

## 1. ÜLDOSA

Käesolev detailplaneering on koostatud Harjumaal, Kuusalu vallas, Salmistu külas, Rannasalu kinnistule (35201:002:0533, maatulundusmaa) ja riigimaa kinnistutele Anija metskond maatükk nr. 21 (35201:001:0415 maatulundusmaa) ja Valkla ranna (35201:001:0117 maatulundusmaa). DP on koostatud vastavalt lähteülesandele, mis on kinnitatud Kuusalu Vallavalitsuse korraldusega nr. 1324 (07.12.2006) ja Kuusalu Vallavalitsuse korraldusele nr. 711 (14.08.2008) – "Detailplaneeringu ala laiendamine" ja lisa.

Käesoleva detailplaneeringu eesmärgiks on maa-ala väikeelamukruntideks jagamine ja nende ehitusõiguse määramine, teedevõrgu planeerimine ja teemaa krundi planeerimine, servituutide vajaduse määramine, maa-ala vertikaalne planeerimine koos kuivenduskraavidega, tehnoarajatiste asukohtade määramine (tuletõrje veemahuti), tehnovõrkude paiknemise määramine (veevarustus-kanalisatsioon, tuletõrje veevarustus, elekter, side).

## 2. OLEMASOLEV OLUKORD

### 2.1. Üldist

Planeeritav Rannasalu kinnistu asub ca 3 km Salmistust lääne pool. Kinnistu suurus on 16440m<sup>2</sup>. Kinnistu on pikliku, põhja-lõunasuunalise kujuga. Kinnistust ida poole jäävad Oja, Kiviaia; Sepa-V ja Loore kinnistud, põhja poole Gavani, lääne poole riigimaa kinnistud Valkla ranna ja Anija metskond maatükk nr. 21 ning lõuna poole Kuusalu-Valkla riigimaantee nr.T-11267 kinnistud.

Maa-ala on tasase reljeefiga, väikese kaldega põhja (mere) poole. Maa-ala kõrgus merepinnast kõigub ca 11,0m lõunapoolses servas kuni ca 5,50m põhjapoolses osas. Kinnistul kasvavad põhiliselt okaspuud (mänd, üksikud kuused), kuid ka üksikud lehtpuud (kask). Kinnistut läbib kuivenduskraav, millel ei ole kalanduslikku tähtsust.

Krundil puudub hoonestus. Kinnistut läbib (ümbertõstetav) 10 Kv elektri-õhuliin.

### 2.2. Geoloogia

#### 2.2.1. Geoloogilised üldtingimused

Ehitusgeoloogiline uurimistöo on teostatud firma Sivistol OÜ poolt seoses Oja kinnistule (naaberkinnistu) puurkaevu rajamisega (projekt Si-63, puurkaevu pass nr. 81).

Kinnistu paikneb Põhja-Eesti klindi ja Soome lahe vahelisel meretasandikul. Pinnakate koosneb valdavalt keskteralisest liivast kruusa, veeriste ja munakatega. 5m sügavusel algab 79m paksune valdavalt sinisavi kiht. Piirkonda läbivad jääaja setetega täitunud ürgorud, mistõttu pinnakatte paksus on muutlik, olles ümberkaudsetes puurkaevudes vahemikus 5-48m.

Vundeerimistingimused keldrita väikeelamute rajamiseks on head ja keskmised. Kuna DP-ala on Harjumaal radooniriski kaardi alusel kõrge radooniriskiga, tuleb hoonete ehitamisel tähelepanu pöörata radoongaasi võimalikule ohule.

### 2.3. Geodeesia

Topograafiline plaan on koostatud firma PÜ Optiset poolt, töö nr. K-418/06 (06.09.2006.a.).

Lisamöödistused – geodeetiline alusplaan on koostatud firma OÜ Melbra poolt töö nr. 210-G-08 (28.11.2008.a)

### 2.4. Detailplaneerimise lähteandmete ja alusmaterjalide loetelu

Vt. menetlusküsimused ja DP teostamiseks koost.-d varasemad uuringud ja tööd.

### 2.5. Detailplaneeringu koostajad

1. Arhitektuurne osa	.....	arh. Hindrek Kesler Arhitektuuribüroo Zero OÜ
2. Vertikaalplaneerimine Teed ja liiklus	..... konsult.	ins. Eldor Jaanisoo
3. Veevarustus ja kanalisatsioon	..... konsult.	ins. Edda Ainumäe
4. Elektrivarustus ja side	..... konsult.	ins. Mihhail Leoste

## 3. PLANEERIMISLAHENDUS

### 3.1. Detailplaneeringu põhilised lahendused

Vastavalt Kuusalu valla üldplaneeringule on planeeritav ala maatulundusmaa (M100%) ja on tähistatud üldplaneeringu kaardil nn."valge alana", mille sihtotstarbe muutmine saab toimuda läbi detailplaneeringu. Antud detailplaneeringuga muudetakse üldplaneeringut ja nähakse ette antud ala muutmine elamumaaks (EE100%) ja osaliselt transpordimaaks (L100%).

Planeeritavale maa-alale on planeeritud 5 väikeelamu krunti (Rannasalu kinnistu). Teemaa kinnistu on planeeritud riigimaale ja osaliselt Rannasalu kinnistule. Selle jaoks on planeeritud järgmised ajutised krundid, mis liidetakse Rannasalu tee kinnistuks (pos.6):

- Pos.7 - Rannasalu kinnistu (35201:002:0533, maatulundusmaa - eramaa)
- Pos.8 - Anija metskond maatükk nr. 21 (35201:001:0415 maatulundusmaa - riigimaa)
- Pos.9 - Valkla ranna (35201:001:0117 maatulundusmaa - riigimaa).

Väikeelamukrundid on planeeritud mitte väiksemad kui 3001m<sup>2</sup>. Keskmise väikeelamukrundi suurus on 3848m<sup>2</sup>. Üksiku krundi hoonestamisel peab maksimaalselt arvestama olemasoleva haljastusega. Selleks tellitakse ehitusloa projekti staadiumis geodeetiline alusplaan kuhu on peale kantud kõik üksikpuud. Hoonestusalad on paigutatud kinnistutele vabalt, arvestades olemasolevat haljastust ja hoonestusalade visuaalselt võrdset kaugust teineteisest.

Kuna DP-ala on Harjumaa radooniriski kaardi alusel kõrge radooniriskiga, tuleb ehitusloa projekti koostamise staadiumis läbi viia radooniriski uuringud (iga elamukinnistu kohta eraldi) vastavalt standardile EVS 840:2009 – "Radooniohutu

- ehitise suurim lubatud ehitusalune pind on kuni 210m<sup>2</sup> ja krundi maksimaalne täisehitusprotsent on 5%
- ehitusala on kinnistu piiridest 4,0m ja 8,0 m kaugusel, Kuusalu-Valkla maantee pool 60,0m kaugusel tee servast
- hoone minimaalne tulepüsivusaste on TP-3.
- krundile juurdepääs on Rannasalu teelt
- krunt on koormatud kuni 11,4m laiuse liiniservituudi vajadusega AS Eesti Energia kasuks
- krunt on koormatud maantee servast 12,0m laiuse külgnähtavusala ja kergliiklustee servituudi vajadusega
- krunt on koormatud maantee servast 20,0m laiuse maantee ehituskeeluala servituudi vajadusega
- krunt on koormatud maantee servast 60,0m laiuse maantee sanitaartsooni servituudi alaga
- krunt on koormatud maantee esimese sõiduraja teljest 50,0m laiuse maantee kaitsevööndi servituudi alaga
- normatiivne parkimisvajadus on 3 pk parkimine lahendatakse krundil
- krundi piirde kõrgus on 1,50m
- krundi Kuusalu-Valkla tee poolne piire peab asuma tee servast 12,0m kaugusel

### **pos.2 Rannasalu tee 2**

- krundi suurus on 3031m<sup>2</sup>
- krundi sihtotstarve on 100% väikeelamumaa
- krunt moodustatakse Rannasalu kinnistust (35201:002:0533, 100% maatulundusmaa)
- krundile võib rajada kuni kolm hoonet (üks kuni kahekorruseline elamu (1+1) + kaks ühekorruselist abihoonet)
- elamu maksimaalne lubatud kõrgus on kuni 8,5m ümbritsevast planeeritud maapinnast
- ehitiste suurim lubatud ehitusalune pind on kuni 300m<sup>2</sup> ja krundi maksimaalne täisehitusprotsent on 10%
- ehitusala on kinnistu piiridest 8,0 m kaugusel, Kuusalu-Valkla maantee pool 60,0m kaugusel tee servast
- hoonete minimaalne tulepüsivusaste on TP-3
- krundile juurdepääs on Rannasalu teelt
- krunt on koormatud 6,0m laiuse vee- ja kanalisatsioonitrassi liiniservituudi vajadusega Kiviaia Sepa-V ja Loore kinnistute pos. kasuks (vt. ka Kiviaia ja Sepa kinnistute DP)
- krunt on koormatud maantee servast 60,0m laiuse maantee sanitaartsooni servituudi alaga
- krunt on koormatud maantee esimese sõiduraja teljest 50,0m laiuse maantee kaitsevööndi servituudi alaga
- normatiivne parkimisvajadus on 3 pk parkimine lahendatakse krundil
- krundi piirde kõrgus on 1,50m

### **pos.3 Rannasalu tee 3**

- krundi suurus on 3001m<sup>2</sup>
- krundi sihtotstarve on 100% väikeelamumaa
- krunt moodustatakse Rannasalu kinnistust (35201:002:0533, 100% maatulundusmaa)
- krundile võib rajada kuni kolm hoonet (üks kuni kahekorruseline elamu (1+1) + kaks

- ühekorruselist abihoonet)
- elamu maksimaalne lubatud kõrgus on kuni 8,5m ümbritsevast planeeritud maapinnast
- ehitiste suurim lubatud ehitusalune pind on kuni 300m<sup>2</sup> ja krundi maksimaalne täisehitusprotsent on 10%
- ehitusala on kinnistu piiridest 8,0 m kaugusel
- hoonete minimaalne tulepüsivusaste on TP-3
- krundile juurdepääs on Rannasalu teelt
- krunt on koormatud maantee servast 60,0m laiuse maantee sanitaartsooni servituudi alaga
- krunt on koormatud maantee esimese sõiduraja teljest 50,0m laiuse maantee kaitsevööndi servituudi alaga
- krunt on koormatud 89,6m<sup>2</sup> suuruse tuletõrje veemahuti (liini)servituudi vajadusega kinnistute pos. 1,2,4 ja 5 kasuks
- normatiivne parkimisvajadus on 3 pk parkimine lahendatakse krundil
- krundi piirde kõrgus on 1,50m

#### **pos.4 Rannasalu tee 4**

- krundi suurus on 3001m<sup>2</sup>
- krundi sihtotstarve on 100% väikeelamumaa
- krunt moodustatakse Rannasalu kinnistust (35201:002:0533, 100% maatulundusmaa)
- krundile võib rajada kuni kolm hoonet (üks kuni kahekorruseline elamu (1+1) + kaks ühekorruselist abihoonet)
- elamu maksimaalne lubatud kõrgus on kuni 8,5m ümbritsevast planeeritud maapinnast
- ehitiste suurim lubatud ehitusalune pind on kuni 300m<sup>2</sup> ja krundi maksimaalne täisehitusprotsent on 10%
- ehitusala on kinnistu piiridest 8,0 m kaugusel
- hoonete minimaalne tulepüsivusaste on TP-3
- krundile juurdepääs on Rannasalu teelt
- normatiivne parkimisvajadus on 3 pk parkimine lahendatakse krundil
- krundi piirde kõrgus on 1,50m

#### **pos.5 Rannasalu tee 5**

- krundi suurus on 3001m<sup>2</sup>
- krundi sihtotstarve on 100% väikeelamumaa
- krunt moodustatakse Rannasalu kinnistust (35201:002:0533, 100% maatulundusmaa)
- krundile võib rajada kuni kolm hoonet (üks kuni kahekorruseline elamu (1+1) + kaks ühekorruselist abihoonet)
- elamu maksimaalne lubatud kõrgus on kuni 8,5m ümbritsevast planeeritud maapinnast
- ehitiste suurim lubatud ehitusalune pind on kuni 300m<sup>2</sup> ja krundi maksimaalne täisehitusprotsent on 10%
- ehitusala on kinnistu piiridest 8,0 m kaugusel
- hoonete minimaalne tulepüsivusaste on TP-3
- krundile juurdepääs on Rannasalu teelt
- krunt on koormatud 6,0m laiuse vee- ja kanalisatsioonitrassi liiniservituudi vajadusega Oja kinnistu kasuks

### 3.5. Vertikaalplaneerimine

Vertikaalplaneerimine näeb ette Rannasalu tee tasase pinna tõttu pikiprofiilis saehamba-profiili minimaalsete pikikalletega ( $i=0,005$ ). Pöikalletega (kas ühe- või kahepoolsetega) juhitakse sademevesi teekatte pinnalt haljasalale ja immutatakse. Kruntidelt juhitakse liigvesi osaliselt eelvoolu kraavide kaudu merre. Rannasalu tee 2,3 ja 4 (pos.2-4) kinnistuid läbiv kraav aetakse kinni ja kaevatakse uus kraav kinnistute idapiiri äärde. Samuti likvideeritakse Rannasalu tee 1 ja 2 kinnistul ja osaliselt teemaal olev umbkraav. Kinnistute ehitusloa projektide staadiumis anda detailine vertikaalplaneerimise lahendus. Vajadusel ette näha kuivenduskraavid kinnistute piiridele suubumisega DP-ala idapiiril olevasse kraavi.

Sõidutee laius on 6,0 m, millest 4,5 m kaetakse asfaltbetooniga ja serv 0,75 m laiused killustikkattega teepeenrad, mis töötavad ka mingil määral drenina. Sõidu- ja kergliiklustee vahele jääb murukattega eraldusriba laiusega 3,0m (koos 0,75m teepeenraga) mis kujundatakse nõgusana sadevee kogumiseks ja immutamiseks.

### 3.6. Teed, platsid ja parkimine

Planeeritud on uus Rannasalu teelõik, mis algab Kuusalu-Valkla teelt (T-11267) ja kulgeb Rannasalu kinnistust lääne pool riigimaal. Tee ühendatakse perspektiivselt Salmistu küla teedevõrguga. Detailplaneeringu kehtestamise järgselt taotleb Kuusalu Vallavalitsus planeeringukohase transpordimaa (pos. nr.6) munitsipaalomandisse. Teede (sh. Sõidutee, kergliiklustee ja välisvalgustus) väljaehitamise eest vastutab ning tee-ehituse finantseerib Rannasalu kinnistu omanik Mati Maanas. Teelõigu väljaehitamise ja üleandmise tingimuste kohta sõlmitakse enne käesoleva detailplaneeringu ~~kehtestamist~~ vastu võtmist eraldi notariaalne leping Kuusalu Vallavalitsuse ja Mati Maanase vahel. Peale valmimist antakse teelõik üle kohalikule omavalitsusele ning võetakse kasutusele avaliku teena.

Rannasalu tee on planeeritud vastavalt standardile EVS 843:2003 kõrvalteena eeldades liiklustihedust teel alla 100 a/h. Lähtetase – hea (H).

Tee on kahe-suunaline, projektkiirus teedel on 30 km/h. Kuusalu-Valkla tee ristmikul on kõrvaltee nähtavuskolmnurga mõõtmed 10x130m, kergliiklusteega 15x15m.

Teemaa laius on 18,4m, millest asfaltkattega tee moodustab 4,5m, mõlemal pool 0,75m laiune kindlustatud teepeenar ja 3,0m laiune kergliiklustee (jk 1,5m+jr 1,5m).

Parkimine toimub valdavalt üksikelamukruntidel. Igale krundile on ette nähtud 3 parkimiskohta sõiduautodele

### 3.7. Tulekaitse abinõud

Kõik hooned planeeritavatel kinnistutel projekteerida vastavuses EV Valitsuse määrusega nr. 315 (27.10.2004.a) – "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded" ja EV-stardist EVS 812-6:2005 "Ehitiste tuleohutus. Tuletõrje veevarustus" Hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP-3. DP-ala tuletõrjevesi saadakse planeeritud maa-alustest tuletõrjvee mahutist 2x25 m<sup>3</sup>, millest tehakse Ø 250mm torustikuga ühendus veevõtukaevuni. Lahendus tagab kustutusvee normidekohase olemasolu - 5 l/s kolme tunni jooksul.

### **3.8. Kuritegevuse riske vähendavad abinõud**

Kuritegevuse ennetamise meetmete kavandamisel on juhitud normatiivist – EVS 809-1:2002 – “Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur” soovitud, kusjuures suuremat tähelepanu on pööratud kuriteoliikidele nagu sissemurdmised ja vandalism. Planeeritud on järgmised meetmed:

1. Kinnistute piirded on kõrgusega 1.50-1.80m, mis takistab juhuslikel inimestel sattumast elamute hoovialale. Kinnistute vaheline hõre piire suurendab visuaalset kontrolli naaberhoovide vahel.
2. Tagada kinnistute parklate sisse-väljasõitude kontroll puldiga avatavate, piirdega sama kõrgete väravate abil, samuti varustada jalgväravad lukusüsteemidega (fonolukusüsteem, võtme-kaardiga avatavad vm.)
3. Tagada hoovialade, kõnnitee (Wismari tn 43) ja sissepääsude-sõitude piisav valgustus ja tähistus pimedal ajal
4. Hoonete sissepääsudele paigaldada turvauksed ja vähemalt 1. korruse tänava-poolsed aknad varustada turvaklaaside ja raamidega (soovitavalt kõik aknad)
5. Omanikel varustada hooned valvesignalisatsioonisüsteemiga ja sõlmida leping turvafirmaga.
6. Soovitav oleks naabrivalve süsteemi organiseerimine
7. Soovitav oleks sissepääsude-sõitude ja parklate videovalve

### **4. HALJASTUS**

Olemasolevat kõrghaljastust tuleb maksimaalselt kaitsta ja säilitada. Ala haljastamisel arvestada normatiiviga Eesti Standard – EVS 778:2001 “Ilupuude ja – pöösaste istikud”.

Väikeelamute kruntide haljastuse inventariseerimise nõue nähakse ette konkreetsete projekteerimistingimustega vastavalt projekteeritavate hoonete arvule, suurusele ja asukohtadele.

### **5. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON**

#### **5.1. Veevarustus**

Vastavalt “Kuusalu valla ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arengukava aastateks 2008-2019” alusel teostatavatele projektidele lahendatakse piirkonna veevarustus puurkaevu nr. PK-717 ja väljaehitatava veetrassi baasil.

Tänavatorustikud rajatakse Ø63mm ja majaühendused Ø32 mm PN10 plasttorudest.  
67.2. Nähakse ette servituudi vajadused veetrassile.

#### **5.2. Tuletõrje veevarustus**

Tuletõrjevesi võetakse rajatavast tuletõrjeveemahutist (2x25m<sup>3</sup>), et oleks tagatud kustutusvesi 5 l/s kolme tunni jooksul (vastavalt standardile EVS 812-6:2005.a)

Tuletõrjevesi võetakse rajatavast veevõrgust. Planeeritud veetrassile rajatakse tuletõrjeveemahuti 2x25m<sup>3</sup>, millest tehakse Ø 250 mm torustikuga ühendus veevõtukaevuni.

### 7.3. Elektrivarustus ja toitevõrk

Elektrivarustuskindluse kategooria	III
Toitepinge	~3x0,4/0,23kV, 50HZ
Tarbimisvõimsus	100 kW

### 7.4. 10/0,4 kV alajaamad ja 10 kV toiteliinid

Rannasalu kinnistu eramukruntide elektriga varustamine toimub Maanase 10/0,4Kv alajaamast millest paigaldatakse 0,4 kV ringtoite kaabelliinid kinnistuteni. Ette on nähtud kinnistut läbiva ol.oleva 10kV õhuliini ümbertõstmise mastist 9 kuni 10A nii, et see kulgeks Rannasalu kinnistu piiril. Õhuliini ümbertõstmise toimub kinnistu omaniku kulul.

### 7.5. Jaotusvõrk – hoonete ja välisvalgustuse toiteliinid

Kinnistutel paigaldatakse krundi piirile transiitkilp koos liitumiskilbiga ja nende toiteks alajaamast 0,4kV maa-kaabelliinid.

### 7.6. Telefoniside

DP ala ühendamine sidevõrguga toimub Kuusalu-Valkla tee ääres olevast side jaotuskapist nr. VLK-101 (vt. Tehnovõrkude koondplaan 1 ja 2)

Rannasalu teele kinnistute piirile paigaldatakse side-jaotuskapid ja nendest viiakse iga elamuni maakaablid.

### 7.7. Võrkude paigutus

Elektri- ja sidekaablid paigaldatakse tänavate äärde krundipiiride ja sõidutee vahele. Võrkude paigutamisel on arvestatud Eesti Projekteerimisnormide EPN 17 "Linnatänavad" osa 8 – Tehnovõrgud ja -rajatised (Eelnõu) nõudeid torustike ja kaablite omavaheliste vahekauguste kohta.

## 8. TERRITOORIUMI BILANSS JA TEHNILISED NÄITAJAD

Planeeritava ala suurus	22397 m <sup>2</sup>	
Planeeritava ala bilanss:		
Väikeelamumaa (EE)	16 237 m <sup>2</sup>	72,5 %
Transpordimaa (L)	6160 m <sup>2</sup>	27,5 %

Seletuskirja koostas ja komplekteeris H.Kesler

