

Töö nr.....

Karu, Kopra, Siili ja Jänese maaüksuste detailplaneering

Projekteerija: HERTMIK OÜ

Pärnu mnt 462-5 Tallinn 10914

Tel. 6778277

Proj. reg. Nr. EEP001475

Juhataja: Allan Tiitsmann

Arhitekt: Alar Tiidema

Tellija: Priit Kirsiste

Tallinn 10.02 2012

I Sisukokord

1. SELETUSKIRI.....
2. LISAD.....
Kuusalu Vallavalitsuse korraldus 16. detsember 2010 nr 1035
Karu, Kopra, Siili ja Jänese maaüksuste detailplaneeringu lähteülesanne
Eesti Energia Jaotusvõrgu OÜ tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 197374
3. JOONISED.....
Maa-ala plaan
Situatsiooniskeem
Kontaktvööndi analüüs
Tugiplaan
Põhijoonis
Tehnovõrkude koondplaan

II Seletuskiri

1. PLANEERINGU EESMÄRK.

Käesoleva detailplaneeringu eesmärk on :

- a) Karu, Kopra, Siili ja Jänese maaüksuste liitmine üheks, 6,07ha suuruseks Emomäe kinnistuks.
- b) Hoonestusala valik, lähtudes vajadusest kaitsta alal leiduvaid kaitsealuseid liike.
- c) Ehitusõiguse seadmine.
- d) Maakasutuse sihtotstarbe määramine.
- e) Juurdepääsutee, parkimise ja tehnovõrkude lahendamine.
- f) Heakorrastuse ja haljastuse lahendamine.
- g) Kõigi vajalike piirangute ja servituutide määramine.

2. KOOSTAMISE ALUSED.

Käesoleva detailplaneeringu koostamise alusteks on:

- a) Planeerimisseadus.
- b) Kuusalu valla üldplaneering.
- c) Kuusalu valla ehitusmäärus
- d) Kuusalu Vallavalitsuse korraldus 16. detsember 2010 nr1035
- e) Karu, Kopra, Siili ja Jänese maaüksuste detailplaneeringu lähteülesanne
- f) TUVAR EHITUS OÜ poolt koostatud Karu, Kopra, Siili ja Jänese ktastriüksuste geodeetiline maa-ala plaan
- g) EESTI ENERGIA JAOTUSVÕRGU OÜ TALLINN-HARJU REGIOONI poolt väljastatud TEHNILISED TINGIMUSED DETAILPLANEERINGUKS Nr197374
- h) Tellija soovid

3. PLANEERITAVA ALA ASEND KESKKONNAS.

Planeeringuala asub Kuusalu vallas, Andineeme külas. Läänest külgneb planeeritav ala Vaino I kinnistuga (katastriüksuse tunnus 35203:001:0400), põhjast Põllu kinnistuga (katastriüksuse tunnus 35203:001:1090). Idaküljele jäävad kinnistud Mäerinna (katastritunnus 35203:001:0061) ja Tahkemäe tall (katastritunnus 35203:001:0227). Lõunas asub Veeru 1 kinnistu (katastritunnus 35203:001:0085)

4. OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS.

Planeeritav maa-ala on hoonestamata. Karu, Kopra, Siili ja Jänese kinnistutest moodustuv ala on idapoolses osas looduslik rohumaa, läänepoolne osa on kaetud metsaga. Moodustatava kinnistu idaserval kulgeb põhja-lõuna suunaliselt Samuli tee. Planeeringualal puuduvad kommunikatsioonid. Kuusalu valla üldplaneeringu kohaselt asub planeeringus käsitletav territoorium nn. valgel alal.

5. HOONESTUSE MÄÄRAMISE PÕHIMÕTE.

Kinnistute rohumaa on kaetud EL loodusdirektiivi kaitset vajava elupaigatüübiga 6210-kuivad niidud lubjarikkal mullal, millele tuleb tagada kaitse. Ala on osaliselt kaetud ka elupaigatüübiga 6510-

aasrebasesaba ja ürt punanupu niit. Lisaks on rohumaa osal registreeritud III kaitsekategooria kaitsealused liigid: ohaksoomukas, vööthuul-sõrmkäpp, ungrukold ja suur käopõll. Metsamaa osal on inventeeritud esmatähtis elupaigatüüp 9080-soostuvad ja soo lehtmetsad. Et tagada võimalikult hea kaitse elupaigatüüpidele, on hoonestusala kavandatud võimalikult väikesele pindalale. Hoonestusala planeerimisel on arvestatud Lahemaa Rahvusparki kaitse-eeskirja p.31 sätteid.

- 1) Hooned püstitatakse rohumaa kõige vähem esinduslikule osale.
- 2) Vajalikud kommunikatsioonid rajatakse võimalikult lühikesed.
- 3) Hoonestatav ala on vähima võimaliku ulatusega.
- 4) Hoonestusalalt välja jäävale alale ei kavandata edaspidi täiendavaid ehitisi.
- 5) Ei toimu looduslikule rohumaale sobimatuid majandamise ja kujundamise viise.

6. KRUNDIJAOTUS

Neljast olemasolevast krundist moodustatakse üks krunt.

7. KRUNTIDE EHITUSÕIGUS

Suurim ehitusalune pind		Hoonete suurim arv krundil	Krundi pind	Suurim kõrgus	
elamu	abihoone	2	60622 m ²	elamu	abihoone
150 m ²	110 m ²			8,0 m	6,0 m

Krundi pinda hakatakse kasutama 100% elamumaana.

8. ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE

Elamu ja abihoone ehituslikud mahud projekteerida traditsioonilises, Põhja-Eesti külale omases laadis. Kasutama peaks antud piirkonnale omaseid ehitusmaterjale. Vältida tuleks imiteerivaid materjale – plastvoodrit, katusekivi imitatsiooniga profiilplekki, sokli viimistluseks tsementkiudplaate. Hoonestuslaadi ja asetuse planeerimisel on arvestatud keskkonnaameti kirjaga 16.09.2010 nr 7-1.3/1911-2

9. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED

Pääs krundile toimub läbi Kärge 2 ja Veeru 1 kinnistu. Tee on olemasolev, laiusega ca 2,5 meetrit, killustikkattega. Krundil on ette nähtud kuni kolm parkimiskohta. Tee läbi Emomäe kinnistu peab jääma avalikult kasutatavaks, et tagada pääs Põllu kinnistule.

10. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED

Haljastuse ja heakorra lahendamisel lähtuda nõudest säilitada maksimaalselt planeeritaval alal leiduvat kooslust. Kinnistu õuealast välja jääval osal tähendab see looduslikul rohumaal niitmist ja mõõdukat karjatamist. Õuealal (hoonestusalal) teostatakse haljastus ja heakord vastavalt Põhja-Eesti taluõue traditsioonidele ja omaniku soovidele. Hoonestusala piiratakse puitpiirdega h=120. Prügikonteinerid paigaldatakse õuealale sissesõidu lähedale. Jäätmete äraveoks sõlmitakse leping piirkonda teenindava firmaga. Jäätmete äravedu toimub vastavalt Kuuslau valla jäätmehooldus eeskirjale.

Sadeveed juhitakse maapinna kallletega hoonetest eemale ja immutatakse pinnasesse oma kinnistu piires.

11. TEHNOVÕRKUDE JA RAJATISTE PAIGUTUS

Planeeritaval alal puuduvad tehnovõrgud ja rajatised. Detailplaneeringus nähaks eette kinnistule järgmised tehnovõrgud ja rajatised:

- Veevõrgud – suurkaev veetrassiga, toru 32 mm
- Kanalisatsioonisüsteem – torustik 110 mm, kogumismahuti 8000 l
- Elektri kaabelliinid – vastavalt tehnilistele tingimustele nr 197374

Küte lahendatakse autonoomselt. Sobiva kütteliigi kasuks otsustab kinnistu omanik individuaalselt.

12. TULEOHUTUSE OSA

Planeeritavale alale ehitatavate hoonete min tulepüsivusaste on TP 3. Uute hoonete ja rajatiste planeerimisel on arvestatud EPN 10.1 alapunktis nr 6 „Planeering“ toodud nõuetega. Ehitised ja selle osad projekteerida vastavalt VV määrusele nr 315, 27. oktoober 2004. Samuli teed laiendada 4 meetrini, et tagada päästetehnika ligipääs hoonetele. Lähim tuletõrje veevõtu koht asub

13. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVATE NÕUETE JS TINGIMUSTE SEADMINE

Õueala ümbritsetakse piirdega. Paigaldatakse välisvalgustus. Vajadusel sõlmitakse leping turvafirmaga.

Koostas: A. Tiidema