

Reg. nr. 10058058
MTR – EP10058058-0001
Muinsuskaitseameti tegevusluba
E 15/2002

Tellija: **KUUSALU VALLAVALITSUS**
Registrikood: 75033496
Mõisa tee 17, Kiiu alevik,
Kuusalu vald, Harju maakond, 74604

Huutatud isik: **BDG OÜ**
Registrikood: 10341133
Vana-Posti tn 8, Kesklinna linnaosa,
Tallinn, Harju maakond, 10146

Esindaja: Priit Rebane
priit@bdg.ee

Töö nr. **08 – 123**

Detailplaneeringu algatamise korraldus:

03. aprill 2008.a. nr. 272

Detailplaneeringu vastuvõtmise korraldus:

12. juuni 2019.a. nr. 422

Detailplaneeringu kehtestamise otsus:

..... 202...a. nr.

LEESIRANNA KINNISTU JA SELLE LÄHIALA DETAILPLANEERING

Leesi küla, Kuusalu vald, Harju maakond



Vaade Leesiranna kinnistule

Büroo juhataja, arhitekt

Jaan Kuusemets
/allkirjastatud digitaalselt/

Kärdla, detsember 2025. a.

KÖITE KOOSEIS

1. SELETUSKIRI

1.1	Seletuskirja üldosa	3
1.2	Lähtesituatsioon	3
1.3	Planeeringu üldlahendus ja avalik ruum	5
1.4	Planeeringu järgse krundi tabel	6
1.5	Olulisemad arhitektuurinõuded	6
1.6	Planeeringuala tehnilised näitajad	7
1.7	Tehnovõrkude lahendus	7
1.8	Tehnovõrkude koridorid	8
1.9	Tulekaitse abinõud	9
1.10	Keskkonnakaitsenõuded	9
1.11	Liikluskorraldus	11
1.12	Kehtivad kitsendused ja servituutide vajadus.....	12
1.13	Piirkonna turvalisus	12
1.14	Planeeringu realiseerimine	13

2. JOONISED

2.1	Asukoha skeem	M 1 : 5000	15
2.2	Tugiplaan	M 1 : 500	16
2.3	Põhiplaan	M 1 : 500	17
2.4	Üldplaneeringu muudatuse ettepaneku plaan	M 1 : 5000	18

3. JOONISTE DIGITAALSETE KIHTIDE ÜLDINE INFO JA PLANEERINGULAHENDUSE KEHTESTATUD KIHTIDE NIMEKIRI

3.1	Jooniste digitaalsete kihtide üldine info	19
3.2	Planeeringulahenduse kehtestatud kihtide nimekiri tabelina	19

4. KOOSKÕLASTUSED

4.1	Kooskõlastuste koondnimekiri	21
4.2	Kooskõlastused eraldi lehtedel	23

1. SELETUSKIRI

1.1 SELETUSKIRJA ÜLDOSA

1.1.1 Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus

Planeeringualana mõistetakse Harju maakonnas, Kuusalu vallas, Leesi külas asuvat Leesiranna (katastritunnusega 42301:001:0177, registriosaga nr. 6954702/, riigikaitsemaa 100%) kinnistut ja Leesiranna kinnistust põhjapoolle jäävat Loksa metskond 23 (katastritunnusega 42301:001:0330, registriosaga nr. 16335250, maatulundusmaa 100%) kinnistut. Käesolevas planeeringus ei planeerita planeeringualale ulatuvale merealale uusi ehitisi, kitsendusi ega piiranguid.

1.1.2 Planeeringu eesmärgid

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on määrata:

- Krundi ehitusõiguse määramine (kasutamise sihtotstarve; hoonete suurim lubatud arv; hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala; hoonete suurim lubatud kõrgus);
- Krundi hoonestusala piiritlemine;
- Hoonete olulisemate arhitektuurinõuete seadmine;
- Teede maa-alade ja liikluskorralduse määramine;
- Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine;
- Kujade määramine (ehitiste väikseim lubatud vahekaugus);
- Tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine;
- Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks;
- Servituutide vajaduse määramine;
- Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine;
- Muude seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kinnisomandi kitsenduste ulatuse määramine planeeritaval maa-alal.

1.2. LÄHTESITUATSIOON

1.2.1 Lähtematerjali loetelu:

1. Keskkonnaministeerium Harjumaa Keskkonnateenistus kiri 25. veebruar 2008.a. nr. 30-11/2-11525-2 „Leesi ja Pärisea piirivalveobjektide DP ja KSH“.
2. Kuusalu Vallavalitsuse korraldus 03. aprill 2008. a. nr. 272 „Leesi küla Leesiranna kinnistu detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine.
Lisa. Leesiranna kinnistu detailplaneering. Lähteülesanne.
3. Ajalehe „Sõnumitooja“ ametlikud teated väljavõte 16. aprill 2008. a. nr. 15 (681).
4. Leping. Detailplaneeringu koostamise rahastamise õiguse üleandmise kohta. 12. mai 2008. a
5. Elion Ettevõtted AS kiri 26. juuni 2008 nr G1-8-41175-7/522.
6. Ajalehe „Sõnumitooja“ ametlikud teated väljavõte 07. jaanuar 2009. a. nr. 1 (717).
7. Kuusalu Vallavalitsuse kiri 09. veebruar 2009 nr 7-1.1/396.
8. Keskkonnaameti kiri 18. september 2009.a. nr. 14-4/24446-2.
9. Tervisekaitseinspeksiooni Tallinna Tervisekaitsetalituse 02. oktoober 2009 otsus nr 3-1/1075.
10. Keskkonnaameti kiri 28. jaanuar 2010 nr HJR 14-4/24446-4.
11. Terviseameti Põhja talituse otsus 19. märts 2010 nr 3-1/74.
12. Kaluri kinnistu omaniku kooskõlastus veetrassi rajamiseks 16. november 2010.
13. Kuusalu Vallavalitsuse istungi protokoll 03. märts 2011 nr 9.
14. Riina Sõmeri kiri 25. aprill 2011.
15. Reimo Metsa kiri 07. oktoober 2011.
16. Maa-ameti kiri 08. august 2012 nr 6.2-3/9604.
17. Lahemaa rahvusparki kaitsekorralduskava 2016-2025 Lisa 7. „Asustusstruktuur ja arhitektuur, kirjeldused ja ehitussoovitused külade kaupa“, väljavõte Leesi küla kohta.
18. Lahemaa rahvusparki kaitsekorralduskava 2016-2025 Lisa 8 „Asustusstruktuuri ja arhitektuuri väärtused, ehitusalad ja -soovitused (joonised külade kaupa ja kaardikihid)“, väljavõte Leesi küla kohta.
19. Kuusalu Vallavalitsuse korraldus 01. detsember 2016. a. nr. 616 "Detailplaneeringute lähteülesannete kehtivusaja ja vastuvõtmiseks esitamise tähtaegade pikendamine“.
20. Kuusalu Vallavalitsuse kiri 13. detsember 2016. a. nr 7-1/4997 „Korralduse edastamine“.
21. Kuusalu Soojus OÜ „Leesi küla ühisveevärgiga liitumise tehnilised tingimused, Leesiranna“ 08. detsember 2017 nr.130.
22. Leesi küla Leesiranna kinnistu detailplaneeringu eskiisi avalik arutelu 07. märts 2018.
23. Suvenõmme kinnistu omanike märkused 11. märts 2018. a.

24. Kuusalu Vallavalitsuse korraldus 27. juuni 2018. a. nr. 349 „Kuusalu Vallavalitsuse 03.04.2008 korraldusega nr 272 algatatud Leesi küla Leesiranna kinnistu detailplaneeringu planeeritava ala laiendamine“.
25. RMK kiri 07. august 2018. a. nr. 3-1.1/2523 „Vastus kooskõlastuse taotlusele“.
26. Kuusalu Vallavalitsuse korraldus 15. oktoober 2018. a. nr. 540 „Detailplaneeringu kehtestamiseks esitamise tähtaja pikendamine“.
27. Rahandusministeeriumi kiri 14. detsember 2018. a. nr. 14-11/8749-2.
28. Kuusalu Vallavalitsuse koosoleku protokoll 18. aprill 2019. a. nr. 2-7/.
29. Kuusalu Vallavalitsuse korraldus 12. juuni 2019. a. nr. 422 „Leesi küla Leesiranna kinnistu ja selle lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine“.
30. Vastuväide Leesi küla Leesiranna kinnistu detailplaneeringule. Kuusalu vallavalitsusele 07. august 2019. a.
31. Pieter Boerefijni kiri Kuusalu Vallavalitsusele 08. august 2019. a.
32. Geolander OÜ poolt 02. märts 2017. a. koostatud "Leesiranna maa-ala mõõdistamine" maa-ala plaan tehnoorkudega M 1 : 500, töö nr. T-1100.
33. Loksa valla üldplaneering – kehtestatud Loksa Vallavolikogu poolt 27. jaanuar 2000. a.
34. Kuusalu valla ehitusmäärus.
35. Planeerimisseadus.
36. Ehitusseadustik.
37. Looduskaitse seadus.
38. Harju maakonnaplaneering.

1.2.2 Olemasoleva olukorra ja kontaktvööndi analüüs. Funktsionaalsed seosed

Leesiranna kinnistu pindala on 2143 m².

Planeeringuala paikneb vahetult Kolga lahe ääres mererannal, kus rannäärne ala on kivine ja roostikuga kaetud.

Leesi küla elanikud on kinnistu äärset randa varem kasutanud lautrikohana, tegu on ajaloolise lautrikohaga. Antud lautrikoht on oma olemuselt siiski ebasobiv väikepaatidele randumiseks, sest mererand ja kallas lautrialal on täis kive ja puudub olemasolev juurdepääsutee.

Maapind tõuseb kinnistul merepinnast kuni 1,8 m kõrguseni. Pinna all on liivsavi, saviveeriste ja kruusane kiht kaetud õhukese huumuskihi. Piirivalvehoone ümber asub rohu-, võsa- ja väheste kõrghaljastusega kaetud õueala.

Kinnistult avanevad kaunid ja avatud, maastikuhinnangu seisukohalt väärtuslikud ja huvitavad vaated merele ning naaberrandadele.

Planeeringuala paikneb osaliselt Loksa metskond 23 kinnistul ning piirneb kirdest ja idast Kaluri, idast ja kagust Suigu, lõunast Loksa metskond 6 kinnistuga ja läänest Läänemerega.

Lähim naaberhoone asub ca 30 m kagusel Kaluri kinnistul. Teised lähimad hooned asuvad ca 160 m kagusel. Lähiehitised on hoonestatud elamutega. Enamik elamuid on ühe või kahepoolsete kaldkatustega, ühe- või kahekordsed, ehitusalustepindadega umbes 100 m².



Joonis 1. Planeeringuala asukoht (Maa-amet, mai 2019)

Planeeringuala asub tervenisti Lahemaa Rahvuspargi territooriumil, kus tuleb arvestada kaitse-eeskirjast tulenevate kitsendustega.

Planeeringualale ulatuvad rannast tulenevad kitsendused: kallasrada, veekaitse-, ehituskeelu- ja piiranguvöönd.

Kinnistu mere äärne ehk ida poolne osa, moodustab oma madala reljeefiga üleujutatava ala, mis on kaetud kõrkjate ja suuremate rannakividega. Lisaks ulatub planeeringualani 0,4 maakaabelliin ja mõõtkilp.

Eesti Geoloogiakeskuse Eesti põhjavee kaitstuse kaardi kohaselt asub kogu planeeringuala kaitstud põhjaveega alal.

Leesi poe eest kulgeb läbi Matsumetsa kinnistu kruusa- ja mullasegune, autoga sõidetav tee, mida kasutatakse Kaluri kinnistule pääsemiseks. Olemasolev juurdepääs Leesiranna kinnistule puudub.

Leesiranna kinnistu igakordse omaniku kasuks on seatud Suigu kinnistule reaalservituut juurdepääsu tagamiseks.

Üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav kinnistu riigikaitsemaale sihtotstarbega hajaasutusalal. Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek sihtotstarbe muutmiseks (vaata p. 1.2.3).

Planeeringu eesmärgiks on ehitusõiguse seadmine ja piirangute ning servituutide vajaduse määramine. Kruntimist ette ei nähta.

1.2.3 Loksa valla üldplaneeringuga määratud sihtotstarbe muutmine

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on lähtutud endise Loksa valla kehtivast Loksa valla üldplaneeringust (kehtestatud Loksa Vallavolikogu poolt 27. jaanuar 2000. a). Loksa valla üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala peamine maakasutus riigikaitsemaale. Ehitisregistri järgi asub planeeringualal piirivalvehoone (ehitisregistri kood 120571852).

Planeeringualal asuvad poollagunenud NL-armee piirivalvehoone ja väike tehniline hoone.

Lähtudes Tellija soovist rajada Kuusalu vallas Leesi külas asuvalle riigikaitsemaale elamumaa krunt ja vastavalt Keskkonnaministeeriumi kirjast 26. veebruar 2008. a. nr. 7-1.3/494-1 rajada kinnistuni viivad kommunikatsioonid, juurdepääsutee ja muuta kinnistu senine riigikaitsemaale sihtotstarve elamumaaks, ei ole tegevusel kahjulikke mõjusid piirkonnas kaitstavatele elupaikadele, liikidele ning Leesi külas väljakujunenud asustustruktuurile, tehakse käesoleva planeeringuga ettepanek muuta kehtiva Loksa valla üldplaneeringu järgne riigikaitsemaale juhtotstarve, määraes Leesiranna kinnistule elamumaa sihtotstarve.

1.3 PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM

Planeeringu algatamise eesmärk on määrata planeeritud elamukrundile ehitusõigus ja hoonestusala.

Plaaniil kujutatud ruumilahendus ja tehnovõrkude lahendus on tinglik ning täpsustatakse ehitusprojektiga.

Arhitektuurse ruumimõju kujundamisel on eesmärgiks hoonestuse orgaaniline sulatamine loodusesse - suhteliselt madal, kerge, ratsionaalne, looduslikku keskkonda ja piirkonna hooneid arvestav arhitektuurikäsitus.

Hoonestuse projekteerimisel silmas pidada head ehitustava. Hoone välisviimistluseks on eelistatud krohv, kivi, puit (palk ja värvitud laud) ja muud traditsioonilised looduslähedased materjalid.

Planeeritud hoonestus on lubatud kavandada maksimaalselt 175 m² ehitisealuse pindalaga vastavalt põhiplaanile ja hoone maksimaalne lubatud kõrgus on kuni 7,5 m.

Kavandatud krunti võib piirata piirkonda sobiva aiaga. Piirete rajamisel eelistada traditsioonilisi materjale, kohalikke ehitusviise ja tavasid. Parkimine on lubatud oma krundil.

Planeeringu koostamisel on hinnatud merepoolsele kaldanõlvale kaldakindlustuse rajamisega. Analüüsidest teostatud topogeodeetilisi uuringuid ja tuginedes Maa-ameti ortofotodele, ei ole kaldanõlv viimase 10 aasta jooksul muutunud, millest saame eeldada kaldakindlustuse mittevajalikkust. Märgatud on lautri maa-alal on kivide liigutamist, mis on tõenäoliselt lautri kasutajate poolt teostatud lautrala puhastamiseks.

Olemasolevat vaateplatvormi võib remontida olemasoleval kujul. Kui aga omanik ei soovi platvormi korrastada, siis käesolev planeering lubab platvormi ka lammutada. Platvormi lammutamisel tuleb vältida erosiooni- ja hajuheite riske: töid teha madala veetasemega, kasutada resotust mittetekitavat tehnikat/töövõtteid, lammutusprahi kohene äravedu jne. Kaldanõlv taastada sarnaselt kõrvalasetseva loodusliku kaldanõlvaga. Nõlva pind katta taimestikuga, mille juurdumine seob pinnast (nt. murukülv, haljastusmatt või geotekstiil).

Planeeringualal asub üldplaneeringu järgne lautrikoht, mis asub Loksa metskond 23 kinnistul. Tegemist on avalikult kasutatava alaga, kohalike elanikele lautrikohana kasutamiseks. Transpordiameti (endine Veeteede amet) sõnastuse järgselt on lauter kohapealsete looduslike materjalide ümberpaigutamise teel rajatud koht veesõidukite randumiseks. Kinnisasjal Loksa metskond 23 kirjeldatud lautrikoha osas on vajalik selle kasutamiseks ja hooldamiseks taotleda RMK-lt lihtkirjalik nõusolek. Leesiranna kinnistul tohib kallasraja ulatuses paati kaldal hoida, kuid see peab toimuma kokkuleppeliselt Leesiranna kinnistu omanikuga.

Krundile paigaldada prügikonteinerid, mis tuleb paigutada planeeritava juurdepääsutee juurde. Olmejäätmete vedu toimub linna territooriumil organiseeritult vastavalt kehtivale jäätmehoolduseeskirjale. Kinnistu omanikul on kohustuslik ühineda

Kuusalu vallas korraldatud jäätmeveoga. Vastavalt jäätmehoolduseeskirjale tuleb jäätmevedajaga sõlmida jäätmeveo leping, mille abil tagatakse koordineeritud jäätmevedu.

Heakorra raames teostatavad tööd peavad vastama Kuusalu valla heakorra eeskirjale.

1.4 PLANEERINGU JÄRGSE KRUNDI TABEL

Pos. nr.	Planeeritava krundi nimi	Pindala (m ²)	Planeeritav sihtotstarve (detailplaneeringu liikides)	Planeeritav sihtotstarve (katastri liikides)
1.	Leesiranna	2143	Üksikelamu maa, EP 100%	Elamumaa 100%

1.5 OLULISEMAD ARHITEKTUURINÕUDED

Detailplaneeringu põhiplaani on esitatud planeeritud hoonestusala, see tähendab et planeeritud hoonet võib ehitada ainult põhiplaani näidatud hoonestusala sees vastavalt krundi ehitusõigusele. Kuna tegemist on ehituskeeluvööndis paiknevate range regulatsiooniga aladega on endiste piirivalvekordoni hoonete baasil võimalik kavandada üksikelamu üksnes läbi rekonstrueerimise ja kooskõlas Ehitusseadustiku §4 lõikes 4 sätestatuga. Selle kohaselt ei kuulu rekonstrueerimise alla, kui olemasolev hoone lammutatakse ja lammutamise eesmärk on ehitada lammutatud ehitise asukohale olemuslikult uus ehitis. Sellisel juhul on tegemist ühe hoone (piirivalvehoone) lammutamisega ja uue hoone (üksikelamu) ehitamisega, mis tähendab uue põhihoone püstitamist/rajamist, mis ei ole ehituskeeluvööndis lubatud.

Nii hoonestusala kui ka väljapoole hoonestusala võib ehitada erinevaid rajatisi, mis ei ole hooned ning istutada puid ja põõsaid. Hoone täpne kuju ja suurus määratakse ehitusprojektiga. Ehitisregistri andmetel paikneb maaüksusel piirivalvehoone (EHR kood 120571852), ehitisealune pind 155.0 m² (sh. geo.aluselt mõõdetud hoone avatud brutopind 102.8 m²), pikkus 18.6 m, laius 5.5 m, kõrgus 11.6 m, maapealsete korruste arv 4. Arvestades asjaolu, et olemasolev piirivalvehoone on 11.6 m kõrge ja 4 korruselise, peab rekonstrueerimisprojektiga leidma lahenduse ja seadusliku kooskõla, et piirivalvehoone maht rekonstrueeritakse 3 ülemise korruse lammutamisel 7,5 m kõrguseks viilkatusega üksikelamuks. Rekonstrueerimisel peab säilima hoone vundament ja välisseinad kõrgusele 2,5 m olemasolevast põranda tasapinnast.

Hoonetevaheliseks kujaks sätestab Siseministri 07. aprill 2017. a. jõustunud määrus nr. 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ vähemalt 8 m. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui 8 m, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tulelevikut.

1.5.1 Planeeritud Leesiranna krundi ehitusõigused:

Maksimaalne lubatud hoonete arv krundil	- 2 (üksikelamu, abihoone)
Hoonete lubatud suurim ehitisealune pind	- 175 m ² (üksikelamu 135 m ² , abihoone 40 m ²)
Hoonete lubatud suurim suletud brutopind	- 320 m ²
Hoonete lubatud suurim 1. korruse suletud brutopind	- 175 m ²
Hoonete lubatud suurim kõrgus (kõrgus maapinnast)	- 7,5 m üksikelamul - 4,5 m abihoonel
Hoonete lubatud suurim korruselisus	- 2/0 üksikelamul (1 täiskorru + katusekorru) 1/0 abihoonel
Katused:	kalded
	- 40° - 45° üksikelamu põhimahul 35° - 45° abihoonel
	materjalid
	- katusekivi, sindel (puit, ruberoid), looduslähedase tooniga mitteläikiv plekk (katusekivi imitatsioon ei ole lubatud) Katusele on lubatud paigaldada päikesepaneelid, sh. kivikatusel ja plekk-katusel on lubatud katusekattematerjalisse integreeritud päikesepaneelid.
	tüüp
	- kahepoolne viilkatus
Välisseinad	- puit (laudis), kivi Keelatud on tehases toodetud ümarpalgi kasutamine
Nähtav sokliosa	- kivi, betoon, krohv
Piirdeaiaid	- kivi-, puitaiaid

Käesolev ehitusõigus kehtib nii hoonete kui ka rajatiste osas ja alla 20 m² ehitiste osas.

Hoone arhitektuurne eskiis esitada Keskkonnaametile kooskõlastamiseks.

Vastavalt Lahemaa rahvusparki kaitsekorralduskava 2016-2025 Lisa 7. järgi on rahvusparkis Leesi külas väärtuslikus külaosas lubatud rahvusparki valitseja nõusolekul hajaasustusaladel rajada kuni 135 m² ehitisealuse pinnaga, kuni 7,5 m kõrguseid ja viilkatusega elamuid. Hooned rekonstrueerida/ehitada soovitavalt kooskõlas piirkonna arhitektuuritraditsioonidega.

1.6 PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD

- | | |
|--------------------------------------|-----------------------|
| 1. Planeeritava maaüksuse suurus | - 2143 m ² |
| 2. Ehitisealune pind | - 175 m ² |
| 3. Planeeritud maaüksusi | - 1 |
| 4. Planeeritud ehitusõigusega krunte | - 1 |

1.7 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

1.7.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeringuala hoonestuse veevarustus on lahendatud Leesi küla ühisveevärgi trassidega vastavalt Kuusalu Soojus OÜ poolt 08. detsembri 2017. a. nr. 130 väljastatud „Leesi küla ühisveevärgi liitumise tehnilised tingimused, Leesiranna“ alusel.

Maaüksuse veevärgi liitumine Leesi küla ühisveevärgiga tuleb teostada keevisühendusega väljavõttega olemasolevast torustikust ja paigaldada vahetult peale väljavõtet maakraan. Väljavõtte võib teostada Poe (42301:001:0522) või Suigu-Jüri (42301:001:0606) kinnistutel asuva torustikule. Lubatud veevõtt liitumispunktis on kuni 0,5 m³/h. Kaevetööd kooskõlastada vajadusel teiste kommunikatsioonide valdajatega.

Rajatavad torustikud esitada avatud kaevikus OÜ Kuusalu Soojus esindajale, kes annab nõusoleku tagasitõite teostamiseks. Etteteatamise aeg kaeviku ülevaatuseks on 2 tööpäeva, lühema etteteatamise korral ei ole võimalik kindlustada soovitud ajahetkel ülevaatast.

Tööde teostamisel ilma avatud kaeviku ettenäitamiseta on OÜ-l Kuusalu Soojus õigus nõuda kontrollimiseks kaeviku lahtikaevamist töid korraldava isiku kulul.

Tarbija veemõõdusõlm peab paiknema külmumise eest kaitstud ligipääsetavas kohas. Veearvesti ees peab olema sulgeseade (kraan). Veearvesti järel peab olema sulgeseade ja tagasilöögiklapp. Enne kasutuselevõttu peab veemõõdusõlmed esitama ülevaatuseks ja plommimiseks OÜ Kuusalu Soojus esindajale.

Maa-alune torustik peab olema paigaldatud tihendatud liivaalusele ja paigalduse minimaalne sügavus külmumise vältimiseks on 1,8 m. Kui hoonete kasutamine ei ole aastaringne, siis soovitame enne hoonesse sisseviiku paigaldada täiendav isetühjenev maakraan.

Enne liitumist sõlmida OÜ-ga Kuusalu Soojus liitumisleping ja enne vee kasutamise algust teenusleping (lepingute projektid koostab OÜ Kuusalu Soojus).

Liitumistasu Leesi ühisveevärgiga liitumiseks ei ole, liituda soovija katab kõik liitumisega seotud kulud.

Olemasolevate torude rekonstrueerimise vajadus selgitatakse välja sõltuvalt kinnistute tegelikust veetarbimisest.

Peale detailplaneeringu kehtestamist tuleb tellida täiendavad tehnilised tingimused tööjooniste koostamiseks ja valminud tööprojekt kooskõlastada Kuusalu Soojus OÜ-ga.

Maa-ameti kaardirakenduse „1:50000 geoloogiline baaskaart“ põhjavee kaitstuse kaardi kohaselt asub planeeringuala kaitstud põhjaveega piirkonnas. Planeeritud hoone kanaliseerimine lahendatakse heitvete juhtimisega kogumismahutisse, mida tühjendatakse vastavalt vajadusele lähimasse puhasti puhastimiskohta. Kogumismahuti peab olema sertifitseeritud ja 100% lekkekindel. Mahuti paigaldamisel kasutada sobivat konstruktsiooni (võimalusel tugevdatud korpus, ankurdamine ujuvuse vältimiseks vastavalt tootja juhistele ja vajadusel kaldus betoonalusel), lekkekindlat torustikku, tihendatud tagasitõidet ning vajadusel hooldus- ja tühjendussageduse dokumenteerimist. Kõik need meetmed välistavad reostuse sattumise pinnavette / põhjavette. Tööde ajal rakendada vajadusel settekindlust (geotekstiil ja/või ajutine pinnakatte taastamine) ning taimestiku kohene taastamine pärast tööde lõpetamist. Eeltoodu välistab hajuheite ja reostuse riski ning tagab vastavuse Veeseaduse §118 lõike 1 eesmärgile.

Kogumismahuti võimalik asukoht on valitud selliselt, et see jääb võimalikult kaugele veekogu servast, võimaldab ohutut ligipääsu tühjendustehnikale ja ei nõua paigaldamisel ulatuslikke kaevetöid, mis võiksid veerežiimi häirida. Seega on mõju veekogule minimaalne.

Kanalisatsioonivarustuse projekteerimisel lähtuda:

- Riigikogu 30. jaanuar 2019. a. seadusest „Veeseadus“.
- Keskkonnaministri 31. juuli 2019. a. määrusest nr. 31 „Kanalisatsiooniehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus¹“.
- Torustikutrassid tuleb kavandada planeeritud juurdepääsutee kõrvale, kuid võimalusel mitte teekatendi alla.
- Uue trassi koridor koos trassi kaitsevööndiga tuleb kooskõlastada kinnistute omanikega.

1.7.2 Sadeveed ja vertikaalplaneerimine

Rekonstrueeritava ja rajatava hoonete ümbrus ning planeeritud parkimiskohad projekteeritakse hoonestuse ehitusprojekti koosseisus või eraldi projektidega. Täpsemad kõrgusmärgid antakse koostatava projektjoonistega.

Vertikaalplaneerimisega mullatööd on ette nähtud vahetult hoone ümbruses ning rajatava juurdepääsutee ulatuses. Kasvupinnas eemaldada teede alt täies mahus asendades kruusa ja drenliivaga.

Planeeritud krundi sajuveed juhitakse osaliselt katetele kallete andmisega hoonest eemale oma krundil haljasalale ja merre.

1.7.3 Soojusvarustus

Rekonstrueeritava hoone kütte lahendatakse lokaalsena hoone projekteerimise käigus, kas elektri- või tahkeküttena (sinna alla kuulub ka õhksoojuspump, solaar- ja maaküte), lähtuvalt energiatõhususest ja omaniku vajadustest. Kütteallikana võib kasutada ka kõiki muid kaasaegseid energiatõhusatel tehnoloogiatel baseeruvaid ja keskkonda oluliselt mittesaastavaid küttekihte. Lahenduste väljatöötamisel on soovitatav eelistada energiatõhusaid või kombineeritud lahendusi (sh. välisõhu eelsoojendamine, lahenduste kombineerimine passiivküttega jms.).

Maakütte (kinnise soojussüsteemi) puuraugu asukoht täpsustatakse projekteerimise staadiumis, mis tuleb vastavalt Keskkonnaministri 09. juuli 2015.a. määrusele nr. 43 „Nõuded salvkaevu konstruktsiooni, puurkaevu või -augu ehitusprojekti ja konstruktsiooni ning lammutamise ja ümberehitamise ehitusprojekti kohta, puurkaevu või -augu projekteerimise, rajamise, kasutusele võtmise, ümberehitamise, lammutamise ja konserveerimise korra ning puurkaevu või -augu asukoha kooskõlastamise, ehitusloa ja kasutusloa taotluste, ehitus- või kasutusteatise, puurimispäeviku, salvkaevu ehitus- või kasutusteatise, puurkaevu või -augu ja salvkaevu andmete keskkonnaregistrisse kandmiseks esitamise ning puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teatise vormid“, kooskõlastada enne puuraugu ehitusprojekti koostamist kohaliku omavalitsusega, esitades selleks määruse kohase taotluse.

Hoonete küttesüsteemi valikul juhendada küttesüsteemi energiatõhususest. Hoonete projekteerimisel lähtuda Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 01. jaanuar 2019. a. jõustunud määrusest nr. 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“ kehtivast redaktsioonist.

1.7.4 Elektrivarustus

Põhiplaanil on tähistatud planeeringualale jäävad tehnovõrgud: 0,4 kV õhuliin, 0,4 kV maakaabelliin ja liitumiskilp.

Planeeringuala varustamine elektrienergiaga on lahendatud olemasoleva liitumiskilbi baasil, mis asub krundi piiril tee-alas. Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav. Leesiranna maaüksusel on täna kehtiv elektrivõrgu liitumisleping.

Elektritoide liitumiskilbist hoonestuseni on planeeritud maakaabliga. Krundisisesed võrgud alates liitumiskilbist lahendatakse koos hoonete elektrivarustuse projektidega või eraldi elektripaigaldise projektiga.

Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus on tagatud servituudialana. Detailplaneeringuga on määratud ka väljaspool planeeringuala kulgevate õhuliinide ja maakaabelliinide trasside servituudialad.

Ehitusalale jäävad liinid võib lähtuvalt ehituste vajadustest ringi tõsta või rekonstrueerida kooskõlastatult valdajaga.

Planeeringu käigus olemasoleva Elektrilevi OÜ elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele.

1.7.5 Sidevarustus

Planeeringualal siderajatised puuduvad. Planeerimislahendus sidevõrgu liinirajatistega liitumist ette ei näe. Sideteenuste tarbimine võimaldatakse mobiilsete seadmetega.

Alternatiivse lahendusena on lubatud sidevõrguga liitumise projekteerimiseks tellida täiendavad tehnilised tingimused tööjooniste koostamiseks ja tööprojekt tuleb kooskõlastada piirkonnas opereeriva side ettevõtjaga.

Täiendavad krundisisesed võrgud alates liitumispunktist lahendatakse koos planeeritud hoone projektiga.

1.8 TEHNOVÕRKUDE KORIDORID

Kinnisasja omanik on kohustatud taluma tema kinnisasjal maapinnal, maapõues ning õhuruumis ehitatavaid tehnovõrke ja -rajatisi (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustikku, elektroonilise side või elektrivõrku, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldist või surveseadmestikku ja nende teenindamiseks vajalikke ehitisi), kui need on teiste kinnisasjade eesmärgipäraseks kasutamiseks või majandamiseks vajalikud, nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemäärasteid kulutusi. Ehitusalale jäävad liinid ja trassid võib lähtuvalt ehituste vajadustest ringi tõsta või rekonstrueerida kooskõlastatult valdajaga. Projekteerimisel tuleb lähtuda kehtivatest normidest. Hoone ja rajatiste tehnovarustus tuleb lahendada vastavuses võrkude valdajate poolt väljastatud tehniliste tingimustega.

0,4 kV maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste survetorustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on alla 250 mm siseläbimõõduga torustikul 2 meetrit.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste vabavoolsete torustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole torustikul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud kuni 2 meetri sügavusele, on 2 meetrit.

Tehnovõrkude tähistatud koridorid märgivad kommunikatsioonide asukohti, mille osas kehtivad kinnisasjade omanikele Asjaõiguseaduse § 158 sätted.

1.9 TULEKAITSE ABINÕUD

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeringuala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Siseministri 30. märts 2017. a. määrusest nr. 17 „Ehitise esitatavad tuleohutusnõuded” kehtivast redaktsioonist.

Hooned planeeringualal on ühe- ja kahekorruselised ja kõrgusega kuni 7,5 m. Planeeritud hoonestus kuulub tulepüsivuse seisukohalt klassi TP3 ning ehitiste kasutamise liigitus tuleohutusest tulenevalt on üksikelaamutel I kasutusviis.

Kuja arvestamisel võib ühe maaüksuse piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist. Kui selliste hoonete kogupindala on TP3-klassi hoonete puhul suurem kui 400 m² ning TP2- ja TP1-klassi hoonete puhul suurem kui 800 ruutmeetrit, siis peab tule levikut takistama ehituslike abinõudega.

Planeeritud hoonete katusekate peab vastama nõudele, mis näeb ette piiratud osalemise põlemisprotsessis (tähis BROOF). Katusekattematerjali, mille väline tuletundlikkus on Croof(tx), Droof(tx), Eroof(tx) või Froof(tx), võib paigaldada tulekoldeta hoonele või muule hoonele, kui see ei põhjusta tule leviku ohtu nii hoonele endale kui naaberhoonetele. Üldjuhul loetakse, et tule leviku ohtu ei ole, kui hooned asuvad üksteisest kaugemal kui 40 meetrit.

Hoonetele tuletõrjevahenditega juurdepääsuks kasutada planeeritavat juurdepääsuteed ja kohalikku maanteed Leesi-Tammistu tee nr. 3530072. Juurdepääsuteede rekonstrueerimisel või uute rajamisel tuleb järgida päästetehnika mõõtmete ja juurdepääsuvajadustega: tee kandevõime paakauto registrimassile 26000 kg, pöörderaadius vähemalt 18,5 m ja tee laius vähemalt 3,5 m.

Veevõtukohta rajamisel tuleb arvestada Siseministri 18. veebruar 2021. a. määrusest nr. 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord” kehtivast redaktsioonist ja EVS 812-6:2012 „Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus”. Veevõtukoht rajatakse nii, et tagatud on päästesõidukite ja -tehnikate aastaringne juurdepääs ja vee ohutu kättesaamine. Üldjuhul peab veevõtukoht paiknema ehitisest vähemalt 30 meetri kaugusel, et tagada päästetehnika ohutus. Veevõtukoht peab paiknema ehitise sissepääsust ja tuleohutuspäigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 meetri kaugusel. I kasutusviisiga hoone veevõtukohta kaugust ehitisest võib suurendada kuni 400 meetrini, kui voolikuliini veevõtukohtast hooneni saab vedada sirgjooneliselt.

Hoone kustutamiseks vajalik veevooluhulk veevõtukohtas on 10 l/s, mis peab olema tagatud 3 tunni jooksul. I kasutusviisiga hoonel ja sellega võrdsustatud hoonel loetakse veevõtukohta veeallikas piisavaks veekoguseks vähemalt 30 m³.

Varasemalt on Päästeamet detailplaneeringu kooskõlastanud 09. detsembril 2009. a. nr. 2548 ja 06. august 2018. a. nr. 7.2-3.1/13539-2.

Käesolevas detailplaneeringus on täpsustatud ehitusõigusi vastavalt Lahemaa rahvuspargi kaitse-eeskirja ja kaitsekorralduskavaga 2016 - 2025 järgi.

Kuna lähim naaberhoone asub ca 30 m kaugusel rekonstrueeritavast hoonest, siis on planeeritud vähemalt 30 m³ tuletõrje veevõtumahuti planeeritud juurdepääsutee äärde. Planeeritud tuletõrje veevõtukohta asukoht on määratud põhiplaanil.

Ehitise veevõtukohtana võib käsitada lähimat nõuetele vastavat veevõtukohta juhul, kui täidetud on vähemalt üks järgmistest tingimustest:

- 1) ehitise ehitisealune pind on kuni 60 m²;
- 2) erinevatel kinnistutel olevad I kasutusviisiga või nendega võrdsustatud hooned asuvad üksteisest kaugemal kui 40 m;
- 3) erinevatel kinnistutel olevad I kasutusviisiga või nendega võrdsustatud hooned asuvad üksteisele lähemal kui 40 m, kuid tuleohutus on analüütiliselt tõendatud;
- 4) eripõlemiskoormus on arvatud projekteerimisel ja see jääb alla 200 MJ/m² kohta.

Lähim tulekustutusvee saamise võimalus on kohaliku maantee Leesi-Tammistu tee nr. 3530072 ääres Kaasiku kinnistul (tunnus 42301:001:0011) asuvast looduslikust veevõtukohtast ca 0,54 km kaugusel, kus veevooluhulk 10 l/s on tagatud 3 tunni jooksul. Veevõtukohtale juurdepääsuks kasutada riigimaanteed 11270 Kuusalu-Leesi tee mahasõiduga Kaasiku kinnistu olemasolevat juurdepääsuteed. Veevõtukohta kaugus planeeringualast on mõõdetud mööda päästetehnikaga sõidetavaid teid.

Hoonetes tuleb ette näha vett mittevajavad esmased kustutusvahendid. Hoone projektis täpsustatakse vastavalt hoonele veevõtukohta kaugus ja muud vajalikud tuletõrje välis- ja siseveevarustuse tingimused ja lahendused.

Projekteerimise staadiumis lähtuda sel hetkel kehtivatest normidest ja nõuetest. Olemasolevate hoonete rekonstrueerimisel kuulub projekt enne ehituse algust läbivaatamisele ja heakskiitmisele Päästeameti Põhja päästkeskusega.

1.10 KESKKONNAKAITSENÕUDED

Leesiranna kinnistu paikneb Lahemaa rahvuspargi territooriumil, Lahemaa piiranguvööndis, seega tuleb planeeringualal arvestada Lahemaa Rahvuspargi üldiste kaitse-eeskirjadega. Lahemaa Rahvuspargis kehtiv kaitsereežiim on sätestatud looduskaitseaduses (RT I 2004, 38, 258) ja Lahemaa RP kaitse-eeskirjas (RT I 1997, 45, 728).

Planeeritav kinnistu asub Natura 2000 Lahemaa linnualal (registrikood: RAH0000089) ja Natura 2000 Lahemaa loodusalal (registrikood: RAH0000601). Natura 2000 alal tuleb arvestada kehtestatud piirangutega (Keskkonnaministri määrus nr. 24

22. aprill 2004. a). Looduskaitseaduse § 14 lõike 1 järgi ei või kaitsealal ilma kaitstava loodusobjekti valitseja nõusolekuta muuta katastriüksuse kõlvikute piire ega kõlviku sihtotstarvet, koostada maakorralduskava ja teostada maakorraldustoiminguid, kehtestada detailplaneeringut ja üldplaneeringut, anda nõusolekut väikeehitise, sealhulgas lautri või paadisilla ehitamiseks, anda projekteerimistingimusi, anda ehitusluba, rajada uut veekogu, mille pindala on suurem kui viis ruutmeetrit, kui selleks ei ole vaja anda vee erikasutusluba, ehitusluba või nõusolekut väikeehitise ehitamiseks ega jahilukeid lisasööta. Lahemaa rahvuspargi valitseja on Looduskaitseaduse § 21 lõike 1 alusel Keskkonnaamet.

Looduskaitseaduse § 35 lõike 3¹ järgi korduva üleujutusega ala piir mererannal määratakse üldplaneeringuga. Kui korduva üleujutusega ala piiri ei ole määratud, loetakse korduvalt üleujutatud ala piiriks üks meeter kaldajoone kõrgusväärtusest. Looduskaitseaduse § 35 lõike 4 kohaselt korduva üleujutusega veekogude ranna või kalda piiranguvöönd, veekaitsevöönd ja ehituskeeluvöönd koosnevad üleujutatavast alast ja looduskaitseaduse §-des 37–39 sätestatud vööndi laiusest. Vastavalt looduskaitseaduse § 38 lõikele 7 kohaldatakse ehitamisel kaitsealal looduskaitseaduse 6. peatükis sätestatud, kui kaitse-eeskirjaga ei ole sätestatud teisiti. Lahemaa rahvuspargi kaitse-eeskirjaga § 3 lõike 1 järgi on Läänemere ranna ehituskeeluvöönd mandril esitatud kaardil määruse lisas. Kaitse-eeskirja § 23 lõige 1 punkt 2 alusel on uute ehitiste püstitamine ranna ja kalda ehituskeeluvööndis keelatud, välja arvatud lõigetes 4 ja 5 sätestatud erandite korral. Lahemaa rahvuspargi kaitse-eeskirjaga on muudetud ehituskeeluvööndi ulatust ja sellel alal kehtivat kaitsekorda, samas kui muid vööndeid (sh veekaitsevöönd ja kallarada) muudetud ei ole ja nende osas tuleb arvestada seadustes sätestatud.

Samuti asub planeeringuala Läänemere ranna piiranguvööndis. Looduskaitseaduse § 37 lõike 1 punkt 1 kohaselt on ranna piiranguvööndi laius Läänemere rannal 200 meetrit. Käesoleva detailplaneeringus tuleb ranna piiranguvööndi piiri hakata arvestama 1 m kaldajoone kõrgusväärtusest (1 m kaldajoone kõrgusväärtusest mõõdetud 200 meetrit).

Ranna ja kalda piiranguvööndis asuvate metsade kaitse eesmärk on vee ja pinnase kaitsmine ja puhketingimuste säilitamine. Kalda piiranguvööndis ei tohi lageraielangi pindala olla suurem kui 2 ha, välja arvatud maaparandussüsteemi eesvoolu veekaitsevööndis maaparandushoiutööde tegemisel. Ranna ja kalda piiranguvööndis valik- ja turberaie tegemisel tuleb arvestada Looduskaitseaduse lisas sätestatud tingimustega.

Veekogu kalda erosiooni ja hajuheite vältimiseks on Läänemere rannal veekaitsevöönd. Veeseaduse § 118 lõike 2 punkt 2 kohaselt on veekaitsevööndi ulatus veekaitsevööndi arvestamise lähtejoonest Läänemerel 20 meetrit. Käesoleva detailplaneeringus tuleb ranna veekaitsevööndi piiri hakata arvestama 1 m kaldajoone kõrgusväärtusest (1 m kaldajoone kõrgusväärtusest mõõdetud 20 meetrit). Tegevused veekaitsevööndis on sätestatud veeseaduse § 118-123.

Leesiranna kinnistul olev betoonterrass (betoonplatvorm) jääb korduva üleujutusega alale ja seega ka veekaitsevööndisse. Veeseaduse § 119 punkt 5 kohaselt on veekaitsevööndis ehitamine keelatud, v.a juhul, kui see on kooskõlas veeseaduse § 118 lõikes 1 nimetatud eesmärgiga ning looduskaitseaduses sätestatud ranna- ja kaldakaitse eesmärkidega. Arvestades, et betoonterrass asub korduva üleujutusega alal, ei ole Keskkonnaameti hinnangul ehitamine kooskõlas veekaitse eesmärkidega, milleks on erosiooni ja hajuheite vältimine. Kuna betoonterrassi puhul on tegemist rajatisega, millel ei ole kinnistu omaniku jaoks praktilist väärtust, siis detailplaneeringuga määratakse betoonterrass likvideeritavaks.

Kinnistuga piirneva Läänemere kaldal on kallarada, mis on keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 38 lg 1 kohaselt kaldariba avalikult kasutatava veekogu ääres veekogu avalikuks kasutamiseks ja selle ääres viibimiseks, sealhulgas selle kaldal liikumiseks. Kallasraja laius on laevatatavatel veekogudel 10 meetrit ning selle laiust arvestatakse lamekaldal põhikaardile kantud veekogu piirist. Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 38 lõike 3 järgi, kui kallarada on üle ujutatud, on kallarajaks 2 meetri laiune kaldariba veeseisu piirjoonest (edaspidi ajutine kallarada). Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 38 lõike 3 kohast ajutise kallaraja ulatust ei ole võimalik kaardil määrata, see kujuneb tegeliku looduses esineva üleujutuse veepiirist. Selle mõtte on, et igal juhul peab olema võimalus liikuda kallarajal ning üleujutuse ajal on liikumine tagatud kuival 2 m laiusel vööndil.

Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 38 lõike 4 kohaselt peab kaldaomanik igaühel lubama kallarada kasutada. Tegevused kallarajal on sätestatud Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 38 - 39.

Ligikaudselt võib hinnata, kui kaugele üleujutusala saab ulatuda ja seda arvestades ei saa hoonestusala ega õuemaad kavandada nii maaomaniku privaatsuse säilitamiseks kui ka avalike huvide kaitseks (veekogule juurdepääs) kallarajale. Keskkonnaameti hinnangul peab detailplaneeringu joonist vaadates ja seletuskirja lugedes olema selge, millise piirini on lubatud õuema kujunemine, et säiliks vaba liikumise võimalus kallaraja ulatuses, sh arvestades üleujutusala 2 m. Planeeringulahendust on korrigeeritud selliselt, et õueala ja hoone rekonstrueerimine on kavandatud ulatuses, et võimaldab nii kallarada kui ka korduva üleujutusega alast (1 m kaldajoone kõrgusväärtusest) 2 m laiust ajutist kallarada läbida.

Koostatud detailplaneering järgib kehtivat endise Loksa valla üldplaneeringut ning välistab seega planeeringu alusel halbade otsuste vastuvõtmist, eelkõige looduskeskkonna suhtes.

Senisel Leesiranna kinnistu ülevaatusel midagi reostusohklikku kinnistul ei ole leitud. Kohalike arvates on hoones ja selle lähiümbruses tugev pinnasereostus sellest ajast, kui piirivalve hoones tegutses. Enne projekteerimise alustamist teostada võimaliku reostuse kindlaks tegemiseks vastavad uuringud, samuti kui ehitus- või kaevetööde käigus leitakse reostusohlike ainete olemasolu kinnistul, peatatakse kohe ehitustegevus, informeeritakse sellest Keskkonnaametit ja Terviseametit ning vajadusel viiakse läbi täiendavad reostusohlike ainete uuringud keskkonnoaohutuse tagamiseks.

Vastavalt maa-ameti kaardirakendusele „Üleujutusosalad“ ei asu planeeritav kinnistu käesoleval hetkel ega ei ole tõenäosus tulevikus, et ala asub üleujutusohuga riskipiirkonnas. Samuti ei ole planeeritav ala märgitud ka Keskkonnaministeeriumi kaardil „Üleujutusohupiirkonna ja üleujutusohuga seotud riskipiirkonna kaardid“.

Lähtuvalt vundamendi kõrgusest korrigeeritakse hoone ümber olemasolevat maapinda. Maapinna korrigeerimisel ei tohi kahjustada hoonestusalal ega ümbruses säilitatavaid üksikpuid.

Planeeringualal asub üldplaneeringu järgne lautrikoht, kuid juurdepääsutee puudumisel ei toimu sealt paatide merre laskmist ega välja tõmbamist. Tegemist on avalikult kasutatava alaga, kohalike elanikele lautrikohana kasutamiseks. Kuna praegu puudub igasugune juurdepääs ka Leesiranna kinnistule, näeb planeering uue juurdepääsutee rajamise läbi Suigu kinnistu.

Piirkonna ajaloost on teada, et praegusel Leesi poe kinnistul asuv hoone kuulus 1933. aastal Kolga Kalameeste Ühingule ja tollel ajal läks sealt tee otse mere äärde, mis on praeguse Kaluri kinnistu maja kohal. Tee lõppes hoonega, milles asus kalurikolhoosi „Oktoober“ alguses kalavastuvõtupunkt - tänaseks on sellest saanud läbi ostu-müügitehingu Kaluri kinnistu.

Leesi küla piirkond on kaitstud põhjaveega piirkond. Ranniku uutel ehitusaladel tuleb jälgida heitvete käitlemise nõudeid. Krundil lahendatakse heitveekäitlus koos hoonestusprojektiga lähtudes koostatud detailplaneeringust.

Rannaga vahetult piirnevaid kasvujõus üksikud lepad ja metsatukk, mis pakuvad kaitset tuulte eest, tuleb säilitada vaatamata tekkivale ehitustegevusele. Hoonestusalad tuleb kujundada elamiseks sobivaks looduslikuks õuemaaks. Säilitada valikuliselt üksikud puud ja pöösaid. Tee- ja kraaviääred tuleb korrastada.

Teed ja kunagised teerajad kogu ümbruses vajavad korrastamist. Juurdepääsutee väljaehitamise käigus ei ole lubatud väärtuslikke puid maha võtta. Väärtuslike maastike ning looduskoosluste säilitamine tuleb tagada koos ehitustegevusega. Hoone kütmine toimub ahjudega, maaküttel või elektriga.

Ranna piiranguvöödis, ehituskeelvööndis ja veekaitsevööndis arvestada Looduskaitseaduses § 37 - 39 kehtestatud piirangutega. Uue juurdepääsutee planeerimisel on lähtutud Lahemaa Rahvusparki kaitse-eeskirja¹ § 23 lg 4.

Olemasoleva hoone rekonstrueerimisel vastavalt Ehitusseadustiku § 4 p 3 alusel ja uue hoone ehitamisel järgida piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi.

Varasemalt on Keskkonnaamet kooskõlastanud detailplaneeringu 28. jaanuar 2010 nr HJR 14-4/24446-4.

Käesolevas detailplaneeringus on täpsustatud ehitusõigusi vastavalt Lahemaa rahvusparki kaitse-eeskirja ja kaitsekorralduskavaga 2016-2025 järgi.

Kogu rannamaastik on seni hästi säilinud ja vajab seetõttu ka edaspidi mõistvat ning kaalutletud, asjatundlikult suunatud tegevust. Hetkeline hooletus võib hävitada kauni maastiku, mille väärtus säilib ja kindlasti aina suureneb mõistval suhtumisel detailplaneeringusse. Maastikulisel säilitamine (säätlik uuendamine) ja piiratud ning suunatud ehitustegevus annab maale uue piirkonna elutegevuseks vajaliku väärtuse.

1.11 LIIKLUSKORRALDUS

Juurdepääsuks planeeringualale kasutada olemasolevat mahaõitu kohalikult maanteelt Leesi-Tammistu tee nr. 3530072 ja planeeritud juurdepääsuteed. Kohaliku maantee kaitsevööndi laius on mõlemal pool sõiduraja telge 20 m.

Leesiranna kinnistu asub valdavas osas Soome lahe vaakaitsevööndis. Kuna muul viisil ei ole võimalik kinnistule pääseda (sh päästetehnika, kiirabi, jäätmevedu), on juurdepääsutee rajamine veekaitsevööndisse põhjendatud. Samuti lahendatakse tee rajamise baasil avaliku kasutusega jalgrada lautri maa-alale. Juurdepääsutee rajada vastavalt Päästeameti nõuetele laiusaga 3,5 m. Tee rajamisel kasutada minimaalset kaevematust, erosiooni vältimiseks rakendada kraavide, geovõrkude ja ajutiste pinnakaitsemeetmete kombinatsiooni ning tee servad taastada pärast ehitust tagasi looduslähedasse olukorda.

Juurdepääsuks Leesiranna kinnistule seatakse vajadusel juurdepääsu reaalservituut Matsumetsa ja Suigu kinnistutele teed kasutava kinnistu kasuks. Juurdepääsu reaalservituudi tingimused lepivad kinnistute omanikud kokku ning kinnitavad need notariaalselt. Juurdepääsu reaalservituut saab juriidilise aluse peale vastava kande tegemist kinnistusraamatusse.

Juurdepääsuks kohalikult maanteelt Leesi-Tammistu teelt nr 3530072 Leesiranna ja Kaluri kinnistutel asuva üldplaneeringu järgsele lautrikohale määratakse vajadusel jalgsi juurdepääs avaliku kasutusse. Tegemist on üldplaneeringu kohase avaliku lautrite alaga, antud kohast on toimunud juba ajalooliselt ligipääs kallasrajale.

Tee omaniku nõusolekul ja tingimustel ning Transpordiameti ja eratee omaniku vahel sõlmitud lepingu alusel määrab eratee avalikuks kasutamiseks ning nimetab teehoiu korraldamise eest vastutava isiku valdkonna eest vastutav minister riigi huvidest lähtudes. Tee omaniku nõusolekul ja tingimustel ning valla- või linnavalitsuse ja eratee omaniku vahel sõlmitud lepingu alusel määrab eratee avalikuks kasutamiseks ning nimetab teehoiu korraldamise eest vastutava isiku valla- või linnavalikogu kohaliku omavalitsuse huvidest lähtudes. Lepingus nähakse ette eratee kasutamise kord ja tähistus, hüvitis

eratee omanikule ning teehoiukulude kandjad.

Planeeritava krundi juurdepääsutee on näidatud põhiplaanil. Juurdepääsutee väljaehitamise käigus ei ole lubatud väärtuslikke puid maha võtta.

Planeeritav avaliku kasutusega jalgrada on planeeritud 1,5 m laiune, asukohaga juurdepääsutee katendil.

Parkimine lahendatakse planeeritaval alal krundisiselt. Parkimiskohtade kontrollarvutus on teostatud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad” esitatud normi alusel.

1.12 KEHTIVAD KITSENDUSED JA SERVITUUTIDE VAJADUS

1.12.1 Kehtivad piirangud ja kitsendused planeeringualal

1.12.1.1 Kehtivad piirangud:

- 0,4 kV kaabelliin (kaitsevöönd mõlemalt poolt liini äärmistest kaablitest 1 m);
- Lahemaa rahvuspark (registrikood: KLO1000511);
- Lahemaa RP, Lahemaa pv (registrikood: KLO1100359);
- Natura 2000 Lahemaa linnualal (registrikood: RAH0000089) ja Natura 2000 Lahemaa looduslal (registrikood: RAH0000601);
- Ranna ehituskeeluvöönd (Lahemaa Rahvuspargi kaitse-eeskiri § 23 lg 4);
- Ranna veekaitsevöönd (ulatus põhikaardile kantud veekogu piirist on 20 m);
- Kallasrada (laius lamekaldal 10 m põhikaardile kantud veekogu piirist).

1.12.1.2 Krundi kasutusõiguse kitsendused:

1. Tehnovõrkude ja tehnorajatiste rajamisel kehtivad Asjaõiguseaduse § 158 sätted.
2. Elektrivõrgu kaitsevööndeid ning nendega seotud kitsendusi reguleerib Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded.
3. Tegevused tee kaitsevööndis ja tee kaitsevööndi maa kinnisasja omaniku kohustused on reguleeritud Ehitusseadustiku § 72 alusel.
4. Maaüksus asetseb Lahemaa rahvuspargi kaitsealal, kus tuleb arvestada kaitse-eeskirjast tulenevate kitsendustega.
5. Majandustegevuses tuleb lähtuda Natura 2000 Lahemaa linnu-, looduslal kehtivatest nõuetest, kohustustest ja piirangutest.
6. Maaüksuse randadel kehtivad kinnisomandi kitsendused-kohustused tulenevad Looduskaitseadusest (§ 34-42) ja katastriüksuste sihtotstarvetest.
7. Väärtuslikul maastikualal kehtivad teemaplaneeringus sätestatud väärtuslike maastike üldised kasutustingimused ja hooldussoovitused.
8. Veetrassi ühise kasutuse osas kuni liitumispunktini sõlmitakse vajadusel kokkulepe.
9. Juurdepääsuks Leesiranna kinnistule seatakse juurdepääsu realservituudid Suigu ja Matsumetsa kinnistutele teed kasutava kinnistu kasuks.
10. Enne kinnistu müüki seada kinnistut läbivatele tehnovõrkudele servituudid ja tehnovõrkude koridorid tehnovõrkude valdajate kasuks.
11. Maa kasutaja peab kinni pidama krundi läbivate tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldama tehnovõrkude omanikele juurdepääsu tehnovõrkude hooldamiseks.
12. Ehitiste ja mahuliste rajatiste lahenduse ja kujunduse projekteerimisel tuleb lähtuda Ehitusseadustikust, projekteerimismõistest, tuleohutusnõuetest ja Kuusalu valla ehitusmäärusest.

1.13 PIIRKONNA TURVALISUS

Eestis on koostatud kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste kohane standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“, 29. november 2002. a. Antud standard puudutab probleeme ja annab soovitusi linnalisele keskkonnale kui ka maapiirkondadele. Läbi planeeringu on võimalik tuua välja mõned probleemid ja anda soovitus edaspidiseks projekteerimiseks ning turvalisuse tõstmiseks. Vajalik on ka valla ja elanike enda huvi ja initsiatiiv. Turvalisem keskkond on materiaalsele ja sotsiaalsele keskkonnale suunatud ohutus- ja julgeolekupoliitika tulemus. Planeeringu koostamisel on arvestatud erinevaid kuritegevuse riske vähendavaid meetmeid.

Olulisteks elementideks on peetud, et:

- planeeringualal ja hoonel oleks konkreetseid ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed,
- hoone ja rajatised oleks pimedal ajal valgustatud (näiteks hämarduslülitiga liikumisele reageeriv valgustus),
- ehitamisel kasutatakse kvaliteetseid ja vastupidavaid ehitusmaterjale,
- ehitusperioodil oleks hoone ja ehitusmaterjalide ladustamisplats ajutiste piiretega piiratud,
- hoone ümbrus ja kogu kinnistu territoorium oleks haljastatud ja korrastatud,
- hoone oleks varustatud tulekahju- ja valvesignalisatsiooniga.

1.14 PLANEERINGU REALISEERIMINE

1.14.1 Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord:

1. Enne planeeringu kehtestamist on vajalik sõlmida notariaalsed servituudilepingud kinnistu omanikega, kelle maadel juurdepääsutee asub.
2. Enne planeeringu kehtestamist sõlmitakse notariaalne leping Kuusalu valla ning kinnistu omaniku vahel jalgraja tasuta avalikuks kasutamiseks.
3. Krundi hoonestuse ehitusprojekti/ehitusprojektide koostamine (sh. juurdepääsuteede ja tehnovõrkude parameetrid, töömahtude ja asukohtade täpne lahendamine) ja kooskõlastamine;
Hoone arhitektuurne eskiis esitada Keskkonnaametile kooskõlastamiseks.
4. Rajatiste ehitamiseks vajalike kooskõlastuste ja lubade taotlemine;
5. Vajalike kommunikatsioonide ja teede rajamine (projekt, ehitusluba, kasutusluba), sealhulgas arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus Ehs § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist;
6. Hoone püstitamiseks ehituslubade/ehitusteatiste taotlemine kohalikult omavalitsuselt;
7. Hoonestuse püstitamine. Abihoone võib ehitada pärast olemasoleva piirivalvehoone rekonstrueerimist üksikelamuks;
8. Ehitiste kasutamist lubavate lubade taotlemine kohalikult omavalitsuselt;
9. Haljastustööd, lahendatakse projekteerimistööde ja ehitustööde käigus.

Kõiki ehitamis-, lammutamis-, rekonstrueerimise jms. töid teostada vastavate projektide ja lubade alusel vastavalt Ehitusseadustikus, Kuusalu valla ehitusmääruses ja muudes ehitamist reguleerivates dokumentides määratud korra järgi. Planeeringu realiseerimise graafikus ette nähtud tegevuste järjekorda on lubatud muuta majanduslikel kaalutlustel juhul kui see on võimalik, mõistlik ning kõikide kavandatud tegevustega seotud osapooltega kooskõlastatud. Planeeringuga kavandatud tegevuste elluviimisel ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb kahju tekitaja poolt hüvitada Asjaõigusseaduse alusel.