

Töö nr: 72DP11
Asukoht: Kuusalu vald, Valkla küla
Tellija: Juhan Maiste

Lammiku kinnistu
DETAILPLANEERING

Tellija

/Juhan Maiste/

Planeerija

/Mart Hiob/

PLANEERINGU KOOSSEIS - ESIMENE KÕIDE: PLANEERING

Sisukord

A SELETUSKIRI	3
1 SISSEJUHATUS	3
2 PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID JA KIRJAVAHETUS	3
2.1 Arvestamisele kuuluvad materjalid.....	3
3 PLANEERIMISE LAHENDUS.....	3
3.1 Alusplaan.....	3
3.2 Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	3
3.3 Planeeringuala piirkondlikud seosed	5
3.4 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine.....	6
3.5 Krundi ehitusõigus.....	6
3.6 Arhitektuurinõuded ehitistele.....	7
3.7 Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	7
3.8 Tuleohutuse tagamine, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	8
3.9 Tehnovõrgud ja rajatised.....	9
3.10 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks.....	10
3.11 Servituutide ja naabrusõiguste seadmise vajadus.....	10
3.12 Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused.....	11
3.13 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	11
3.14 Planeeringu rakendamise võimalused	11
B JOONISED	12
1 SITUATSIOONI SKEEM.....	13
2 PIIRKONDLIKUD SEOSSED.....	14
3 OLEMASOLEV OLUKORD	15
4 PLANEERINGU PÕHIJONIS	16
5 TEHNOVÕRGUD	17
6 ILLUSTRATIIVSED JOONISED	18

A SELETUSKIRI

1 Sissejuhatus

Detailplaneeringu ala hõlmab Kuusalu vallas, Valkla külas Lammiku kinnistut, katastriüksuse tunnus 35201:001:0026. Planeeringuala suuruseks on 1,2 ha.

Planeeringu eesmärk on muuta kinnistu sihtotstarve maatulundusmaast elamumaaks ning määrata sellele ehitusõigus väikeelamu püstitamiseks. Samuti määrata vajalik maaala juurdepääsu ja tehnovõrkude ehituseks.

2 Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus

2.1 Arvestamisele kuuluvad materjalid

Planeeringu lähtedokumendiks on Kuusalu vallavalitsuse 30. juuni 2011. a korraldus nr 458 detailplaneeringu algatamise kohta.

Arvestamisele kuuluvad varasemad kehtestatud planeeringud:

- Kuusalu valla üldplaneering;
- Jõekalda ja Teenurga kinnistute detailplaneering.

3 Planeerimise lahendus

3.1 Alusplaan

Detailplaneeringu koostamisel kasutatud digitaalne ehitusgeodeetiline mõõdistuse teostas AS Empower 2011. aasta augustis, töö nr 11123G.

3.2 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala hõlmab Kuusalu vallas, Valkla külas Lammiku kinnistut, mille pindala on 12 126 m².

Kinnistu suurus, sihtotstarve ja hooned on esitatud tabelis 1.

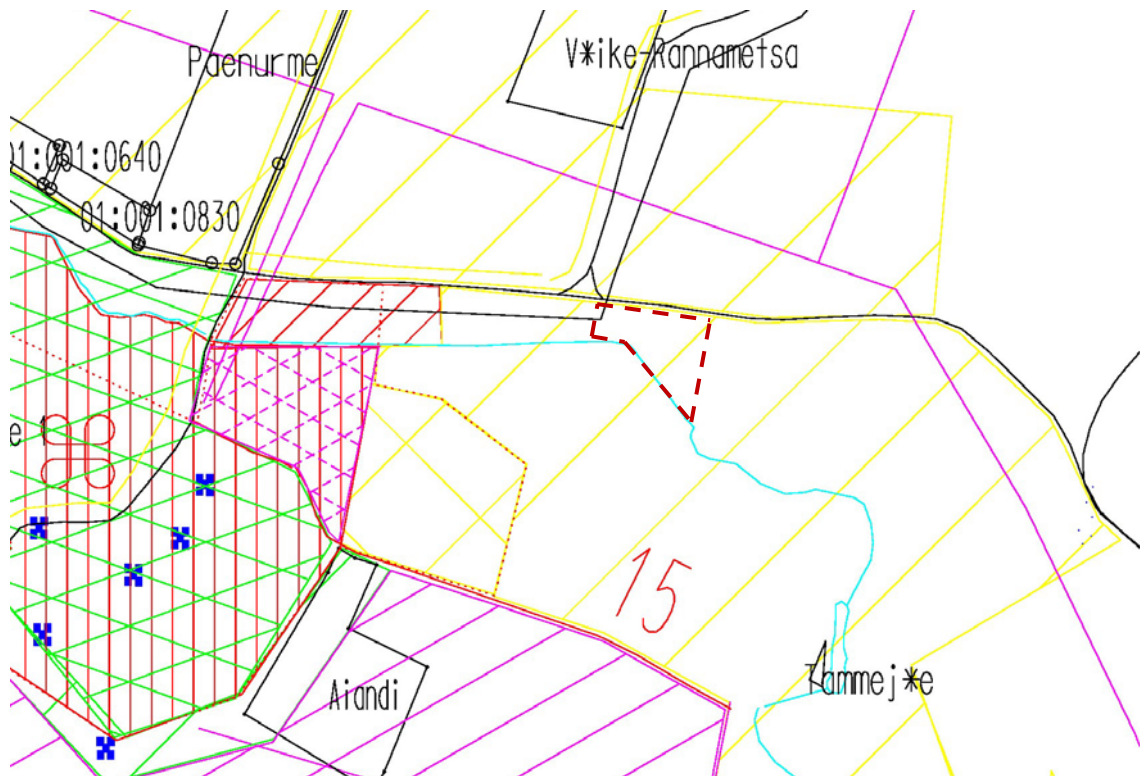
Tabel 1

Olemasolev olukord

<i>Kinnistu nimi</i>	<i>Pindala (m²)</i>	<i>Maakasutuse sihtotstarve</i>	<i>Hoonete arv krundil</i>
Lammiku	1,2 ha	100% M	0

M – maatulundusmaa 011 (vastavalt Vabariigi Valitsuse 23.10.2008 määrusele nr 155 Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord);

Lammiku kinnistu on hoonestamata, va ajutine varjualune krundipiiril Virula kinnistuga. Kinnistu asub Kuusalu valla üldplaneeringu kohasel perspektiivsel elamualal, Kiiu-Kaberneeme kõrvalmaantee nr 11266 ning Valkla oja vahelisel alal. Kinnistule ulatub Valkla oja kitsendused: 100 m ulatusega piiranguvöönd, 50 m ulatusega ehituskeeluvöönd, 10 m ulatusega veekaitsevöönd (kõik kolm arvestatuna põhikaardile märgitud oja piirist ehk tavalisest veepiirist) ning 4 m ulatusega kallasrada (arvestatuna kaldast keskmise veeseisu piirjoonest). Kinnistule ulatub maantee kaitsevöönd 50 m ulatuses (arvestatuna äärmise sõiduraja teljest) ning kinnistul asub naaberkiinnistu Virula üks juurdepääsuteedest.



Väljavõte Kuusalu valla üldplaneeringust, planeeringualal (punase katkendjoonega) on märgitud elamuehituse reservmaa (hõre kollane kaldviirutus).

Planeeritaval kinnistul on ära märgitud pärandkultuuri objektina kiviaed (registreerimisnumber 353:AED:002), mis läbib ka naaberkiinnistuid nii ida- kui ka läänepool ja kulgeb piki maanteed (ära märgitud Maaameti kaardirakenduses pärandkultuuri alajaotuses). Kohaliku elaniku jutu järgi olevat see Valkla mõisniku poolt ehitatud jõe üleujutuse kaitseks. Tegemist on kuivlaotud paekivist aiaga, mis on kuni u 0,5 m kõrgune ning kohati maapinnaga päris tasa. Tulenevalt konstruktsioonist ei saa see olla rajatud üleujutuse kaitseks. Kiviaed ei jookse ka samal kõrgusjoonel, vaid jõe tasapinnast tunduvalt kõrgemal, järgib pigem tee kui oja kulgemist. Aed on kulgenud piki tee serva Lammiku kinnistu idapoolses osas mitu meetrit kõrgemal kui läänepoolses osas. Uurimise tulemusena tuvastati, et tegemist on traditsioonilise põldu või karjamaad ääristava nn lambaaiaga, mis oli tõenäoliselt rajatud tõkkeks jõeäärsel karjamaal uitavate loomade maanteele sattumise takistamiseks. Täna sees situatsioonis on tegemist pigem mälestusega kunagisest piirdest, mis nõuaks taastamise korral täielikku rekonstrueerimist. Idapoolsel naaberkiinnistul on aed hoonete asukohas eemaldatud.

Planeeringuala reljeef on kaldega lõunas asuva Valkla oja suunas, seejuures 1-1,5 m kõrgune järsem nõlv u 30 m kauguse maantee servast. Nõlva all asuv kinnistu osa on tasapinnaline, kuid siiski märgatava kaldega lõunasuunas. Kõrghaljastus kinnistul on

isetekkeline ning koondub põhiliselt nõlva piirkonda, üksikpuud asuvad naaberkinnistu Virula piiri läheduses. Olemasolevatest tehnovõrkudest on kinnistu idaküljel elektriõhuliini lõpumast, mis varustab elektriga naaberkinnistut Virulat.

3.3 Planeeringuala piirkondlikud seosed

Lammiku kinnistu asub 1627. aastal rajatud kunagistel Valkla mõisa maadel, mööda teed u 600 m kaugusel mõisa peahoonest. Sõdadevahelise Eesti Vabariigi ajal jagati mõisast talukrunte (vt joonis allpool), sel ajal moodustati ka naabertalu Virula sarnaselt teiste Kiiu-Kaberneeme tee ääres asuvate taludega. 1930ndate lõpuks moodustus mõisamaadele asunduskülale iseloomulik suhteliselt hajus talude struktuur. Pärast sõda on piirkonnas elamuid veelgi juurde rajatud kuni lähiaastateni välja.



Eesti Vabariigi katastrikaart 1930-44. Lammiku kinnistu on katastriüksusel A50, Virula katastriüksusel A83. Allikas: Maaamet.

Kuusalu üldplaneeringu järgselt on tegemist elamuarenduspiirkonnaga. Põhjapool üle Kiiu-Kaberneeme maantee on kehtestatud detailplaneeringute järgi välja mõõdetud elamukrunte, millest üksikud on ka hoonestatud. Võrreldes planeeritava Lammiku kinnistuga on tegemist siiski vähem kvaliteetsete kinnistutega, mis asuvad lagedal väljal, puudub kõrghaljastus ning otsene juurdepääs veekogudele.

Lähim kehtestatud detailplaneering on Jõekalda ja Teenurga kinnistute detailplaneering, mis hõlmab tänast Jõekalda kinnistut planeeritavast Lammiku kinnistust vahetult läänes.

Lammiku kinnistu asub Kiiu-Kaberneeme kõrvalmaantee nr 11266 neljandal kilomeetril ja jääb maanteest lõunasse. Nimetatud tee on kahe sõidureaga, puuduvad eraldi kergliiklusteed või kõnniteed. Tee on tolmuva kattega. Tee liiklussagedus on Maa-

ameti kaardirakenduse andmetel 345 autot ööpäevas, mis on kõige madalamast liiklussagedusest järgmine aste (kokku on 6 astet). Lähim bussipeatus, Valkla hooldekodu, asub Valkla mõisa juures. Planeeringualale ulatub nii maantee kaitsevöönd 50 m ulatuses kui ka sanitaarkaitsevöönd 60 m ulatuses.

3.4 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga ei ole kavas krundipiire muuta.

3.5 Krundi ehitusõigus

Lammiku kinnistule on planeeritud ehitusõigus üksikelamu püstitamiseks koos võimalike abihoonetega. Kinnistu senine kasutus ei ole optimaalne, sest maatulundusmaana kasutamiseks on tegemist liialt väikese maaalaga, mida on keeruline mehhanismidega majandada. Samas kinnistu asukoht oja kaldal, lõunapäikesele avatus, hea juurdepääs madala liikluskoormusega maanteelt ning elektriühenduse lähedus muudavad selle heaks elamukrundiks, mis on hajaasustuse jaoks sobiva suurusega. Planeeringulahendus on kooskõlas Kuusalu valla üldplaneeringuga ning sobib piirkonna pikaajalise arengustriga.

Põhijoonisel toodud krundi ehitusõigusega on määratud:

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

Planeeritud hoonestusala asub vähemalt 15 m kaugusel kinnistupiirist ning vähemalt 32 m kaugusel lähimast elamust Virula kinnistul, samuti asub see väljaspool Valkla oja ehituskeeluvööndit ning 20 m kaugusel Kiiu-Kaberneeme maantee äärmise sõiduraja teljest. Hoonestusala paikneb maantee 50-meetrises kaitsevööndis ning 60-meetrises sanitaarkaitsevööndis. Vastavalt Teede- ja sideministri 28.09.1999 a määrusele nr 55 „Tee projekteerimise normid“ on 60 m laiune sanitaarkaitsevöönd maanteel liiklussagedusega kuni 3000 autot ööpäevas. Kaitseehitise ja istandiku kavandamise või nende olemasolu korral võib maanteeäärsete vööndite ulatust vähendada. Vööndi ulatuse vähendamist tuleks põhjendada arvutustega ja pöörduda Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi poole, kelle valitsemisalasse kuulub nii Teede- ja sideministri 28.09.1999. a määrus nr 55 „Teede projekteerimise normid ja nõuded“ kui ka Maanteeamet. Tulenevalt asjaolust, et Kiiu-Kaberneeme maantee selles lõigus on liiklussagedus piirväärtusest u 8,5 korda madalam ning veoautod ja bussid moodustavad vaid 2% autodest, on tõenäosus tervisekahjude tekkeks väike. Kui siiski ilmnevad müra ja saaste häirivad asjaolud, tuleb rakendada eluhoonel ehituslikke meetmeid nende vältimiseks. Samuti on soovitatav eraldada elumaja sõiduteest igihalja kõrghaljastuse ja/või piirdega.

Kinnistul ehitustööde planeerimisel, haljastamisel ja ehitamisel tuleb arvestada pärandkultuuri objekti, kiviaiaga, mis on soovitatav taastada valitud lõikudes. Maastikus on oluline säilitada algupäraseid objekt ehedal kujul. Kogu aia taastamine tähendaks aga ajaga kogunenud kultuurikihi eemaldamist, sest tulenevalt aia seisundist tuleb taastamisel kogu aed uuesti laduda.

Planeeritud kinnistu kasutamise otstarve vastavalt kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002.a määrusele nr 10 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ on 11101 üksikelamu.

3.6 Arhitektuurinõuded ehitistele

Detailplaneeringu põhijoonisel on tähistatud põhihoone võimalik asukoht krundil planeeritava hoonestusalana, st, et planeeritavat põhihoonet võib ehitada ainult kaardil näidatud hoonestusalasse.

Uue elamu ehitamisel tuleb kasutada maapiirkonnale iseloomulikke ehitusvõtteid ja ehitusmaterjale. Fassaadilahendustes ei ole lubatud looduslikke materjale imiteerivad kunstmaterjalid (näiteks plastvoodrilaud, kiviprofiili imiteeriv plekk jms).

Juhul kui projekteerimisel või ehitamisel tuvastatakse radooni ülemäärane esinemine elamu asukohas, tuleb rakendada radooni kahjulikke mõjusid välistavaid meetmeid nagu piisav keldri ja/või soklikorruse tuulutus jms. Vastavad meetmed määrab oma ala ekspert.

Käesolev planeering määrab hoonete lubatud suurima kõrguse, s.t. katuseharja suhtelise kõrguse. Hoonete räästa kõrguse projekteerimisel tuleb arvestada Eesti Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määruse nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded” nõuetega.

Hoonestusalale ehitamisel tuleb järgida kujadest tingitud nõudeid.

Krundi piirdeaiana võib kasutada puitlippidest piirdeaeda puit-, metall- või kivipostidel maksimaalse kõrgusega 1,7 m, teepoolsel küljel ka kõrgemat plankaeda, mis toimiks ühtlasi mürapiirdena. Maantee poolses küljes peab piire jääma väljapoole planeeringu põhijoonisel näidatud maantee hooldusala. Teekaitsevööndisse jääva piirde asukoht tuleb kooskõlastada tee omanikuga. Lubatud on ka heki kasutamine piirdena, seda eriti maantee poolses küljes, mis varjaks võimalikke maanteelt lähtuvaid segavaid mõjutusi. Parema eraldatuse loomiseks naaberkinnistust Virula on soovitatav kinnistute omavahelisele piirile rajada hoonetevahelises osas tihe igihaljas hekk või läbipaistmatu tara. Piirdeid võib rajada krundi piiridele või krundi sisse, kuid tuleb võimaldada läbipääs 4 m laiusel Valkla oja kallalrajal ning vajaduse korral rahuldada ka loomade rände vajadus piki oja.

3.7 Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepäas planeeringualale on kavandatud olemasolevalt Kiiu-Kaberneeme maanteelt kasutades olemasolevat mahasõitu. Mahasõit jääb endiselt kasutusse ka naaberkinnistu, Virula jaoks. Tulenevalt tee madalast liiklussagedusest ning heast nähtavusest ei mõjuta mahasõidu säilitamine liiklusohutust. Mahasõit riigimaanteele tuleb 6-7 m ulatuses rajada kaldega kuni 2%. Põhijoonisele on kantud mahasõidutee ja maantee vähimad nähtavuskaugused (nähtavuskolmnurgad, vastavalt normile *Teede projekteerimise normid ja nõuded*, tabel 5.3, 5.4, projekteerimise lähtetase *hea*), kus ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Lammiku kinnistul nähtavuskolmnurgas asuv kõrghaljastus tuleb eemaldada, kõrvalkinnistul asuv kõrghaljastus tuleb alt laasida.

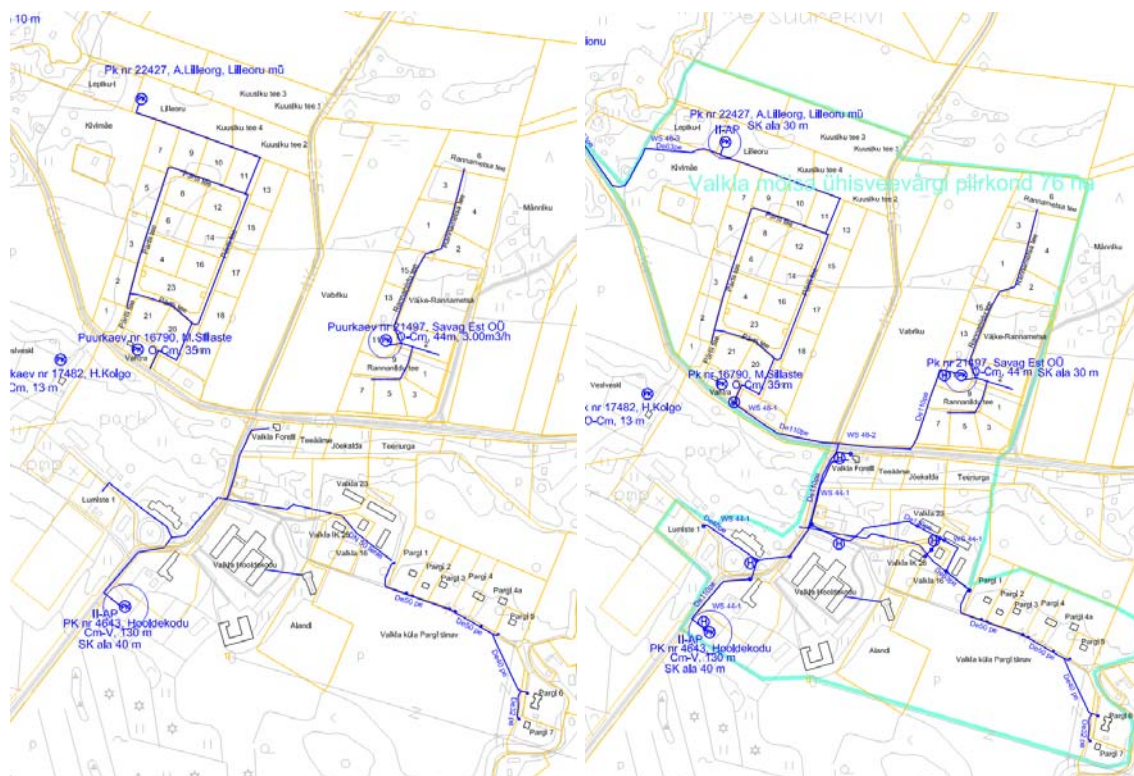
Planeeringuga reserveeritakse maantee serva võimaliku nõva või kraavi rajamiseks maariba. Sama maaala saab talviti kasutada lume vallitamiseks. Uue hoone ehitusaegne liikluskorraldus tuleb kooskõlastada Maanteeameti põhja regiooni liiklusohutuse osakonna juhatajaga, kui tehakse töid või tööde ajal seisavad autod ja mehhanismid riigimaanteel. Ehitusloa töötamiseks riigimaantee teemaal annab välja Maanteeameti põhja region.

Autode parkimine tuleb lahendada planeeritud kinnistul rajades vähemalt 2 parkimiskohta.

3.8 Tuleohutuse tagamine, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusele nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded". Lähim, olemasolev tuletõrje veevõtukoht on Valkla hooldekodu territooriumil asuv kaheastmeline puurkaev-pumpla. Planeeritud hoonete vähimaks tuleohutusklassiks on tuld kartev (TP3). Juhul kui uus hoone ehitatakse naaberkrundi eluhoonele lähemale kui 40 m, tuleb planeeritavale krundile rajada tuletõrje veevõtukoht vastavalt standardile EVS 812 osa 6 2012. Olemasolevad ja perspektiivsed puurkaevud ning hüdrandid on ära toodud joonistel järgneval leheküljel.

Planeeringuga on kavas valdav osa olemasolevast haljastusest, sh kõrghaljastusest säilitada. Maha raiuda on lubatud vaid vahetult ehitustegevusele ette jäävad puud. Samuti on lubatud kinnistu elamisotstarbele kohandamiseks vajalik puistu harvendamine. Kinnistu tuleb pärast elamu ehitust heakorrastada ja haljastada. Krundi pinnakõrgust ei planeerita väljaspool ehitatava elamu asukohta ning autoga juurdepääsu ümbruses märkimisväärselt muuta.



Olemasolevad (vasakpoolne joonis) ning perspektiivsed (parempoolne joonis) puurkaevud (PK) ja hüdrandid (H) Valkla mõisa piirkonnas. Mahutied ei ole kajastatud vastavalt Kuusalu valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni (ÜVK) arengukavale aastateks 2008-2019, kinnitatud Kuusalu Vallavolikogu 27. juuni 2008 määrusega nr 12.

3.9 Tehnovõrgud ja rajatised

3.9.1 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Linsi maaüksusel olemasolevad tehnovõrgud puuduvad. Planeeringualast põhjasuunas üle tee asuvad kõrgepingeliinid ning hiljuti rajatud puurkaev kinnistul Rannaniidu tee 11 ja samas lähedal alajaam.

3.9.2 Veevarustus, kanalisatsioon ja sajuvesi

Planeeritav krunt asub väljaspool Kuusalu valla ÜVK arengukavaga määratud ühisveevärgi piirkonda. Lähim, Valkla mõisa piirkonna piir asub naaberkinnistul, Jõekalda. Kavandatava elamu tarbeks on lubatud salvkaevu rajamine kinnistule, samuti on lubatud liituda Rannaniidu tee 11 kinnistul asuva puurkaevuga (näidatud joonisel nr 2, Piirkondlikud seosed). Puurkaevu rajamine ei ole soovitatav, sest piirkonnas on juba kavandatud palju uusi puurkaeve. Võimaliku puurkaevu korral võetakse vett põhjaveekihi alla 10 m^3 ööpäevas ühe kinnisasja vajaduseks ning sanitaarkaitseala moodustamine ei ole vajalik. Kaevu asukoht peab olema võimalike reostusallikate suhtes põhjaveevoolu suunas (järgib üldjoontes maapinna kallakut) ülesvoolu ja neist krundi piires võimalikult kaugemal (mitte vähem kui 10 m). Joonisel näidatud kaevu asukohta on projekteerimisel lubatud täpsustada pärast geoloogiliste uuringute läbiviimist. Puurkaevu rajamine tuleb kooskõlastada Keskkonnaametiga.

Lähim, olemasolev tuletõrje veevõtukoht on Valkla hooldekodu territooriumil asuv kaheastmeline puurkaev-pumpla. Juhul, kui tekib vajadus tuletõrje veevarustuse väljaehitamiseks lähemal, saab veeallikana kasutada Valkla oja, mille ligidusse tuleb ehitada nõuetele vastav aasta- ja ööpäevaringne juurdepääs tuletõrjemasinale, või muud tuletõrje nõuetele vastavat veevõtukohta.

Planeeringuala asub väljaspool Kuusalu valla ÜVK arengukavaga määratud reoveekogumisala. Lähim reoveekogumisala asub Valkla mõisa ümbruses ning perspektiivne ala Rannaniidu tee kruntide ümbruses teisel pool Kiiu-Kaberneeme maanteed. Maaameti kaardirakenduse andmetel paikneb planeeritav krunt nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Vastavalt Vabariigi Valitsuse 31.juuli 2001 a määruse nr 269 "Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord" § 10 lõikele 7 võib kaitsmata ja nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel immutada pinnasesse kuni 10 m^3 vähemalt bioloogiliselt puhastatud heitvett ööpäevas. Septiku ja imbväljakuga ei toimu reovee bioloogilist puhastust. Seega tuleb kinnistule rajada biopuhasti või lekkekindel kogumismahuti, mida tühjendab paakauto. Kavandatavate hoonete reovee äravool lahendatakse omapuhasti või kohaliku kogumismahuti abil. Omapuhasti kuja on vähemalt 10 m, välja arvatud septiku või muu pealt kinnise omapuhasti korral, mil kuja on vähemalt 5 m. Omapuhasti peab paiknema joogiveekaevu suhtes allanõlva ning põhjavee liikumissuuna suhtes allavoolu. Enne biopuhasti rajama hakkamist tuleks teha hüdroteoloogiline uuring, et selgitada välja põhjavee kõrgeim tase aasta jooksul, kuna eespool nimetatud määruse § 10 lõike 13 kohaselt peab heitvee immutussügavus olema aasta ringi vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset.

Joogiveekaevu ja omapuhasti lõplik paiknemine tuleb otsustada projekteerimisel selliselt, et oleks välistatud puhasti negatiivne mõju veekvaliteedile (vajadusel viies need teineteisest vähemalt 50 m kaugusele).

Sajuvesi on kavas immutada krundisiseselt või suunata Valkla oja. Sajuvesi ei tohi olla saastunud. Maanteelt lähtuva sajuvee ärajuhtimiseks on lubatud rajada maanteeserva vastav nõva või kraav.

3.9.3 *Elektrivarustus*

Elektrivarustus on tagatud krundi idaservas asuvast elektriõhuliini lõpumastist toitega Pulu 10/0,4 kV alajaama F-2 0,4 kV õhuliinist. Liitumiskilbi asukoht asub kas nimetatud masti jalamil või planeeritava põhihoone lähenduses võrguvaldajale juurdepääsetavas kohas. Õhuliinile on määratud liiniservituudi seadmise vajadus 2 m laiuselt õhuliinist.

Kui nimetatud kohas ei ole võimsus piisav, saab planeeritavale kinnistule elektriühenduse rajada otseliiniga lähimast elektrialajaamast (nr 5435), mis asub planeeringualast u 150 m kaugusel (planeeritud hoonestusalast piki teekoridore u 250 m kaugusel) Rannaniidu tee 1 kinnistul.

Perspektiivse kaabelliini tarbeks on planeeringuga määratud vajadus liiniservituudi seadmiseks 2 m laiuselt planeeritava Lammiku kinnistu Kiiu-Kaberneeme maantee poolsesse külge. Nimetatud servituut asub tervikuna maantee hooldusala sees (näidatud joonisel nr 4, Planeeringu põhijoonis).

3.9.4 *Soojavarustus*

Planeeritud kruntide soojavarustus on kavandatud lokaalkütte baasil. Kütteviisidest on lubatud kõik kütteviisid ja kütused, mille kasutamine on keskkonnanormidega kooskõlas.

3.9.5 *Telekommunikatsioonivarustus*

Kavandatavate hoonete telekommunikatsioonivarustus on planeeritud maakaabliga, mis tuleb siduda sobivalt valitud kohas Lammiku kinnistul asuva VMOHBU 100x2 maakaabliga (tehnovõrkude joonisel näidatud põhimõtteline asukoht, mida võib muuta). Planeeringuga on vajadusel ette nähtud olemasoleva KSPP 1x4 maakaabli ümberpaigutamine vältimaks selle sattumist planeeritava elamu alla.

Lubatud on ka telekommunikatsioonivarustuse tagamine raadiolingiga.

3.10 **Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks**

Planeeringualale ulatuvad Valkla oja kitsendused, millega on planeeringus arvestatud – hooned ja rajatised on kavandatud väljapoole kalda ehituskeeluvööndit ning kalda piiranguvööndisse ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke tegevusi. Kinnistu säilitab valdavas osas oma tänase loodusliku ilme.

Planeeringualal ei asu kaitstavaid loodusobjekte ega keskkonnaohtlikke objekte. Samuti ei oma kavandatav tegevus – ühe üksikelamu püstitamine – mingit mõõdetavat keskkonnamõju piirkonna kaitsealadele (lähim kaitseala, Valkla klindi hoiuala asub planeeritavast kinnistust linnulennult enam kui 300 m kaugusel teisel pool Kiiu-Kaberneeme maanteed).

Kõvakattega pinnalt tuleb sajuvesi koguda ja immutada krundisisest mitte lasta voolata naaberkruntidele. Ohtlikud jäätmed, samuti olmejäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte.

3.11 **Servituutide ja naabusõiguste seadmise vajadus**

Planeeringuga määratakse vajadus teeservituudi seadmiseks naaberkinnistu Virula kasuks juurdepääsute kasutamiseks. Liiniservituudi seadmise vajadus on olemasolevast

õhuliini juures 2 m ulatuses kinnistu idaosas ning 2 m ulatuses piki kinnistu Kiiu-Kaberneeme maantee piiri. Piki Kiiu-Kaberneeme maantee piiri on vajadus servituudi seadmiseks maantee hoolduse tagamiseks kuni 10 m kaugusele tee servast.

Servituudid on kavandatud tasuvabad.

3.12 Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringut koostades on erinevad välisruumid kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- teede ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustus;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;
- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale arvestada järgnevaga:

- jälgitavus;
- eraalale piiratud juurdepääs võõrastele;
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, tänavamööbel ja kõnniteed; suunaviidad;
- üldkasutatavate alade korrashoid.

3.13 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringu elluviimisega kaasnevad võimalikud kahjud kolmandatele isikutele hüvitab krundi igakordne omanik. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

3.14 Planeeringu rakendamise võimalused

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Mahasõidu parendamise kohustus on mahasõidu kasutajatel. Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt kinnistu valdaja ja võrguvaldajate kokkulepetele.

Elamu projekteerimisel tuleb arvestada terviseriskiga, mis tuleneb hoonestusala paiknemisest maantee sanitaarkaitsevööndis. Läbi tuleb viia vajalikud arvutused ja saasteainete võimalikud mõõdistused tervist kahjustavate tingimuste vältimiseks ning vajadusel sanitaarkaitsevööndi vähendamiseks. Maanteeamet ei võta kohustusi normatiive ületavate keskkonnaparameetrite osas.