

RAIVO TABRI ARHITEKTUURIBÜROO OÜ

Registrikood 11904035

TÖÖ LEPING 2008-09-25DP

TELLIJA ALAR KRAAV

OBJEKT LÕUNA-SAMULI KINNISTU
DETAILPLANEERING

ASUKOHT LÕUNA-SAMULI KINNISTU
ANDINEEME KÜLA KUUSALU VALD

STAADIUM DETAILPLAANEERIMISPROJEKT (DP)

VASTUTAV SPETSIALIST
VOLITATUD ARHITEKT IV RAIVO TABRI
EEP 001917

PROJEKTEERIJA
ARHITEKT SIIM SEPP

RAIVO TABRI
ARHITEKTUURIBÜROO OÜ
JUHATUSE LIIGE RAIVO TABRI

RAIVO TABRI ARHITEKTUURIBÜROO OÜ
Registri kood: 11904035
Aadress: Pärnu mnt 139 C, 11317 Tallinn

2012
MTR reg. nr: EEP001917
E-post: raivo@tabri.ee

SISUKORD LÕUNA – SAMULI KINNISTU DETAILPLANEERINGU JUURDE

I LÕUNA – SAMULI KINNISTU DETAILPLANEERINGU SELETUSKIRI JA GRAAFILINE MATERJAL

OSA I

I SELETUSKIRI

1. Üldosa
2. Loo jõe ehituskeeluvööndi vähendamise selgitus.
3. Loo jõe ehituskeeluvööndi vähendamise taotlus. Pos.1 Lõuna-Samuli ja Pos. 5 Ida-Samuli.
4. Seisukohad ehituskeeluvööndisse rajatavate / seadustatavate hoonete võimalikust mõjust keskkonnale ning vajadusel meetmed mõjude leevendamiseks.
 - 4.1. Estonian, Latvian & Lithuanian Environment poolt on koostatud Keskkonnakaitseline eksperthinnang Lõuna-Samuli kinnistu detailplaneeringule, asukohaga Andineeme küla,
5. Olemasolev olukord
 - 5.1. Detailplaneering arvestab alljärgnevate lähteandmetega.
 - 5.1. Detailplaneering arvestab alljärgnevate lähteandmetega.
 - 5.2. Asukoht.
 - 5.3. Maa kuuluvus ja piirinaabrid.
 - 5.4. Loo jõe juurde kuuluvad piirangud.
 - 5.5. Tehnovarustus.
 - 5.6. Hoonestus.
 - 5.7. Teed ja tänavad.
 - 5.8. Haljastus
6. Arhitektuurne planeerimine
 - 6.1. Üldised ehitusõigused moodustatavatel kruntidel
 - 6.2. Üldist.
 - 6.3. Kruntimine ja hoonestus
 - 6.4. Haljastus ja heakord
 - 6.5. Teed ja tänavad
 - 6.6. Verikaalplaneerimine ja maaala kuivendus, maaparandus
 - 6.7. Tuletõrjeverustus ja tuleohutus
 - 6.8. Veevarustus ja kanalisatsioon
 - 6.9. Elektrivarustus
 - 6.10. Side
 - 6.11. Küte
 - 5.12. Territooriumi bilanss ja põhilised tehnilised näitajad
7. Turvalisuse tagamise nõuded
8. Territooriumi bilanss
9. Detailplaneeringu koostasid

II GRAAFILINE MATERJAL - DP JOONISED

1. Situatsiooniskeem	M 1: 20 000	joonis DP-01
2. Kuusalu valla üldplaneeringu muutmise ettepanek		joonis DP-02
3. Tugiplaan	M 1: 1000	joonis DP-03
4. Põhijoonis	M 1: 1000	joonis DP-04
5. Väljavõtte põhijoonisest, DP ettepanek Jõeääre tee asukoha muutmise kohta	M 1: 500	joonis DP-05
6. Tehnovõrkude koondplaan ja vertikaal	M 1: 500	joonis DP-06

Inseneritehniline joonis: elektrivarustus, sidevarustus, vesi- ja kanalisatsioon .

LÕUNA – SAMULI KINNISTU DETAILPLANEERINGU MENETLEMISE DOKUMENDID

OSA II

I LÕUNA – SAMULI DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSTE LOETELU :

Väljavõtted kooskõlastustest on lisatud detailplaneeringu projektile.

1. Keskkonnaameti kiri 12.01.2012 nr HJR 14-9/11/23230-6 Andineeme küla Lõuna-samuli kinnistul Loo jõe kalda ehituskeeluvööndi vähendamisest.
2. Keskkonnaameti kiri 08.11.2011 nr HJR 14-9/23230-4 Andineeme küla Lõuna-samuli kinnistul Loo jõe kalda ehituskeeluvööndi vähendamisest.
3. Keskkonnaameti kiri 01.08.2011 nr HJR 14-9/23230-2 Andineeme küla Lõuna-samuli kinnistul Loo jõe kalda ehituskeeluvööndi vähendamisest.
4. Kuusalu Vallavalitsuse korraldus 30.juuni 2011 nr 461. Andineeme küla Lõuna-samuli kinnistu ja kinnistu lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine
5. Kuusalu Vallavalitsuse kiri 19.01.2011 nr 7-1/251. Andineeme küla Lõuna-Samuli kinnistu detailplaneering. Esitatud kirjas toodud märkustele on vastatud ja DP täiendatud.
6. Terviseamet Põhja Talitus, Otsus 9.3-1/5198, 09062011. Lõuna – Samuli kinnistu detailplaneering vastab kehtivatele tervisekaitseõuetele. Elamute projekteerimisel täpsustada pinnase radoonisisaldus, vajadusel rakendada EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine“ nõuded.
7. AS EKE kooskõlastus ja tehnilised tingimused Lõuna – Samuli detailplaneeringu veevarustuse tarvis.
8. Naaberkinnistu Ojaääre omaniku A. Tammemäe kooskõlastus 28.09.2010, et on nõus kehtiva detailplaneeringu muudatustega Ojaääre tee osas, mis läbib Lõuna-Samuli kinnistut.
9. Põhja-Eesti Päästkeskus, DP kooskõlastanu Andur Soo 06. aprill 2009. nr 1839
10. DP kooskõlastatud OÜ Jaotusvõrk võrguehituse osakonna poolt 21.05.2009, nr 3923

II LÕUNA – SAMULI DETAILPLANEERINGUGA SEOTUD DOKUMENTIDE LOETELU

1. Kuusalu vallavalitsuse korraldus 10.märts 2011 nr 147. Detailplaneeringute lähteülesannete kehtivusaja pikendamine 1 - lehel
2. Harjumaa Keskkonnateenistus, Vastus kiri detailplaneeringu koostamise kohta. 15.08.2007 nr 30-12-3/39543-2 1 - lehel
3. Kuusalu Vallavalitsuse kiri detailplaneeringu algatamise kohta. 06.02.2008 nr 7-1.1/649 1 - lehel

- | | |
|--|-----------|
| 4. Kuusalu vallavalitsuse korraldus 31.01.2009, korralduse nr 65,
Detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamine
Andineeme külas Lõuna-Samuli kinnistul ning detailplaneeringu lähteülesande kinnitamine. | 1 - lehel |
| 5. Lõuna -Samuli kinnistu detailplaneeringu lähteülesanne,
lisa Kuusalu Vallavalitsuse 31.01.2009 korraldusele nr. 65 | 3 – lehel |
| 6. Väljavõte ajalehest „Sõnumitooja” nr 6(672), 13 veebruar 2008, teade
Lõuna - Samuli kinnistu DP algatamise kohta. | 1 lehel |
| 7. Leping Lõuna-Samuli detailplaneeringu koostamise rahastamise õiguse üleandmise
kohta 26. veebruar 2009, 2-3.15/67 | 2 – lehel |
| 8. Väljavõte ajalehest „Sõnumitooja” nr 6(722), 11.02.2009, teade
Lõuna - Samuli kinnistu DP avaliku arutelu kohta, mis toimub 19.02.kell 15.00 | 1-lehel |
| 9. Kuusalu vallas 19.02.2009 toimunud Salmistu küla Lõuna – Samuli kinnistu
detailplaneeringu eskiisi avalik arutelu koos ettepanekute ja märkustega. | 2 - lehel |
| 10. Maa-Ameti kiri 31.12.2009 nr 12.1-5/11916. „Katastriüksuse sihtotstarbe määramine“ | 2 - lehel |
| 11. Väljatrükk Lõuna - Samuli kinnistu kinnisturaamatust seisuga 19.09.2006.
Kinnistu uus registriosa nr. 10789002, katastritunnus 35201:002:0513 | 1 - lehel |
| 12. Lõuna - Samuli katastriüksuse plaan M 1:5 000 | 1 - lehel |
| 13. Lõuna - Samuli geodeetiliste tööde aruanne, maa-ala topograafiline plaan M 1:500.
Geodeetiliste tööde aruande koostas REIGEO, töö nr 10518X. | 7 – lehel |
| 14. Endise seisuga 1939 a. Samuli nr A19 kinnistu plaanist väljavõte | 2- lehel |
| 15. Samuli talu (1939.a.) talundileht | 4 lehel |
| 16. Lõuna-Samuli kinnistule väljastatud Eesti-Energia poolt
Võrgu- ja elektrileping nr 26002022/2. | 1 - lehel |
| 17. Eesti Energia AS, Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkond,
tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 159312, 12.03.2009. | 1 - lehel |
| 18. AS EKE kiri 31.01.2011. Tehnilised tingimused
Lõuna – Samuli detailplaneeringu veevarustus. | 1 – lehel |
| 19. Väljavõte Kuusalu valla üldplaneeringust | 2 - lehel |

LÕUNA – SAMULI KINNISTU DETAILPLANEERINGU MENETLEMISE DOKUMENDID

OSA II

I LÕUNA – SAMULI DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSTE LOETELU :

Väljavõtted kooskõlastustest on lisatud detailplaneeringu projektile.

1. Keskkonnaameti kiri 12.01.2012 nr HJR 14-9/11/23230-6 Andineeme küla Lõuna-samuli kinnistul Loo jõe kalda ehituskeeluvööndi vähendamisest.
2. Keskkonnaameti kiri 08.11.2011 nr HJR 14-9/23230-4 Andineeme küla Lõuna-samuli kinnistul Loo jõe kalda ehituskeeluvööndi vähendamisest.
3. Keskkonnaameti kiri 01.08.2011 nr HJR 14-9/23230-2 Andineeme küla Lõuna-samuli kinnistul Loo jõe kalda ehituskeeluvööndi vähendamisest.
4. Kuusalu Vallavalitsuse korraldus 30.juuni 2011 nr 461. Andineeme küla Lõuna-samuli kinnistu ja kinnistu lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine
5. Kuusalu Vallavalitsuse kiri 19.01.2011 nr 7-1/251. Andineeme küla Lõuna-Samuli kinnistu detailplaneering. Esitatud kirjas toodud märkustele on vastatud ja DP täiendatud.
6. Terviseamet Põhja Talitus, Otsus 9.3-1/5198, 09062011. Lõuna – Samuli kinnistu detailplaneering vastab kehtivatele tervisekaitseõuetele. Elamute projekteerimisel täpsustada pinnase radoonisisaldus, vajadusel rakendada EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine“ nõuded.
7. AS EKE kooskõlastus ja tehnilised tingimused Lõuna – Samuli detailplaneeringu veevarustuse tarvis.
8. Naaberkinnistu Ojaääre omaniku A. Tammemäe kooskõlastus 28.09.2010, et on nõus kehtiva detailplaneeringu muudatustega Ojaääre tee osas, mis läbib Lõuna-Samuli kinnistut.
9. Põhja-Eesti Päästekeskus, DP kooskõlastanu Andur Soo 06. aprill 2009. nr 1839
10. DP kooskõlastatud OÜ Jaotusvõrk võrguehituse osakonna poolt 21.05.2009, nr 3923

II LÕUNA – SAMULI DETAILPLANEERINGUGA SEOTUD DOKUMENTIDE LOETELU

1. Kuusalu vallavalitsuse korraldus 10.märts 2011 nr 147. Detailplaneeringute lähteülesannete kehtivusaja pikendamine 1 - lehel
2. Harjumaa Keskkonnateenistus, Vastus kiri detailplaneeringu koostamise kohta. 15.08.2007 nr 30-12-3/39543-2 1 - lehel
3. Kuusalu Vallavalitsuse kiri detailplaneeringu algatamise kohta. 06.02.2008 nr 7-1.1/649 1 - lehel
4. Kuusalu vallavalitsuse korraldus 31.01.2009, korralduse nr 65, Detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine Andineeme külas Lõuna-Samuli kinnistul ning detailplaneeringu lähteülesande kinnitamine. 1 - lehel
5. Lõuna -Samuli kinnistu detailplaneeringu lähteülesanne, lisa Kuusalu Vallavalitsuse 31.01.2009 korraldusele nr. 65 3 – lehel
6. Väljavõte ajalehest „Sõnumitooja“ nr 6(672), 13 veebruar 2008, teade Lõuna - Samuli kinnistu DP algatamise kohta. 1 - lehel
7. Leping Lõuna-Samuli detailplaneeringu koostamise rahastamise õiguse üleandmise kohta 26. veebruar 2009, 2-3.15/67 2 – lehel
8. Väljavõte ajalehest „Sõnumitooja“ nr 6(722), 11.02.2009, teade Lõuna - Samuli kinnistu DP avaliku arutelu kohta, mis toimub 19.02.kell 15.00 1 - lehel

9. Kuusalu vallas 19.02.2009 toimunud Salmistu küla Lõuna – Samuli kinnistu detailplaneeringu eskiisi avalik arutelu koos ettepanekute ja märkustega.	2 - lehel
10. Maa-Ameti kiri 31.12.2009 nr 12.1-5/11916. „Katastriüksuse sihtotstarbe määramine“	2 - lehel
11. Väljatrükk Lõuna - Samuli kinnistu kinnisturaamatust seisuga 19.09.2006.	
Kinnistu uus registriosa nr. 10789002, katastritunnus 35201:002:0513	1 - lehel
12. Lõuna - Samuli katastriüksuse plaan M 1:5 000	1 - lehel
13. Lõuna - Samuli geodeetiliste tööde aruanne, maa-ala topoplaan M 1:500.	
Geodeetiliste tööde aruande koostas REIGEO, töö nr 10518X.	7 – lehel
14. Endise seisuga 1939 a. Samuli nr A19 kinnistu plaanist väljavõte	2 - lehel
15. Samuli talu (1939.a.) talundileht	4 - lehel
16. Lõuna-Samuli kinnistule väljastatud Eesti-Energia poolt Võrgu- ja elektrileping nr 26002022/2.	1 - lehel
17. Eesti Energia AS, Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkond, tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 159312, 12.03.2009.	1 - lehel
18. AS EKE kiri 31.01.2011. Tehnilised tingimused Lõuna – Samuli detailplaneeringu veevarustus.	1 – lehel
19. Väljavõte Kuusalu valla üldplaneeringust	2 - lehel

I LÕUNA – SAMULI KINNISTU DETAILPLANEERINGU SELETUSKIRI JA GRAAFILINE MATERJAL

OSA I

I SELETUSKIRI

1. Üldosa
2. Loo jõe ehituskeeluvööndi vähendamise selgitus.
3. Loo jõe ehituskeeluvööndi vähendamise taotlus. Pos.1 Lõuna-Samuli ja Pos. 5 Ida-Samuli.
4. Seisukohad ehituskeeluvööndisse rajatavate / seadustatavate hoonete võimalikust mõjust keskkonnale ning vajadusel meetmed mõjude leevendamiseks.
 - 4.1. Estonian, Latvian & Lithuanian Environment poolt on koostatud Keskkonnakaitseline eksperthinnang Lõuna-Samuli kinnistu detailplaneeringule, asukohaga Andineeme küla,
5. Olemasolev olukord
 - 5.1. Detailplaneering arvestab alljärgnevate lähteandmetega.
 - 5.1. Detailplaneering arvestab alljärgnevate lähteandmetega.
 - 5.2. Asukoht.
 - 5.3. Maa kuuluvus ja piirinaabrid.
 - 5.4. Loo jõe juurde kuuluvad piirangud.
 - 5.5. Tehnovarustus.
 - 5.6. Hoonestus.
 - 5.7. Teed ja tänavad.
 - 5.8. Haljastus
6. Arhitektuurne planeerimine
 - 6.1. Üldised ehitusõigused moodustatavatel kruntidel
 - 6.10. Üldist.
 - 6.11. Kruntimine ja hoonestus
 - 6.12. Haljastus ja heakord
 - 6.13. Teed ja tänavad
 - 6.14. Verikaalplaneerimine ja maaala kuivendus, maaparandus
 - 6.15. Tuletõrjeverustus ja tuleohutus
 - 6.16. Veevarustus ja kanalisatsioon
 - 6.17. Elektrivarustus
 - 6.10. Side
 - 6.11. Küte
 - 5.12. Territooriumi bilanss ja põhilised tehnilised näitajad
7. Turvalisuse tagamise nõuded
8. Territooriumi bilanss
9. Detailplaneeringu koostasid

II GRAAFILINE MATERJAL - DP JOONISED

1. Situatsiooniskeem	M 1: 20 000	joonis DP-01
2. Kuusalu valla üldplaneeringu muutmise ettepanek		joonis DP-02
3. Tugiplaan	M 1: 1000	joonis DP-03
4. Põhijoonis	M 1: 1000	joonis DP-04
5. Väljavõte põhijoonisest, DP ettepanek Jõeääre tee asukoha muutmise kohta		
	M 1: 500	joonis DP-05
6. Tehnovõrkude koondplaan ja vertikaal	M 1: 500	joonis DP-06

Insenertehniline joonis: elektrivarustus, sidevarustus, vesi- ja kanalisatsioon .

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

Käesoleva detailplaneeringu (edaspidi DP) koostamise aluseks on Kuusalu Vallavalitsuse korraldus nr. 65, 31.01.2008 „Detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamise kohta Lõuna-Samuli kinnistul“. DP koostamise ja finantseerimise õigus on üle antud Lõuna-Samuli kinnistu omanikule Alar Kraavile, leping Kuusalu Vallavalitsusega 26.02.2009, 2-3.15/67

Planeeritava maa-alal on Lõuna-Samuli kinnistu 35201:002:0513, maa sihtotstarbega maatulundusmaa. Käesoleva DP näeb ette planeerida olemasolevale kinnistule kolm elamumaa krunti, kolm maatulundusmaa krunti ja üks transpordimaa krunt. DP-ga antakse kõikidele moodustatud kruntidele vastavalt maa sihtotstarbele maakasutusõigused, ehitusõigused ja ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded, teedevõrgu ja liikluskorralduse planeering, vajalike insenerivõrkude ja tehnorajatiste lahendused ning nähakse ette planeeringualale haljastuse ja heakorrastuse põhimõtteline lahendus.

Lõuna – Samuli kinnistu planeering arvestab Kuusalu valla üldplaneeringuga, mis annab võimaluse perspektiivsetele elamuehitusaladele planeerida elamumaa krunte minimaalse suurusega 3600m². Koostatav planeeringulahendus hakkab väärtustama olemasolevat väljakujunenud mereäärse Andineeme küla loodus- ja elukeskkonda ning endise Samuli nr A 19 taluõue alal osaliselt taastatud hoonestust.

Esialgne planeeringu ideelahendus, moodustada olemasolevast 5,5 ha suurusest Lõuna-Samuli kinnistust kolm krunti, kus ühe krundi suurus oleks olnud ca 1,5-2,0 ha, maa sihtotstarbega elamu- ja metsamaa. Planeeringulahendus arvestas sellega, et säiliks kasvav mets, ärkaks ellu olev looduskeskkond koos Loo jõe ürgoruga ning moodustuks hajakülale iseloomulik hoonestuse laad, mis samas arvestab kauni looduse tausta poolt loodavate vaadetega sai nüüd ellu viidud natuke teiste planeeringuprintsiipide järgi, mis arvestavad kehtiva seadusandlusega „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“.

Kuna ei olnud võimalik moodustada ühte krunti kahe maasihtotstarbega elamumaa- ja metsamaa siis sellest johtuvalt tuli detailplaneering ümber koostada alljärgnevaid planeeringulahendusi arvestades: käesoleva planeeringuga moodustatud elamumaa krundid hakkavad olema eraldiseisvad kinnistud, mille juurde on moodustatud niinimetatud selle juurde kuuluvad maatulundusmaa katastriüksused. Nii on planeeringuga moodustatud iga elamumaa krundi Lõuna-, Ida- ja Lääne-Samuli juurde maatulundusmaaga metsamaa krunt Lõuna-, Ida- ja Lõuna-Samuli mets. Antud lahendusega sai tagatud esialgsete suurte kruntide moodustamise idee kestma jäämine. Planeeritud elamumaa kruntidele määratud hoonestusalad on planeeritud just nii, et hoonetele oleks antud parim maastikuline asukoht ja samas ka nii, et planeeritaval ehitusalal oleks kõige vähem vaja kasvavat metsa maha võtta. Antud tingimusi arvestades saab rajada hoonestuse maapinna kõrgematele aladele, et hooned ei jääks madalale märjale maapinnale ega ka vahetult Loo jõe kaldale, nii nagu seda Looduskaitse seadus ette näeb.

1.1. Lõuna - Samuli kinnistu detailplaneering on Kuusalu Valla üldplaneeringut muutev. Loo jõel on 50 m ehituskeeluvöönd ÜP-st tulenevalt ja Looduskaitse seaduse §38, lõige 1, punkt 4 järgi.

Vastavalt Looduskaitse seaduse §38, lõikele 2 laieneb metsamaal ehituskeeluvöönd ranna või kalda piiranguvööndi piirini, mis on Loo jõel 100 m.

1.2. Lõuna - Samuli kinnistu detailplaneering muudab Kuusalu valla üldplaneeringut Loo oja ehituskeelu vööndi osas. (Looduskaitse seadus §38, lõikele 2 laieneb metsamaal ehituskeeluvöönd ranna või kalda piiranguvööndi piirini so antud juhul 100 m).

2. LOO JÕE EHITUSKEELUVÖÖNDI VÄHENDAMISE SELGITUS

2.1. Tuginedes Riigikontrolli 2007 auditis „Ehitustegevus ranna- ja kaldaalal“ esitatule selgitame Loo ehituskeeluvööndi vähendamise taotlust järgnevalt:

- Kuusalu Vallavalitsus on nõus Loo jõe ehituskeelu vööndit vähendada sellepärast, et olemasolevad hooned, mis asuvad Loo jõe ehituskeeluvööndis on taastatud ajaloolise taluhoonestuse kohale.
- Omavalitsus peab õigeks olemasoleva ajaloolise talukoha taastamist, kuna antud erategevuslik ehitus ei kahjusta avalikku huvi ja ei riku ka olemasolevat loodus- ja elukeskkonda.
- Olemasoleva taluhoonestuse kasutuselevõttu lubab ka valla üldplaneering, kus valla üldplaneering näeb ette Lõuna – Samuli kinnistule perspektiivse elamuala.
- Ehituskeeluvööndi vähendamise kohta on koostatud Estonian, Latvian & Lithuanian Environment poolt keskkonnakaitseline eksperthinnang, mis lubab samuti ajaloolise taluhoonestuse taastamist ja endise taluõue järgi planeeritud hoonestusala kasutuselevõttu. Eksperthinnang annab ülevaate seadustatavate hoonete võimalikust mõjust keskkonnale ning näeb ette meetmed võimalike mõjude leevendamiseks.

2.2. Lõuna-Samuli kinnistu detailplaneering on algatatud kinnistu omaniku poolt, et seadustada ajaloolised ümberehitatud taluhooned, mis on tänase seisuga olemasolevad ümberehitatud/rekonstrueeritud ja uuteks hoonete funktsioonideks on puhkemaja, grill-väliköök ja saun-garaažihoone. Olemasolevad rekonstrueeritud hooned on hooned, mis asuvad endise Samuli nr A19 kinnistu õuealal, oleva taluhoone ja lauda kohal. Enne hoonete rekonstrueerimist olid hooned osaliselt amortiseerunud ja mingis osas ka hävinenud. Planeeritud hoonestusala Loo jõe ehituskeelualas on kajastatud DP joonise lehel nr DP-04 ja DP-06 leppemärgi osas HOONESTUSALA punkt-kriips joonega ja leppemärgi kollane ristkülikukujuline kast OLEMASOLEVAD HOONED näitab endistele asukohtadele taastatud hooneid, mis jäävad õuealale. .

Riigi statistika keskbüroo põllumajandusloenduse poolt koostatud Talundilehelt, kus punktis „VIII Talundihooned“ teksti loetelus on kajastatud 1 elumaja ja 1 sõnnikulauta (ehitusaasta enne 1929) ja sellele lisaks on ka väljavõtte piirkonna katastriplaanist kus on näha, et Samuli nr A19 kinnistul asuvad kaks hoonet: elamu ja laut.

2.3. Kuusalu Valla üldplaneeringus on planeeritav ala märgitud perspektiivse elamualana, seega on tegemist Kuusalu valla ÜP kohaselt elamumaaga, mis asub olemasoleva a/ü Loo ja a/ü Tülivere poolt loodud tiheasustusala kõrval. Seega planeeritavad Lõuna-Samuli elamumaa krundid koos oleva tiheasustusalaga moodustavad Andineeme külasse ühe tervikliku väikeelamutega hoonestatava hajaasustuse printsiibil moodustatud elamukvartali.

2.4. Lõuna - Samuli kinnistu maatulundusmaal on 5,05 ha suurune metsamaa maakasutuse sihtotstarve. Metsakorralduskava Lõuna - Samuli kinnistule koostatud ei ole, puuduvad inventeerimisandmed.

Metsale hinnangut andnud spetsialisti seisukoht on järgmine: tegemist on küpse okaspuupuistuga. Peapuuliigiks põhiliselt mänd. Kasvukohatüüp varieerub. Kinnistu keskosast kinnistu idapoolse alani ulatub korduvate tormikahjustuste poolt tekitatud häil. Planeeritud elamumaa kruntidele tuleb hoonestus rajada nii, et hoonete projekteerimisel peab arvestama olemasoleva väärtusliku kõrghaljastusega, mida tuleb maksimaalselt säilitama.

2.5. Moodustatud elamumaa kruntide Pos. 1 ja Pos. 5 säästlikul planeerimisel on arvestatud sellega, et kõik juurdesõiduteed elamumaa kruntidele toimuvad mööda olemasolevaid metsateid, nii ei ole tarvis teede rajamisel olemasolevat kõrghaljastust likvideerida, vaid saame hakkama olevatele pinnasteedele vähesel määral tihendatud liiva ja killustikupadja juurdetoomisega ja selle tihendamise abil. Olevate juurdesõiduteede kõrvale planeeritavate trasside asukohavaliku tegemisel hinnatakse eelnevalt seda, et trasside koridoridele ei jääks ette olemasolevat väärtuslikku kõrghaljastust.

2.6. Pos. 5. moodustatud Ida – Samuli elamumaa krunt koos määratud hoonestusalaga järgib olemasolevat looduskeskkonda ja Lõuna – Samuli detailplaneeringus planeeritud hoonestusala. Planeeritavat hoonestusala oli sobiv planeerida Loo jõest 54,0 – 120,0m, just nii paiknev hoonestus arvestab kõige paremini olevat loodust. Vt. Põhijoonis DP-04 ja DP-06 tumesinine punkt kriips joon markeerib moodustatava Pos.5 Ida-Samuli elamumaa krundil Loo jõe ehituskeeluvööndi vähendamise ulatust Loo jõe veepiirist. Hoonestusalale planeeritavad hooned saab siduda olemasoleva maapinna kõrgemale alale, maapinna absoluutkõrgus 8.60 - 9.10. Samuti jääb antud krundi metsaalale tormikahjustuste tõttu tekkinud häil ja nii ei pea planeeritavate hoonete alla jäävat kõrghaljastust likvideerima. Planeeritava elamumaa krundi kasuks saab rääkida ka see, et planeeritav hoonestusala jääb naaberkruntidele planeeritavatest hoonestusaladest piisavalt kaugele ca 100-200m, nii tekib kogu planeeringualale hajaasustusele iseloomuliku hoonestuse kaugus naaberhoonetest. (joonis DP-04, Põhijoonis, leppemärk - hoonestusala).

3. LOO JÕE EHITUSKEELUVÖÖNDI VÄHENDAMISE TAOTLUS

3.1. PLANEERITAVALE ELAMUMAA KRUNDIL POS. 1 LÕUNA-SAMULI, taotleb käesolev Lõuna - Samuli kinnistu detailplaneering Loo jõe 100.0m laiuse ehituskeeluvööndi vähendamist veekaitsevööndi piirini, 10,0 m Loo jõe veepiirist.

DP joonise lehel DP 04 ja DP 06 on planeeritud hoonestusala piir määratud sinise punktiirjoonega, mis näitab ka soovituslikku ehituskeeluvööndi vähendamist POS. 1 Lõuna – Samuli krundi sellele elamumaa osa hoonestusalale, kus asuvad endiste taluhoonete kohtadele taastatud **puhkemaja** (vt. DP joonis DP-04, hoonete eksplikatsioon, pos 1), **grill-väliköök** (vt. DP joonis DP-04, hoonete eksplikatsioon, pos. 2) ja **saun-garaaž** (vt. DP joonis DP-04, hoonete eksplikatsioon pos. 3) ning antud krundile on veel planeeritud soovituslik asukoht uuele üksiklamule.

Ehituskeeluvööndi vähendamise ulatus Loo jõe veepiirist jaguneb määratud hoonestusala suuruse osas järgnevalt: 10,0 m - 72.0m, 61,0 m - 94,6 m ja 51,9 m - 89,9 m ning hoonestusala laius põhjapoolsel alal on 42 m ja hoonestusala laius lõunapoolsel alal on 72m

3.2. PLANEERITAVALE ELAMUMAA KRUNDILE POS. 5 IDA-SAMULI, taotleb käesolev Lõuna - Samuli kinnistu detailplaneering Loo jõe 100.0m laiuse ehituskeeluvööndi vähendamist 54,8m'le. DP joonise lehel DP 04 ja DP 06 on planeeritud hoonestusala piir määratud sinise punktiirjoonega, mis näitab ka soovituslikku ehituskeeluvööndi vähendamist POS. 5 Ida – Samuli krundi sellele elamumaa hoonestusalale, kuhu on planeeritud elamu ja abihoone soovituslikud asukohad. Taotletava ehituskeeluvööndi vähendamise ulatus (hoonestusala suurus) Loo jõe veepiirist on: 71,2 m – 94,6 m ja 54,8m – 103,6 m ning hoonestusala laiuseks on 39,6 m.

4. SEISUKOHAD EHITUSKEELUVÖÖNDISSE RAJATAVATE / SEADUSTATAVATE HOONETE VÕIMALIKUST MÕJUST KESKKONNALE NING VAJADUSEL MEETMED MÕJUDE LEEVENDAMISEKS.

Ekspert hinnangu järeldused ja soovitused:

Lõuna-Samuli kinnistu detailplaneeringuga ei kaasne eksperdi hinnangul selle elluviimist välistavat negatiivset keskkonnamõju. Detailplaneering arvestab ning säilitab arvestataval määral kinnistu looduslikke väärtusi (metsaalust)

Detailplaneeringu elluviimisel tuleb väljaspool hoonestusala ja juurdepääsuteede osas säilitada väärtuslik kõrghaljastus, Metsa hooldus ja uuendamine on ala iseloomust lähtuvalt soovitatav tegevus, mistõttu vastavad teatud mahus raied on siiski vajalikud. Oluline on säilitada väljakujunenud haljastus Loo jõe vahetel kaldapealsel (veekaitsevööndis). Loo jõe kaldapealsed (ca 50 m laiuses vööndis) tuleb välistada lisaks metsa raadamisele ka olulised pinnasetööd (lisaks uute hoonete mitte rajamisele vältida ka pinnase eemaldamist või tõstmist nõudvate teede ja platside rajamist)

4.1. Estonian, Latvian & Lithuanian Environment poolt on koostatud Keskkonnakaitseline ekspert hinnang Lõuna-Samuli kinnistu detailplaneeringule, asukohaga Andineeme küla.

5. OLEMASOLEV OLUKORD

5.1. Detailplaneering arvestab alljärgnevate lähteandmetega.

Kuusalu Vallavalitsuse poolt DP projekti koostamiseks väljastatud lähteülesandega, naaberkinnistu detailplaneeringuga, Kuusalu valla üldplaneeringuga, looduskaitseadusega ja kinnistu topo-geodeetilise alusplaaniga M 1:500.

5.2. Asukoht.

Planeeritav kinnistu asub Andineeme küla, Kuusalu vald. Planeeringuala suurus on ca 7,8 ha ning planeeritava Lõuna-Samuli kinnistu suurus on 5,4ha. DP võtab arvesse naabruses eelnevalt kehtestatud detailplaneeringuid.

Planeeritava Lõuna-Samuli kinnistu kirdepiiriks on Loo jõgi, idapiiri naabriks on eramaa, sihtotstarbega maatulundusmaa-, lõuna- ja läänepoolsed piirinaabrid on samuti eramaakinnistud, maa sihtotstarbega elamumaa. Planeeringualal olevaid looduslikke kraave, olevat maapinna reljeefi ja sellist 60-70 aasta vanust rannametsa tuleb kaitsta, et säiliks antud kohale omane looduskeskkond ning mida kõige tipuks ilmestab Loo jõgi oma kärestike ja kõrguslikult erinevate kallastega. Samuti on antud kinnistule iseloomulikud olevad kraavid, mis korraldavad ja tagavad pinnase- ja sadevete loomulik kulgemine kinnistul

Soovitatav tellida maaparandusprojekt, mis annab täpsed kuivenduskraavide lahendused. DP üks eesmärkidest on, et koostatav DP väärtustab maksimaalselt olemasolevat looduslikku keskkonda oma rannametsa- ja rannamaastikuga. Kinnistul olevat reljeefi arvestades koos olevate kraavidega võib kujundada väiksema veesilma, kujundades seda kruntidel nii, et tagatakse väärtuslik looduskeskkonna kaitse, mis loob nii kraavile võimaluse ellu jäämiseks.

Planeeritava maa-ala sihtotstarve on maatulundusmaa. Sellisel rannaalal oleval kinnistul on küllaltki arvestatav reljeef. Edelapoolselt kõrgemalt maapinnalt toimub maapinna langus suunas kinnistu loode- ja kirdepoolsele alale, maksimaalne kõrguste vahe on ca 4.1 m (+5.38 - +9.53).

5.3. Maa kuuluvus ja piirinaabrid.

Planeeritav Lõuna-Samuli kinnistu kuulub Alar Kraavile. Planeeringuala piirneb kirdest järgnevate kinnistutega: Liivamäe, Samuli ja Kärestiku kinnistutega. Kagust Kangru kinnistu. Edelast järgnevate kinnistutega: Soo, Tammiku tee, Tammiku tee 3, Ojaääre tee 4, Ojaääre tee T1 ja Ojaääre tee 1 kinnistutega. Loodest järgnevate kinnistutega: Ojaääre tee 3, Ojaääre tee T2, Saarma ja Tammemäe kinnistutega.

5.4. Loo jõe juurde kuuluvad piirangud.

- Lõuna-Samuli kinnistu kirdepiirile jääval Loo jõel on 4,0m laiune kallasrada, mida kajastatakse DP põhijoonisel.
- Loo jõe veepiirist 10,0 m ulatuses veekaitsevöönd, kus ei tohi hoonetust ette näha. Veekaitsevööndisse jäävad Loo jõe kaldapealseid peab hooldama ja tagama nende heakorra kinnistu omanik.
- Üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km² valgealaga Loo jõele on ehituskeeluvöönd 50,0 m.
- Loo jõe piiranguvöönd 100 m. Metsamaal laieneb ehituskeeluvööndi piir piiranguvööndini.

5.5. Tehnovarustus.

Planeeringualale jäävad Eesti Energiale kuuluvad kõrgpinge õhuliinid, mis DP käigus planeeritakse paigaldada teemaale, madalpinge kaabelliinina.

Lõuna-Samuli kinnistul on tagatud elektrivarustus olemasolevast alajaamst.

5.6. Hoonestus.

Lõuna –Samuli kinnistul on olemas 3 hoonet – puhkemaja, grill-väliköök ja saun/garaaž. Olemasolevad hooned asuvad Loo jõe ehituskeeluvööndis sellepärast, et nad on taastatud endiste taluhoonete kohtadele. Johtuvalt eelpool toodule on meil võimalus taotlema taastatud hoonetele Loo jõe ehituskeeluvööndi vähendamist veekaitsevööndi piirini.

5.7. Teed ja tänavad.

Planeeritaval krundil on kruusatee, millele DP käigus moodustatakse eraldi krunt. Samuti viib DP sisse muudatuse naaberkinnistu planeeringusse Ojaääre tee suhtes.

5.8. Haljastus

Planeeritaval ala on tegemist valdavalt küpse okaspuupuistuga.

6. ARHITEKTUURNE PLANEERIMINE

6.1. Üldised ehitusõigused moodustatud kruntidel:

Pos. 1 LÕUNA - SAMULI

- krundi suurus on 7206 m²;
- krundi sihtotstarve on 100% elamumaa (001;E);
- üksikelamu rajamine ja olemasolevate hoonete paiknemine on ette nähtud ainult elamumaa krundile planeeritud hoonestusalale (joonisel märgib hoonestusala must punkt-kriips-joon) ;
- krunt moodustatakse Lõuna-Samuli kinnistust (35201:002:0513, maatulundusmaa);
- krundi koormavad järgmised Loo jõest tulenevad piirangud: kirdest Loo jõe 100m laiune piirangu- ja ehituskeeluvöönd, 50m ehituskeeluvöönd, Loo jõe veekaitsevöönd 10m ja 4m laiune Loo jõe kallasrada;
- krundile taotletakse endiste taluhoonete kohale taastatud olemasolevatele hoonetele (1- puhkemaja; 2- grill-väliköök ja 3- saun-garaaž) Loo jõe ehituskeeluvööndi vähendamist veekaitsevööndi piirini, 10m Loo jõe veepiirist. Ehituskeeluvööndi vähendamise ulatus (hoonestusala pikkus) Loo jõe veepiirist on: 10,0 m - 72,0m; 61,0 m - 94,6 m ja 51,9 m - 89,9 m ning hoonestusala laius põhjapoolsel alal on 42 m ja hoonestusala laius lõunapoolsel alal on 72m
- planeeringualale koostatavate üksikelamute ja abihoonete projektid peavad olema lahendatud „moodsalt ja meisterlikult“, arvestama just 21 saj. omaseid arhitektuuristiile. Projekteeritud väiksemas mahtus pereelamud või suvemajad peavad sobima Andineeme rannaküla elukeskkonda;
- krundile võib ehitada ühe üksikelamu ja kuni kolm abihoonet;

- üksikelamu võib olla ühe- või kahekorruseline, sokli max kõrgus kuni 0,4 m ja suurim elamu kõrgus hoone soklist on kuni 8,5 m;
- abihoone võib olla ühe- või kahekorruseline, sokli max kõrgus kuni 0,3 m ja suurim abihoone kõrgus hoone soklist on kuni 6 m;
- pereelamu ja abihoone katusekalle võib olla kas 0° - 5° või 32° - 45°;
- hoonete suurim lubatud ehitistealune pind on kuni 600m²;
- üksikelamu ehitusjoon on üldjuhul vaba, kaaluda võimalust, et üksikelamu ehitusjoon siduda paralleelselt või risti krundi piiriga;
- hoonete välisviimistluses kasutada looduslikke materjale (puit, therm-puit, vineer, looduskivi – paekivi, savitellis, silikaatkivi ja mineraalsed krohvisüsteemid). Hoonete fassaadivärvideks, kas neofunktsionalistlikus stiilides hoonete puhul heledad värvitoonid koos tumedate aktsent värvidega (katusekalle 0-5°) ja niinimetatud romantilises stiilis hoonete puhul võiks kasutada pastelseid heledaid värvitoone koos tumedamate pastelsete värvitoonidega;
- keelatud on looduslikke materjale imiteerivad tehismaterjalid;
- üksikelamu ja abihoonete minimaalne tulepüsivusaste on TP-3;
- juurdepääs krundile toimub Samuli teelt;
- normatiivne parkimisvajadus krundil on 4 parkimiskohta, parkimine lahendatakse omal krundil;
- soovituslik on krundile piiret mitte rajada; vajadusel kaaluda võimalust rajada madal dekoratiivhekk-madalhaljastus;
- krundil on olemas elektrivarustus;
- krunt varustatakse septiku ja kanalisatsioonitrassidega;
- krunt varustatakse sidelahendusega;
- krunt varustatakse veevarustusega;

Pos. 2 LÕUNA - SAMULI METS

- krundi suurus on 14 464 m²;
- krundi sihtotstarve on 100% maatulundusmaa (011;M);
- krunt moodustatakse Lõuna-Samuli kinnistust (35201:002:0513, maatulundusmaa);
- krundi koormavad järgmised Loo jõest tulenevad piirangud: kirdest; kirdest Loo jõe 100m laiune piirangu- ja ehituskeeluvöönd, ehituskeeluvöönd 50m, Loo jõe veekaitsevöönd 10m ja 4m laiune Loo jõe kallasrada; kõrgpinge õhuliini ehituskeeluvöönd; krundi läbiva tee servituut;
- krundil kasvab okaspuumets
- juurdepääs krundile toimub Samuli teelt;
- Üldjuhul krundile piiret mitte ette näha. Kaaluda võib piirde rajamist krundi loodepoolsele piirile, eelistatud piirde valik on looduslähedased lahendused, kus piire peab olema, kas lattpiire kõrgusega 1,2m, looduskivist laotud piire kõrgusega 0,6m või madalhaljastusest hekk kõrgusega 1,2m.

Pos. 3 LÄÄNE - SAMULI

- krundi suurus on 6 191 m²;
- krundi sihtotstarve on 100% elamumaa (001;E);
- uute hoonete ehitamist on võimalik ette näha ainult elamumaa krundile planeeritud hoonestusalale (joonisel märgib hoonestusala must punkt-kriips-joon) ;

- krunt moodustatakse Lõuna-Samuli kinnistust (35201:002:0513, maatulundusmaa);
- planeeringualale koostatavate üksikelamute ja abihoonete projektid peavad olema lahendatud „moodsalt ja meisterlikult“, arvestama just 21 saj. omaseid arhitektuuri stiile. Projekteeritud väiksemas mahtus pereelamud või suvemajad peavad sobima Andineeme rannaküla elukeskkonda;
- krundile võib ehitada ühe üksikelamu ja kuni kolm abihoonet;
- üksikelamu võib olla ühe- või kahekorruseline, sokli max kõrgus kuni 0,4 m ja suurim elamu kõrgus hoone soklist on kuni 8,5 m;
- abihooned võib olla ühe- või kahekorruseline, sokli max kõrgus kuni 0,3 m ja suurim abihooned kõrgus hoone soklist on kuni 6 m;
- pereelamu ja abihooned katusekalle võib olla kas 0° - 5° või 32° - 45°;
- hoonete suurim lubatud ehitistealune pind on kuni 600m²;
- üksikelamu ehitusjoon on üldjuhul vaba, kaaluda võimalust, et üksikelamu ehitusjoon siduda paralleelselt või risti krundi piiriga;
- hoonete välisviimistluses kasutada looduslikke materjale (puit, therm-puit, vineer, looduskivi – paekivi, savitellis, silikaatkivi ja mineraalsed krohvisüsteemid). Hoonete fassaadivärvideks, kas neofunktsionalistlikus stiilides hoonete puhul heledad värvitoonid koos tumedate aktsent värvidega (katusekalle 0-5°) ja niinimetatud romantilises stiilis hoonete puhul võiks kasutada pastelseid heledaid värvitoone koos tumedamate pastelsete värvitoonidega;
- keelatud on looduslikke materjale imiteerivad tehismaterjalid;
- üksikelamu ja abihoonete minimaalne tulepüsivusaste on TP-3;
- juurdepääs krundile toimub Samuli teelt;
- normatiivne parkimisvajadus krundil on 4 parkimiskohta, parkimine lahendatakse omal krundil;
- soovituslik on krundile piiret mitte rajada; vajadusel kaaluda võimalust rajada madal dekoratiivhekk-madalhaljastus;
- krunt varustatakse elektriga;
- krunt varustatakse septiku ja kanalisatsioonitrassidega;
- krunt varustatakse sidelahendusega;
- krunt varustatakse veevarustusega;

Pos. 4 LÄÄNE - SAMULI METS

- krundi suurus on 6 946 m²;
- krundi sihtotstarve on 100% maatulundusmaa (011;M);
- krunt moodustatakse Lõuna-Samuli kinnistust (35201:002:0513, maatulundusmaa);
- kõrgpinge õhuliini ehituskeeluvöönd; krundi läbiva tee servituut;
- krundi koormavad järgmised Loo jõest tulenevad piirangud: kirdest; kirdest Loo jõe 100m laiune piirangu- ja ehituskeeluvöönd, ehituskeeluvöönd 50m, Loo jõe veekaitsevöönd 10m ja 4m laiune Loo jõe kallarada; krundi läbiva tee servituut;
- krundil kasvab okaspuumets
- juurdepääs krundile toimub Samuli teelt;
- Üldjuhul krundile piiret mitte ette näha. Kaaluda võib piirde rajamist krundi loodepoolsele piirile, eelistatud piirde valik on looduslähedased lahendused, kus piire peab olema, kas latti piire

kõrgusega 1,2m, looduskivist laotud piire kõrgusega 0,6m või madalhaljastusest hekk kõrgusega 1,2m.

Pos. 5 IDA - SAMULI

- krundi suurus on 7 470 m² ;
- krundi sihtotstarve on 100% elamumaa (001;E);
- uute hoonete ehitamist on võimalik ette näha ainult elamumaa krundile planeeritud hoonestusalale (joonisel märgib hoonestusala must punkt-kriips-joon) ;
- krunt moodustatakse Lõuna-Samuli kinnistust (35201:002:0513, maatulundusmaa);
- krundi koormavad järgmised Loo jõest tulenevad piirangud: kirdest Loo jõe 100m laiune piirangu- ja ehituskeeluvöönd, ehituskeeluvöönd 50m, Loo jõe veekaitsevöönd 10m ja 4m laiune Loo jõe kallasrada;
- Ehituskeeluvööndi vähendamist taotletakse elamumaa krundi hoonestusalale, kuhu on planeeritud elamu ja abihoone soovituslikud asukohad. Taotletava ehituskeeluvööndi vähendamise ulatus (hoonestusala pikkus) Loo jõe veepiirist on: 71,2 m – 94,6 m ja 54,8m – 103,6 m m ning hoonestusala laiuks jääb 39,6 m
- planeeringualale koostatavate üksikelamute ja abihoonete projektid peavad olema lahendatud „moodsalt ja meisterlikult“, arvestama just 21 saj. omaseid arhitektuuri stiile. Projekteeritud väiksemas mahtus pereelamud või suvemajad peavad sobima Andineeme rannaküla elukeskkonda;
- krundile võib ehitada ühe üksiklamu ja kuni kolm abihoonet;
- üksiklamu võib olla ühe- või kahekorruseline, sokli max kõrgus kuni 0,4 m ja suurim elamu kõrgus hoone soklist on kuni 8,5 m;
- abihoone võib olla ühe- või kahekorruseline, sokli max kõrgus kuni 0,3 m ja suurim abihoone kõrgus hoone soklist on kuni 6 m;
- pereelamu ja abihoone katusekalle võib olla kas 0° - 5° või 32° - 45°;
- hoonete suurim lubatud ehitistealune pind on kuni 600m²;
- üksiklamu ehitusjoon on üldjuhul vaba, kaaluda võimalust, et üksiklamu ehitusjoon siduda paralleelselt või risti krundi piiriga;
- hoonete välisviimistluses kasutada looduslikke materjale (puit, therm-puit, vineer, looduskivi – paekivi, savitellis, silikaatkivi ja mineraalsed krohvisüsteemid). Hoonete fassaadivärvideks, kas neofunktsionalistlikus stiilides hoonete puhul heledad värvitoonid koos tumedate aktsent värvidega (katusekalle 0-5°) ja niinimetatud romantilises stiilis hoonete puhul võiks kasutada pastelseid heledaid värvitoone koos tumedamate pastelsete värvitoonidega;
- keelatud on looduslikke materjale imiteerivad tehismaterjalid;
- üksiklamu ja abihoonete minimaalne tulepüsivusaste on TP-3;
- juurdepääs krundile toimub Tammiku teelt ja teine lahendus Samuli teelt, kus juurdesõidutee läheb läbi Lõuna-Samuli metsa kinnistule planeeritud juurdesõiduteed pidi ;
- normatiivne parkimisvajadus krundil on 4 parkimiskohta, parkimine lahendatakse omal krundil;
- soovituslik on krundile piiret mitte rajada; vajadusel kaaluda võimalust rajada madal dekoratiivhekk-madalhaljastus;
- krunt varustatakse elektriga;

- krunt varustatakse septiku ja kanalisatsioonitrassidega;
- krunt varustatakse sidelahendusega;
- krunt varustatakse veevarustusega;

Pos. 6 IDA-SAMULI METS

- krundi suurus on 9 825 m²;
- krundi sihtotstarve on 100% maatulundusmaa (011;M);
- krunt moodustatakse Lõuna-Samuli kinnistust (35201:002:0513, maatulundusmaa);
- krundi koormavad järgmised Loo jõest tulenevad piirangud: kirdest Loo jõe 100m laiune piirangu- ja ehituskeeluvöönd, ehituskeeluvöönd 50m, Loo jõe veekaitsevöönd 10m ja 4m laiune Loo jõe kallasrada;
- krundi koormavad järgmised piirangud: kõrgpinge õhuliini ehituskeeluvöönd 10m+10m; krundi läbiva tee servituut Soo kinnistu kasuks; erinevad liiniservituudid elektritrassi, sidetrassi ja veetrassi tarbeks;
- juurdepääs krundile toimub Tammiku teelt;
- Tammiku teele on planeeritud 12,0x12,0m suurune plats tuletõrjeautodele ümberpööramiseks;
- Üldjuhul krundile piiret mitte ette näha. Kaaluda võib piirde rajamist krundi loodepoolsele piirile, eelistatud piirde valik on looduslähedased lahendused, kus piire peab olema, kas lattiipiire kõrgusega 1,2m, looduskivist laotud piire kõrgusega 0,6m või madalhaljastusest hekk kõrgusega 1,2m.

Pos 7. SAMULI TEE

- krundi suurus on 2 304 m²
- krundi sihtotstarve on 100% transpordimaa
- krunt moodustatakse Lõuna-Samuli kinnistust (35201:002:0513, maatulundusmaa);
- krundi koormavad järgmised piirangud: kõrgpinge õhuliini ehituskeeluvöönd 10m+10m; krundi läbiva tee servituut; erinevad liiniservituudid elektritrassi, sidetrassi ja veetrassi tarbeks;
- krundile juurdepääs toimub Ojaääre teelt;
- krundi lõppu on planeeritud 12,0x12,0m suurune plats tuletõrjeautodele ümberpööramiseks;
- krundil asub 54 m³ tuletõrje veemahuti;

6.2. Üldist

Planeeritavate kinnistute maasihtotstarve on elumumaa, maatulundusmaa ja transpordimaa . DP lahendus lähtub Lõuna-Samuli kinnistu piiridest. DP ala läbiva Loo jõe veekaitsevöönd on 10,0m vee piirist, ehituskeeluala 50,0 m veepiirist ja 100m veepiirist piiranguvöönd. Detailplaneeringu koostamisel on lähtutud kõrghaljastuse maksimaalsest säilitamisest ning uute tehnorajatiste vajadusest ning olemasolevatest juurdepääsuteedest, millele tuginedes on loodud uued võimalikud liikluskorralduse põhimõtted. Täna toimub juurdesõit Lõuna - Samuli kinnistule mööda Ojaääre kinnistule jäävat olemasolevat pinnasteed. Peale uue Ojaääre tee valmimist hakkab juurdesõit Lõuna-Samuli kinnistule toimuma vastavalt Ojaääre detailplaneeringuga planeeritud Ojaääre teelt.

6.3. Kruntimine ja hoonestus

Lõuna-Samuli kinnistutele on planeeritud 3 elamumaa krunti. Kruntide kuju ja suuruse planeerimisel on arvestatud olemasolevate kinnistute piirdega, oleva looduskeskkonnaga, kus maksimaalselt säilitatakse väärtuslik kõrghaljastus ning ka olemasolev kraav kujundatakse planeeritava ala üheks detailiks, mida hoonestuse planeerimisel peab arvestama. Terviklik ja arhitektuurselt ühtne elukeskkond kujundatakse hoonestuse mahtudega, mis samas arvestab kruntidele antud ehitusõigustega ja planeeritud liikluskorraldusega. Detailplaneeringuga on määratud kruntidele maksimaalne ehitusalune pind 600m². Ühel krundil võib olla 3-4 ehitist, sh. üks üksikelamu ja kaks-kolm abihoonet. Hooned võivad olla kuni kahekorruselised, maksimaalne soklikõrgus 0,4m elamul ja 0,3m abihoonel. Hoonete maksimaalne kõrgus soklist 8,5m elamul ja 6m abihoonel. Hoonete sidumisel kruntidele tuleb arvestada ilmakaartega ja ehitusaladega, mis on DP-ga määratud.

6.4. Haljastus ja heakorrastus

Kruntidel tuleb säilitada väärtuslik kõrghaljastus. DP määratud ehitusalal puude mahavõtmine toimub Kuusalu Vallavalitsusega kooskõlastatult. Kuna elamumaa kruntidega sisemine planeering peab moodustama ühtse terviku koos hoonete, teede ja platside ning kõrg- ja madalhaljastusega, seepärast lahendatakse see koos üksikelamutele koostatavate ehitusprojektide mahus. Puude mahavõtmine on lubatud vaid hoonestusalal ja hoonete alla jääval osal. Hoonestusalale jääv väärtuslik kõrghaljastus, mis projekteeritavate hoonete alla ei jää, tuleb säilitada. Peale detailplaneeringu kehtestamist on soovitatav kinnistu omanikel koostada metsahoolduskava, mis annab ülevaate kuidas paremini hooldada ja kaitsta seda juba küpset okaspuupuistu. Olmejäätmete kogumine elamukruntidel toimub ühte konteinerisse, nende asukohad täpsustatakse hoone projekteerimisel ja krundi planeerimisel. Krundil asuva prügikonteineri tühjendamiseks peab omanik sõlmima lepingu Kuusalu vallas vastavat teenust pakkuva ja tegutsemisluba omava ettevõttega. Ohtlikud jäätmed tuleb viia vastavalt vallas asuvasse kogumis- või üleandmispunktidesse.

6.5. Teed ja tänavad.

Lõuna-Samuli kinnistule on projekteeritud Samuli tee krunt, kuhu jääb osaliselt Ojaääre- ja Samuli eratee. Ojaääre ja Samuli tee kasutuseks sõlmitakse naabritega ühiskasutuse leping teeservituudi tarvis. Samuli tee on projekteeritud tupikteena, kus tee lõpus on ümberkeeramise plats 12,0 x 12,0m tuletõrje- ja kvartalit küllastatavatele autodele.

Täna toimub juurdesõit Lõuna - Samuli kinnistule mööda Ojaääre kinnistule jäävat olemasolevat pinnasteed. Peale uue Ojaääre tee valmimist hakkab juurdesõit Lõuna-Samuli kinnistule toimuma vastavalt Ojaääre detailplaneeringuga planeeritud Ojaääre teelt.

Ojaääre- ja Samuli tee tuleb nii välja ehitada, et säiliks olemasolev maakividest piirded. Teede ehitamisel tuleb arvestades ala looduslike iseärasusi. Teed on kahesuunalised ja samaliigilised. Liiklus korraldatakse planeeritaval alal parema käe reegli alusel. Teed on juurdepääsuteed. Projektkiirus teedel on 30 km/h. Ala edasisel projekteerimisel tuleb kasutada liikluse rahustamise võtteid.

6.6. Vertikaalplaneerimine

Sademevete ärajuhtimine (kanalisatsioon). Sadevete kanalisatsioon detailplaneeringu alal puudub. Üldjuhul toimub pinnasvee ja vihmavee ärajuhtimine pinnasesse oma kinnistute piires, mis arvestab

olemasolevat reljeefi ja Andineeme külas väljakujunenud olukorda. Projekteeritud Ojaääre ja Samuli tee sadevesi juhitakse pinnasesse. Kruntidelt ja hoonete katuselt tulev sadevesi juhitakse samuti pinnasesse ning sealt edasi vastavalt krundi vertikaalplaneerimise kaudu olemasolevatesse kraavidesse ja osaliselt ka Loo jõkke. Võiks kaaluda Ojaääre ja Samuli tee tööprojekti tegemisel, et kogu kvartali sadeveed saaks juhitud läbi drenaaži Loo jõkke. Lõplik vihmavee ärajuhtimise lahendus antakse Ojaääre ja Samuli teele koostatud tee tööprojekti mahus.

6.7 Tuletõrjerveevarustus ja tuleohutus.

Tulekustutusvesi saadakse Samuli tee äärde planeeritud tuletõrje veevõtukohast, kuhu maa sisse on paigaldatud 54m³ suurune kinnine tuletõrjeveemahuti. Veevõtukohta juurde on planeeritud ka tuletõrjeauto ümberpööramisplats, mis jääb samas planeeritud Samuli tupiktee tarvis autode ümberpööramiseks. Mahuti täidab veega olemasoleva puurkaevu baasil väljaehitatud kvartalisene ühisveevärk. Detailplaneeringu alale projekteeritud juurdesõiduteed Ojaääre tee, Samuli tee ja Tammiku tee ning krundisisesed teed peavad vastama EPN 10.1; 7.1.1. nõuetele see tähendab, et kõik juurdepääsuteed peavad olema vähemalt 3,5m laiad, tupikteede pikkus ei tohi ületada 150,0 m ja tupiktee lõpus on tuletõrje- ja päästetehnikale ümberpööramise platsid 12,0x12,0 m.

Detailplaneeringu alal asuvad hooned on lubatud ehitada maksimaalselt üks korrus + katusekorrus ning projekteeritud maapinnast kuni 8,1 m kõrged. Elamute püstitamiseks kasutatavate ehitismaterjalide tulepüsivus, kütteseadmed, suitsulõõrid ja tuletõkketarindid peavad olema kooskõlas EPN 10 nõuetega. Planeerimislahendus arvestab krundil oleva tuleohutuskuja 4,0m naaberkrundi piirist. Tuleohutuskuja kahe krundi ulatuses on 8,0 m. Tuleohutuskuja 4,0 m lubab vabalt valida hoonete konstruktsioone ja kattematerjale. Üldjuhul ehitusala kaugus krundi piirist 4,0

Hoonete vahelised tuleohutuskujad on vastavuses normidega.

Osa 1. Üldeeskiri. Tule leviku takistamiseks ühelt hoonelt teisele tuleb ehitised teineteisest eraldada tuleohutuskujaga (vt .tabel)

EHITISE TULEPÜSIVUSKLASS	TP 1	TP 2 ja TP3
TP 1	4	4
TP 2 JA TP 3	4	4

Ehitatavad hooned tohivad asuda ainult DP määratud ehitusallas, keelualasse võivad ulatuda katuseräästad ja konsoolsed varikatused mitte rohkem kui 0,5 m ulatuses.

6. 8. Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustus

Projekteeritud elamukvartal saab joogi- ja tarbevee olemasoleva puurkaevu baasil, mis moodustab ka antud kvartali ühisveevärgi. Puurkaevu omanik AS EKE, ühisveevärgi haldaja on väljastanud Lõuna-Samuli kinnistu omanikule tehnilised tingimused ol.ol.veevärgiga ühinemise kohta. Planeeringus on toodud lahendus kolmele uuele krundile ja neljale olemasolevale kinnistule ühisveevärgiga ühinemiseks. Planeeritud on kvartalisiseseks veevarustuse trassiks DN 110. Kõigile planeeringualale jäävatele kruntidele ja kinnistutele nähakse ette trassiga liitumiskohad maakraaniga DN 25.

Veevajadus. $Q = 3 \text{ m}^3/\text{d}$; $q = 1 \text{ m}^3/\text{h}$. Veega varustamiseks on planeeritud naaberkiinnistu planeeringualalt mööda Ojaääre teed tulev veetrass. Samuli tee äärde planeeritud veetorustik ühendada perspektiivse Ojaääre tee äärde projekteeritud veetorustikuga d110. Tänavatõrjehooned teha plasttorudest

d40-50. Kinnistuühendused teha plasttorust d32. Kõikidele moodustatavatele kinnistutele on ette nähtud liitumispunktid. Lisaks on ette nähtud ka neli liitumispunkti planeeringuala kõrval asuvatele kinnistutele (täpsustuvad tööprojekti mahus). Liitumispunkt on üldjuhul väljaspool kinnistut või tänavatorustiku paiknemisel kinnistul vahetult peatorustiku juures. Liitumispunktiks on maakraan DN25. Haruliinid on varustatud sulgemisventiilidega, mis võimaldavad toitetrassist sõltumatult teha montaažitöid planeeritud haruliinidel. Kõikidele paigaldatavatele plasttorudele tuleb paigaldada spetsiaalne avastuslint. Uutele tarbijatele on ettenähtud kinnistu piiritagune liitumispunkt AVK-tüüpi maa-aluse kraaniga, mille ette tuleb ehitada plasttorust kolonn pika spindliga ja kolonn tuleb lõpetada maapinnal malmkapega. Tööprojektiga täpsustatakse täiendavalt liitumispunktide asukohti olevate krunidele. Samuli tee äärde on planeeritud üks tuletõrje hüdrant, mis saab kustutusvee 54m³ mahutist. Sademete veed: Q = 200 m³/h; Sademete veed juhitakse kinnistu piires immutamise teel pinnasesse. Lisaks saab vertikaalplaneeringuga juhtida vett ka kinnistuid läbivasse Loo jõkke.

Kanaliseatsioon.

Projekteeritud elamute heitveed juhitakse esialgu krundile planeeritud kinnistesse kogumismahutitesse, mida tühjendab vastavat tegevusluba omav ettevõtte. Kui omavalitsus ehitab välja ühiskanalisatsiooni siis planeeritud krundi omanikud peavad ühinema antud kanalisatsioonitrassiga. Sade- ja pinnaseveed immutatakse kinnistuseseselt, arvestades sellega, et planeeritav maapinna kalle on Loo jõe ja Kolga lahe poole. Piirkonnas puudub ühiskanalisatsioon.

Kuni ühiskanalisatsiooni rajamiseni kogutakse igal kinnistul eraldi reoveed kogumiskaevudesse. Igale pereelamule on kinnistute piires ettenähtud ehitada heitvete kogumismahuti, mille suurus võib olla 8,0-12m³ olenevalt hoonestaja soovist ja ehitusvõimalustest. Mahutid peavad olema PVC-plastist, vett mitteläbilaskvad. Mahutid peavad olema varustatud täiteanduriga, mis annab häiret elamu elektrikilbis. Elamute heitvee väljaveo koht on Kuusalu puhastusseade, kus on vastav vaba võimsus olemas. Heitvee maksimaalne kogus elamukvartalil on 3m³/d. Krundi omanikul sõlmida leping reovee väljavedamiseks kohalikku heitveepurglasse Kuusalu vallas vastavat teenust pakkuva ja tegutsemisluba omava ettevõttega.

6.9. Elektrivarustus

Käesoleva projektiga on lahendatud Lõuna-Samuli kinnistu detailplaneeringu elektrivarustus vastavalt Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Tallinn-Harju Piirkonna tehnilistele tingimustele nr. 159312, 12.03.2009. Planeeritava ala toiteks on ettenähtud kasutada Andineeme mastalajaama, mis saab toite olemasolevast Kuusalu 110/35/10 kV toitealajaama.

Planeeritavate elamute toitevõrk ehitada välja kaabelliinidena, kinnistu piiridele paigaldada jaotus-ja liitumiskilbid.

Elektrotehnika osa

1. Üldist

Käesoleva projektiga on lahendatud Harjumaal Kuusalu vallas Raja I ja Ojakivi mü detailplaneeringu elektriosa

1. Tehnilis-majanduslikud näitajad

-madalpingesüsteem	F, 50 Hz 230/400V
-maandussüsteem	TN-C
-planeeritavaid 10 kV kaabelliine	160 m

-planeeritavaid 0,4 kV kaabelliine	370
-planeeritavaid liitumispunkte	5
- liitumispunkte olemasolevatele tarbijatele	5
2.Elektriline koormus	
Paaneeritavad	5elamut 5 x 25A = 125A
	5 elamut 5 x 25A = 125A
Kokku	250A
üheaegusteguriga 0,70	175 A = 116 kVA

6.10. Sidevarustus

Moodustatud kruntidele on ette nähtud perspektiivne sidevarustusega liitumise võimalus.

6.11. Küte

Hoonete küte on ette nähtud lokaalne või tsentraalne, tahkekütuse- vedelkütuse või elektrikütte baasil. Kasutada ökonoomseid kohalikul kütusel põhinevaid lahendusi.

6.12. Territooriumi bilanss ja põhilised tehnilised näitajad

Planeeritava ala suurus ca	8 ha			
Planeeritava krundi suurus	5,45 ha			
Planeeritava ala bilanss				
Elamumaa	E	20 867m ²	/	38,2 %
Transpordimaa	L	2 304m ²	/	4,3 %
Maatulundusmaa	M	31 329m ²	/	57,5 %

Planeeritavale maa-alale on kavandatud 3 elamumaakrunti , 1 transpordimaa krunti, 3 maatulundusmaa krunti.

7. TURVALISUSE TAGAMISE NÕUDED.

Turvalisuse tagamise nõuded planeeritaval alal tuginevad EV Standardile EVS 809 1:2002.

Euroopa Linnaharta sätestab Euroopa linnaelanike põhiõigused, muuhulgas ka õiguse elada turvalises linnas, kus oleks võimalikult vähe kuritegevust , õigusrikkumisi ja vägivalda.

Planeeritav ala vastab turvalise küla nõuetele. Planeeritav ala on hoonestatud ja heakorrastatud, planeeringualale jääb tupiktee. Võimalik on veel tervet elamukvartalit valvata videokaameratega. Soovitav on veel täiendavalt kasutada sissesõiduteel turvasilmaga elektroonilisi väravaid.

8. TERRITOORIUMI BILANSS.

8.1. Planeeritav krunt on ca 5,45 ha

planeeritav krunt-territorium	5,45 ha
kokku on moodustatud	7 krunti

8.2. Alale on planeeritud 3 (kolm) krunti, maasihtotstarbega elamumaa:

Pos 1. Lõuna-Samuli	krunt 7 206 m ²
katastriüksuse järgi maa sihtotstarve	E – 100%
Pos 3. Lääne-Samuli	krunt 6 191 m ² ,
katastriüksuse järgi maa sihtotstarve	E – 100%
Pos 5. Ida-Samuli	krunt 7 470 m ² ,
katastriüksuse järgi maa sihtotstarve	E – 100%

8.3. Alale on planeeritud 3 (kolm) krunti maasihtotstarbega maatulundusmaa:

Pos 2. Lõuna Samuli mets	krunt 14 464 m ² ,
katastriüksuse järgi maa sihtotstarve	M – 100%
Pos 4. Lääne-Samuli mets	krunt 6 946 m ² ,
katastriüksuse järgi maa sihtotstarve	M – 100%
Pos 6. Ida-Samuli mets	krunt 9 825 m ² ,
katastriüksuse järgi maa sihtotstarve	M – 100%

8.4. Alale on planeeritud 1 (üks) krunt maasihtotstarbega transpordimaa:

Pos 7. Samuli tee	krunt 2 304 m ² ,
katastriüksuse järgi maa sihtotstarve	L – 100%

9. DETAILPLANEERINGU KOOSTASID:

9.1. Arhitektuurne osa, vertikaalplaneerimine, teed ja liiklus	arhitekt Raivo Tabri
9.2. Arhitektuurne osa,	arhitekt Siim Sepp
9.3. Veevarustus ja kanalisatsioon	insener Raivo Saidlo
9.4. Elektrivarustus ja side	insener Tõnu Pomerants
9.5. Geodeetilised mõõdistustööd	insener J. Ader