

Seletuskiri

1. Sissejuhatus

Käesoleva detailplaneeringu aluseks on Kuusalu Vallavalitsuse korraldus nr 52 28. maist 2003.a. Salmistu külas asuva Kuru kinnistu detailplaneeringu algatamisest ja Kuusalu Vallavalitsuse korraldus nr 108 12.02.2009 Kuru kinnistu detailplaneeritava ala etappideks jagamise ning lähteülesande kehtivusaja pikendamise kohta. Planeeritav maa-ala asub Salmistu külas, Valkla-Kuusalu tee ääres, teest põhja pool.

Detailplaneering algatati eesmärgiga katastriüksus kruntida, seada uutele kruntidele ehitusõigus, muuta maa sihtotstarve, lahendada tehnoõrgud ja juurdepääsud, määrata piirangud ning servituudid.

1.1. Kontaktvööndi analüüs, funktsionaalsed seosed ja planeeringulahenduse põhjendus

Salmistu küla see osa, kuhu planeering koostatakse, on Kuusalu valla üldplaneeringu kohaselt tiheasustusega elamuala, planeeritavat ala ümbritsevad ida poolt elamukrundid, lõunapiiril kulgeb Valkla-Kuusalu maantee, põhjapiiril on meri ning läänepiiril asuv kinnistu on hetkel jagamata ning sihtotstarbeks maatulundusmaa. Planeeringualast pisut kaugemale loodesse jääb Salmistu sadam. Tiheasustusalele on rajatud elamuid ja suvilaid, mis on ehitatud erinevail aegadel ning on arhitektuurselt mitmekesised. Kuru kinnistul asub mere ääres elamuvaldus – elamu ja abihooned, sinna toimub juurdepääs Kuusalu-Valkla maanteelt lähtuvalt pinnasteelt.

Planeeritavat ala läbib kirdeosas Kuru oja.

Hoonestusala on käesolevas detailplaneeringus kavandatud Kuusalu-Valkla maanteest 45 m kaugusele ning Kurust idas Raja ja Ojakivi ning läänes Sepa kinnistute kehtestatud detailplaneeringute hoonestuskaugus maanteest on 30 m. Planeeritavate kruntide suurused vastavad Kuusalu valla üldplaneeringule ja järgivad naabruses olevate kruntide suurusi.

Tee kavandamisel planeeringualale on lähtutud olemasolevast pinnasteest.

2. Lähteandmed

Detailplaneeringu koostamisel on projekteerijal olnud kasutada järgmised lähteandmed:

- Kuusalu Vallavolikogu otsus nr 52 28.05.2003.a. detailplaneeringu algatamise kohta Kuru kinnistul, Salmistu külas.
- Kuusalu Vallavalitsuse korraldus nr 108 12.02.2009 Kuru kinnistu detailplaneeritava ala etappideks jagamise ning lähteülesande kehtivusaja pikendamise kohta.
- Kuusalu Vallavalitsuse poolt väljastatud detailplaneeringu lähteülesanne
- Oü Reib a poolt koostatud topograafiline alusplaan 1:500 nr T-1373 2004.a.
- Kuusalu valla ühiskanaliseerimise ja ühisveevärgi arengukava
- AS Tallmac poolt septembris 2004.a. koostatud Salmistu küla Kuru kinnistu 11 ha ala keskkonnaseisundi ja haljastuse hinnangu aruanne – töö nr 0419
- Kuusalu valla üldplaneering
- Tehnoõrkude valdajate poolt väljastatud tehnilised tingimused

- Eestis kehtivad seadused ja seadustest tulenevad õigusaktid.

3. Asukoht

Planeeritav maa-ala asub Salmistu külas, Kuusalu vallas, Harju maakonnas.

Planeeritava ala asub Valkla-Kuusalu maantee T-11267 ja Kolga lahe vahel. Planeeritava Kuru katastriüksuse 35201:002:0190 pindalaks on Maa-ameti andmeil 2,67 ha.

Planeeritav ala on hoonestatud, katastriüksuse praegune sihtotstarve maatulundusmaa.

Asukoht on täpsemalt näidatud detailplaneeringu graafilises osas.

4. Kitsendused maakasutusel

Kitsendusteks saab lugeda Kolga lahe ja Kuru oja kaitsevööndeist tulenevaid kitsendusi, maa-aluste ja maapealsete tehnovõrkude kaitsetsoone, riigitee kaitsevööndeid.

5. Tehnovarustus

Planeeritaval maa-alal asuvad 0,4 kV õhuliinid, planeeringualast idas küla veetorustik, riigitee alas kulgeb sidekaabel.

6. Maa kuuluvus

Planeeritava katastriüksuse omanikeks on Jan Borodajev ja Aleksander Borodajev, katastriüksuse sihtotsatrbeks on maaatulundusmaa.

7. Hoonestus

Planeeritav ala on hoonestatud – Ehisregistri andmeil üksikelamu ja kolme kõrvalhoonega.

8. Teed

Kuru planeeritava katastriüksuse lõunapiiril kulgeb Valkla-Kuusalu riigitee, millest lähtuv pinnastee viib läbi Tanska ja Kuru kinnistu nii Tanska kinnistule, kui ka Kuru kinnistul asuva mereäärse elamuvalduseni.

9. Haljastus

Planeeritaval maa-ala kasvab üksikuid puid ja põõsaid.

10. Planeerimise ettepanek

10.1. Kruntimise ettepanek

Planeeritav katastriüksus krunditakse seitsmeks pereelamu krundiks, üheks avaliku kasutusega kinnistuks, kus oleks võimalik autosid parkida ja paigaldada küla infotahvel ning kolmeks transpordimaa üksuseks. Transpordimaa üksustele on ette nähtud riigiteega paralleelne kergliiklustee ning elamukruntide sissesõidutee.

Elamukruntidele tehakse ettepanek ehitusõiguse seadmiseks. Planeeritavate maaüksuste täpsed andmed on ära toodud graafilises osas põhijoonise lehel ja käesoleva seletuskirja tabelites.

10.2. Hoonestuse ettepanek ja arhitektuursed tingimused

- Uutele kruntidele kavandatakse pos. 1 kolm, teistele kaks hoonet, sealhulgas üks elamu.
- Elamud rajatakse maksimaalselt kahekordsed, abihooned ühekordsed.
- Planeeritava elamu maksimaalne kõrgus maapinnast – 7,5 m. Elamu kavandatavad esimese korruse kõrgused merepinnast on toodud tabelis.
- Hooned rajada nõnda, et katusehari oleks paralleelne Kiviaia teega. Katusekalle 32-45°, katusekattematerjaliks plekk või katusekivi.
- Välisviimistluseks kasutada puit-, looduslikku või tehiskivimaterjale, kuid mitte plastikut.
- Piirdeaiad rajada paralleelselt krundi piiridega, maksimaalse kõrgusega 130 cm maapinnast., piirdeaiad kavandada puidust, paest postidel, puitosad värvida elamutega ühes toonis. Kõik olemasolevad kiviaiad säilitatakse.

Väljavõtte looduskaitseesadusest:

§ 38. Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd

(4) Ehituskeeld ei laiene:

1) hajaasustuses olemasoleva ehitise õuemaale ehitatavale uuele hoonetele, mis ei jää veekaitsevööndisse;

1¹) tiheasustusala ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele;

Planeeritavad maaüksused

Pos. nr	Maaüksuse aadress	Maaüks. pl. sihtotstarve m ²	Maaüks. plan. Pindala m ²	Moodustatakse maaüksustest k.a riigi/valla maa	Liidetavate/ lahutatavate osade pind m ² +/-	Osade senine sihtotstarve
1	Kuru	EP-4328	4328	35201:002:0190	- 22398	Maatulundusmaa
2	Rannakuru	EP-4328	4328	35201:002:0190	+ 4328	Maatulundusmaa
3	Kiviaia tee 1	EP -2401	2401	35201:002:0190	+ 2401	Maatulundusmaa
4	Kiviaia tee 2	EP -3111	3111	35201:002:0190	+ 3111	Maatulundusmaa
5	Kiviaia tee 3	EP -2586	2586	35201:002:0190	+ 2586	Maatulundusmaa
6	Kiviaia tee 4	EP -2744	2744	35201:002:0190	+ 2744	Maatulundusmaa
7	Kiviaia tee5	EP -2672	2672	35201:002:0190	+ 2672	Maatulundusmaa
8	Külaplats	HP -1003	1003	35201:002:0190	+ 1003	Maatulundusmaa
9	Kiviaia tee lõik 1	LT -1213	1213	35201:002:0190	+ 1213	Maatulundusmaa
10	Kiviaia tee lõik 2	LT -1736	1736	35201:002:0190	+ 1736	Maatulundusmaa
11	Kiviaia kergliiklustee	LT -465	465	35201:002:0190	+ 465	Maatulundusmaa

EP- pereelamu maa det. pl. liigi järgi

LT – tee ja tänava maa det. pl. liigi järgi

HP – haljasalade maa det. pl. liigi järgi

Näitajad maaüksuste kohta

Pos. nr	Krundi aadress	Maaüksuse plan. pind m ²	Maks eh. al.pind m ²	Maks. täisehituse %	Maks. korruselisus	Maa sihtotstarve	Sihtotstarbe osakaal %
1	Kuru	4328	260	6	2	E-4328	E –100
2	Merekuru	4328	260	6	2	E-4328	E –100
3	Kiviaia tee 1	2401	260	6	2	E-2401	E –100
4	Kiviaia tee 2	3111	260	6	2	E-3111	E –100
5	Kiviaia tee 3	2586	180	7	2	E-2586	E –100
6	Kiviaia tee 4	2744	180	7	2	E-2744	E –100
7	Kiviaia tee 5	2672	180	7	2	E-2672	E –100
8	Külaplats	1003				Ü-1003	Ü –100
9	Kiviaia tee lõik 1	1213				L-1213	L –100
10	Kiviaia tee lõik 2	1736				L -1736	L –100
11	Kiviaia kergliiklustee	465				L -465	L –100

E – elumaa katastriüksuse liigi järgi Maksimaalne hoonete arv krundil – 2, sh, üks elamu

L – transpordimaa katastriüksuse liigi järgi Ü – üldmaa katastriüksuse liigi järgi

10.3. Haljastus ja heakord

Nähakse ette krunte piiravad hekid ja säilitatakse puud ning väärtuslikud põõsad vastavalt haljastuse hinnangu aruandele. Vajadusel tellitakse täiendavaks kõrghaljastuseks spetsialistilt haljastusprojekt.

Kõik kiviaiad on kohustuslik säilitada, tehnovõrgud viiakse nende alt läbi kinnisel meetodil, tehnovõrke neis kohtades mitte lahtistesse kaevikutesse rajades.

10.4. Teed ja platsid

Olemasolev pinnastee kulgeb riigitee poolses otsas peamiselt Kuru kinnistul, põhja pool, alates pos. 5 nii Kuru, kui ka Tanska kinnistul. Nimetatud olemasolev tee tagab juurdepääsu nii Tanska, kui ka Kuru kinnistule.

Detailplaneeringuga kavandatakse killustikkattega tee, millel on põhjapoolses osas ka autode ringikeeramise plats.

Olemasolev jalgteed kulgeb põiki üle Tanska kinnistu Salmistu sadama suunas.

Planeeringus nähakse ette juurdesõidutee rajamine olemasoleva pinnastee asemele, kergliiklusee rajamine Valkla-Kuusalu maantee kõrvale.

Sissesõidutee on planeeritud kahes osas – riigitee poolne lõik pos. 9 kavandatakse kohaliku teena ning sellest põhja suunas erateena.

10.5. Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustus planeeritaval alal on kavandatud järgmiselt:

Vee- ja kanalisatsioonitorustike kavandamiseks on aluseks võetud Oü Kuusalu Soojus poolt 11.04.2005 nr 32 all väljastatud tehnilised tingimused, aga ka Salmistu küla olemasoleva veetorustiku teostusjoonised. Uued torustikud on planeeritud transpordimaale.

Olme- ja joogivee tarbeks ehitatakse kuni tuletõrjehüdrandini 110 mm läbimõelduga veetorustik, sealt edasi 65 mm ja iga krundini 25 mm torustik. Veetorustike kohta koostatakse eraldi projekt. Vee- ja kanalisatsioonitorustikud kruntide piires ning magistraaltorustikud kavandatakse ühte kaevikusse.

Hooned varustatakse olmeveega kinnistuile rajatavate 25 mm läbimõelduga veetorustikega, projekteeritavast, väljaspool kinnistut olevast liitumispunktist. Vee kvaliteet peab vastama Veeseaduses esitatud nõuetele.

Veega varustamiseks tuleb torustik projekteerida 1,8 m sügavusele maapinnast.

Enne hoonete sisese veetorustiku kasutuselevõttu peab tegema surveproovi 10 minuti jooksul rõhuga 1000kPa alumisest punktist mõõdetuna, kui veetorustik ja selle ühenduskohad on nähtaval. Veetorustiku võib kasutusele võtta peale süsteemi läbiuhtmist joogiveega.

Kanalisatsiooni välistorustiku läbilaskevõimeks on arvestatud kuni $Q=3,5$ l/sek ja ehitatakse PVC 110 torust.

Heitveed suunatakse kinnistuilt vastavalt Kuusalu valla ÜVK-le rajatavasse tsentraalsesse kanalisatsioonitorustikku. Kuni selle valmimiseni kasutatakse kruntidel kogumismahuteid, mis hiljem ühendatakse tsentraalse torustikuga.

Vajalikud süvendikraavid rajatakse uutele vee- ja kanalisatsioonitorustikele. Torustikukraavide kaevandamisel peab kanalites olema vaba ruumi vähemalt:

torude alla 200 mm

torude kõrvale 200 mm

kaevude ümber 300 mm

Kanalisatsiooni- ja veetorustiku liivaluse minimaalne paksus on 200 mm. Aluskiht tihendada 90% tihedusastmeni vältides aluspinnase rikkumist. Kinnistu omanikud peavad torustikud üle vaatama enne kaevikute täitmist. Vee- ja kanalisatsioonitorud katta 200 mm paksuse liivakihi ja kaevepinnasega. Veetorule peab paigaldama toru laest (pealmisest pinnast) arvatult 300...400 mm kõrgusele avastuslindi.

Kanalisatsioonitorud kruntidel paigaldatakse PVC DV 110 muhvidega. Liidetes kasutada kummitihendeid. Kanalisatsioonitorustiku läbiviik läbi hoone aluspõranda teha hülsis. Kanalisatsioonitorustike kalle võib olla $i=0,01...0,02$. Vahekaevudeks paigaldada teleskoopseid kanalisatsioonikaeve läbimõõduga 400/315 mm, katteks 25 t kandevõimega malmist umbkaas. Kaevu paigaldamisel järgida valmistajatehase juhiseid.

Veesisendus plasttoruga PELM 25x2,9 PN10 hoonesse teha läbi põranda soojusisolatsiooniga hülsis.

10.6. Elekter

Elektrivarustuse planeerimisel on lähtutud OÜ Jaotusvõrk tehnilistest tingimustest nr 162457 28.05.2009.a.

Vastavalt tehnilistele tingimustele lülitada detailplaneerigu alal liitujad Oinaste alajaama 0,4kV toitele. Selleks rekonstrueerida detailplaneerigu alale tulev Oinaste alajaama 0,4kV õhuliini fiider. Õhukaabli ristlõige valida liitumisprojekti koostamise käigus. Detailplaneerigu alal asuv joonisel näidatud mast projekteerida piiride nurga aisse. Olemasolev mast demonteerida. Liitumiskilbid ja liitumiskilpide toitekaabel projekteerida detailplaneeringul näidatud asukohtadesse servituudialasse. Liitumis-jaotuskilp Rannakuru LK/JK ja liitumis-jaotuskilp Kiviaia tee 1, 2, 3, 4 LK/JK projekteerida läbijooksuklemmidega. Liitumiskilbid Rannakuru LK/JK ja Kiviaia tee 5 LK projekteerida 1 kohalisena. Liitumiskilp Kiviaia tee 1, 2, 3, 4 LK/JK projekteerida 4 kohalisena. Maakaabelliinide ristlõige valida projekteerimise käigus. Elektrivarustuse kohta koostada eraldi projekt. Maakaabelliinid, õhukaabelliin ja liitumiskilbid projekteerida lähtuvalt elektripaigaldise projekteerimise ja ehituse nõuetest.

Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi nähakse ette maakaabel mille paigaldab liituja. Tarbijate kaablite asukohad detailplaneeringul on orienteeruvad.

10.7. Side

Side on planeeritud vastavalt Elion Ettevõtte AS poolt väljastatud tehnilistele tungimustele nr 11021014 15.06.2009.a.

Vastavalt tehnilistele tngimustele on sidekaabel planeeritud lähtuvalt kaablijaotuskapist VLK 101, mis asub Salmistu sadama teeristi lähistel, Sadama tee 2 juures üle tee. Sidekaabel on planeeritud piki teemaad, jaotuskilbid kruntide piiril. Täpne lahendus antakse side tööprojektiga.

10.8. Tuleohutuse abinõud

Käesolevas detailplaneeringus käsitletavat hooned kuuluvad tulepüsivusklassi TP3, mille puhul peab naaberkruntide vaheliste hoonete vahekaugus olema minimaalselt 8 m. See tingimus on detailplaneeringus täidetud – hoonete vahekaugused erinevatel kruntidel on suuremad. Juurdesõiduteede minimaalne laius kavandatakse 4 m.

Tuletõrje veevõtukohaks nähakse ette rajatava 110 mm veetorule hüdrantkaev - vt. tehnoõrkude joonis.

10.9. Keskkonnakaitse abinõud, mürakaitse

Keskkonda ohustavaks teguriks on olmereoveed. Reoveed juhitakse Salmistu küla tsentraalsesse kanalisatsioonivõrku, kuni selle valmimiseni kogumismahuteisse, kust veetakse Kuusalu valla puhastusseadmesse.

Hoone sees peab müra tase vastama Sotsiaalministri 04. märtsi 2002.aasta määrusele nr 42, st kuna hoonestusala on planeeritud teele suhteliselt lähedale, siis tuleb tagada elamu akende ja uste selline helipidavus, et maksimaalne müratase magamistubades ei ületaks 45 dB(A).

10.10. Kuritegevuse riske vähendavad abinõud

Aluseks on võetud Eesti Standard EVS 809-1:2002

Kuritegevuse ja vandalismi riskide vähendamiseks on mitmeid võimalusi.

Planeeringu koostamisel tuleb planeerimisvõtete ja –lahenduste kaudu viia miinimumini eaturvaliste paikade teke. Nii vähendab kuritegevuse riski asjaolu, et territooriumilt ei ole kavandatud autodega läbisõitu.

Kuritegevuse ennetamisel tuleb tagada:

- kruntidele juurdepääsude asukohad varustatakse suletavate väravatega.

Kruntide hoonestamisel on soovitatav arvestada kuritegevust vähendavate meetmetega:

- tänava ja hoovivalgustuse rajamine ja korrashoid, mis vähendab elanike kuriteohirmu ja pidurdab kurjategijaid;
- piirkonna hea jälgitavus, nt. naabri- ja videovalve;
- elanikes omanikutunde tekitamine, tihe koostöö naabrite vahel nõnda, et elanikud eristaksid omasid vöörastest;
- võimalike varjumiskohtade rajamise vältimine;
- sissepääsude arvu piiramine;
- korralikud piirded;
- hästivalgustatud krundisisesed teed;
- varguste ja sissemurdmiste riski vähendamiseks soovitada hoonete projekteerijail kasutada turvalisemaid aknaid, uksi jm. võtteid.

Seletuskirja koostas: V. Uett