laiusega 2m võrguvaldaja kasuks
 - juurdepääs koridori laiusega 5m Kivipõllu kinnistu kasuks

Käesoleva detailplaneeringuga on seatud tingimus krundil oleva puistuala ja olemasoleva kraavilõigu K-3 säilitamiseks.

Krundile **pos nr 4** aadressi ettepanekuga Rihumäe tee 35 on ette nähtud:

- maa sihtotstarve: 100% elamumaa
- krundi pindala: 3704m²
- lubatud suurim hoonete arv: 2 (üks **üksikelamu** ja üks abihoone)
- lubatud suurim hoonete ehitusalune pind: 300m² (elamu – 250m², abihoone – 50m²)
- lubatud suurim hoonete suletud brutopind: 440m² (elamu- 390m², abihoone – 50m²)
- lubatud suurim korruselisus: 2^a
- lubatud suurim katuseharja kõrgus: elamu- 9m, abihoone- 5m

Piirangud:

- maaparandussüsteemi eesvoolukraavi piiranguvöönd 50m

Krundile **pos nr 5** aadressi ettepanekuga Rihumäe tee 30 on ette nähtud:

- maa sihtotstarve: 100% elamumaa
- krundi pindala: 3774m²
- lubatud suurim hoonete arv: 2 (üks **üksikelamu** ja üks abihoone)
- lubatud suurim hoonete ehitusalune pind: 300m² (elamu – 250m², abihoone – 50m²)
- lubatud suurim hoonete suletud brutopind: 440m² (elamu- 390m², abihoone – 50m²)
- lubatud suurim korruselisus: 2^a
- lubatud suurim katuseharja kõrgus: elamu- 9m, abihoone- 5m

Piirangud:

-servituudi vajadus planeeritud drenaažitorule koridori laiusega 2m kruntide pos 10, 11, 14, 15 kasuks

Krundile **pos nr 6** aadressi ettepanekuga Rihumäe tee 33 on ette nähtud:

- maa sihtotstarve: 100% elamumaa
- krundi pindala: 3872m²
- lubatud suurim hoonete arv: 2 (üks **üksikelamu** ja üks abihoone)
- lubatud suurim hoonete ehitusalune pind: 300m² (elamu – 250m², abihoone – 50m²)
- lubatud suurim hoonete suletud brutopind: 440m² (elamu- 390m², abihoone – 50m²)
- lubatud suurim korruselisus: 2^a
- lubatud suurim katuseharja kõrgus: elamu- 9m, abihoone- 5m

Krundile **pos nr 7** aadressi ettepanekuga Rihumäe tee 31 on ette nähtud:

- maa sihtotstarve: 100% elamumaa
- krundi pindala: 4321m²
- lubatud suurim hoonete arv: 2 (üks **üksikelamu** ja üks abihoone)
- lubatud suurim hoonete ehitusalune pind: 300m² (elamu – 250m², abihoone – 50m²)
- lubatud suurim hoonete suletud brutopind: 440m² (elamu- 390m², abihoone – 50m²)
- lubatud suurim korruselisus: 2^a
- lubatud suurim katuseharja kõrgus: elamu- 9m, abihoone- 5m

Piirangud:

- maaparandussüsteemi eesvoolukraavi piiranguvöönd 50m
- maaparandussüsteemi eesvoolukraavi ehituskeeluvöönd 25m
- maaparanduskraavi K-3 hooldusala 1+5m kraavi servast
- olemasoleva Tärklise alajaama kaitsevöönd 20m
- servituudi vajadus:
 - olemasolevale kanalisatsioonitorule koridori laiusega 4m võrguvaldaja kasuks
 - planeeritud elektri kõrgepingekaablile koridori laiusega 2m võrguvaldaja kasuks
 - planeeritud drenaažitorule koridori laiusega 2m kruntide pos nr 8, 12, 13, 17, 18-32, 36 kasuks

Käesoleva detailplaneeringuga on seatud tingimus krundil oleva puistuala säilitamiseks.

Krundile **pos nr 8** aadressi ettepanekuga Rihumäe tee 27 on ette nähtud:

- maa sihtotstarve: 100% elamumaa
- krundi pindala: 4372m²
- lubatud suurim hoonete arv: 2 (üks **üksikelamu** ja üks abihoone)
- lubatud suurim hoonete ehitusalune pind: 300m² (elamu – 250m², abihoone – 50m²)
- lubatud suurim hoonete suletud brutopind: 440m² (elamu- 390m², abihoone – 50m²)
- lubatud suurim korruselisus: 2^a
- lubatud suurim katuseharja kõrgus: elamu- 9m, abihoone- 5m

Piirangud:

- servituudi vajadus
 - olemasolevale kanalisatsioonitorule koridori laiusega 4m võrguvaldaja kasuks
 - planeeritud drenaažitorule koridori laiusega 2m kruntide pos 12, 13, 17, 18-32 kasuks

Käesoleva detailplaneeringuga on seatud tingimus krundil oleva puistuala säilitamiseks.

Krundile **pos nr 9** aadressi ettepanekuga Rihumäe tee 25 on ette nähtud:

- maa sihtotstarve: 100% elamumaa
- krundi pindala: 3760m²
- lubatud suurim hoonete arv: 2 (üks **üksikelamu** ja üks abihoone)
- lubatud suurim hoonete ehitusalune pind: 300m² (elamu – 250m², abihoone – 50m²)
- lubatud suurim hoonete suletud brutopind: 440m² (elamu- 390m², abihoone – 50m²)
- lubatud suurim korruselisus: 2^a
- lubatud suurim katuseharja kõrgus: elamu- 9m, abihoone- 5m

Krundile **pos nr 10** aadressi ettepanekuga Rihumäe tee 28 on ette nähtud:

- maa sihtotstarve: 100% elamumaa
- krundi pindala: 3873m²
- lubatud suurim hoonete arv: 2 (üks **üksikelamu** ja üks abihoone)
- lubatud suurim hoonete ehitusalune pind: 300m² (elamu – 250m², abihoone – 50m²)
- lubatud suurim hoonete suletud brutopind: 440m² (elamu- 390m², abihoone – 50m²)
- lubatud suurim korruselisus: 2^a
- lubatud suurim katuseharja kõrgus: elamu- 9m, abihoone- 5m

Piirangud:

- servituudi vajadus planeeritud drenaažitorule koridori laiusega 2m kruntide pos 11, 14, 15 kasuks

Krundile **pos nr 11** aadressi ettepanekuga Rihumäe tee 26 on ette nähtud:

- maa sihtotstarve: 100% elamumaa
- krundi pindala: 3796m²

<ul style="list-style-type: none">- lubatud suurim hoonete arv: 2 (üks üksikelamu ja üks abihoone)- lubatud suurim hoonete ehitusalune pind: 300m² (elamu – 250m², abihoone – 50m²)- lubatud suurim hoonete suletud brutopind: 440m² (elamu- 390m², abihoone – 50m²)- lubatud suurim korruselisus: 2^a- lubatud suurim katuseharja kõrgus: elamu- 9m, abihoone- 5m <p>Piirangud:</p> <ul style="list-style-type: none">➤ servituudi vajadus planeeritud drenaažitorule koridori laiusega 2m kruntide pos 14, 15 kasuks
<p>Krundile pos nr 12 aadressi ettepanekuga <u>Rihumäe tee 23</u> on ette nähtud:</p> <ul style="list-style-type: none">- maa sihtotstarve: 100% elamumaa- krundi pindala: 3657m²- lubatud suurim hoonete arv: 2 (üks üksikelamu ja üks abihoone)- lubatud suurim hoonete ehitusalune pind: 300m² (elamu – 250m², abihoone – 50m²)- lubatud suurim hoonete suletud brutopind: 440m² (elamu- 390m², abihoone – 50m²)- lubatud suurim korruselisus: 2^a- lubatud suurim katuseharja kõrgus: elamu- 9m, abihoone- 5m <p>Piirangud:</p> <ul style="list-style-type: none">➤ servituudi vajadus planeeritud drenaažitorule koridori laiusega 2m kruntide pos 13, 17, 18-32 kasuks
<p>Krundile pos nr 13 aadressi ettepanekuga <u>Rihumäe tee 21</u> on ette nähtud:</p> <ul style="list-style-type: none">- maa sihtotstarve: 100% elamumaa- krundi pindala: 3775m²- lubatud suurim hoonete arv: 2 (üks üksikelamu ja üks abihoone)- lubatud suurim hoonete ehitusalune pind: 300m² (elamu – 250m², abihoone – 50m²)- lubatud suurim hoonete suletud brutopind: 440m² (elamu- 390m², abihoone – 50m²)- lubatud suurim korruselisus: 2^a- lubatud suurim katuseharja kõrgus: elamu- 9m, abihoone- 5m <p>Piirangud:</p> <ul style="list-style-type: none">➤ servituudi vajadus planeeritud drenaažitorule koridori laiusega 2m kruntide pos 17, 18-32 kasuks
<p>Krundile pos nr 14 aadressi ettepanekuga <u>Rihumäe tee 24</u> on ette nähtud:</p> <ul style="list-style-type: none">- maa sihtotstarve: 100% elamumaa- krundi pindala: 3623m²- lubatud suurim hoonete arv: 2 (üks üksikelamu ja üks abihoone)- lubatud suurim hoonete ehitusalune pind: 300m² (elamu – 250m², abihoone – 50m²)- lubatud suurim hoonete suletud brutopind: 440m² (elamu- 390m², abihoone – 50m²)- lubatud suurim korruselisus: 2^a- lubatud suurim katuseharja kõrgus: elamu- 9m, abihoone- 5m <p>Piirangud:</p> <ul style="list-style-type: none">servituudi vajadus planeeritud drenaažitorule koridori laiusega 2m krundi pos 15 kasuks
<p>Krundile pos nr 15 aadressi ettepanekuga <u>Rihumäe tee 22</u> on ette nähtud:</p> <ul style="list-style-type: none">- maa sihtotstarve: 100% elamumaa- krundi pindala: 3616m²- lubatud suurim hoonete arv: 2 (üks üksikelamu ja üks abihoone)- lubatud suurim hoonete ehitusalune pind: 300m² (elamu – 250m², abihoone – 50m²)- lubatud suurim hoonete suletud brutopind: 440m² (elamu- 390m², abihoone – 50m²)- lubatud suurim korruselisus: 2^a

- lubatud suurim katuseharja kõrgus: elamu- 9m, abihoone- 5m

Krundile **pos nr 16** aadressi ettepanekuga Rihumäe tee 20 on ette nähtud:

- maa sihtotstarve: 100% elamumaa
- krundi pindala: 3843m²
- lubatud suurim hoonete arv: 2 (üks **üksikelamu** ja üks abihoone)
- lubatud suurim hoonete ehitusalune pind: 300m² (elamu – 250m², abihoone – 50m²)
- lubatud suurim hoonete suletud brutopind: 440m² (elamu- 390m², abihoone – 50m²)
- lubatud suurim korruselisus: 2^a
- lubatud suurim katuseharja kõrgus: elamu- 9m, abihoone- 5m

Krundile **pos nr 17** aadressi ettepanekuga Rihumäe tee 19 on ette nähtud:

- maa sihtotstarve: 100% elamumaa
- krundi pindala: 3602m²
- lubatud suurim hoonete arv: 2 (üks **üksikelamu** ja üks abihoone)
- lubatud suurim hoonete ehitusalune pind: 300m² (elamu – 250m², abihoone – 50m²)
- lubatud suurim hoonete suletud brutopind: 440m² (elamu- 390m², abihoone – 50m²)
- lubatud suurim korruselisus: 2^a
- lubatud suurim katuseharja kõrgus: elamu- 9m, abihoone- 5m

Piirangud:

- servituudi vajadus
 - olemasolevale kanalisatsioonitorule koridori laiusega 4m võrguvaldaja kasuks
 - planeeritud drenaažitorule koridori laiusega 2m kruntide pos 18-32 kasuks

Krundile **pos nr 18** aadressi ettepanekuga Rihumäe tee 17 on ette nähtud:

- maa sihtotstarve: 100% elamumaa
- krundi pindala: 3625m²
- lubatud suurim hoonete arv: 2 (üks **üksikelamu** ja üks abihoone)
- lubatud suurim hoonete ehitusalune pind: 300m² (elamu – 250m², abihoone – 50m²)
- lubatud suurim hoonete suletud brutopind: 440m² (elamu- 390m², abihoone – 50m²)
- lubatud suurim korruselisus: 2^a
- lubatud suurim katuseharja kõrgus: elamu- 9m, abihoone- 5m

Piirangud:

- planeeritud kanalisatsioonipumpla kaitsevöönd R=10m
- servituudi vajadus:
 - juurdepääs koridori laiusega 5m Sepa kinnistu kasuks

Krundile **pos nr 19** aadressi ettepanekuga Rihumäe tee 15 on ette nähtud:

- maa sihtotstarve: 100% elamumaa
- krundi pindala: 4352m²
- lubatud suurim hoonete arv: 2 (üks **üksikelamu** ja üks abihoone)
- lubatud suurim hoonete ehitusalune pind: 300m² (elamu – 250m², abihoone – 50m²)
- lubatud suurim hoonete suletud brutopind: 440m² (elamu- 390m², abihoone – 50m²)
- lubatud suurim korruselisus: 2^a
- lubatud suurim katuseharja kõrgus: elamu- 9m, abihoone- 5m

Piirangud:

- planeeritud kanalisatsioonipumpla kaitsevöönd R=10m
- servituudi vajadus:
 - juurdepääs koridori laiusega 5m Sepa kinnistu kasuks

Krundile **pos nr 20** aadressi ettepanekuga Rihumäe tee 13 on ette nähtud:

- maa sihtotstarve: 100% elamumaa
- krundi pindala: 3623m²
- lubatud suurim hoonete arv: 2 (üks **üksikelamu** ja üks abihoone)
- lubatud suurim hoonete ehitusalune pind: 300m² (elamu – 250m², abihoone – 50m²)
- lubatud suurim hoonete suletud brutopind: 440m² (elamu- 390m², abihoone – 50m²)
- lubatud suurim korruselisus: 2^a
- lubatud suurim katuseharja kõrgus: elamu- 9m, abihoone- 5m

Piirangud:

- planeeritud kanalisatsioonipumpla kaitsevöönd R=10m

Krundile **pos nr 21** aadressi ettepanekuga Rihumäe tee 11 on ette nähtud:

- maa sihtotstarve: 100% elamumaa
- krundi pindala: 3764m²
- lubatud suurim hoonete arv: 2 (üks **üksikelamu** ja üks abihoone)
- lubatud suurim hoonete ehitusalune pind: 300m² (elamu – 250m², abihoone – 50m²)
- lubatud suurim hoonete suletud brutopind: 440m² (elamu- 390m², abihoone – 50m²)
- lubatud suurim korruselisus: 2^a
- lubatud suurim katuseharja kõrgus: elamu- 9m, abihoone- 5m

Piirangud:

- planeeritud kanalisatsioonipumpla kaitsevöönd R=10m

Krundile **pos nr 22** aadressi ettepanekuga Rihumäe tee 18 on ette nähtud:

- maa sihtotstarve: 100% elamumaa
- krundi pindala: 3665m²
- lubatud suurim hoonete arv: 2 (üks **üksikelamu** ja üks abihoone)
- lubatud suurim hoonete ehitusalune pind: 300m² (elamu – 250m², abihoone – 50m²)
- lubatud suurim hoonete suletud brutopind: 440m² (elamu- 390m², abihoone – 50m²)
- lubatud suurim korruselisus: 2^a
- lubatud suurim katuseharja kõrgus: elamu- 9m, abihoone- 5m

Krundile **pos nr 23** aadressi ettepanekuga Rihumäe tee 16 on ette nähtud:

- maa sihtotstarve: 100% elamumaa
- krundi pindala: 3890m²
- lubatud suurim hoonete arv: 2 (üks **üksikelamu** ja üks abihoone)
- lubatud suurim hoonete ehitusalune pind: 300m² (elamu – 250m², abihoone – 50m²)
- lubatud suurim hoonete suletud brutopind: 440m² (elamu- 390m², abihoone – 50m²)
- lubatud suurim korruselisus: 2^a
- lubatud suurim katuseharja kõrgus: elamu- 9m, abihoone- 5m

Krundile **pos nr 24** aadressi ettepanekuga Rihumäe tee 14 on ette nähtud:

- maa sihtotstarve: 100% elamumaa
- krundi pindala: 3691m²
- lubatud suurim hoonete arv: 2 (üks **üksikelamu** ja üks abihoone)
- lubatud suurim hoonete ehitusalune pind: 300m² (elamu – 250m², abihoone – 50m²)
- lubatud suurim hoonete suletud brutopind: 440m² (elamu- 390m², abihoone – 50m²)
- lubatud suurim korruselisus: 2^a
- lubatud suurim katuseharja kõrgus: elamu- 9m, abihoone- 5m

Krundile pos nr 25 aadressi ettepanekuga Rihumäe tee 12 on ette nähtud:

- maa sihtotstarve: 100% elamumaa
- krundi pindala: 3810m²
- lubatud suurim hoonete arv: 2 (üks **üksikelamu** ja üks abihoone)
- lubatud suurim hoonete ehitusalune pind: 300m² (elamu – 250m², abihoone – 50m²)
- lubatud suurim hoonete suletud brutopind: 440m² (elamu - 390m², abihoone – 50m²)
- lubatud suurim korruselisus: 2^a
- lubatud suurim katuseharja kõrgus: elamu- 9m, abihoone- 5m

Krundile pos nr 26 aadressi ettepanekuga Rihumäe tee 9 on ette nähtud:

- maa sihtotstarve: 100% elamumaa
- krundi pindala: 3622m²
- lubatud suurim hoonete arv: 2 (üks **üksikelamu** ja üks abihoone)
- lubatud suurim hoonete ehitusalune pind: 300m² (elamu – 250m², abihoone – 50m²)
- lubatud suurim hoonete suletud brutopind: 440m² (elamu- 390m², abihoone – 50m²)
- lubatud suurim korruselisus: 2^a
- lubatud suurim katuseharja kõrgus: elamu- 9m, abihoone- 5m

Krundile pos nr 27 aadressi ettepanekuga Rihumäe tee 7 on ette nähtud:

- maa sihtotstarve: 100% elamumaa
- krundi pindala: 3648m²
- lubatud suurim hoonete arv: 2 (üks **üksikelamu** ja üks abihoone)
- lubatud suurim hoonete ehitusalune pind: 300m² (elamu – 250m², abihoone – 50m²)
- lubatud suurim hoonete suletud brutopind: 440m² (elamu- 390m², abihoone – 50m²)
- lubatud suurim korruselisus: 2^a
- lubatud suurim katuseharja kõrgus: elamu- 9m, abihoone- 5m

Krundile pos nr 28 aadressi ettepanekuga Rihumäe tee 5 on ette nähtud:

- maa sihtotstarve: 100% elamumaa
- krundi pindala: 5905m²
- lubatud suurim hoonete arv: 2 (üks **üksikelamu** ja üks abihoone)
- lubatud suurim hoonete ehitusalune pind: 300m² (elamu – 250m², abihoone – 50m²)
- lubatud suurim hoonete suletud brutopind: 440m² (elamu- 390m², abihoone – 50m²)
- lubatud suurim korruselisus: 2^a
- lubatud suurim katuseharja kõrgus: elamu- 9m, abihoone- 5m

Piirangud:

- Kuusalu-Valkla riigimaantee T-11267 teekaitsevöönd 50m äärmise sõiduraja teljest
- Kuusalu-Valkla riigimaantee T-11267 sanitaarkaitsevöönd 60m sõidutee servast

Krundile pos nr 29 aadressi ettepanekuga Rihumäe tee 3 on ette nähtud:

- maa sihtotstarve: 100% elamumaa
- krundi pindala: 4111m²
- lubatud suurim hoonete arv: 2 (üks **üksikelamu** ja üks abihoone)
- lubatud suurim hoonete ehitusalune pind: 300m² (elamu – 250m², abihoone – 50m²)
- lubatud suurim hoonete suletud brutopind: 440m² (elamu- 390m², abihoone – 50m²)
- lubatud suurim korruselisus: 2^a
- lubatud suurim katuseharja kõrgus: elamu- 9m, abihoone- 5m

Piirangud:

- Jõelähtme-Kemba riigimaantee T-11260 sanitaarkaitsevöönd 200m sõidutee servast

Krundile pos nr 30 aadressi ettepanekuga Rihumäe tee 8 on ette nähtud:

- maa sihtotstarve: 100% elamumaa
- krundi pindala: 4291m²
- lubatud suurim hoonete arv: 2 (üks 4-boksisga **ridaelamu** ja 1 abihoone)
- lubatud suurim hoonete ehitusalune pind: 675m² (elamuboks a´125m², abihoone – 175m²)
- lubatud suurim suletud brutopind: 875m² (elamu- 175m², abihoone- 175m²)
- lubatud suurim korruselisus: 2^a
- lubatud suurim katuseharja kõrgus: elamu-9m, abihoone- 5m.

Piirangud:

- Jõelähtme-Kemba riigimaantee T-11260 sanitaarkaitsevöönd 200m sõidutee servast
- servituudi vajadus
 - juurdepääsuteele laiuks 5m krundi pos 31 kasuks
 - planeeritavale kanalisatsioonitorule koridori laiuks 2m võrguvaldaja kasuks
 - planeeritud veetorule koridori laiuks 2m võrguvaldaja kasuks
 - planeeritud drenaažitorule koridori laiuks 2m pos 31 kasuks

Krundile pos nr 31 aadressi ettepanekuga Rihumäe tee 10 on ette nähtud:

- maa sihtotstarve: 100% elamumaa
- krundi pindala: 4160m²
- lubatud suurim hoonete arv: 2 (üks 4-boksisga **ridaelamu** ja 1 abihoone)
- lubatud suurim hoonete ehitusalune pind: 675 m² (elamuboks a - 125m², abihoone – 175m²)
- lubatud suurim suletud brutopind: 875m² (elamu- 175m², abihoone- 175m²)
- lubatud suurim korruselisus: 2^a
- lubatud suurim katuseharja kõrgus: elamu-9m, abihoone- 5m.

Piirangud:

- Jõelähtme-Kemba riigimaantee T-11260 sanitaarkaitsevöönd 200m sõidutee servast

Krundile pos nr 32 aadressi ettepanekuga Rihumäe tee 4 on ette nähtud:

- maa sihtotstarve: 100% elamumaa
- krundi pindala: 3917m²
- lubatud suurim hoonete arv: 2 (üks 4-boksisga **ridaelamu** ja 1 abihoone)
- lubatud suurim hoonete ehitusalune pind: 640 m² (elamuboks a - 125m², abihoone – 140m²)
- lubatud suurim suletud brutopind: 840m² (elamu- 175m², abihoone- 140m²)
- lubatud suurim korruselisus: 2^a
- lubatud suurim katuseharja kõrgus: elamu-9m, abihoone- 5m

Piirangud:

- Kuusalu-Valkla riigimaantee T-11267 teekaitsevöönd 50m äärmise sõiduraja teljest
- Jõelähtme-Kemba riigimaantee T-11260 sanitaarkaitsevöönd 200m sõidutee servast
- servituudi vajadus olemasolevale kanalisatsioonitorule koridori laiuks 4m võrguvaldaja kasuks

Krundile pos nr 33 aadressi ettepanekuga Rihumäe tee 2 on ette nähtud:

- maa sihtotstarve: 100% elamumaa
- krundi pindala: 3485m²
- lubatud suurim hoonete arv: 2 (üks 4-boksisga **ridaelamu** ja 1 abihoone)
- lubatud suurim hoonete ehitusalune pind: 640 m² (elamuboks a - 125m², abihoone – 140m²)
- lubatud suurim suletud brutopind: 840m² (elamu- 175m², abihoone- 140m²)
- lubatud suurim korruselisus: 2^a
- lubatud suurim katuseharja kõrgus: elamu-9m, abihoone- 5m

Piirangud:

- Kuusalu-Valkla riigimaantee T-11267 teekaitsevöönd 50m äärmise sõiduraja teljest
- Jõelähtme-Kemba riigimaantee T-11260 sanitaarkaitsevöönd 200m sõidutee servast

Krundile pos nr 34 aadressi ettepanekuga Rihumäe ärimaja on ette nähtud:

- maa sihtotstarve: 100% ärimaa
- krundi pindala: 6178 m²
- lubatud suurim hoonete arv: 2
- lubatud suurim hoonete ehitusalune pind: 2000m²
- lubatud suurim suletud brutopind: 4000m²
- lubatud suurim korruselisus: 2
- lubatud suurim katuseharja kõrgus: 9m

Piirangud:

- Kuusalu-Valkla riigimaantee T-11267 teekaitsevöönd 50m äärmise sõiduraja teljest
- Jõelähtme-Kemba riigimaantee T-11260 teekaitsevöönd 50m äärmise sõiduraja teljest
- Jõelähtme-Kemba riigimaantee T-11260 sanitaarkaitsevöönd 200m sõidutee servast
- servituudi vajadus olemasolevale sidekaablile koridori laiusega 4m võrguvaldaja kasuks

Krundile pos nr 35 aadressi ettepanekuga Rihumäe tee 6 on ette nähtud

- maa sihtotstarve: 100% üldkasutatavaks maaks
- krundi pindala: 19049m²

Piirangud:

- Jõelähtme-Kemba riigimaantee T-11260 teekaitsevöönd 50m äärmise sõiduraja teljest
- Jõelähtme-Kemba riigimaantee T-11260 sanitaarkaitsevöönd 200m sõidutee servast
- servituudi vajadus
 - olemasolevale sidekaablile koridori laiusega 4m võrguvaldaja kasuks
 - olemasolevale kanalisatsioonitorule koridori laiusega 4m võrguvaldaja kasuks
 - planeeritud veetorule koridori laiusega 2m võrguvaldaja kasuks
 - planeeritud elektri kõrgepingekaablile koridori laiusega 2m võrguvaldaja kasuks
 - planeeritud elektri madalpingekaablile koridori laiusega 2m võrguvaldaja kasuks
 - planeeritud sidekaablile koridori laiusega 2m võrguvaldaja kasuks

Krundile pos nr 36 on aadressi ettepanekuga Rihumäe tee 29 on ette nähtud

- maa sihtotstarve: 100% üldkasutatavaks maaks
- krundi pindala: 4027m²

Piirangud:

- Tärklise alajaama kaitsevöönd 20m
- servituudi vajadus
 - olemasolevale kanalisatsioonitorule koridori laiusega 4m võrguvaldaja kasuks
 - Tärklise alajaama juurdepääsuteele koridori laiusega 5m krundi pos 37 kasuks
 - planeeritud kanalisatsioonitorule koridori laiusega 2m võrguvaldaja kasuks
 - planeeritud elektri kõrgepingekaablile koridori laiusega 2m võrguvaldaja kasuks
 - planeeritud elektri madalpingekaablile koridori laiusega 2m võrguvaldaja kasuks
 - planeeritud tänavavalgustuskaablile koridori laiusega 2m võrguvaldaja kasuks
 - planeeritud drenaažitorule koridori laiusega 2m kruntide pos 8, 12, 13, 17, 18-32 kasuks

Krundile pos nr 37 aadressiga Tärklise alajaama

- maa sihtotstarve: 100% tootmismaa

- krundi pindala: 81m²
- lubatud suurim hoonete arv: 1
- lubatud suurim hoonete ehitusalune pind: 10m²
- lubatud suurim suletud brutopind: 10m²
- lubatud suurim korruselisus: 1
- lubatud suurim katuseharja kõrgus: 4m

Krundil paikneb olemasolev Tärklise 10/0,4 kV alajaam, mis kuulub rekonstrueerimisele.

Krunt pos nr 38 aadressi ettepanekuga Rihumäe alajaam

- maa sihtotstarve: 100% tootmismaa
- krundi pindala: 45m²
- lubatud suurim hoonete arv: 1
- lubatud suurim hoonete ehitusalune pind: 10m²
- lubatud suurim suletud brutopind: 10m²
- lubatud suurim korruselisus: 1
- lubatud suurim katuseharja kõrgus: 4m

Krundile on ette nähtud Rihumäe alajaama tüüplahenduse paigaldamine.

Krundile pos nr 39 aadressi ettepanekuga Rihumäe tee T1

- maa sihtotstarve: 100% transpordimaa
- krundi pindala: 26701m²

Krundile pos nr 40 aadressi ettepanekuga Kurepõllu kergliiklustee L1

- maa sihtotstarve: 100% transpordimaa
- krundi pindala: 629m²

Krundile pos nr 41 aadressi ettepanekuga Kurepõllu kergliiklustee L2

- maa sihtotstarve: 100% transpordimaa
- krundi pindala: 4550m²

Käesoleva detailplaneeringuga seatakse tingimus, et planeeringuala transpordimaale (krundid pos nr 39, 40 ja 41) kavandatud teede ja insenervõrkude ning ümberehitatava drenaažitorustiku väljaehitamine on arendaja kohustus.

Planeeringuala teede, insenervõrkude ja rohealade hooldamiseks on ette nähtud MTÜ moodustamine, kuhu kuuluvad planeeringuala kinnistute omanikud. Transpordimaa ja üldkasutatava maa kinnistud antakse tänase kinnistute omaniku poolt tasuta üle planeeringuala haldava mittetulundusühistu omandisse.

Kruntide moodustamise ja ehitusõiguse tabelid on toodud *joonisel nr.3 PÕHIJONIS INSENERVÕRKUDEGA*.

3.4. ARHITEKTUURINÕUDED

1. Hoonestus

- lubatud on ainult lahtine hoonestusviis st. hoone ja naaberkruntide vahele jääb vaba ruumi,
- üksikelamu krundile on lubatud kuni kaks hoonemahtu: elamu ja abihoone

- üksikelamukrundil on lubatud hoonestuse ehitusalune pind max 300m², millest 250m² on lubatud suletud brutopinna alune pind,
- ridaelamu krundile on lubatud kuni kaks hoonemahtu: elamu ja abihoone
- ridaelamu krundil nr 30 ja 31 on lubatud hoonestuse ehitusalune pind max 675m², millest 500m² on lubatud suletud brutopinna alune pind
- ridaelamu krundil nr 32 ja 33 on lubatud hoonestuse ehitusalune pind max 640m², millest 500m² on lubatud suletud brutopinna alune pind
- hoonete lubatud katusekalle on vahemikus 30° - 45°
- katuseharja suund on ette nähtud paralleelselt või risti planeeritava tee suunaga
- eluhoone lubatud suurim kõrgus planeeritud maapinnast katuseharjani on 9m; abihoonel kuni 5m.
- maksimaalne hoonete sokli kõrgus planeeritud maapinnast 0,6m;
- Planeeringuala on kavandatud 3 elamugrupina, mis seab tingimuseks grupi sarnase arhitektuurivormi ja -keelega. Iga elamugrupi hoonestamiseks soovitatakse kasutada korduvkasutusprojekte väikeste fassaadilahenduste erinevustega.
- hoonete arhitektuur peab lähtuma eesti traditsioonilisest elamust proportsioonide ja miljöö kujundamise seisukohalt. Elamu peab olema kaasaegse arhitektuurikeelega, kavandada ruumide valgustamiseks suuremaid aknapindu, suhtlemist välisruumiga.
- Ärihoone arhitektuur peab sobima ja täiendama ajalooliselt asumis väljakujunenud arhitektuuriga, lubatud ei ole moonutatavad detailid ja kirevad värvitoonid.

Välisviimistluses:

- kasutada puitviimistlust, lubatud erinevad variandid, kombineerituna kivi ja krohvipindadega.
- frees-ümarpalk välisviimistluse kasutamine ei ole lubatud
- mitte kasutada looduslike materjale imiteerivaid materjale - plastvoodrit
- värvilahenduses kasutada pastelseid, tagasihoidlike looduslähedasi toone.

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

Hoonete ehitusprojektide eskiislahendused ja ehitusprojektid esitada vallavalitsusele kooskõlastamiseks enne ehitusloa taotlemist.

2. Haljastus ja heakord

- lahendada ja esitada koos ehitusprojektidega;

- puistualale kavandatud hoonestatavatel kruntidel säilitada kõrghaljastus, lubatud on ainult hooldusraie;

- kõrghaljastuseta elamukruntidele ja üldmaakrundile on kohustuslik 30% ulatuses krundi pinnast istutada vähemalt 1 puu krundi iga 250m² kohta. Sobiv on traditsiooniliste viljapuu- ja aedade rajamine. Puuliikide valimisel arvestada kasvukoha tüübiga, huumuskihi paksusega. Isutatava puu tüve läbimõõt peab olema 5 – 8 cm. Soovituslike puuliikidena kasutada männi ja kase erinevaid liike, pärna;

- ridaelamute juurde kavandatud rekreatsiooniala väljaehitamiseks koostada eraldi projekt ja taotleda ehitusloa. Nimetatud projekti koostamisel arvestada väikelaste mängunurga rajamisega (vähemalt kaks 3x3m liivakasti, kolm kolmekohalist rippkiike, kaks liumäge ja ronilat mängumajadega, istepingid). Väikelaste mänguväljak peab olema piiratud 1,2m kõrguse piirdega. Suurematele lastele on ette nähtud korvpalliplats vms. Ala kõnniteed kavandada valgustusega ja pinkidega, prügiurnidega.

- iga elamumaa kinnistu ümber võib rajada piirdeid. Tagamaks ühtlast vaadet on tänavajoonel ette nähtud piirdeaia kõrgus 1,5m, mis iga krundi osas lahendatakse sobivas koosluses projekteeritava elamuga. Piirete materjaliks puit-lipp või puit-latt, võrkpiire kombineerituna haljastusega, dekoratiiv-hekk-piire. Arhitektuurselt peaksid piirded olema kerged, läbipaistvad, sobivas koosluses hoonega ja ka naaberkruntide piiretega. Naaberkinnistute piiril rajada piirded kokkuleppel naabritega;

- teemaa-alale on ette nähtud puuderivi istutamine. Istikute kõrgus min 1,5m.

3.5. KESKKONNAKAITSE TINGIMUSED

Planeeringuala ei paikne Natura 2000 võrgustiku alal, planeeringu realiseerimisest ei tulene olulist keskkonnamõju lähtuvalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 ning § 33 kirjeldatust, planeeringualal ei leidu teadaoleva info kohaselt kaitstavaid liike, kaitset vajavaid elupaigatüüpe, detailplaneeringu elluviimine ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi ning ei sea ohtu inimeste tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

Õhusaaste (sh **müra**) lähtub peamiselt läheduses asuvatelt maanteedelt.

Sotsiaalministri määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kohaselt tuleb uute objektide planeerimisel või maantee-ehitusel võtta aluseks taotlustase.

Detailplaneeringuala kuulub II kategooriasse: laste- ja õppeasutused, tervishoiu- ja hoolekandeaasutused, elamualad, puhkealad ja pargid linnades ning asulates. Vastav müra taotlustase II kategooria uutel planeeritavatel aladel on päevasel ajal 55 ja öisel ajal 45 dB. Vastavalt OÜ Alkranel koostatud ekspertiishinnangule detailplaneeringu keskkonnamõjude kohta (vt Lisa 9) jääb **müratase** 2009.a ja perspektiivis aastase ööpäeva keskmise liiklussageduse korral päevasel ja öisel ajal lubatud taotlustaseme piiridesse.

Seega ei ole vajalik täiendavaid mürataset vähendavaid meetmeid kasutusele võtta. Maanteele lähimate elamute puhul projekteerimisel kavandada elu- ja magamistoad maanteest kaugemale jäävasse hoone osasse. Soovituslikult näha ette hoonete projekteerimisel meetmed mürataseme vähendamiseks elu ja tööruumides.

Jöelähtme - Kemba kõrvalmaantee on viidud detailplaneeringuala piires täielikult kõvakatte alla. Kuusalu – Valkla kõrvalmaantee on detailplaneeringuala piires kaetud freespuru kattega, mida võib samuti lugeda kõvakatteks. Kõvakatte all olevad teed vähendavad tunduvalt tolmu üles paiskamist, seega ei kaasne mõju ka elamualade õhukvaliteedile.

Detailplaneeringuala lõunaosasse on ette nähtud kahest osast koosnevat ja kõrghaljastusega kaetud pinnasvalli ning Kuusalu – Valkla tee äärde kõrghaljastusega rekreatsiooniala rajamist. Nimetatud asjad toimivad täiendava puhvrina. Detailplaneering ei näe ette elamute rajamist teekaitsevööndisse.

Detailplaneeringualast kirdesuunas paikneb Hinnu seafarm (vähim kaugus farmist planeeringuala piirini ca 275m). Farmi võimaliku negatiivse mõju väljaselgitamiseks on teostatud „Ekspertihinnang Hinnu seafarmi mõju Kuusalu vallas Allika külas Uue-Kure, Kurepõllu, Kureniidu ja Vana-Kure kinnistutele planeeritavale elamualale“ (Alkranel OÜ, 2008), (vt Lisa 8).

Teostatud uuringud näitavad, et kahjulikku mõju (tulevaste elanike seisukohast) detailplaneeringu alale Hinnu seafarm ei tekita. Samuti puudub eeldus ebameeldivate lõhnaaistingute tekkeks. Tulevikus peab farm rakendama kompleksloa taotluses (OÜ Alkranel 2005 ja 2007) ja neile antud kompleksloas (nr. L.KKL.HA- 171420) toodud meetmeid, mis vähendaksid välisõhus levivate saasteainete levikut, mistõttu on garanteeritud, et olukord paraneb ekspertihinnangus näidatust veelgi.

2009 a suvel on mõõdetud Hinnu seafarmi kinnistu piiril vesiniksulfiidi (1) ja ammoniaagi (41) mikrogrammi kuupmeetri kohta. Välisõhu temperatuur oli 17,2 kraadi, õhurõhk 764mm Hg ning niiskus 56%.

Tuule suund SW ning kiirus 3,5 m/s. Mõõtmised teostati Hinnu Seafarmis piiril koordinaatidega: X: 6592795,3 - Y: 580880,5 (Koordinaate iseloomustab kirja manuses olev skeem Lisas nr 8)

Seega on planeeringualal õhukvaliteet normidele vastav ning Hinnu seafarmist levivad saasteained ei avalda olulist mõju planeeritavale elamualale ning sinna elama asuvatele inimestele.

Lisaks eelnevale võib paikkonna õhukvaliteeti mõjutada ka elamute **kütmisest** tulenevad heitgaasid. Planeeringuga on kavandatud soojavarustus väikeelamutes, ridaelamutes ja ärihoones peamiselt soojuspumba baasil (lubatud on ka muud kütteviisid (n. ahiküte, kergõli jms)). Nimetatud kütteliigid ei põhjusta negatiivseid mõjusid paikkonna õhukvaliteedile. Soovitav on soojuspumpadena kasutada õhk-õhk (seade, mis võtab soojuse välisõhust ja annab selle toaõhule) või õhk-vesi (seade, mis võtab soojuse välisõhust ja annab selle veele) soojuspumpasid.

Pinna- ja põhjavesi (sh sademevesi)

Detailplaneeringuala põhjapiiril asuval **maaparanduse eesvoolukraavil** on Looduskaitseadusest tulenevaid piiranguid, millega on elamute hoonestusalade määramisel arvestatud (ehituskeeluvöönd 25m, piiranguvöönd 50m).

Maa-alal, kus juba paikneb olemasolev kuivendusvõrgustik, peab olema tagatud senise maaparandussüsteemi säilumine ja vajadusel renoveerimine või ümber juhtimine moel, mis tagab maa-ala edasise sihtotstarbelise kasutatavuse (määratakse hilisemate projekteerimistööde käigus).

Maaparandussüsteemi vanust arvestades (rajatud 1973.a) ning dokumendist „Meetme 3.4 raames maaparandussüsteemi rekonstrueerimise ja omanikujärevalve tegemise juhend“ (2006. a) juhitudes (maaparandussüsteemi eluiga 25-30 a) vajab maaparandussüsteem sõltumatult käesolevast detailplaneeringust rekonstrueerimist.

Käesoleva detailplaneeringuga on ette nähtud uue sade- ja drenaažveesüsteemi ehitamine, millega kokku kogutud sademevesi juhitakse planeeringuala põhjapiiril kulgevatesse kraavidesse. Arvestades planeeringuala sihtotstarvet ja kasutusintensiivsust, siis ei ole põhjust eeldada sadevee saastumist (n. teedel), mistõttu selle eraldi puhastamine (n. naftasaadustest) ei ole vajalik. Drenaažisüsteemi peatorude väljaehitamine on ette nähtud arendaja poolt samaaegselt ülejäänud insenervõrkude rajamisega.

Ekspertninnangu koostaja soovib nii ehitusgeoloogilises uuringus kui ka maaparandussüsteemi rekonstrueerimisel tähelepanu pöörata alale detailplaneeringuala põhjaosas, kus detailplaneeringu põhijoonise kohaselt paiknevad hoonestusalad 1-12. Viimased asuvad Maa-ameti (2009) andmetel (vt Lisa 7) liigniisketel muldadel, maapinna kõrgusi arvestades lohus ning samuti maaparandussüsteemi eesvoolu ääres (vt Lisa 6), mistõttu on ka suurem oht liigniiskusest põhjustatud probleemide tekkeks.

Sademevete ja liigvete ärajuhtimise tagamiseks on vajalik planeeringuala kraavide puhastamine ning laiendamine. Puhastamist vajab ka planeeringuala loodepiiril voolav looduslik veevoolukraav. Nende meetmete rakendamisel puudub kogumistiigi rajamise vajadus.

Kuna Põhja-Eesti on võimaliku radooniohuga ala, siis **enne elamute projekteerimist** on vajalik teostada radooniuuring ning vajadusel hoonete projekteerimisele lähtuda standardist EVS 840:2003 „Radooniohutu hoone projekteerimine“.

Siinkohal lisame veel täiendavad soovitusel, mis kehtivad radooniohtlikule alale ehitamisel:

1. Hoonestusprojekti koostamisel hoone asukohaks valida paksema pinnakattega ala.
2. Ehitustöödel võimalikult vähe rikkuda olemasolevat pinnakattekihti.
3. Ehitusalusele pinnasele lisada radooniohutust piirkonnast toodud kattekihti.
4. Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel lähtuda standardist EVS:839 „Sisekliima“.

Kuna kogu planeeringuala paikneb nõrgalt kaitstud põhjavee alal, siis on lubamatu reovee kogumine plastmahutiite baasil. Heitvesi on ette nähtud kanaliseerida ala läbiva kanalisatsioonitorustikku baasil.

Kuivõrd detailplaneeringuala veevarustus ja kanalisatsioon on ette nähtud lahendada Kiiu küla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni baasil, siis paikkonna pinna ja põhjaveele negatiivseid mõjusid nimetatud veekasutusviisidest ei tulene.

Kõrghaljastus, rohevõrgustik, avalik välisruum (sh inimesed)

Detailplaneeringu on ette nähtud olemasoleva **kõrghaljastuse** maksimaalne säilitamine. Metsa-alale kavandatud hoonestatavatel kruntidel tuleb säilitada kõrghaljastusega ala, kus on lubatud ainult hooldusraie (va kraavide hooldusalal). Kõrghaljastusega elamukruntidele ja üldmaakrundile on kohustuslik rajada kõrghaljastust. Haljastuse rajamine ette näha kruntide ehitusprojektide raames.

Harju maakonna teemaplaneeringu „Maakasutust ja asustumustrit suunavad keskkonnatingimused“ kohaselt ei paikne planeeritavad kinnistud väärtuslikul maastikul või rohevõrgustikul. Küll aga jääb detailplaneeringuala lõunaosa teemaplaneeringu kaardi kohaselt ajaloolise maastikumustriga alale, mida iseloomustab lagedate ja metsaste alade vaheldumine.

Nimetatud tingimusega on arvestatud ka detailplaneeringu koostamisel, kus küll varasemast tihedama hoonestusega alal on loodud nii lagedamaid kui ka kõrghaljastusega kaetud alasid.

Detailplaneering näeb ette 29 üksikelamu ja 4 ridaelamu rajamist, millele lisandub ka näiteks rekreatsiooniala mänguväljakuga. Planeeringuga on lubatud rajada piirdeid iga elamumaa kinnistu ümber. Kavandatava rekreatsioonialaga vähendatakse muuhulgas ka elamukruntide vaadeldavust maanteelt ning samuti maantee visuaalset mõju elamute kasutajatele. Vastavalt eksperthinnangule detailplaneeringu keskkonnamõjude kohta luuakse detailplaneeringuga piirkonda sobiv elukeskkond, mis arvestab ka avaliku välisruumi ning paikkonda kasutavate inimestega.

Tekkinud **jäätmed** on ette nähtud koguda konteineritesse omal krundil. Prügi äraveo kohta tuleb sõlmida vastavat teenust pakkuva firmaga leping. Iga krundi valdaja peab tagama regulaarse prügi äraveo.

Planeeringualale on ette nähtud üks sorteeritud jäätmete kogumiskoht (soovituslikult katusealuses) ärikrundil pos nr 34.

Iga krundi täpne haljastuse ja heakorra osa tuleb lahendada ehitusprojekti mahus, sh. tee maa-ala osas.

3.6. TEED JA LIIKLUSKORRALDUS

Juurdepääs kavandatud elamukvartalile on Kuusalu - Valkla maanteelt (T-11367). Põhijoonisele on märgitud Teeseadusest tulenevad piirangud.

Planeeringuala siseteede lahendus on kavandatud vastavalt EVS-ile 843:2003. Kvartalisisesele teema-alaalale (nime ettepanek Rihumäe tee) laiussega 18m, on ette nähtud sõidutee laiussega 6,0m ja kõnnitee laiussega 3,0m ning alale paigaldatakse vajalikud insenerivõrgud. Planeeringuala siseteede planeerimisel on arvestatud liikluskiirusega kuni 30km/h.

Teed peavad olema tolmuvaba kattega, tee-maast ca 50% peab olema haljaspind. Teede ja insenerivõrkude väljaehitamiseks tuleb koostada vastav ehitusprojekt.

Käesoleva detailplaneeringuga on läbi planeeringuala ette nähtud kõrvalkinnistutele (Kure, Kivipõllu, Kadapiku ja Sepa) juurdepääsud (vt KONTAKTALA PLAAN, joonis nr 2), mille kasutamise kohta sõlmitakse omanike vahel vastavad notariaalsed lepingud.

Konkreetsed juurdepääsud kruntidele täpsustada hoonete ehitusprojektidega.

Elanike autode parkimine on ette nähtud omal krundil (min 2 autokohta), üldkasutatavaid parklaid ette nähtud ei ole, siseteede ääres parkimine ei ole lubatud.

Riigimaantee äärde planeeringuala piires on ette nähtud kergliiklustee laiussega 3m.

3.7. TULEKAITSE ABINÕUD

Tuleohutusosa on koostatud vastavalt VV määrusele nr.315, 2004 „Ehitisele ja selle osadele esitatavad nõuded“.

Rajatavad elamud võivad kuuluda tulepüsivusklassi TP3. Hoonestusalade kõige väiksem vahemaa on 15m.

Tulekustutusvesi saadakse tee maa-alaalale rajatavatest tuletõrjeveemahutitest 3x54m³. Perspektiivne tulekustutusvesi on ette nähtud hüdrantide baasil, teenindusraadiusega 150m. Ühisveevärgi süsteemiga on võimalik ühendada võimalikke naaberplaneeringute alasid.

Tuletõrjeveemahuti peab olema aastaringseks kasutamiseks. Tulekustutusvee mahuti lahendus peab vastama standardile EVS 812 osa 6.

Juurdepääs hoonetele peab olema tagatud vähemalt kolmest küljest.

3.8. KURITEGEVUSE ENNETAMISE ABINÕUDEST

Teatud liiki kuritegusid on võimalik vähendada, muutes kuriteo sooritamise võimalusi ehitatud keskkonnas. Planeeringus on arvestatud Eesti Standardikeskuses välja töötatud kuritegevuse ennetamise standardiga.

*Ala koosluse mitmekesisus on ala elavuse tekkimises olulisim tegur. Elava kasutusega ala vähendab kuriteohirmu.

*Inimlikus mõõtkavas ehitamine (hiiglaslike kõrghoonekarpide vältimine) ja elanikes omanikutunde tekitamine üldkasutatavate kohtade suhtes vähendavad kuriteohirmu.

*Planeering, arhitektuur ja suunaviidad annavad inimestele tunde, et nad on piirkonnas teretulnud, suurendavad omaniku- ja kontrollitunnet ning vähendavad seega kuriteohirmu.

*Tagumiste juurdepääsude, aga samuti umbsoppide vältimine kujunduses ning murdvaraste jaoks (hõlpsalt) ligipääsetavate uste ja akende turvalisemaks muutmine vähendab sissemurdumise riski.

*Eraautode parkimine vahetult elamute ees või kobaratena paigutatud väikese pindalaga parkimisplatsid tõstavad omaniku- ja kontrollitunnet ning vähendavad seega autodega seotud probleeme.

3.9. PLANEERINGU RAKENDMISEGA SEOTUD MÕJUD JA VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAMINE

Kuna planeeringu elluviimisega kaasneb alati mingisugune mõju pinnasele, veekeskkonnale, õhukeskkonnale, floorale ja faunale, sotsiaal-majanduslikule keskkonnale, siis analüüsime antud keskkonnategureid eraldi.

Mõju pinnasele. Planeeringu elluviimisega kaasneb paratamatult ulatuslik mõju pinnasele, kuid hiljem tänu osaliselt pinnase väljavahetamisele ja osalisele maapinnataseme tõstmisele on võimalik praktiliselt täielikult vältida kahjulikke mõjusid pinnasele ja põhjaveele. Summaarne mõju on neutraalne.

Mõju veekeskkonnale. Maa-ala on osaliselt drenaažkuivendusega ala (põhjaosas). Seoses osalise pinnase väljavahetamisega, osalise maapinna tõstmisega elamukruntidel, uue sade- ja drenaažveesüsteemi ehitamisega on ette näha maa-ala kuivenemist. Sadevee ärajuhtimine on ette nähtud olemasolevate kraavide baasil.

Kuna tekkiv reovesi suunatakse ühiskanalisatsiooni ning muid kahjustavaid tegureid ei ole, siis summaarne mõju on neutraalne.

Mõju õhukeskkonnale. Planeeritava ala põhiliseks õhusaaste allikateks on autoliiklus ja hoonete küte. Õhusaaste jääb mõõdukaks, kuna kütuseks kasutatakse planeeringu kohaselt põhiliselt kombineeritud kütelliike (elekter, soojuspumbad, ahiküte, kergõli jms). Riigimaanteede müratase ei ületa normtasest mõõduka liikluse ja väikese kiiruse (lubatud 50km/h) tõttu.

Mõju maastikule. Planeeritud rida- ja üksikelamud ja kavandatud rohke kõrghaljastus sobib antud ümbrusse Kiiu aleviku kompaktse hoonestuse kui naabruses paiknevate elamutega hoonestatud kinnistute laiendusena. Elamualaks on piirkond soodne ala, maapinna reljeef ja ümbritsevad ning talukohad-puistualad loovad õdusa asumiruumi, kavandatav maastikukujundus mitmekesistab ja ilmetab olemasolevat maastikumustrit. Summaarne mõju neutraalne.

Mõju taimestikule. Planeeritaval alal on tegemist võsastuma hakkava rohumaaga. Olemasolev taimestik hävineb ainult elamukruntide hoonestusalade osas. Elamukruntide ja teede äärde rajatakse ehituste vahelisele alale rohkesti uut kõrghaljastust. Üldmaale on ette nähtud puude istutamine. Summaarne mõju neutraalne.

Mõju loomastikule. Planeeritav tegevus muudab planeeritava ala loomastiku elutingimusi. Kahepaiksete ja näriliste elualad küll kitsenevad, kuid suhteliselt suurtele elamukruntidele rajatav kõrghaljastus on soodsaks elukohaks mitmetele põõsalindudele ning väikeulukitele, mis kompenseerib muutuvat olukorda. Summaarne mõju neutraalne.

Mõju sotsiaal-majanduslikule keskkonnale. Elupiirkonna kujundamine Kiiu aleviku ja Kuusalu aleviku naabrusesse lisanduva asundusena toetab piirkonda rajatavate ettevõtluspiirkondade väljakujunemist. Elupaikade ja töökohtade lähedus vähendab pendelliikumist Tallinna kui suurima töökohtade/eluasumi vahel. Omavalitsusele lisandub maksumaksjaid, mis omakorda elavdab sotsiaalsfääri.

Planeeringu realiseerumisega kaasnevate keskkonnamõjutuste suurus ja ulatus ei ületa keskkonnataluvuse piire ning keskkonnakaitselisest seisukohast on kavandatav maakasutus antud piirkonnas sobis. Terviku üldilme seisukohalt on oluline iga krundivaldaja heaperemehelik käitumine ümbritsevasse looduskeskkonda.

Keskkonnakaitseliselt negatiivse mõjuga olevaid objekte, rajatise või muu kahjulikku dp alale ei ole kavandatud. Planeeringu koostamisel on kinni peetud kehtivast seadusandlusest.

Kokkuvõtvalt võib tõdeda, et detailplaneeringu ellurakendamisega olulisi ja pöördumatuid suure ulatusega negatiivseid keskkonnamõjusid kaasa ei too kui edaspidistes ehitus- ja kasutusstaadiumites tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnakaitselistest nõuetest, headest tavadest ja keskkonnakaitselistest tingimustest.

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine määratakse vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele. Enne ehitusloa taotlemist ja planeeritud insenervõrkude ehitamist tuleb sõlmida omanike vahel vastavad servituutide lepingud. Samuti tuleb enne hoone ehitusloa taotlemist sõlmida servituutidileping juurdepääsutee osas kinnistu omanikega, kelle maakautust see puudutab.

Planeeringu rakendamise võimalused ja kord määratakse vastavalt omavalitsuse ja arendaja vahelisel kokkuleppele.

3.10. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA JA PLANEERINGU ELLUVIIMISEKS VAJALIKUD KOKKULEPPED

- 1) katastriüksuste moodustamine, vajalike servituutide seadmine;
- 2) tehnovõrkude, -rajatiste ja teede projekteerimistingimuste väljastamine (vajadusel) ja nende projekteerimise alustamine koos kaasnevate lisauuringute teostamisega;
- 3) arendaja poolt ehituslubade taotlemine Kuusalu Vallavalitsuselt tehnovõrkude, -rajatiste ja teede ehitamiseks;
- 4) kvartalisestest teede, vee- ja kanalisatsioonitorustike ning kaabelliinide ehitamine kuni elamukruntide liitumispunktideni ja vastavate kasutuslubade väljastamine omavalitsuse poolt;
- 5) haljasalade rajamine, mänguväljaku väljaehitamine;
- 6) kinnistutele hoonete ehitamiseks ehituslubade väljastamine;
- 7) valmishitatud hooned saavad taotleda hoonetele kastutusload, mille väljastamise tingimuseks on punktis 4 loetletud ehitiste kasutuslubade olemasolu.

Eelpool nimetatud tööde finantseerimise ja teostamise osas sõlmitakse enne käesoleva detailplaneeringu kehtestamist arendaja, omavalitsuse ja vajadusel kolmandate osapoolte vahel notariaalne leping, mille kohaselt kohustab arendaja tee, tehnovõrgud ning üldkasutatava haljaala välja ehitamise ja rajama enne kui elamukruntide hoonestamiseks väljastatakse ehitusluba hoonete rajamiseks.

IV INSENERTEHNILINE LAHENDUS

4.1. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Veevarustus on lahendatud vastavalt Kuusalu Energia poolt 05.09.2007.a väljastatud tehnilistele tingimustele nr 25 (vt Lisa 11).

Planeeritud elamuala veega varustamine on ette nähtud AS Kuusalu Energia veevarustuse torustikust, ühendussõlm planeeringualast edelasuunas asuva Kiiu katlamaja naabruses (vt joonis nr 2 KONTAKTALA SKEEM)

Majandusjoogivee vajadus on ca 30 m³/d; 3...4 l/s.

Planeeritud elamuala teedele on veetoru ette nähtud rajada d110mm PE PN10 plasttorudest koos tuletõrjevee hüdrantidega (rajamissügavusega 1,8m) arvestusega, et perspektiivis on võimalik veevarustuse ringistamine tagamaks hüdrantide toimimine.

Planeeritud torustikust on ette nähtud harutorustikud igale krundile liitumispunktiga krundi piiri taga transpordimaal. Krundiühenduste diameetrid ja täpne asukoht täpsustada ehitusprojekti koostamisel.

Tuletõrjeveevajadus 10 l/s 3 tunni jooksul saadakse kuni veevarustuse ringistamiseni elamuala läbiva tee äärde transpordimaale paigaldatavatest 54m³ tuletõrjeveemahutitest.

Kanaliseerimine

Planeeringuala läbib olemasolev isevoolne reoveekanaliseerimise torustik, kuhu on kavandatud elamuala rajatavad kanalisatsioonitorud ühendada. Elurajooni siseselt peatorustikult on ette nähtud rajada tee maa-alale, millest omakorda rajatakse harutorustikud igale krundile liitumiskaevuga krundi piiri taga transpordimaal. Tulenevalt planeeringuala maapinna reljeefist on 4 krundi (pos nr 18-21) kanaliseerimiseks vajalik rajada maa-alune reovee pumpla sanitaarkaitsetsooniga 10m. Kuna olemasolev kanalisatsioonitorustik paikneb naaberkiinnistul (Kivipõllu mü), siis oleva ja planeeritud isevoolsete torustike ühenduskoht paikneb samuti naaberkiinnistul.

Sade- ja pinnasevesi

Kruntidel tekkivad sadeveed on ette nähtud osaliselt immutada pinnasesse. Kruntidelt tulevad sade- ja pinnasevee ärajuhtimiseks on tee maa-alale planeeritud drenaaži- ja sademetevetektorustik, mis omakorda juhitakse planeeringuala põhjapiiril kulgevatesse kraavidesse.

Praegu on planeeringuala põhjaosa kaetud ühtlaselt maaparandussüsteemi torustikuga ja planeeringu teostumisel peab olema välditud maa-ala ja naaberkiinnistute liigniiskumine. Selle tagamiseks on planeeritud kinnistupiiridele drenaažitorud, mis koguvad kokku naaberkiinnistutelt tuleva pinnasevee. Kokku kogutud vesi juhitakse olemasolevatesse veevoolukraavidesse.

4.2. ELEKTRIVARUSTUS

1. Üldist

Uue-Kure, Kurepõllu, Kureniidu ja Vana-Kure kinnistute detailplaneering, Allika külas, Kuusalu vallas krundib olemasolevad kinnistud ning annab ehitusõiguse väikeelamute, ridaelamute, ärihoone ning neid teenindavate teede, tehnovõrkude ning rajatiste (pumpla, trafoalajaam) ehitamiseks.

Elektrivarustuse osas on määratud planeeritava ala arvutuslik elektriikormus ning antud elektrivarustuse põhimõtteline lahendus, arvestades OÜ Jaotusvõrk tehniliste tingimustega nr. 132061; 03.01.2008.a (vt Lisa 11).

2. Arvutuslik elektriikormus

Arvutusliku elektriikormuse määramisel on arvestatud, et väikeelamutes, ridaelamutes ja ärihoones toimub soojavarustus (küte ja soe vesi) soojuspumba baasil.

Soojuspump on üliökoonomne soojusenergia saamise moodus elektrienergia abil. Soojus ammutatakse (võetakse) kas pinnasest või õhust.

Tänapäeval on levinumad soojuspumpade liigid maasoojuspump, kus soojus ammutatakse pinnasest ja õhk-vesi soojuspump, kus soojus ammutatakse õhust.

Väljastada ei saa ka õhk-õhk tüüpi ja ventilatsiooni soojuspumba kasutamist. Viimane on tõenäoliselt sobiv ärihoone korral.

Õhk-õhk tüüpi soojuspump on suhteliselt odav (ca 5 korda odavam kui maasoojuspump), kuid tema miinuseks on see, et kõiki ruume ei saa õhksoojuspumbaga kütta.

Konkreetse soojuspumba tüübi määrab krundiomanik.

Elektrikoormuse arvutustulemused on toodud tabelis ET1.

Tabel ET1.

Jrk. Nr.	Nimetus	Ühik	Hulk	Koormus kW	Märkusi
1	Väikemajad	tk.	29	370	a`170m ²
2	Ridaelamud	boks	16	170	a`170m ²
3	Ärihoone	m ²	4360	200	
4	Kanaliseerimispuumpla	obj.	1	5	
5	Välisvalgustus	obj.	1	5	
	Kokku, arvestades eriaegsuse ja kadudega			700	

3. Elektrivarustuse süsteem

Planeeritava alal elektrienergia tarbijad puuduvad, kuid alal asub OÜ Jaotusvõrk trafoalajaam Tärklise 10/0,4kV ja ala läbib 10kV õhuliini.

Planeeritava ala põhjapoolseid tarbijaid varustatakse elektrienergiaga Tärklise alajaamast, planeeritava ala lõunapoolsete tarbijate toiteks ehitatakse komplektalajaam talle moodustatud krundile suurusga 45 m².

Nimetatud komplektalajaam ehitatakse kahetrafase, kahe sektsioonilise alajaamana trafodele 800kVA. Esimeses järjekorras paigaldatakse uude trafoalajaama üks trafo, suuremat elektritoitekindlust nõudva ärihoone korral ka teine trafo.

Tärklise alajaamale ehitatakse uued 10kV kaabellisestused osaliselt rekonstrueeritavalt 10 kV õhuliinilt Tärklise-Masti.

Uus 10kV õhuliini lõpust paigaldatakse väikeelamu krundi Nr.7 serva.

Alates eelnimetatud lõpust ehitatakse 10kV kaabelliin läbi kinnistute 8 ja 12 Tärklise alajaama, sealt piki teede maa-ala kuni uue komplektalajaamani ja sealt piki haljastusmaad ja tee maa-ala kuni Kuusalu-Kiiu õhuliini mastini Nr.14.

Kohtades, kus 10kV kaabelliin läbib erakinnistuid, tulevad sõlmida notariaalsed servituudilepingud ala arendaja ja OÜ Jaotusvõrk vahel. Teede maa-ala ei saa lugeda erakinnistuks, sest peale tee rajamist peab arendaja selle koos tee maa-alaga tasuta üle andma vallale (arenduse tüüpleping vallaga).

Tarbijate (eramud, ridaelamud, pumpla jm.) toiteks ehitatakse 0,4kV kaabelliinid koos jaotus-, hargnemis- ja liitumiskilpidega.

Uute tarbijate elektrivarustuse ehitab välja OÜ Jaotusvõrk elektri liitumistasu arvel.

Olemasolevate liinide ümbertõstmise kulud katab ala arendaja.

4.3. SIDEVARUSTUS

Sidevarustuse aluseks on AS Elioni poolt väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 12924477, 05.08.2009.a (vt Lisa 11).

Detailplaneeringu koostamisel on reserveeritud maa-ala planeeringualale planeeritavatele uutele elamutele ja hoonetele maakaablitrassi ehituseks, seejuures on ette nähtud maakaabliga sisestus igale planeeritavale uuele elamule ja hoonetele. Planeeritav kaablitrass on seotud kaablijaotuskapiga KSL 114, mis asub Jõelähtme-Kemba mnt ja Kuusalu-Valkla mnt ristis.

Planeeringuala läbivad Jõelähtme-Kemba mnt poolses osas kaablite TZ 19x4 ja TPP 10x2 trassid ning 14x4 ja 12x4 trassid. Samuti kulgeb Jõelähtme-Kemba mnt ääres Elioni fiiber-optilise maakaabli trass. Detailplaneeringu koostamisel on nendega arvestatud ja planeeringulahendus esitatud nii, et kaablitrasside ümbertõstmine ei ole vajalik.

Lõppvõrgu kaabli maht arvestada 3x2 paari ühele elamule. Sidekanalisatsiooni trassi minimaalne kaugus kinnistupiirist on 0,6 m. Sidekanalisatsioon rajatakse PVC torudest D100mm, toru seinapaksus 3,0 mm (sõiduteel 4,8 mm).

Peakanalisatsioonist rajatakse elamutele sisestus PVC toruga D50 mm. Väljavõtte peakanalisatsioonist tehakse sidekanalisatsiooni kaevust või sadulharu abil.

Sidekanalisatsiooni ehitusel kasutatakse sidekanalisatsiooni kaeve KKS-2. Kaabli jaotusvõrk ja lõppvõrk arendatakse välja jaotuskappidest (jaotuspiilaritest).

Jaotuskaabliteks kasutatakse VMOHBU tüüpi kaableid ning paigaldatakse vastavalt tööprojekti projektitud kaabliskeemile. Samuti on otstarbekas kasutada sama sidekanalisatsiooni eriotstarbeliste (andmeside, kaabeltelevisioon) kaablite paigaldamiseks.

4.4. GAASIVARUSTUS

Gaastorustike asukoha määramise loobumise aluseks on Fortum Termest AS saadetud vastuskiri (04.07.2007) (vt Lisa 11).

4.5. NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS TEHNOVÕRKUDE OSAS

4.5.1. Nõuded veevarustuse, sademevee- ja kanalisatsiooni ehitusprojekti koostamiseks

- Täpsustada torustike tehnilised parameetrid ning asukohad.
- Liitumispunktid ühisveevärgi, -sadeveekanalisatsiooni ja -kanalisatsiooniga peavad asuma kuni 1m kinnistu piirist tänava maa-alal.
- Planeeritavatele ja olemasolevatele ühendustorustikele läbi võõra kinnistu vormistada kinnistute omanike vahelised servituudid.
- Järgnevate projekteerimisstaadiumite (tänavate ja hoonete vk-ehitusprojektide) koostamiseks taotleda kohalikul vee-ettevõttel tehnilised tingimused.
- Tööjoonised täiendavalt kooskõlastada.

4.5.2. Nõuded elektrivarustuse ehitusprojekti koostamiseks

- Täpsustada vajalikud koormused ning kaablite asukohad.
- Elektrivarustuse ehitusprojekti koostamiseks taotleda eraldi tehnilised tingimused täpsustatud võimsustega Eesti Energia AS-lt.
- Jaotus- ja liitumiskilp paigaldada krundi piirile selliselt, et oleks tagatud ööpäevaringne vaba juurdepääs.
- Tööjoonised täiendavat kooskõlastada.

4.5.3. Nõuded tänavavalgustuse ehitusprojekti koostamiseks

- Täpsustada vajalikud koormused, valgustuspostide ning kaablite asukohad.
- Tänavavalgustuse ehitusprojekti koostamiseks taotleda eraldi tehnilised tingimused kohalikult omavalitsuselt
- Tööjoonised täiendavat kooskõlastada.

4.5.4. Nõuded sidevarustuse ehitusprojekti koostamiseks

- Sidevarustuse ehitusprojekti koostamiseks taotleda eraldi tehnilised tingimused Elion Ettevõtte AS-lt.
- Tööprojekti tehnilistes tingimustes määratakse Elioni poolt sidekaablite maht ja sidekaablite paigaldamine juurdepääsuvõrgu osas.
- Tööjoonised täiendavalt kooskõlastada.