

SISUKORD

I MENETLUSDOKUMENDID

- Taotlus detailplaneeringu algatamiseks
- Kuusalu Vallavalitsuse korraldus 13. oktoober 2005 nr 792 „Detailplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine Kuusalu vallas Salmistu külas ning detailplaneeringu lähteülesande kinnitamine“
- Kuusalu Vallavalitsuse korraldus 10. september 2009 nr 765 „Kuusalu Vallavalitsuse korraldus 13. oktoober 2005 nr 792 „Detailplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine Kuusalu vallas Salmistu külas ning detailplaneeringu lähteülesande kinnitamine“ lisana kinnitatud lähteülesande kehtivusaja pikendamine
- Kuusalu Vallavalitsuse korraldus 12. juuli 2012 nr 516 „Kuusalu Vallavalitsuse korraldus 13. oktoober 2005 nr 792 „Detailplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine Kuusalu vallas Salmistu külas ning detailplaneeringu lähteülesande kinnitamine“ lisana kinnitatud lähteülesande kehtivusaja teine pikendamine
- Harjumaa Keskkonnateenistuse kiri 09.06.2006 nr 30-12-1/2439 „Detailplaneeringu keskkonnamõju hindamise programmi heakskiitmine“
- Harjumaa Keskkonnateenistuse kiri 12.12.2007 nr 30-12-1/55824-2 „Salmistu küla, Kuresoo, Pohla, Kütüvits, Soo-Eerika, Mustika, Kukemarja, Kanarbiku, Vaarika, Metsmaasika, Jõhvika, Sammalkivi ja Männiku kinnistute detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande eelnõu“

II SELETUSKIRI

1	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	4
1.1	GEOALUS	4
2	PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	4
3	PLANEERIMISLAHENDUS	5
3.1	DETAILPLANEERINGUALA	5
3.1.1	Olemasoleva olukorra iseloomustus	5
3.2	KONTAKTALA JA SEOSED ÜMBRUSKONNAGA	6
3.3	PLANEERITUD MAAKASUTUS	7
3.4	PLANEERITUD EHTUSÕIGUS	7
3.5	ARHITEKTUURINÕUDED EHTISELE.....	9
3.6	LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS	10
3.7	HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED	10
3.8	TEHNOVÕRGUD JA RAJATISED	10
3.8.1	Veevarustus ja kanalisatsioon	10
3.8.2	Elektrivarustus	11
3.9	KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATAVA ELLUVIIMISEKS.....	11
3.10	SERVITUUTIDE JA NAABRUSÕIGUSTE SEADMISE VAJADUS	12
3.11	KURITEGEVUSRISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED.....	12
3.12	TULETÕRJENÕUDED JA EHTISTEVAHELISED KUJAD.....	12

III LISAD

LISA 1. TOPOGRAAFILINE MAA-ALA PLAAN M 1:500

IV JOONISED

1	KONTAKTVÖÖND-SITUATSIOONISKEEM	M 1:5000
2	TUGIPLAAN	M 1:500
3	PÕHIJONIS	M 1:500
4	PLANEERINGUALA ILLUSTRERIV JOONIS	M 1:500
5	ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK	M 1:5000
6	SADEMETEVEE ÄRAJUHTIMISE SKEEM	M 1:10000

V KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

VI KOOSKÕLASTUS JOONISED JA LISAD

II SELETUSKIRI

1 Detailplaneeringu koostamise alused

- Kuusalu valla üldplaneering
- Kuusalu valla ehitismäärus
- Kuusalu valla ÜVK arengukava aastateks 2008-2019
- Planeerimisseadus
- Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus
- Asjaõigusseadus
- Maareformiseadus
- Maakatastriseadus
- Teeseadus
- Looduskaitseadus
- Eesti Standard EVS 843:2003 Linnatänavad
- Vabariigi Valitsuse 23.10.2008. a määrus nr 155 „Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramiste alused“
- Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrus nr 315 „Ehitistele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“
- Jt planeerimist ja ehitamist reguleerivad standardid ja õigusaktid

1.1 Geoalus

Aluskaardiks on kasutatud OÜ Amaate AKM (litsentsid nr 496 MA ja registreering EE-7695/2323) poolt jaanuaris 2009. a mõõdistatud maa-ala digitaalset geodeetilist alusplaani täpsusastmega 1:500, töö nr T-174-08.

2 Planeeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on ehitusõigus määramine, maakasutuse sihtotstarbe muutmine, uute hoonestus- ja planeerimistingimuste määramine, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkude lahendamine, heakorrastuse ja haljastuse lahendamine, kõigi vajalike

REG.NR. 11732539

piirangute ja servituutide määramine ning uutele kruntidele aadresside andmine. Käesolev detailplaneering on üldplaneeringut muudev. Detailplaneering teeb ettepaneku muuta Salmistu küla tiheasustusala piiri ning muuta nn valges alas olevat maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksused elamumaa sihtotstarbega maaüksusteks.

3 Planeerimislahendus

3.1 Detailplaneeringuala

Detailplaneeringuala asub Harjumaal Kuusalu vallas Salmistu külas a/ü Pedassaare juurdepääsu teest ida pool asuval maa-alal. Planeeritava ala suurus on ca 2,9 ha. Planeeritav ala hõlmab 12 olemasolevat kinnistut ja piirneb põhjast Uustalu, idast Soo, kirdest Suure-Kuuse, lõunast Nora 1 kinnistutega ning läänest Pedassaare aiandusühistust Kuusalu-Valkla riigi kõrvalmaanteele (11267) viiva teega ja Pedassaare 9 kinnistuga.

Vastavalt kehtestatud üldplaneeringule jääb planeeritav ala osaliselt Kuresoo kinnistu osas elamumaa juhtfunktsiooniga alale ning ülejäänud planeeritav ala jääb senise kasutuse säilitavasse alasse nn *valgesse alasse*. Üldplaneeringus on tõlgendatud antud ala järgmiselt: *Valge ala üldplaneeringu kaardil tähendab, et antud aladel maakasutuse sihtotstarve ei muutu ja selle muutmist tulevikus ei piirata. Ka pole nendele aladele ette nähtud suuremaid ja eraldi käsitlemist väärivaid kitsendusi ega piiranguid (kehtivad piirangud tulenevad seadustest ja on eelkõige kaitsevööndid - näiteks puurkaevu kaitsetsoon). Maakasutuse sihtotstarbe muutmiseks tuleb pöörduda taotlusega Kuusalu Vallavalitsuse poole või algatada detailplaneering.*

3.1.1 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Põhiline osa planeeringualast on kaetud metsaga. Kuresoo kinnistu pinnast moodustab 2/3 üle 40 aasta tagasi maha jäetud kultuurmaa. Võsastumist seal on periooditi tagasisurunud niitmine (heinategemine) ning karjatamine, mis on viimase paarikümnekonna aastaga oluliselt vähenenud. Planeeritaval alal kasvava puistu kasvukohatüübiks on valdavalt mustika metsakasvukohatüüp, kus puurinde moodustavad kasvukohatingimustega hästi kohastunud männid. Kasvutingimuste hulgas on peamiseks puude kasvu pidurdavaks teguriks ajuti esinev liigvesi ja pikemaajalised põuaperioodid.

Planeeritavale alale ega selle vahetusse lähedusse ei jää Keskkonnaregistri andmetel kaitsealad, kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 võrgustiku alasid.

3.2 Kontaktala ja seosed ümbruskonnaga

Detailplaneeringu koostamise lähteülesandega määratletud kontaktalas asuvad põhiliselt aiandusühistu Pedassaare suvemajad, millest nii mõnestki on ajapikku saanud aastaringne eluhoone. Pedassaare aiandusühistu hoonestus jääb planeeritavast alast ida poole. Hoonestuse puhul on seal tegemist valdavalt 2- ja katusekorrusega eluhoonetega. Kontaktala põhja osas asuvad Salmistu küla endiste talude põhi- ja abihooned, kus samuti on valdavaks viil- ja poolkelpkatustega hooned. Planeeritav ala asub Uustalu talu endistel maalidel. Kontaktalas asub Kuusalu-Valkla riigi kõrvalmaantee. Planeeritavast alast läände jääb metsaala. Antud metsaalale ei ole kehtestatud üldplaneeringuga sätestatud mingeid piiranguid maa sihtotstarbe muutmiseks kuna antud ala ei oma tähtsust maakondliku rohevõrgustiku tuumalade vahelise struktuuri moodustamisel (vt Üldplaneering, Seletuskiri, ptk 6.7 Senise maakasutuse säilitavad alad nn *valged alad* ja ptk 6.4.2 Väärtuslikud looduspiirkonnad ja kooslused).

Kontaktalas on analüüsitud 9 kontaktvööndis hoonestatud maaüksuse täisehitusprotsenti (tabel 1). Analüüsitud maaüksuste puhul on tegemist põhiliselt elamumaa sihtotstarbega maaüksustega. Analüüsitud olemasolevate hoonestatud maaüksuste keskmine täisehitusprotsent on 7%. Planeeritud hoonestatavate maaüksuste keskmine täisehitusprotsent on 8%, mis on sarnase suurusjärguga kui olemasoleva hoonestuse puhul. Seetõttu võib lugeda kavandatud hoonestuse mahud sobivaks olemasolevasse keskkonda.

Tabel 1. Kontaktala maaüksuste täisehitusprotsent

	Katastrinimi	sihtotstarve	krundi suurus m ²	Õuema suurus m ²	ehitistealune pind m ²	Täisehituse %
Planeeritav hoonestus						
1	Kuresoo	E	4985		220	5%
2	Pohla	E	2570		180	7%
3	Küüvitsa	E	2292		180	8%
4	Soo-Eerika	E	2321		180	8%
5	Mustika	E	2207		180	8%
6	Kukemarja	E	2034		180	9%
7	Kanarbiku	E	1484		150	10%
8	Vaarika	E	1544		150	10%
9	Metsmaasika	E	1277		150	12%
10	Jõhvika	E	2242		180	8%
11	Sammalkivi	E	2254		180	8%

REG.NR. 11732539

12	Männiku	E	2275		180	8%
					Keskmine täisehitus%	8%
Kontaktvööndis olev hoonestus						
13	Uustalu	M	6099	1000	298	5%
14	Meri-Soo	E	5967		331	6%
15	Suure-Kuuse	E	2798		159	6%
16	Kivi-Soo	E	3018		148	5%
17	Pedassaare 1	E	3799		181	5%
18	Pedassaare 6	E	1640		81	5%
19	Pedassaare 8	E	1374		78	6%
20	Pedassaare 62	E	1833		257	14%
21	Pedassaare 9	E	1056		108	11%
keskmine täisehitus%						7%

Tabelis kasutatud Ehitusregistri ja Maa-ameti Geoportaali maainfo andmestikku.

Detailplaneeringu realiseerumisel lisandub Salmistu külla 12 uut leibkonda, millega suureneb külaelanike arv. Ilmselt elavdab selline muutus külaelu ja suureneb ümbruskonna turvalisus püsielanike kohaloleku tõttu.

3.3 Planeeritud maakasutus

Käesoleva detailplaneeringuga on muudetud olemasolevate maaüksuste sihtotstarbed maatulundusmaast elamumaaks (pos 1-12). Kusjuures Kanarbiku ja Kukemarja maaüksustest on moodustatud transpordimaa krunt (pos 13), et tagada juurdepääsu võimalus nii Kukemarja kui Vaarika maaüksustele. Detailplaneering ei muuda planeeritava ala lähiümbruse maakasutust.

3.4 Planeeritud ehitusõigus

Käesoleva detailplaneeringuga on kavandatud ehitusõigus 12 elamumaa sihtotstarbega krundile (pos 1-12). Üldiselt on lubatud hoonestatavatele kruntidele püstitada 1 põhihoone ja 1 abihoone. Planeeritav ehitusalune pind on sõltuvalt krundi suuruselt 220 m², 180 m² või 150 m². Hoonete lubatud korruselisus on 2 ja maksimaalseks kõrguseks on lubatud 8 m.

Krundi ehitusõigusega (tabel 2) on määratud:

- 1) planeeritud krundi kasutamise sihtotstarve;
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil;
- 3) hoonete lubatud korruselisus;
- 4) hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala.

REG.NR. 11732539

Tabel 2. Kruntide ehitusõigus

Pos nr	Krundi suurus (m ²)	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind (m ²)	Hoonete korruselisus ja maksimaalne lubatud kõrgus (m)	Maa sihtotstarbe osakaal DP liikides	Maa sihtotstarbe osakaal katastriüksuse liikides	Min lubatud tulepüsisus-klass
1	4985	1 põhihoone 1 abihoone	220	2 korrust / 8 m	EP 100%	E 100%	TP 3
2	2570	1 põhihoone 1 abihoone	180	2 korrust / 8 m	EP 100%	E 100%	TP 3
3	2292	1 põhihoone 1 abihoone	180	2 korrust / 8 m	EP 100%	E 100%	TP 3
4	2321	1 põhihoone 1 abihoone	180	2 korrust / 8 m	EP 100%	E 100%	TP 3
5	2207	1 põhihoone 1 abihoone	180	2 korrust / 8 m	EP 100%	E 100%	TP 3
6	2034	1 põhihoone 1 abihoone	180	2 korrust / 8 m	EP 100%	E 100%	TP 3
7	1484	1 põhihoone 1 abihoone	150	2 korrust / 8 m	EP 100%	E 100%	TP 3
8	1544	1 põhihoone 1 abihoone	150	2 korrust / 8 m	EP 100%	E 100%	TP 3
9	1277	1 põhihoone 1 abihoone	150	2 korrust / 8 m	EP 100%	E 100%	TP 3
10	2242	1 põhihoone 1 abihoone	180	2 korrust / 8 m	EP 100%	E 100%	TP 3
11	2254	1 põhihoone 1 abihoone	180	2 korrust / 8 m	EP 100%	E 100%	TP 3
12	2275	1 põhihoone 1 abihoone	180	2 korrust / 8 m	EP 100%	E 100%	TP 3
13	376	-	-	-	LT 100%	L 100%	-

Tabel 3. Kruntide moodustamine

Pos nr	Aadress	Krundi planeeritud sihtotstarve (katastriüksuse liik)	Krundi planeeritud suurus m ²	Moodustatakse kinnistustest (nr) või riigi maale		Liidetavate-lahutatavate osade suurused m ²	Osade senine sihtotstarve (katastriüksuse liik)
1	Kuresoo	E	4985	1	35201:002:0006	4985	M
2	Pohla	E	2570	2	35201:002:0007	2570	M
3	Küüvitsa	E	2292	3	35201:002:0008	2292	M
4	Soo-Eerika	E	2321	4	35201:002:0009	2321	M

5	Mustika	E	2207	5	35201:002:0010	2207	M
6	Kukemarja	E	2034	6	35201:002:0011	2034	M
7	Kanarbiku	E	1484	7	35201:002:0012	1484	M
8	Vaarika	E	1544	8	35201:002:0013	1544	M
9	Metsmaasika	E	1277	9	35201:002:0014	1277	M
10	Jõhvika	E	2242	10	35201:002:0015	2242	M
11	Sammalkivi	E	2254	11	35201:002:0016	2254	M
12	Männiku	E	2275	12	35201:002:0017	2275	M
13	Pedassaare tee Lõik T-1	L	376	13A	35201:002:0011	148	M
				13B	35201:002:0012	228	M

3.5 Arhitektuurinõuded ehitisele

Korruselisus: Lubatud on maksimaalselt 2 korrust.

Välisviimistlus: Hoonete rajamisel eelistada looduslikke ehitusmaterjale (paekivi, puit jne).

Välisviimistluses vältida looduslikke/naturaalseid materjale imiteerivaid materjale. Hoonete välisviimistluses kasutada looduslikke, loomulikke värvitoone.

Katused: Lubatud on viil-, kelp- või poolkelpkatusega hoonete ehitamine. Katuseharja suund on vaba.

Piirded: Lubatud on järgnevat tüüpi piirded:

- Haljaspiire
- Puidust lihtne lippaed
- Puidust lihtne rõhtaed
- Metallvõrkpiire on soovitatav kasutada vaid kruntide vahelise piirdena kuid mitte küla tänava äärsel osal

Piirde maksimaalne kõrgus 1,5 m

3.6 Liiklus- ja parkimiskorraldus

Käesoleva detailplaneeringuga ei muudeta Salmistu küla üldist liikluskorraldust. Juurdepääs kavandatud kruntidele ja maaüksustele on planeeritud mööda Kuusalu-Valkla riigi kõrvalmaanteed piki olemasolevat Pedassaare teed. Juurdepääsuks Kukemarja ja Vaarika maaüksustele on moodustatud uus transpordimaa sihtotstarbega maaüksus juurdepääsu tee rajamiseks. Planeeritud transpordimaale rajatav tee on eratee, mille kasutamiseks sõlmitakse vajadusel teeomaniku ja huvitatud isikute vahel servituudilepingud, va Teeseaduse § 33 lõikes 8 sätestatud juhud.

Parkimine on korraldatud omal krundil. Parkimiskohtade vajadus lähtuvalt Eesti Standardist EVS 843:2003 Linnatänavad äärelinna vööndis on 2-3 kohta. Detailplaneeringuga on kavandatud elamumaa sihtotstarbega krundile 2 parkimiskohta.

3.7 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Elamumaa sihtotstarbega krundidel säilitatakse maksimaalselt ja kompaktselt väärtuslik kõrghaljastus.

Jäätmete kogumine ja käitlemine toimub vastavalt Kuusalu valla jäätmehooldde eeskirjas esitatud nõuetele. Jäätmemahutid paigaldatakse elamumaakruntidele asukohta, kuhu on tagatud jäätmekogumise transpordi juurdepääs.

3.8 Tehnovõrgud ja rajatised

Tehnovõrgud on planeeritud vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele.

3.8.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

3.8.1.1 Üldosa

Kuusalu vallas, Salmistu külas Kuresoo, Pohla, Kүүivitsa, Soo-Eerika, Mustika, Kukemarja, Kanarbiku, Vaarika, Metsmaasika, Jõhvika, Sammalkivi ja Männiku maaüksuste detailplaneeringu veevarustuse ja kanalisatsiooni osa koostamisel lähtutakse järgmistest Eestis kehtivatest projekterimisnormidest:

- EVS 835:2003 Kinnistu veevärgi projekteerimismid
EVS 847-3:2003 Ühisvärk. Veevärgi projekteerimine.
EVS 846:2003 Kinnistu kanalisatsioon
EVS 848:2003 Ühiskanalisatsioonivõrk
EVS 812-6:2012 Ehitiste tuleohutus

3.8.1.2 Veevarustus

Lahendatakse vastavalt tehnilistele tingimustele detailplaneeringu koostamise käigus.

3.8.1.3 Kanalisatsioon ja sademetevee ärajuhtimine.

Reovee kanalisatsioon on planeeritaval alal lahendatud 10 m³ kogumismahutite baasil. Kogumismahuti peab olema veekindel ja keskkonnaohutu konstruktsiooniga.

Planeeritavalt alalt liigvee ärajuhtimiseks on vajalik olemasoleva kraavi puhastamine ja rekonstrueerimine. Eelvoolu tagamiseks on vaja paigaldada uus truur Pedassaare tee alt ning rajada kraav piki Nõmme-Tüllu maatüksuse põhja poolset piiri kuni olemasoleva kraavini. Olemasolev kraav läbib a/ü Pedassaare ja Laane ning selle eelvooluks on meri (Vt Liigvee ärajuhtimise skeem).

3.8.2 Elektrivarustus

3.8.2.1 Elektrivarustus

Lahendatakse vastavalt tehnilistele tingimustele detailplaneeringu koostamise käigus.

3.9 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeritaval alal ei ole keskkonnaohtlikke objekte ega ole neid ka planeeringuga ettenähtud. Jäätmemajandus korraldatakse vastavalt Kuusalu valla jäätmehoolduseeskirjale. Kanalisatsioon on lahendatud keskkonnaohutu konstruktsiooniga kogumismahuti baasil.

Täpsustatud vajalikud keskkonnatingimused selguvad peale keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande lõplikku valmimist.

3.10 Servituutide ja naabrusõiguste seadmise vajadus

Juhul kui tehnovõrgud kuuluvad tehnovõrkude operaatoritele tekib käesoleva detailplaneeringu elluviimisel isikliku kasutusõiguse määramise vajadus teemaa-alal paiknevate tehnovõrkude valdajate ja vallavalitsuse vahel. Juhul kui tehnovõrkude operaatoritele kuuluvad tehnovõrgud asuvad eramaadel tekib käesoleva detailplaneeringu elluviimisel servituudi määramise vajadus seal paiknevate tehnovõrkude valdajate ja maaomanike vahel. Isikliku kasutusõiguse ja servituutide ulatus on määratletud tehnovõrkude kaitsevöönditega.

3.11 Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringuga kavandatavad meetmed kuritegevuse ennetamiseks lähtuvad Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja Arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine normdokumendist.

Projekteerimise edaspidises etapis ja hilisemal ehitamisel ning kasutamisel tuleb arvestada järgnevaga:

- jälgitavus;
- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikastid, märgid);
- üldkasutatavate alade korrashoid.

3.12 Tuletõrjenõuded ja ehitistevahelised kujad

Planeeritud hoonete ehitamisel tuleb arvestada tulepüsivusklasside ja hoonete vaheliste kujadega vastavalt:

VV 27.10.2004 määruses nr 315 toodud nõuetega ja Eesti Standard EVS 812-6:2012 EHITEISE TULEOHUTUS Osa 6: Tuletõrje veevarustus

Planeeritava ala hoonete kasutusviis tulekaitse seisukohast on I ja hoonete vähimaks tulepüsivusklassiks on TP3.