

SISUKORD

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSTE LOETELU.....	2
1.2 PLANEERINGU LAHENDUSE (ALUSDOKUMENDID) LÄHTEMATERJALID	2
1.3 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEHTUD UURINGUD	2
1.4 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	3
2. OLEMASOLEV OLUKORRA KIRJELDUS NING FUNKTSIONAALSETE SEOSTE ANALÜÜSI JÄRELDUSED.....	3
3. PLANEERIMISLAHENDUS.....	4
3.1 VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE	4
3.2 KAVANDATUD KRUNTIDE EHTUSÕIGUS, KASUTUS-TINGIMUSED JA ARHITEKTUURINÕUDED	4
3.3 KINNISTUTELE JUURDEPÄÄS JA PARKIMINE.	5
3.4.1 HALJASTUS JA HEAKORD.....	5
3.4.2 JÄÄTMEKÄITLUS.....	5
3.5 TULEOHUTUSNÕUDED.....	6
3.6 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD NÕUDED JA TINGIMUSED	6
4. TEHNOVÕRGUD	6
4.1 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON	6
4.1.1 VEEVARUSTUS.....	6
4.1.2 KANALISATSIOON.....	6
4.1.3 SADEVESI.....	7
4.2 ELEKTRIVARUSTUS.....	7

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSTE LOETELU

- Planeerimisseadus.
- Kuusalu valla ehitismäärus, kinnitatud Kuusalu Vallavolikogu 26.06.2003 määrusega nr 17.
- Kuusalu Vallavalitsuse korraldus 08.11.2007 nr 1288 "Salmistu küla Teeäärse kinnistule detailplaneeringu algatamine ning lähteülesande kinnitamine".
- Teeäärse kinnistu detailplaneeringu lähteülesanne.
- Kuusalu Vallavalitsuse korraldus 04. veebruar 2010 nr 96 "Kuusalu Vallavalitsuse 08.11.2007 korralduse nr 1288 "Salmistu küla Teeäärse kinnistule detailplaneeringu algatamine ning lähteülesande kinnitamine" lisana kinnitatud lähteülesande kehtivusaja pikendamine.

1.2 PLANEERINGU LAHENDUSE (ALUSDOKUMENDID) LÄHTEMATERJALID

Kuusalu Vallavolikogu 19. 12. 2001 otsusega nr 68 kehtestatud Kuusalu valla üldplaneering

Kuusalu Vallavolikogu määrusega nr 15 kehtestatud Kuusalu valla jäätmehoolduseeskiri

Vabariigi Valitsuse 27.oktoobri 2004 määruse nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded"

Eesti Standard EVS 843:2003 Linnatänavad

Eesti Standard EVS 809:1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine

Teeseadus

Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.03.2007.a määrus nr 19 "Elektropaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord"

1.3 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEHTUD UURINGUD

Topogeodeetiline alusplaan (möödistanud OÜ Fatimus töö nr 190120072-GEO)

1.4 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on

1. kinnistu maakasutuse sihtotstarbe muutmine
2. ehitusõiguse määramine
3. juurdepääsutee, parkimise ja tehnovõrkude lahendamine
4. heakorrastuse ja haljastuse lahendamine
5. kõigi vajalike piirangute ja servituutide määramine

2. OLEMASOLEV OLUKORRA KIRJELDUS NING FUNKTSIOONALSETE SEOSTE ANALÜÜSI JÄRELDUSED

Planeeritav ala paikneb Harju maakonnas, Kuusalu vallas, Salmistu külas.

Detailplaneeringu ala koos ümbritsevate kinnistutega asub Kuusalu valla üldplaneeringu kohasel perspektiivsel elamualal. Salmistu küla ja selle ümbrus on hinnatud elamuala seoses mere lähedusega.

Planeeritav Teeäärse kinnistu asub Kuusalu-Valkla kõrvalmaantee ääres. Ümbruskonna kinnistud on hoonestatud viimastel aastatel nii üksikelamutega kui ka ainult suvel kasutatavate suvemajadega. Kogu ümbruskonnas on maakasutus aktiivne, vaatamata vahepealsele majanduslangusele käib hoogne ehitustegevus ja uute ehitiste planeerimine.

Kinnistu põhja-kirde piiril on Kuusalu-Valkla tee, ida poolne naaber Kirsi-Peebu kinnistu(35201:002:0279, maatulundusmaa), lõuna-edela poolne naaber Kirsi kinnistu (35201:002:0330, elamumaa), lääne poolne naaber Peetri (35201:002:0999, elamumaa).

Maapind on erineva reljeefiga, langusega maantee ja mere poole. Tee äärde jääv kinnistu osa on soine ja metsane, seda läbivad kuivenduskraavid, abs. kõrgustega 5.50.....5.60.

Krundi lõunapoolses osas ca ¼ kinnistu pinnast on tõusev reljeef kõrguste vahega ca 2,5 m. kogu kinnistu kõrgused jäävad vahemikku 5.50.....9.42

Kinnistu on hoonestamata, kommunikatsioonidest on olemas kinnistu vahetus läheduses elektriliinid ja maantee ääres paiknev veetrass.

Järeldused kontaktvööndi analüüsist:

- *Kuna tegemist on perspektiivse elamualaga, siis uue üksikelamu liitmine piirkonda sobib igati.*
- *Olemas on ka võimalus juurdesõidutee rajamiseks Kuusalu-Valkla teelt.*
- *Soise metsa-ala korrastamine lisab kogu piirkonnale atraktiivsust.*

3. PLANEERIMISLAHENDUS

Detailplaneeringu eskiislahenduses muudetakse kinnistu maakasutuse sihtotstarve elamumaaks, määratakse ehitusõigus üksikelamu ja abihoonete ehitamiseks, lahendatakse juurdepääsutee, parkimine krundil ning antakse tehnovõrkude lahendus, määratakse heakorrastuse ja haljastuse lahendus ning vajaliku servituudid ning trasside kaitsevööndid.

3.1 VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

Detailplaneeringu ala asub üldplaneeringu kohasel perspektiivsel elamualal seega vastab detailplaneering Kuusalu valla üldplaneeringule.

3.2 KAVANDATUD KRUNTIDE EHTUSÕIGUS, KASUTUS- TINGIMUSED JA ARHITEKTUURINÕUDED

POS.1

Ehitusõigus

Krundi kasutamise sihtotstarve vastavalt DP järgi:	üksikelamumaa
Hoonete suurim lubatud ehitise alune pind	200 m ²
Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast:	elamu 8,5 m abihoone 5,0 m

Kasutamise tingimused

Krundi suurus:	7426 m ²
Täisehituse protsent:	10 %
Hoonete suurim korruselisus:	2 (üks+katusekorrus) elamu; üks korrus abihoone

Arhitektuurinõuded

Uus projekteeritav elamu ja abihoone on ette nähtud täisviiluga, kaldega kuni 30° – 45°. Lubatud on projekteerida põhikatuse kaldega sobivaid vintskappe ja uuke. Katusekatte materjaliks kasutada katusekivi või terasplekki (toonid – must, hall, tumepruun, antiik). Keelatud on kasutada kiviprofiiliga terasest katusekatte materjale. Katusetarvikud näha ette katusekattega samas toonis. Hoonete välisviimistluses võib kasutada puitu, krohvi, kivipinda (ainult looduslikke materjale).

Väikeehitisi (ka alla 20 m² ehitusalase pindalaga) võib rajada ainult detailplaneeringuga ettenähtud hoonestusalasse.

Kitsendused

Servituudi vajadus Eesti Energia kaablile. Kaitsevöönd vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.03.2007.a määrusega nr 19 *Elektipaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord*.

Kuusalu-Valkla kõrvalmaantee kaitsevöönd 50 m tee teljest (Teeseadus § 13 (2)), sanitaarkaitsevöönd 60 m.

PIIRDEAED

Piirdeaed on lubatud rajada ainult hoonestusala ümber kõrgusega kuni 1,5 m.

3.3 KINNISTUTELE JUURDEPÄÄS JA PARKIMINE.

Kinnistule on planeeritud sissesõidutee Kuusalu-Valkla kõrvalmaanteelt (11267). Loodetavasti saavutatakse kokkulepe kõrvalkinnistu (lääne või idapoolse) omanikuga kasutada ühist sissesõiduteed servituudi aluselalusel. Autode parkimine on ette nähtud ainult oma kinnistul.

3.4 KESKKONNAKAITSEALASED ETTEPANEKUD

Planeeritaval alal ega selle vahetus läheduses ei ole kaitstavaid loodusobjekte ega rohevõrgustiku ala ja planeeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist.

3.4.1 HALJASTUS JA HEAKORD

Kinnistul asuv soine metsa-ala korrastatakse, kraavid puhastatakse ja rajatakse truubid sissesõiduteele.

Ehituse ajal kooritud kasvupinnas kasutatakse krundi planeerimisel. Vihmavesi immutatakse krundi murupinda.

Hoonete ümbrusesse istutada dekoratiivtaimi. Vastav lahendus anda edaspidise projekteerimise käigus.

3.4.2 JÄÄTMEKÄITLUS

Tekkivad olmejäätmed kogutakse jäätmekonteinerisse, mis paigutatakse krundile sissesõidutee äärde, arvestusega, et prügiveoauto pääseks konteinereid tühjemada. Konteinerite asukoht täpsustatakse ehitusprojekti käigus.

Olmejäätmete veo oma haldusterritooriumil korraldab kohalik omavalitsus vastavalt prügikäitlejatega sõlmitud lepingutele.

Võimalikud tekkivad ohtlikud jäätmed kogutakse eraldi ja antakse üle vastavat litsentsi omavale ohtlike jäätmete käitlusettevõttele.

3.5 TULEOHUTUSNÕUDED

Tuleohutusnõutena arvestada Vabariigi Valitsuse määrust nr 315 (27. oktoober 2004. Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded) ja kehtivaid standardeid.

Elamu ja abihoonete tulepüsivusklass on TP3. Tule leviku takistamiseks ühelt hoonelt teisele ja tulekustutuseks ning päästetöödeks peavad olema hooned eraldatud üksteisest tuleohutuskujadega. TP-3 tuleohutus klassi kuuluvate ehitistevaheline minimaalne tuleohutuskuja on 8 m ja planeeringuga on see tagatud.

Elamu on varustada suitsuanduriga.

Välis tulekustutusvett saadakse Kuusalu-Valkla kõrvalmaantee äärde rajatud veetrassi hüdrantist, mis asub ca 100 m kaugusel.

3.6 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Detailplaneering on koostatud inimsõbraliku miljööga keskkonnatingimuste loomist ja säilitamist silmas pidades, mis vastab EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine

Kuritegevuse ennetamiseks rakendatud meetmed

- Naabrivalve
- Hoonete vahelise ala valgustamine pimedal ajal.

4. TEHNOVÕRGUD

4.1 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Kinnistu veevarustus ja kanaliseerimine lahendatakse vastavalt OÜ Kuusalu Soojuse tehnilistele tingimustele.

4.1.1 VEEVARUSTUS

Kinnistu veevarustus lahendatakse vastavalt OÜ Kuusalu Soojuse tehnilistele tingimustele

4.1.2 KANALISATSIOON

Kanaliseerimine on lahendatakse ajutiselt plastikust vähemalt 10 m³ suurusesse kogumismahutisse.

4.1.3 SADEVESI

Sadevesi immutatakse kinnistu pinnasesse.

4.2 ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt Eesti Energia Jaotusvõrgu OÜ Tallinn-Harju Regiooni poolt on väljastatud tehnilised tingimustele.