



Väliprojekt OÜ
Reg nr 14339541
Sepavälja 33, Tartu
50115 Tartu maakond

VALKLA KÜLA PÄRNA KINNISTU DETAILPLANEERING ESKIIS

PLANEERINGUALA ASUKOHT
Harjumaa, Kuusalu vald, Valkla küla

TÖÖ NR: DP-202679

KUUPÄEV: 21.09.2026

**PLANEERINGU
KORRALDAJA**

Kuusalu Vallavalitsus

**PLANEERINGUST
HUVITATUD ISIK**

Toomas Peensalu

PLANEERINGU KOOSTAJAD

Projektijuht:

Liis Alver

(Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7)

Planeerija:

Kätlina Veltmann

(Diplomeeritud maastikuarhitekt, MSc)

SISUKORD

SELETUSKIRI	3
1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK	3
2. VASTAVUS STRATEEGILISTELE PLANEERIMISDOKUMENTIDELE	4
3. ARVESTAMISELE KUULUVAD DOKUMENDID JA ALUSPLAANID	4
4. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSSED	5
5. OLEMASOLEV OLUKORD	7
6. PLANEERIMISETTEPANEK	8
6.1. Ruumilise arengu eesmärgid	8
6.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine	9
6.3. Krundi ehitusõigus	9
6.4. Krundi hoonestusala piiritlemine	9
6.5. Ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded ja ehituslikud tingimused	9
6.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	10
6.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted	11
6.7.1. Elamukruntide haljastus ja piirdeed	11
6.7.2. Heakord ja jäätmete kogumine	11
6.8. Vertikaalplaneerimise põhimõtted	11
6.9. Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded	11
6.10. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad	12
6.10.1. Veevarustus	12
6.10.2. Reoveekanaliseerimine	12
6.10.3. Tuletõrje veevarustus	13
6.10.4. Elektrivarustus	13
6.10.4. Soojavarustus	13
6.10.4. Telekommunikatsioonivarustus	14
6.11. Servituutide vajaduse määramine	14
6.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	14
6.13. Muinsuskaitsete väärtuste säilimiseks vajalikud meetmed	14
6.14. Keskkonnatingimusi tagavad nõuded	15
6.15. Müras-, vibratsiooni- ja isolatsioonitingimusi tagavad nõuded	16
6.16. Pinnase radoonisisaldus	16
6.17. Kultuurilised ja sotsiaalmajanduslikud mõjud	17
6.18. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	17
6.19. Planeeringu elluviimise võimalused	18
KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE	20
JOONISED	21
Joonis 1. Asukohaskeem	22
Joonis 2. Kontaktvööndi analüüsiskeem	23
Joonis 3. Tugiplaani	24
Joonis 4. Eskiisjoonis	25

SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise aluseks on 11.02.2025 esitatud planeeringu algatamise ettepanek ning Kuusalu Vallavalitsuse 22.05.2025 korraldus nr 161, millega otsustati algatada Kuusalu vallas Valkla külas asuva Pärna kinnistu detailplaneeringu koostamine ning kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad.

Detailplaneeringust huvitatud isik on Toomas Peensalu.

Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Kuusalu Vallavalitsus.

xx.xx.2025 on sõlmitud haldusleping **nr yy** detailplaneeringu koostamise õiguse üleandmiseks ja detailplaneeringu koostamise rahastamiseks ning detailplaneeringukohase tehnilise infrastruktuuri väljaehitamiseks ja väljaehitamise rahastamiseks.

Detailplaneeringu eesmärk on planeeringuala jagamine elamumaa kruntideks, võimalike parimate hoonestusalade väljaselgitamine ning ehitusõiguse määramine üksikelandute ja abihoonete püstitamiseks. Detailplaneeringuga antakse juurdepääsude, parkimise, tehnovõrkudega varustamise, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted, arvestades seejuures kõigi piirangutega.

Planeeringuala suurus on ca 1,6 ha.

Planeeringualasse on hõlmatud Pärna maaüksus (35201:001:0474)

Kehtivad detailplaneeringud planeeringualal puuduvad.

Tulenevalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 3 lõikest 1 hinnatakse keskkonnamõju, kui kavandatav tegevus toob eeldatavalt kaasa olulise keskkonnamõju. Olulise keskkonnamõjuga tegevused on toodud sama seaduse § 6 lõikes 1.

Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruses nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu“ on toodud nimekiri tegevustest, mille korral peab Kuusalu Vallavalitsus andma eelhinnangu ning kaaluma keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajadust. Kuna kavandatud tegevus ei kuulu eelpool toodud tegevuste hulka, ei ole eelhinnangu andmine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise kaalumine vajalik.

Planeeringuala asub arheoloogiamälestise asulakoht (reg nr 18509) alal ja kaitsevööndis. Tuginedes muinsuskaitseadusele ning üldplaneeringu ja detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamise korrale on Muinsuskaitseamet MuKS § 61 alusel otsustanud loobuda eritingimuste koostamise nõudest (23.04.2025 seisukohad nr 5-10/899-1), kuna kavandatav tegevus ei muuda oluliselt väljakujunenud ruumilist olukorda. Detailplaneeringu koostamise faasis tuleb läbi viia arheoloogiline eeluuring, mille tulemusena saab hinnata, kas ja millises ulatuses on planeeringu alal asulakohaga seotud arheoloogiline kultuurikiht säilinud. Eeluuringu tulemuste alusel saab hinnata edasiste uuringute vajadust, mahtu, meetodikat ja maksumust. Arheoloogiline eeluuring on teostatud Muinasprojekt OÜ poolt juunis 2026.

2. VASTAVUS STRATEEGILISTELE PLANEERIMISDOKUMENTIDELE

Harju Maakonnaplaneeringu 2030+ eesmärgiks on ruumiliselt tasakaalustatud areng Harju maakonnas, millest tulenevalt soositakse kohalike keskuste teket/tugevnemist Tallinna lähiregioonist kaugemal. Uute elamualade arendamine aitab kaasa uute elanike näol piirkonna arengule. Kavandatav tegevus on kooskõlas Harju maakonnaplaneeringuga.

Planeeritav ala asub **kehtiva Kuusalu valla üldplaneeringu** (19.12.2001 otsus nr 68) kohaselt hajaasustusalal, elamumaa juhtotstarbega alal. Minimaalne lubatud elamumaa krundi suurus on 3600 m² ning hoonestusalade vaheliseks minimaalseks kauguseks on lubatud 30 m. Planeeringuala asub alvarite alal, mis on määratud detailplaneeringu kohustusega aladeks, et kontrollida ja välistada tegevused, mis võiksid muuta põhjavee kvaliteeti.

Detailplaneering on kooskõlas kehtiva Kuusalu valla üldplaneeringuga ja ruumilise arengu põhimõtetega.

Skeem 1. Väljavõte kehtivast üldplaneeringust (planeeringuala tähistatud musta katkendjoonega)



3. ARVESTAMISELE KUULUVAD DOKUMENDID JA ALUSPLAANID

- Harju maakonnaplaneering;
- Kuusalu valla üldplaneering;
- Kuusalu valla arengukava 2023-2028;
- Kuusalu valla jäätmekava 2023-2028;
- Kuusalu valla heakorraeeskiri;
- Kuusalu valla jäätmehoolduseeskiri;
- Transpordiameti 16.06.2025 seisukohad nr 7.2-2/25/8298-2;
- Muinsuskaitseameti 23.04.2025 seisukohad nr 5-10/899-1;
- Arheoloogiliste eeluuringute aruanne (Muinasprojekt OÜ, juuli 2026);
- Tehnovõrguvaldajate tehnilised tingimused;
- Planeerimisseadus;

- Ehitusseadustik;
- Muud kehtivad õigusaktid ja standardid.

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on topo-geodeetiline alusplaan täpsusastmega 1:500. Koostaja FIE Priit Kirsiste (kutsetunnistus nr 229052, MTR EEG1000496), töö nr GD-25-35 (september 2025). Koordinaadid L-EST 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis.

Detailplaneeringu koostamisel ja vormistamisel on lähtutud planeerimisseadusest ning 17.10.2019 määrusest nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“. Arvestatud on Siseministeeriumi poolt 2013. aastal koostatud juhendiga „Ruumilise planeerimise leppemärgid“.

Planeeringu koostamise käigus toimunud koostööd kajastav kirjavahetus, kooskõlastused ning teised dokumendid asuvad lisades.

4. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSSED

Planeeringuala asub Harju maakonnas Kuusalu vallas Valkla külas. Valkla küla keskus asub planeeringualast loodes, ca 3 km kaugusel, Valkla mõisakompleksi- ja pargi ümbruses. Planeeringuala asub Valka küla keskusest eemal, Valka kõrtsihoone ja silla juures, mille ümber on kujunenud kompaktse hoonestusega ala, mis on määratud Valkla vana küla miljööväärtuslikuks hoonestusalaks. Antud ala väärtus on seotud vana kompaktse külamiljöö ja hoonetega. Keskkond on suhteliselt hea ruumilise struktuuriga ning atraktiivne. Sellest lähtudes on kehtivas üldplaneeringus määratud, et uute hoonete või rajatiste lubamisel alale tuleb pöörata erilist tähelepanu nende sobivusele ümbritsevate hoonete stiiliga.

Harju maakonnaplaneeringu 2030+ kohaselt asub Pärna kinnistu väärtusliku põllumajandusmaa alal. Üldplaneeringute raames tuleb täpsustada väärtuslike põllumajandusmaade kaitse ja kasutustingimusi ning alade piire (nt arvata väärtuslikud põllumajanduslikud maad välja linnalise asustuse aladelt). Kehtivas üldplaneeringus on planeeringuala määratletud kui perspektiivne elamuala. Kuusalu vallal on koostamisel ka uus üldplaneering, mille seletuskirjas on välja toodud, et Kuusalu vallas loetakse väärtuslikuks põllumajandusmaaks vähemalt 2 ha suurust maatundusmaa massiivi, mille kaalutud keskmine reaaloniteet on võrdne või suurem Harju maakonna keskmisest boniteedist (39 punkti). Planeeringuala suurus on 1,6 ha, mis jääb alla väljatoodud piiri. Lähtudes planeeringuala paiknemisest osaliselt kompaktsel hoonestusalal, kus juba paikneb olemasolev hoonestus ning planeeringuala on olemasoleva teega juba justkui kaheks lõigatud ning 1,6 ha suurune ala ei ole oma olemuselt täielikult terviklik põllumajanduseks kasutatav maa ja on määratud kehtiva üldplaneeringuga perspektiivseks elamumaaks, võib järeldada, et planeeringuala on sobilik elamute rajamiseks. Planeeringualale kavandatavatele hoonetele seatakse arhitektuurilised tingimused, mis aitavad jätkata keskkonnas väljakujunenud hoonestuspõhimõtete ja säilitada miljööala ja piirkonna eripära tervikuna.

Pärna kinnistul asub muinsuskaitse all olev arheoloogiamälestis, asulakoht (kultuurimälestiste registri nr 18509). Muinsuskaitseamet andis 23.04.2025 kirjas nr 5-10/899-1 teada, et asulakohtadele ehitamist Muinsuskaitseamet ei keela, kuid detailplaneeringu koostamise faasis tuleb tellida arheoloogiline eeluuring, et kindlaks teha kohad, kus kultuurikihti esineb. Koostatud arhitektuurse eeluuringu tulemusi on kirjeldatud täpsemalt ptk 6.13. Uuringuga ei tuvastatud planeeringualal sellist arheoloogilist kultuurikihti ega leiukogumeid, mis takistaksid kinnistu jagamist elamumaa maaüksusteks ning uutele kruntidele ehitusõiguse seadmist.

Planeeringuala ümbritsev lähim kontaktvöönd moodustab põhjaosas üle Jõelähtme-Kemba tee selgem kompaktne hoonestusala, kus Valkla-Kaberneeme tee äärde on koondunud elamuala. Krundistruktuur ei ole väga korrapärane ja kruntide suurused varieeruvad hajusamale ja ebakorrapärasele asustusele tüüpiliselt üsna suurel skaalal (1523-16468 m²). Üksikelamute vahele jääb ka korruselamute ala kolme kahekorruselise korterelamuga, mis pärinevad 1970ndate algusaastatest. Üksikelamu kruntidele on iseloomulik üks eluhoone, mida ümbritsevad mitmed abihooned, mis on erineva suuruse ja otstarbega. Ülejäänud kontaktvööndit iseloomustab tüüpline maalähedane keskkond suuremate ja väiksemate maatulundus- ja tootmismaadega, kus on valdavaks põllumassiivid, mille vahel paiknevad üksikud eluhooned ja talukompleksid ning põllumajanduslikud tootmisettevõtted.

Valkla küla on maakonnaplaneeringuga määratud lähikeskuseks, mis pakub eelkõige kodulähedasi sagedasti kasutatavaid teenuseid, samuti töökohti. Sellist tüüpi asulate eesmärgiks on jätkata väljakujunenud teenuste toimimist ja pakkuda elanikele kvaliteetset elukeskkonda. Planeeritav neljast elamukrundist koosnev kompaktne hoonestusala laiendab olemasolevat kompaktset hoonestusala ning pakub uut kvaliteetset elukeskkonda, mis arvestab ala omapära ning mille arhitektuur lähtub ümbritsevatest hoonetest.

Planeeringuala naabrid on toodud tabelis 1.

Tabel 1. Planeeringuala lähinaabrid

Aadress	Katastriüksuse tunnus	Pindala	Katastriüksuse sihtotstarve
11260 Jõelähtme-Kemba tee	35201:001:0229	424320 m ²	transpordimaa 100%
Eeriku	35201:001:0427	140888 m ²	maatulundusmaa 100%
Kõrtsipõllu	35301:001:1845	98271 m ²	maatulundusmaa 100%

Arhitektuurselt on piirkonda iseloomustav hoonestus maalisele hajaasustusalale iseloomulik madalhoonestus. Üksikelamute puhul on tegemist 1-2 korruseliste viilkatusega eluhoonetega, enamasti ca 3 abihoonega. Lähiumbruse hoonete esmane kasutuselevõtt jääb 1900ndate algusesse ja 1940ndatesse, esineb ka 1960ndatel ja 1970ndatel ehitatud hooneid. Enamus hoonetest on osaliselt või täielikult renoveeritud. Esineb palju paekivist kõrvalhooneid ja aitasid, ka 1890ndate hoonestust. Lisaks on ehitatud ka uus palkmaja stiilis suvilahoone. Arhitektuuriline pilt on üsna kirju, kuid üldplaanis on hooned pigem traditsioonist tüüpi.

Välisviimistluses on kasutatud nii piirkonnale omast paekivi, krohvi kui ka puitu ning ka nende kombinatsioone. Katusetüübina on valdavaks viilkatused, kuni 45°, kaasaegsele hoonestusele omaseid lamekatuseid ei esine.

Kõrtsi ja Uue-Kõrtsi kruntidel paikneb Valkla kõrtsihoone (18.saj), mis on riikliku kaitse all olev ehitismälestis (reg nr 2884). Tegemist on 18. sajandil ehitatud paekivist kõrtsihoonega, mis on üks Põhja-Eesti suurimaid ja monumentaalsemaid kõrtsihooneid. Hoone on rehielamu taoline, 54,8 m pikk, liigendamata, paekivist tallidega, keskse puidust eluosaga kõrgel paekivist soklil. Hoonet katab kõrge poolkelpkatus, mis algselt oli õlgkattega. Ehitismälestise ümber asub 50 m laiune kaitsevöönd, mille peamine eesmärk on säilitada mälestise vaadeldavus ja silueti nähtavus. Kaitsevöönd ulatub planeeringualale.

11260 Jõelähtme-Kemba teel asub Valkla kivisild, 18. saj, mis on riikliku kaitse all olev ehitismälestis (reg nr 2885). Tegemist on 18. sajandil ehitatud pika kahe võlviga (pikkus ~53 m, laius koos barjääridega 8 m) kohalikust paest sild, mis säilinud algkujul. Ehitismälestise

ümber asub 50 m laiune kaitsevöönd, mille peamine eesmärk on säilitada mälestise vaadeldavus ja nähtavus. Kaitsevöönd ulatub planeeringualale.

Planeeringuala piirneb põhjast riigiteega 11260 Jõelähtme-Kemba tee, mille kaudu on tagatud juurdepääs planeeringualale ning planeeringuala hea ühendus ümberkaudsete asulatega. 11260 Jõelähtme-Kemba tee on asfaltkattega. Eraldi kergliiklustee puudub. Koostatavas üldplaneeringus on 11260 Jõelähtme-Kemba tee äärde näidatud perspektiivselt kergliiklustee. Pärna maaüksust läbib põhja-lõunasuunaline eratee Kukemäe tee, mille kaudu on tagatud ligipääs Pärna maaüksusel asuvale olemasolevale elamule ning lõunasuunas asuvatele elamutele. Tee on kruusakattega.

Lähim ühistranspordipeatus asub planeeringuala ääres Jõelähtme-Kemba teel (Valkla peatus).

Lisaks Valkla keskusele on planeeringualal hea ühendus Kiiu alevikuga (ca 2 km) ja Kuusalu alevikuga (ca 5 km). Kiiu alevikus on lasteaed ja tankla. Kuusalus asuvad erinevad haridusasutused, nagu lasteaed, kool, huvikool, kauplused, söögikohad jm eluks vajalikud asutused.

Eeltoodust tulenevalt on planeeritud elamukrundid piirkonda sobilikud, jätkates väljakujunenud asustusstruktuuri põhimõtteid – kompaktne elamuala, mis ühendab olemasolevad ja rajatavad elamualad terviklikuks. Lisaks on planeeringualale võimalik juurdepääs nii autoga kui ka ühistranspordiga. Tagatud on erinevate igapäevaste teenuste hea kättesaadavus.

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed on toodud joonisel 2.

5. OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeringuala suuruseks on ca 1,6 ha ja see asub Kuusalu vallas Valkla külas.

Maaüksuse kõlvikulise koosseisu moodustavad haritav maa 11589.0 m², looduslik rohumaa 788.0 m², metsamaa 484.0 m², õuema 2730.0 m², muu maa 530.0 m².

Olemasolevatest hoonetest asub Pärna katastriüksuse kirdepoolses osas kahekorruseline viilkatusega ning krohvitud viimistlusega tellistest eluhoone koos abihoonete ning kõrghaljastusega. Eluhoone koos kahe abihoonega on kantud ehitusregistrisse, üks abihoone on registrisse kandmata.

Olemasolevad hooned jäävad valdavas ulatuses kalda ehituskeeluvööndisse, kogu ulatuses olemasolevale õuemaale.

Juurdepääs planeeringualale on võimalik kõrvalmaantee 11260 Jõelähtme-Kemba teelt alguse saava Kukemäe tee kaudu. Riigitee keskmine ööpäevane liiklussagedus on 517 autot. Eraomandis olev Kukemäe tee poolitab põhja-lõuna suunaliselt planeeringuala. Teest idapoole jääb olemasolev hoonestus ning lääneossa põllumaa. Kukemäe tee kaudu on tagatud ligipääs ka lõunapoolsetele elamutele. Krundi kirdenurgast on juurdepääsutee Eeriku kinnistule, milleks on vastav juurdepääsuservituut seadmata.

Planeeritav ala on suhteliselt ühtlase reljeefiga, kerge languga kirdesuunas, Valkla oja poole. Kõrguste erinevus planeeringuala ulatuses on ca 1,96 m (abs 34,66...36,62 m).

Maa-ameti mullastiku kaardi andmetel on alal levinud peamiselt ajutiselt liigniisked mullad (Kog) gleistunud leostunud muld ja (Korg) gelistunud koreserikas leostunud muld, mis on veerežiimilt parasniisked ning keskmise raskusega mullad.

Tehnovõrkudest on Pärna maaüksusel olemas olemasoleva hoonestuse liitumine

elektrivõrguga ning puurkaev ja reovee kogumiskaev, ülejäänud ühendused tehnovõrkudega puuduvad. Ala läbivad naaberalasid teenindavad elektri õhuliinid ja side maakaabel.

Planeeringualale ulatuvad järgmised kitsendused:

- Elektriõhuliinid ning nende kaitsevööndid (2 m);
- Sidekaabel ning selle kaitsevöönd (1 m);
- Puurkaev koos hooldusalaga (10 m);
- Heitvee immutamise keeluala (60 m);
- Vee- ning kanalisatsioonitorustikud ja nende kaitsevööndid (2 m);
- Reovee kogumismahuti koos kujaga (5 m);
- Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd (30 m);
- Ehitismälestise kaitsevöönd (50 m);
- Kinnismälestis ja selle kaitsevöönd (50 m).
- Eesvoolu kaitsevöönd (15 m);
- Kalda veekaitsevöönd (10 m);
- Kalda ehituskeeluvöönd (50 m);
- Kalda piiranguvöönd (100 m);

Planeeringuala kirdenurka läbib Valkla oja, mis on planeeringuala läbivas lõigus looduskaitseobjekt läheliste kudemis- ja elupaik.

Planeeringuala vahetus läheduses asuvad ehitismälestised Valkla kõrtsihoone (registri nr 2884) ja Valkla kivisild (registri nr 2885), millel mõlemal on 50 m laiune kaitsevöönd, mis ulatuvad planeeringualale. Lisaks asub planeeringualal arheoloogiamälestis asulakoht (reg nr 18509) koos kaitsevööndiga.

Maaüksus asub alvarite alal kaitsmata põhjaveega alal, kus põhjavee looduslik kaitstus puudub.

Eesti pinnase radooniriski kaardi kohaselt jääb planeeringuala kõrge või väga kõrge radoonisaldusega piirkonda, kus radoonisaldus pinnases ületab norme.

Olemasolev olukord on kajastatud joonisel 3.

6. PLANEERIMISETTEPANEK

6.1. Ruumilise arengu eesmärgid

Planeeringuala jääb olemasoleva väljakujunenud hajaasustusalale ja kompaktse hoonestusega ala üleminekualale. Üldplaneeringuga on planeeringualale ette nähtud elamumaa juhtosttarve ning kompaktse hoonestusalale laiendus. Tegemist on olemasoleva asustuskeskkonnaga vahetu laienemisega.

Planeeritud kruntide näol on tegemist elamugrupiga, mis sobib oma asetuse, struktuuri ja krundi suuruste poolest olemasolevasse keskkonda, jätkates sarnaste ruumiliste ja arhitektuursete põhimõtetega. Planeerimisel on lähtutud põhimõttest, et moodustuks hajaasustusalale ja kompaktse hoonestuse üleminekualale sobilik keskkond – krundid on suuremad (vähemalt 3600 m²) ning hoonestusalade määramisel on arvestatud 30 m vahekaugusega.

Arvestades olemasoleva ja kujuneva asustuskeskkonnaga, hea ligipääsuga ning toimiva tehnilise ja sotsiaalse taristuga, on planeeritavad elamukrundid piirkonda sobilikud.

Planeeringulahendus on näidatud eskiisjoonisel (joonis 4).

6.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga moodustatakse kokku 5 krunti.

- 4 elamumaa krunti (EP – üksikelamu maa), millele määratakse ehitusõigus üksikelamu ja abihoonete püstitamiseks.
- 1 transpordimaa krunt (LT – tee ja tänava maa), millele jääb olemasolev eraomandis olev Kukemäe tee, mis tagab juurdepääsu planeeritud kruntidele ning lõunasuunas asuvatele naaberkinnistutele.

6.3. Krundi ehitusõigus

Krundi planeeritud ehitusõigus on näidatud eskiisjoonisel toodud tabelis. Ehitusõigusega on määratud krundi kasutamise sihtotstarve, hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, hoonete suurim lubatud arv ning hoonete lubatud maksimaalne kõrgus.

Suurim ehitisealune pind sisaldab ehitusloa- ja ehitusteatisekohustuslikke hooneid. Lisaks ehitusõigusega määratud hoonetele on lubatud püstitada kuni 20 m² suuruse ja maksimaalselt 5 m kõrguse ehitusteatis- ja -loa kohustuseta hooneid (vabaehitis) ning aiarajatisi.

Planeeritud ehitiste kasutamise otstarbed:

- 11101 – üksikelamu
- 12744 – elamu abihoone

6.4. Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. Väljapoole hoonestusala on ehitusõigusega määratud hoonete püstitamine keelatud. Hoonestusalast väljapoole on lubatud kuni 20 m² suurused ja maksimaalselt 5 m kõrgused ehitused (vabaehitis) ja ajarahatised, kuid krundipiirile mitte lähemale kui 4 m.

Kavandatud hoonestusala piiritlemine ja selle sidumine krundipiiridega ning kruntidevaheliste hoonestuslade kaugused on näidatud eskiisjoonisel. Hoonestusala kaugus krundipiiridest on vähemalt 4 m. Vastavalt kehtivale üldplaneeringule on planeeritud kruntide hoonestuslade omavaheliseks kauguseks määratud vähemalt 30 meetrit.

Hoonestuslade planeerimisel on arvestatud planeeringuala läbivate tehnovõrkudega.

Pos 1 hoonestusala kaugused teede poolsetest krundipiiridest on määratud olemasolevast hoonestusest lähtuvalt.

6.5. Ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded ja ehituslikud tingimused

Tabelis 2 on toodud üldised arhitektuurinõuded ehitistele, millega tuleb arvestada hoonete edasise projekteerimise käigus.

Tabel 2. Arhitektuurinõuded ehitisele

Ehitise kasutamise otstarve	ÜSIKELAMU	ABIHOONE
Max korruselisus	2 (-1)	1
Katusekalle	20-45° (Elamu ühekorruselistel hooneosadel on lubatud 0-kraadised lamekatused – kuni 1/3 põhihoone ehitisealusest pinnast)	10-35°
Katusetüüp	viil, kelp, kald lame (elamul kuni 1/3 ehitisealusest pinnast)	
Katusekatte materjalid	kivi, plekk, bituumen, teras vm kvaliteetne materjal	
Harjajoone suund	vaba	
Välisviimistlusmaterjalid	Kasutada fassaadis looduslikke viimistlusmaterjale (nt puit) ja võimalusel piirkonnale traditsioonilisi materjale (nt paas)	
+/- 0.00	kuni 0,8 m maapinnast	

Planeeringuala asub Valkla vana küla miljööväärtuslikul hoonestusalal, mille väärtus on seotud vana kompaktse külamiljöö ja hoonetega. Uued hooned tuleb sobitada olemasoleva miljöoga. Järgida traditsioonilisi hoonete kõrguseid ja mahte, katusekaldeid, kasutatavaid materjale, värvilahendusi ja ehitusjoont. Palkmajadest on lubatud rajada tahutud palkidest abihooneid. Keelatud on ümarpalkhoonete rajamine.

Tulenevalt planeeringuala asukohast peab hoonestus moodustama arhitektuuriselt ühtse terviku. Samas tuleb püüda vältida kõigi hoonete ühetaolisust. Abihoone ei tohi olla üldjuhul suurem kui elamu.

Ehitised tuleb projekteerida ja ehitada hea ehitustava ja üldtunnustatud ehituslike põhimõtete järgi. Tuleb lähtuda tingimusest, et arhitektuur oleks kõrgetasemeline, kaasaegne, keskkonda arhitektuuriselt rikastav ning ohutu inimestele, varale ja keskkonnale.

Ehitamisel kasutatavad materjalid peavad sobima antud piirkonda ning looma kinnistuseselt harmoonilise terviku. Mitte kasutada naturaalseid materjale imiteerivaid välisviimistlusmaterjale. Hoonete välisviimistluse värvilahendus projekteerida ümbruskonda sobivalt.

Keelatud on taastuvenergia tootmiseks vajalike seadmete ja õhksoojuspumpade paigaldamine avalikust ruumist nähtavale kohale, v.a päikesepaneelide paigutamine katusele.

6.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs elamukruntidele on planeeritud Kukemäe tee kaudu, mis saab alguse 11260 Jõelähtme-Kemba teelt. Kukemäe teele moodustatakse transpordimaa krunt pos 5.

Kukemäe tee on ca 3,5 m laiune kruusakattega sõidutee, mis on säilib olemasoleval kujul. Vajadusel on lubatud teekatendi laiendamine ning asendamine kõvakattega.

Planeeritud transpordimaa pos 5 on võimalik katastritoimingute teostamise järgselt anda üle kohalikule omavalitsuse ning määrata avalikult kasutatavaks teeks.

Elamukruntide parkimine lahendatakse krundisiseselt, soovitatavalt vähemalt kahe parkimiskohaga. Parkimisalad ja krundisisesed liiklusalused pinnad on soovitatav kombineerida erinevat tüüpi katenditega (sh sadevett läbilaskvad). Krundisisesed lahendused

antakse hoone ehitusprojektiga. Riigiteel parkimist ega tagurdamist ei ole ette nähtud.

6.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

6.7.1. Elamukruntide haljastus ja piirded

Elamukruntidel tuleb vähemalt 30% krundi pinnast jätta looduslikuks või katta haljastusega. Vähemalt 15% krundist tuleb katta kõrghaljastusega.

Eskisjoonisel (joonis 4) on tähistatud olemasolev kõrghaljastus, mis jääb elamumaa krundile pos 2 ja transpordimaa krundile pos 5. Olemasolevad haljastuslikult olulised ja elujõulised puud tuleb võimalusel säilitada. Ohtlikud ja väheväärtuslikud isendid on lubatud likvideerida. Kõrghaljastuse põhimõtteline lahendus antakse ehitusprojektiga. Puude raieks on vajalik vallavalitsuse luba.

Elamukruntide piiramiseks on lubatud rajada kuni 1,4 m kõrguseid piirdeid. Krundipiirile rajatavad piirded rajada kooskõlas naaberkinnistuga ning piirkonnas levinud lahendustega kooskõlas. Vältida silmapaistvaid ja vaateid sulgevaid piirdeid (läbipaistmatuid piirdeid ja kõrgeid hekke).

6.7.2. Heakord ja jäätmete kogumine

Heakorra tagamisel tuleb järgida Kuusalu valla heakorra eeskirjas ja jäätmehoolduseeskirjas sätestatud nõudeid.

Projekteerimisel arvestada vajadusega kavandada konteinerid jäätmete liigiti kogumiseks vastavalt kehtivatele normidele. Kokku kogutud jäätmed tuleb anda üle piirkonna jäätmekäitlust korraldavale ettevõttele.

6.8. Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeeringuala on suhteliselt ühtlase reljeefiga, kerge languga kirdesuunas. Planeeringuga ei ole ette näha olulist reljeefi muutmise vajadust. Vajadusel on lubatud krundi kõrguslik ühtlustamine, et oleks krundisisesele tagatud sademevee valgumine haljastatavatele aladele ja pinnasesse juhtimine.

Takistatud peab olema sademevee valgumine naaberkinnistutele. Vältimaks tee muldkeha uhtumist ja üleniiskumist ei tohi sademevett juhtida riigitee alusele maaüksusele.

Vertikaalplaneerimise põhimõtted täpsustatakse edasisel projekteerimisel.

6.9. Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded

Planeeritud hooned on I kasutusviisiga (elamu) ning nende vähim lubatud tulepüsivusklass on TP3.

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega. Minimaalne erinevate kruntide hoonete vaheline kuja peab olema 8 m. Juhul, kui kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega (sh kuni 20 m² suurused ehitised ja rajatised, kui need võimaldavad tulelevikut). Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tulelevikut. Kinnistuseselt loetakse I kasutusviisiga TP3 tulepüsivusklassi kuuluv kuni 400 m² kogupindalaga hoonetekompleks üheks hooneks.

6.10. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

Planeeringuga on antud planeeritud kruntide vee- ja reoveekanaliseerimiselahendus, sademevee ärajuhtimise põhimõtted, elektri- ja sidelahendus ning soojavarustuse põhimõtted. Planeeritud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ning seda on lubatud projekteerimise käigus täpsustada (sh asukohad).

Tehnovõrkude ja -rajatiste planeerimisel ja edasisel projekteerimisel tuleb arvestada, et võrgud ja rajatised ei jääks planeeritavate puude, põõsaste, tänavavalgustuspostide ja muude elementide alla, mis võiks kahjustada tehnovõrkude seisukorda või takistada nende hooldust. Planeeritavatele tehnovõrkudele ja -rajatistele tuleb tagada nõuetekohased (standardile vastavad) kaugused puudest, valgustuspostidest, äärekividest ja teistest tänavakonstruktsioonidest.

Põhimõttelised lahendused on näidatud eskiisjoonisel (joonis 4).

6.10.1. Veevarustus

Planeeritud kruntide veega varustamiseks on planeeritud krundile pos 4 puurkaev, kust on planeeritud veeühendus kruntidele pos 2, pos 3 ja pos 4. Puurkaevu rajamiseks, hooldamiseks ja kasutamiseks on ette nähtud servituudi seadmise vajadus krundile pos 4 ning vastava MTÜ loomine.

Kuna planeeritud ööpäevane veetarve jääb alla 10 m³, ei ole vajalik sanitaarkaitseala moodustamine ning ette on nähtud 10 m laiune hooldusala.

Puurkaevu hooldusalas on keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada põhjaveekihi omadusi, sh reovee kogumissüsteemi rajamine ja heitvee või saasteainete pinnasesse juhtimine ning jäätmete käitlemine. Puurkaevust lähtub heitvee imutamise keeluala (60 m).

Krundi pos 1 veevarustus on planeeritud olemasoleva puurkaevu kaudu.

6.10.2 Reoveekanaliseerimine

Planeeringuala asub kaitsmata põhjaveega alal, millest tulenevalt on reovee kokkukogumiseks ja käitlemiseks kaks võimalikku alternatiivi:

1. Kinnise ja lekkekindla kogumismahuti rajamine

Reovee kogumismahuti tuleb paigaldada asukohta, kust oleks võimalik reovee takistusteta regulaarne äravedu. Reovee puhumine peab toimuma vee-ettevõtja hallatavasse puhumiskohta. Mahuti illustratiivne asukoht tähistatud joonisel 4.

2. Biopuhasti paigaldamine, arvestades allpool toodud tingimustega

- Heitvesi on võimalik juhtida veekogusse ainult pärast reovee bioloogilist puhastamist.
- Heitvee hajutatult pinnasesse juhtimine on lubatud kaitsmata põhjaveega alal kuni 10m³ ööpäevas ainult pärast reovee bioloogilist puhastamist.
- Heitvee imutussügavus peab olema aasta ringi hinnanguliselt vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning jääma hinnanguliselt 1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest.
- Heitvee pinnasesse juhtimine ei ole lubatud veehaarde hooldusalal ning lähemal kui 50 meetrit hooldusala välispiirist.
- Heitvee veekogusse juhtimine ei ole lubatud veehaarde hooldusalal.
- Heitvee suublasse juhtimiseks on üldjuhul vajalik veeluba. Veeluba ei ole vajalik, kui

heitvett juhitakse veekogusse kuni 1 m³/ööp või pinnasesse kuni 5 m³/ööp ning heitvesi vastab nõuetele, mis on kehtestatud määrusega „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“.

- Heitvee juhtimiseks maaparandussüsteemi (eesvool) on vajalik Maa- ja Ruumiameti kooskõlastus.

Täpne reoveekäitluse lahendus antakse projekteerimisel. Joonisel 4 on tähistatud kogumismahutite illustratiivsed asukohad. Projekteerimise käigus tuleb täpsustada eespool toodud tingimustest lähtudes, kas krundile on võimalik paigutada biopuhasti koos immutusala. Reoveepuhasti koos kujaga peab jääma väljapoole puurkaevust lähtuvat heitvee immutuskeeluala (60 m).

6.10.3 Tuletõrje veevarustus

Tuletõrje veevarustuse planeerimisel on tuginetud siseministri 18.02.2021 vastu võetud määrusele nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ ning Eesti Vabariigi standardile 812-6:2012+A1+A2 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“. Veevõtukoht peab paiknema hoone kaugeimast sissepääsust või rajatise kaugeimast ligipääsetavast punktist kuni 200 meetri kaugusel. Esimese kasutusviisiga hoone veevõtukoha kaugust ehitisest võib suurendada kuni 400 meetrini, kui voolikuliini veevõtukohast hooneni saab vedada sirgjooneliselt. Antud erisust on võimalik rakendada külates.

Lähim olemasolev looduslik tuletõrje veevõtukoht asub Valkla külas Valkla-Kaberneeme tee T1 kinnistul (35301:001:1240) Valkla oja kaldal, ca 250 m kaugusel kaugeima planeeritud krundi juurdepääsust. Veevõtukoha asukoht on kantud kontaktvööndi joonisele (joonis 3).

Täpne tuletõrje veevarustuse lahendus antakse projekteerimise käigus, kui on selgunud projekteeritavate hoonete asukohad.

6.10.4 Elektrivarustus

Elektrivõrgu planeerimiseks on Elektrilevi OÜ väljastanud 26.08.2026 tehnilised tingimused nr 520588.

Iga krundi perspektiivne elektrivarustuse vajadus on hinnanguliselt ca 25 A, mis tuleb täpsustada projekteerimisel.

Vastavalt tehnilistele tingimustele on planeeritavatele kruntidele ette nähtud elektritoide Haavakannu:(Kotka) alajaama baasil, F3 mastilt nr 8, kust madalpinge maakaabelliinidega viiakse toide planeeritud kruntide piiridele, kuhu omakorda paigaldatakse liitumis- ja jaotuskilbid. Kruntide elektrivarustus on ette nähtud krundipiirile planeeritud 0,4 kV liitumis- ja jaotuskilpidest, mis peavad olema ööpäevaringselt vabalt teenindatavad.

Päikesepaneelide paigaldamisel tuleb jälgida, et nende paiknemine ei pimestaks naaberkrundi elanikke ega jääks visuaalselt häirima või domineerima. Päikesepaneelid on soovitatav paigaldada hoone katusele ja fassaadile, mitte maapinnale.

6.10.4 Soojavarustus

Soojavarustus on võimalik lahendada lokaalküttena. Lubatud on kõik kütteviisid (sh taastuvenegial põhinevad keskkonnasäästlikud lahendused, maaküte) v.a kivisöe ja raskete kütteõlidega kütmine.

Täpne küttesüsteemi lahendus tuleb anda hoonete projekteerimisel.

Hoonete välismõjuga tehnilised seadmed peavad olema paigaldatud selliselt, et need ei oleks avalikult teelt vaadeldavad ja ei eraldaks möödujaile mõjutusi (õhu puhumine, heitgaaside või vedelike väljutamine, jää teke, müra jms). Seadmete eelistatud asupaik on maapind või katus.

6.10.4 Telekommunikatsioonivarustus

Telekommunikatsioonivarustus on lubatud ja võimalik lahendada õhu kaudu levivate võimaluste kaudu.

Täiendavalt on võimalik liituda 11260 Jõelähtme-Kemba teel asuva sidevõrguga, mis kuuluvad ELASale ja Telia Eesti ASle. Sidevõrguga liitumise vajadus ja soov täpsustatakse hoonete projekteerimisel.

6.11. Servituutide vajaduse määramine

Planeeringuala läbivad olemasolevad elektri õhuliinid ja side maakaabel, mille osas jääb kehtima asjaõigusseadusest tulenev võrgu talumise kohustus.

Planeeringuga tehakse ettepanek servituutide seadmiseks juurdepääsutee ning tehnovõrkude rajamiseks, kasutamiseks ja hooldamiseks (vt tabel 3). Planeeritud võimalikud servituudialad on näidatud joonisel 4, mille ulatus tuleb täpsustada projekteerimise käigus.

Tabel 3. Servituutide seadmise vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi	Servituudi sisu
Pos 1	Eeriku (35201:001:0427)	Õigus rajada, kasutada ja hooldada teenival kinnisasjal asuvat juurdepääsuteed.
Pos 3	Pos 2 ja Pos 4	Õigus rajada kasutada ja hooldada teenival kinnisasjal asuvat puurkaevu ja veetorustikku.

6.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmisel on lähtutud Eesti Standardist EVS 809-1:2002.

- Tuleb tagada hoonete vahel ja ümbruses hea nähtavus ja valgustatus;
- Tuleb rajada krundile konkreetsed juurdepääsud ning vältida tagumiste juurdepääsude rajamist;
- Eristada selgelt avalikud ja privaatsed alad;
- Ehitusmaterjalidest kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid ehitusmaterjale;
- Kasutada atraktiivset maastikukujundust, arhitektuuri ning väikevorme;
- Tagada maa-ala korrashoid ning kasutada süttimatust materjalist suletavaid prügianumaid.

6.13. Muinsuskaitseliste väärtuste säilimiseks vajalikud meetmed

Planeeringuala piirneb põhjaküljest muinsuskaitsealuste ehitismälestistega **Valkla kõrtsihoone** (reg nr 2884) ja **Valkla kivisild** (reg nr 2885). Objektid on mälestiseks tunnistatud kultuuriministri 30. augusti 1996. a määrusega nr 10 „Kultuurimälestiseks tunnistamine“. Vastavalt muinsuskaitseadusele rakendub objektile kaitsevöönd, mille ulatus on 50 meetri laiune maa-ala mälestise väliskontuurist või piirist arvates. Kinnismälestise

kaitsevööndi eesmärk on tagada mälestise säilimine sobivas ja toetavas keskkonnas ning mälestise vaadeldavus ja mälestiselt avanevate algupäraste vaadete säilimine. Kaitsevööndid ulatuvad osaliselt planeeringualale. Kaitsevööndi ulatuses ei ole hoonestamine keelatud.

Lisaks asub planeeringuala muinsuskaitse all oleva arheoloogiamälestise piirides, **asulakoht** (kultuurimälestiste registri nr 18509). Muinsuskaitseamet andis 23.04.2025 kirjas nr 5-10/899-1 teada, et asulakohtadele ehitamist Muinsuskaitseamet ei keela, kuid detailplaneeringu koostamise faasis tuleb tellida arheoloogiline eeluuring, et kindlaks teha kohad, kus kultuurkihti esineb.

Detailplaneeringu koostamise käigus on teostatud **arheoloogiline eeluuring**. Eeluuringu viis läbi Muinasprojekt OÜ arheoloog Ants Kraut, juunis 2026.

Planeeringuala elamumaa sihtotstarbega maaüksuse arheoloogilisel eeluuringul tehti metallidetektori seire 1,2 hektaril ning 40 arheoloogilist proovišurfi kogupindalaga 68 ruutmeetrit. Tuvastati ja dokumenteeriti pinnasekihid. Maaüksuse kagu- ja edelapoolsel osal puudusid arheoloogilise kultuurikihi tunnustega kihid ja arheoloogilised leiud. Pärna kinnistu loodepoolsel neljandikul ilmneseid tumeda pinnasega alad, kus võib olla säilinud varasema asustuse jälgi – koldeasemeid, hoonealuseid, mille ajaline kuuluvus vajab kindlaksmääramist.

Kokkuvõttes ei tuvastatud planeeringualal eeluuringuga sellist arheoloogilist kultuurkihti ega leiukogumeid, mis takistaks kinnistu jagamist elamumaa maaüksusteks ning uutele kruntidele ehitusõiguse seadmist.

Ettepanekud:

1. Loodepoolse uue krundi (pos 4) teeäärsele idaosale kavandatavate rajatiste puhul võiks rakendada kaevetööde ajal arheoloogilist järelevalvet arheoloogilise jälgimise meetodil või eelistada hoonete ja kaasnevate trasside paigutamist krundi lääneossa, külavaheteest kaugemale.
2. Teeäärse ja kirdepoolse puudealuse nurga hoonestamisel tuleks kaevetööde eel või ajal rakendada arheoloogilist järelevalvet.
3. Ülejäänud alal võiksid edasised piirangud planeeringus ja kaevetööl piirduda Muinsuskaitseaduses sätestatud teatamiskohustustega arheoloogilise leiu (MuKS § 27) ja arheoloogiapärandi (MuKS § 31 (1)) kaitseks.

6.14. Keskkonnatingimusi tagavad nõuded

Planeeringualal ei asu teadaolevalt loodusvarasid, Natura 2000 võrgustiku linnu- ja loodusala, ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte.

Planeeringuala kirdenurgas asub Valkla oja, mis on planeeringuala läbivas lõigus looduskaitseobjekt (lõheliste kudemis- ja elupaigad).

Planeeringuga ei kavandata keskkonnoahtlikke ehitisi ja tegevusi ning planeeringu realiseerimisel ei kaasne ohtu olulise keskkonnamõju tekkeks. Planeeringu realiseerimise tulemusel ei avaldata olulist ebasoodsat keskkonnamõju piirkonna taimestikule ega loomastikule.

Hoonete ja rajatiste rajamisel ja kasutamisel tarbitakse paratamatult loodusvarasid (nt maa, veeressurss, energia, ehitusmaterjalid), kuid arvestades planeeringuga kavandatavaid ehitusmahte, ei põhjusta see nende varude kättesaadavuse vähenemist mujal.

Planeeringuala veevarustus ja reoveekäitlus lahendatakse kooskõlas seadlusandluse ja kehtivate normidega. Eeldatavalt puudub negatiivne mõju põhjaveele. Tegevusega kaasnevana

ei ole oodata olulist ebasoodsat mõju pinnaveele.

Ehitustegevusega kaasneb ehitusjäätmete teke. Ehitusjäätmete (ka lammutusjäätmete) valdaja peab rakendama kõiki tehnoloogilisi võimalusi ehitusjäätmete liigiti kogumiseks tekkekohas, korraldama oma jäätmete taaskasutamise või andma jäätmel käitlemiseks üle vastavat keskkonnaluba omavale isikule ning rakendama kõiki võimalusi ehitusjäätmete taaskasutamiseks. Olmejäätmel tuleb sorteerida ja koguda kinnistesse konteineritesse vastavalt kehtivatele normatiividele ning need tuleb anda üle jäätmeluba omavatele ettevõtetele.

6.15. Mürä-, vibratsiooni- ja insolatsioonitingimusi tagavad nõuded

Planeeringuala piirneb kõrvalmaanteega 11260 Jõelähtme-Kemba tee, mida kasutavad kohalikud elanikud, keskmine ööpäevane liiklussagedus on 517 autot. Planeeringuala piires on teelõigul vähendatud kiiruspiirang 50 km/h, mis aitab vähendada kiirusest tekkivat liiklusrumä ja teisi häiringuid. Seega puudub eeldatavalt liiklusest tingitud normatiive ületav mürä. Lisanduvate elamukruntidega kaasneb väga vähesel määral piirkonna teede liikluskorrumuse suurenemine, mis kõigi eelduste kohaselt ei põhjusta müratasemete suurenemist.

Projekteerimisel tagatakse hoonete siseruumide nõuded ning määratakse vajadusel vajalikud heliisolatsiooni meetmed standardi EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse mürä eest“ kohaselt.

Vibratsiooni mõju hoonestusele on projekteerimisel vajadusel võimalik ennetada ning rakendada massiivsemaid konstruktsioone. Ehitustegevuse käigus tekkiv mürä ja vibratsioon on lühiajalised, millega ei kahjustata läheduses asuvat elukeskkonda. Seejuures tuleb võtta arvesse, et ehitusaegne mürä ei ületaks seadusega sätestatud ehitismürä ja vibratsiooni normtasemeid.

Insolatsiooninõuded (otsese päikeseikiirguse pääsemine ruumi) on Eestis sätestatud standardis EVS 894:2008 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“. Projekteerimisel tuleb tagada planeeritud eluruumides insolatsiooni kestus vähemalt 2,5 tundi. Arvestades, et planeeritud hoonestusstruktuur on suhteliselt hajus, krundid suured ning kavandatud hoonestus maksimaalselt kahekorruseline, on insolatsiooniprobleemide tekkimine vähetõenäoline.

6.16. Pinnase radoonisisaldus

Eesti pinnase radooniriski kaardi kohaselt jääb planeeringuala kõrge või väga kõrge radoonisisaldusega piirkonda, kus esineb kõrge radoonisisaldusega pinnaseid (100-150 kBq/m³). Kõrge radoonisisaldus pinnaseõhus on riskiteguriks kõrge radoonisisalduse tekkele hoonete siseõhus. Radoon imbub ruumidesse maja alusest pinnasest ja põhjaveest ning tulenevalt sellest esineb radooni peamiselt keldrites ja esimestel korrustel. Radoonisisaldus siseõhus kõigub väga suurtes piirides. Mida tihedam on hoone vundament, seda vähem pääseb radooni hoonesse. Lisaks mõjutab radooni taset siseõhus ilmastik, õhurõhud, tuulesuunad, maapinna niiskusprotsent, maapinna külmumine, hoone ventilatsioon ning selle kasutamine, akende ja uste avamine, küttekolded jne.

Enne hoonete projekteerimist tuleb planeeringuga hõlmatud maa-alal teostada radooniuuring, et selgitada välja võimalik radoonioht.

Siseruumides tuleb tagada radooniohtu keskkond vastavalt EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule. Normidele vastava radoonitaseme tagamiseks tööruumides tuleb projekteerimisel tulenevalt

radooniuuringu tulemustest vajadusel arvestada kõrgendatud radooniriskiga ning meetmetega radooni kaitseks.

6.17. Kultuurilised ja sotsiaalmajanduslikud mõjud

Planeeringuala vahetus läheduses asuvad ehitismälestised Valkla kõrtsihoone (registri nr 2884) ja Valkla kivisild (registri nr 2885), millel mõlemal on 50 m laiune kaitsevöönd, mis ulatub planeeringualale. Lisaks asub planeeringualal kinnismälestis **asulakoht** (reg nr 18509), koos kaitsevööndiga.

Muinsuskaitseamet on väljastanud seisukohad detailplaneeringu koostamiseks, millega on käesolevas planeeringulahenduses arvestatud. Täpsemad tingimused vt ptk 6.13 ning dokumenti lisades.

Planeeringuala jääb kaitsealusest kõrtsihoonest ja kivisillast teisele poole maanteed. Kinnismälestise kaitsevöönd pole looduses eristatav ega visuaalselt jälgitav. Planeeringualas kavandatavate tegevustega (kruntide moodustamine, juurdepääsuteede rajamine, haljastuse mõõdukas kavandamine, hoonete ehitamine) ei kaasne olulist kaitsealuste ehitiste nähtavuse ja seda ümbritsevate kaugvaadete vaadeldavuse vähendamist. Hoonetele seatud arhitektuuriliste tingimuste järgimisel, mille kohaselt jätkatakse traditsioonilise arhitektuuriga madalhoonestusega väikeelamupiirkonna arendamist, tagatakse asulakoha olemus senise väljakujunenud hoonestusmustriga jätkumine. Lisaks on detailplaneeringu koostamise raames läbi viidud arheoloogiline eeluuring, mille tulemuste kokkuvõttena toodi välja, et planeeringualal ei tuvastatud sellist arheoloogilist kultuurikihti ega leiukogumeid, mis takistaks kinnistu jagamist elamumaa maaüksusteks ning uutele kruntidele ehitusõiguse seadmist.

Planeeritud tegevus põhjustab väikseid muutuseid senises maakasutuses ja visuaalses ilmes – olemasolev elamuala tiheneb maatulundusmaa arvelt. Uus planeeritud hoonestus jätkab kontaktvööndis olemasoleva ja varem planeeritud hoonestusstruktuuri põhimõtteid ning on loogiliseks jätkuks väljakujunenud elukeskkonna laiendamiseks, pakkudes uusi võimalusi uute kodude rajamiseks. Planeeritud arhitektuursed tingimused suunavad püstitama kvaliteetseid ja keskkonda sobivat uushoonestust.

Eeldatavalt ei põhjusta olemasoleva elamuala tihendamine uute kruntide näol olulist kultuurilist mõju.

Uushoonestus ning uute elanike lisandumine avaldab positiivset mõju piirkonna jätkusuutlikule arengule ning kogukonnaelu elavdamisele, kasvatades laiemat huvi piirkonna kui väärtusliku elukeskkonna vastu.

Negatiivset mõju võib avaldada ehitustegevusaegne ehitusmasinatest tingitud liikluskoormuse kasv ning suurenev müra- ja vibratsioonitase, mida saab käsitleda kui lühiaegset mõju. Negatiivne pikaajaline sotsiaalne mõju eeldatavalt puudub.

6.18. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Planeeringualal piiravad tegevust muud seadustest tulenevad kitsendused, mis on loetletud alljärgnevalt:

- Tegevuspiirangud avalikult kasutatava tee (tänaval) kaitsevööndis, mis on reguleeritud ehitusseadustikus sätestatuga;

- Tegevuspiirangud elektripaigaldise ja siderajalise kaitsevööndis, mis on reguleeritud määruses „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ sätestatuga;
- Tegevuspiirangud puurkaevu hooldusalas, mis on reguleeritud veeseaduses sätestatuga;
- Tegevuspiirangud ehitismälestise kaitsevööndis ning arheoloogiamälestise alal, mis on reguleeritud muinsuskaitseaduses sätestatuga.

6.19. Planeeringu elluviimise võimalused

Detailplaneering on kehtestamise järgselt aluseks planeeringualal teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Projektid peavad olema koostatud vastavalt kehtivatele projekteerimisnormidele ja heale projekteerimistavale ning ehitusprojekt (sh selle osad) peab olema koostatud või kontrollitud ehitusseadustikus toodud nõuetele vastava isiku poolt.

Planeeringu realiseerimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Igakordne krundi omanik peab tagama vastavate meetmetega ehitusseadustiku täitmise, mis nõuab, et ehitise ei või ohustada selle kasutajate ega teiste inimeste elu, tervist või vara ega keskkonda. Samuti tuleb vältida müra tekitamist ning vee või pinnase saastumist ning ehitisega seonduva heitvee, suitsu ja tahkete või vedelate jäätmete puudulikku ärajuhtimist. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

Avalikuks kasutamiseks ette nähtud detailplaneeringukohaste ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud rajatiste väljaehitamise või väljaehitamise seotud kulude kandmises lepatakse kokku huvitatud isiku ja Kuusalu valla vahel juba sõlmitud ning võimalike tulevikus sõlmitavate lepingute alusel.

Juhul, kui huvitatud isik ei nõustu sõlmima halduslepingut enne detailplaneeringu kehtestamise otsustamist, on vallavalitsusel õigus jätta detailplaneering kehtestamata ning detailplaneeringu koostamine lõpetada.

Planeeringu realiseerimise tegevuskava (orienteeruv):

1. Planeeringualasse hõlmatud maaüksuste jagamine katastriüksusteks vastavalt kehtestatud maakasutusele.
2. Transpordimaa krundi pos 5 tasuta võõrandamine Kuusalu vallale.
3. Tehnovõrkude projekteerimine vajalikus mahus (ehitusluba/-teatist taotleva krundi teenindamiseks) ning vajadusel notariaalsete lepingutega maakasutuskokkulepete sõlmimine isikliku kasutusõiguse vormis.
4. Tehnovõrkude rajamine vajalikus mahus ning vajadusel kasutuslubade/-teatiste väljastamine.
5. Hoonetele ehituslubade/-teatiste väljastamine. Kokkuleppel kohaliku omavalitsusega on hoonetele võimalik taotleda ehituslubasid/-teatise enne vajalikus mahus tehnovõrkude väljaehitamist tingimusel, et tehnovõrkude projektid on kooskõlastatud ning vajadusel ehitusload/-teatised väljastatud.
6. Krundi ehitusõiguse realiseerimine igakordse krundi omaniku või valdaja poolt. Krundi igakordne omanik kohustub ehitise(d) välja ehitama ehitusloaga/-teatisega ehitusprojekti alusel krundi haljastuse, juurdepääsutee, krundisisese parkimisala ja

VALIPROJEKT

VALKLA KÜLA PÄRNA KINNISTU DETAILPLANEERING

Harju maakond, Kuusalu vald, Valkla küla

DP-202679

piirdeaedadega. Vastavad tegevused toimuvad krundi igakordse omaniku kulul.

7. Hoonetele kasutusloa/-teatise väljastamine.