



DP Projektbüro OÜ
Reg.kood 11217547
EEP000710 (26.04.2006)

Tellija: Kuusalu Vallavalitsus

Kiiu Mõis, Kuusalu vald, Harjumaa 74604

Finantseerija: OÜ Maamaja

Uuetoa talu, Salmistu küla, Kuusalu vald, Harjumaa
74629

Koostaja: DP Projektbüro OÜ

Rohu 5, Kuressaare linn, Saare maakond 93819

**HARJU MAAKOND, KUUSALU VALD, SALMISTU KÜLA
NURGA KINNISTU DETAILPLANEERING
(35201:002:0183)**

TÖÖ NR. 01-11-DP



Projekteerija:

Alar Oll

Esitatud:

detsember 2011

KURESSAARE 2011

DP Projektbüro OÜ

e-mail:

alar@dpprojekt.ee

Rohu 5, Kuressaare 93819

tel/fax: 4545491

KÖITE KOOSSEIS**I MENETLUSDOKUMENDID**

1.1. Kuusalu Vallavalitsuse korraldus 23. detsember 2010.a. nr.1052 *Salmistu küla Nurga kinnistu detailplaneeringu algatamine ning lähteülesande kinnitamine* koos lisaga Salmistu küla Nurga kinnistu detailplaneeringu lähteülesanne.

1.2. maavaldaja avaldus detailplaneeringu algatamiseks, 03. november 2010.a. nr 7-3.1/2786.

II SELETUSKIRI

1.1.DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD.....	4
1.1.1.DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED:.....	4
1.1.2.DETAILPLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID:.....	4
1.1.3.DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEHTUD UURINGUD:.....	4
1.2.DETAILPLANEERINGU EESMÄRK.....	5
1.3.OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....	5
1.3.1.DETAILPLANEERINGU ALA ASUKOHT JA SUURUS:.....	5
1.3.2.OLEMASOLEVA RUUMI KIRJELDUS:.....	5
1.3.3.OMANDI JA KEHTIVATE KITSENDUSTE KIRJELDUS:.....	8
1.3.4.ÜLDPLANEERINGUST TULENEVATE TINGIMUSTE KIRJELDUS:.....	8
1.3.5.KONTAKTVÖÖND JA SELLE ANALÜÜS:.....	8
1.3.6.HALJASTUS:.....	9
1.4.PLANEERINGUGA KAVANDATU.....	9
1.4.1.PLANEERINGU ÜDLAHELDUS JA AVALIK RUUM:.....	9
1.4.2.KRUNDIJAOTUS:.....	13
1.4.3.PIIRKONNA LIIKUMISE JA LIIKLUSE VÕIMALUSED. TEEDE HOOLDUS.....	13
1.4.4.ASUSTUST JA MAAKASUTUST SUUNAVAD KESKKONNATINGIMUSED.....	14
1.4.5.KESKKONNAKAITSE, HALJASTUS JA HEAKORD.....	14
1.4.6.ENERGIATÕHUSUS.....	15
1.4.7.TULEOHUTUSNÕUDED.....	15
1.4.8.KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED.....	15
1.4.9.SERVITUUTIDE VAJADUS.....	16
1.4.10.KEHTIVAD KITSENDUSED.....	16
1.5.TEHNOVÕRGUD.....	17
1.5.1.ELEKTRIVARUSTUS	17
1.5.2.SIDEVARUSTUS	17
1.5.3.VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON.....	17
1.5.4.SADEVEEKANALISATSIOON JA DRENAAŽ.....	18
1.5.5.SOOJAVARUSTUS.....	18
1.6.PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA.....	18

III JOONISED

Asukoht.	DP-1
Tugiplaan.	DP-2
Kontaktvöönd.	DP-3
Põhijoonis.	DP-4

IV LISAD

1. Eesti Energia Jaotusvõrgu OÜ Tallinn-Harju regioon tehnilised tingimused detailplaneeringuks Nr. 189084, 15. veebruar 2011, koos joonisega DP-5 „Planeeritav elektriühendus.“
2. OÜ Kuusalu Soojus tehnilised tingimused nr 115, 07. detsember 2011.a.

II SELETUSKIRI

1.1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD

1.1.1. Detailplaneeringu koostamise alused:

Kuusalu valla ehitusmäärus, kinnitatud Kuusalu Vallavolikogu määrusega nr 14, 16. juuni 2010.a.

Kuusalu Vallavalitsuse korraldus 23. detsember 2010.a. nr.1052 Salmistu küla Nurga kinnistu detailplaneeringu algatamine ning lähteülesande kinnitamine koos lisaga Salmistu küla Nurga kinnistu detailplaneeringu lähteülesanne.

maavaldaja avaldus detailplaneeringu algatamiseks, 03. november 2010.a. nr 7-3.1/2786.

1.1.2. Detailplaneeringu lähtedokumendid:

Kuusalu Vallavolikogu 19. detsember 2001 aasta otsusega nr 68 kehtestatud Kuusalu valla üldplaneering

Kuusalu Vallavolikogu 27.juuni 2008. aasta määrusega nr 12 kinnitatud "Kuusalu valla ühisveevärgi ja - kanalisatsiooni arengukava aastateks 2008-2019"

Kuusalu Vallavolikogu 31. märts 2010. aasta määrusega nr 7 kinnitatud „Kuusalu valla jäätmekava aastateks 2010 – 2015”

Kuusalu Vallavolikogu 25. septembri 2003.aasta määrusega nr 21 kinnitatud „Kuusalu valla heakorraeeskiri“.

Teeseadus

Vabariigi Valitsuse 27. oktoober 2004 määrus nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded"

Muud kehtivad õigusaktid, projekteerimismid ja Eesti Standardid (EVS 778:2001 "Ilupuude ja põõsaste istikud", EVS 843:2003 "Linnatänavad", EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine)

1.1.3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:

Tuvar Ehitus OÜ poolt koostatud geodeetiline alusplaan, töö nr.11-G-01

1.2. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK

Detailplaneeringu üldeesmärgid on maaüksuse jagamine kruntideks, maakasutuse sihtotstarbe muutmine, kruntidele ehitusõiguse määramine ja hoonestusala piiritlemine, juurdepääsuteede ja parkimise lahendamine, tehnovõrkude ja tehnorajatiste asukoha määramine ning sidumine olemasolevatega, hoonestuse, heakorrastuse ja haljastuse põhimõtete lahendamine, keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks, seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate piirangute ja servituutide määramine.

1.3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

1.3.1. Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus:

Planeeringuala suurusega 2,14 ha asub Harju maakonna Kuusalu valla Salmistu külas. Planeeringualasse kuulub Nurga katastriüksus pindalaga 1,61 ha, katastritunnusega 35201:002:0183. Nurga katastriüksusest põhja poole, üle Pedassaare tee, jäävad Pedassaare aiandusühistu krundid, lõunasse jäävad Marimetsa, Uuemetsa ja Metsa 2 katastriüksused, itta jääb Kivi-Sarapiku ja läände Tiigikalda katastriüksus. Planeeringuala keskosa vahetusse lähedusse jäävad Pedassaare 78 ja Pedassaare 79 katastriüksused.

1.3.2. Olemasoleva ruumi kirjeldus:

Olemasolevatest ehitistest asub planeeringualal kaks omavolilist ehitist (Pedassaare 79 ja Nurga kinnistute piiril ja Nurga kinnistu lõuna poolse piiril lähedal).

Vaade kuurile:



Olemasolevatest rajatistest asub planeeringualal maa-alune 50 m³ tuleõõrjeveemahuti, 10 kV keskpinge õhuliin, ühisveevärgi torustik ja sadevete kraavid.

Maa-alal olevad korrastamist vajavad sadeveekraavid:



Kinnistule pääseb Tallinn-Narva põhimaanteelt nr 1 Kiiu liiklussõlme kaudu mööda Kiiu alevikus olevat Mõisa teed, sealt üle Jõelähtme-Kemba kõrval maanteed nr 11260, sealt edasi Kuusalu-Valkla kõrval maanteed nr 11267 pidi ning edasi Pedassaare avaliku kasutusega teelt.

Vaade olemasolevale juurdepääsuteele planeeritavalt kinnistult:



Vaade Pedassaare teele:



Nurga kinnistul on järgmised kõlvikud: metsamaad 0.93 ha ja muud maad 0.68 ha (s.h. veealune maa 0.05 ha).

Vaade maa-ala edala osas paiknevale rohumaale:



1.3.3. Omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus:

Harju Maakohtu Kinnistusosakonna poolt tehtud registriosa nr 13545502 väljatrüki alusel on sihtotstarbeta 1,61 ha suurune Nurga kinnistu, mille katastritunnus on 35201:002:0183, omanikuks on OÜ Maamaja, OÜ Maakoht ja OÜ Maaõhk (seisuga detsember 2011.a.).

Kinnistut läbib Elektrilevi OÜ-le kuuluv keskpinge õhuliin, vastavalt kaitsevööndiga 10 m mõlemale poole trassi telge.

Kinnistu loode nurgas Pedassaare tee ääres paikneb tuletõrjeveemahuti, mille ümber on 2m laiune kaitsevöönd.

Planeeringualal ei ole kaitse- ega hoiualasid, puuduvad looduskaitsealused üksikobjektid ja muinsuskaitse all olevad objektid (teostatud järelepärimine keskkonnaametist ja läbi viidud paikkontroll).

1.3.4. Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus:

Vastavalt Kuusalu valla üldplaneeringule asub Nurga kinnistu tiheasustusalal (uute väikeelamute krundi minimaalseks suuruseks on 800 m² ja maksimaalseks suuruseks 2000 m²) ning on reserveeritud enamus osas elamumaana. Osaliselt jääb kinnistu nn. valgele alale (vt. üldplaneeringu väljavõtet detailplaneeringu lisades), mille sihtotstarvet pole üldplaneeringus määratud ega piiratud. Detailplaneeringu eesmärk on kooskõlas Kuusalu valla üldplaneeringuga.

1.3.5. Kontaktvöönd ja selle analüüs:

Kuna lähteülesandega ei ole kontaktvööndi piiri ette antud teeb käesolev detailplaneering ettepaneku kaasata kontaktvööndisse Nurga kinnistust põhja poole jääv Pedassaare aiandusühistu ala (vt joonist DP-3 „Kontaktvöönd“), mis ehitati välja eelmise sajandi kaheksakümnendate - üheksakümnendatel aastatel. Tolleaegse arenduse koosseisu kuulus ka praegune Nurga kinnistu, mis jäi erinevatel põhjustel aianduskruntideks jagamata. Planeeringualast ida, lääne ja lõuna poole jäävad maatulundusmaa sihtotstarbega kõrghaljastusega kinnistud. Olemasolev taristu Kuusalu alevikus (ca 8 km kaugusel) loob piisava eelduse planeeritud arendustegevuseks Nurga kinnistul.

a) Piirkond on:

- monofunktsionaalne - valdavalt aiamajadega hoonestatud väikesed krundid

- halvasti varustatud:

- ühistranspordiga – lähim bussipeatus Salmistu, ca 1,6 km kaugusel

- sotsiaalse infrastruktuuri objektidega – Kuusalu lasteaed (projekteerimisel on lasteaed Kiiu alevikku), Kuusalu keskkool (koos spordikeskusega, kus on ujula, jõusaal, võimla, aeroobikasaal, staadion ja saunad), Kuusalu raamatukogu paiknevad Salmistust ca 8 km kaugusel.

- kontaktvööndis puudub teenindusvõrk, suuremad teenidusettevõtted paiknevad Kuusalu alevikus, ca 8 km kaugusel

- varustatud:

- tehnovõrkudega – maa-alal on olemasolevad ühisveevärgitorustikud ning olemasolevad elektrivõrkude ühendused

b) Piirkonnale on iseloomulikud:

- aiamajad-suvilad, kujundatud muruplatside, marjapõõsaste ja viljapuudega. Nendest aastaringses kasutuses ca 20%.
- lahtine hoonestusviis
- hoonestustihedus (vt joonist DP-3 „Kontaktvöönd“)
- ei ole väljakujunenud ühtset ehitusjoont, hooned paiknevad kinnistutel hajali
- elamud on valdavalt kahekorruselised, esineb ka ühe korruselisi elamuid
- valdavalt viilkatusega mansardkorrusega aiamajad koos kõrvalhoonetega. Esineb ka ühekorruselisi aiamaju.

c) Lähiumbruses on algatatud järgmised detailplaneeringud:

Männi-Tülli, Metsa-Annukse, Taga-Annukse DP

d) Lähiumbruses on kehtestatud:

Männi-Tülli DP 63

Soo-Nõlva ja Väike-Soo DP 1359

1.3.6. Haljastus:

Planeeritavate hoonestusalade ja Pedassaare tee vahel on väike männimetsavöönd, ülejäänud kinnistul on rohumaa, lepa-kase võsa ja korralikku harvendamist vajav külvatud kuuse noorendik. Maa-ala põhja poolses osas on maapind kõrgem. Sademevete ärajuhtimiseks on maa-alal kuivenduskraavid.

1.4. PLANEERINGUGA KAVANDATU

1.4.1. Planeeringu üldlahendus ja avalik ruum:

Käesoleva planeeringuga jagatakse olemasolev Nurga kinnistu kuueks iseseisvaks ühepereelamu krundiks, maasihtotstarbega (katastriüksuste liikide kaupa) elamumaa-E-001-100% ning üheks teemaa krundiks, maa sihtotstarbega transpordimaa-L-007-100%, mis tagab juurdepääsu kruntidele 1, 2, 4 ja 5. Kavandatav transpordimaa krunt nr 7 on 8 m laiune ja lõpeb 12 m x 12 m suuruse autode ümberpööramise kohaga.

Sõltuvalt planeeringujärgsest arendustegevusest ja majanduslikest oludest, võimaldab antud lahendus planeeritavate kruntide liitmise järgmiselt: nr 1 ja 4 ühe hoonestusalaga krundiks; nr 2 ja 3 ühe hoonestusalaga krundiks või siis nr 2, 3 ja 5 ühe hoonestusalaga krundiks.

Vastavalt Kuusalu valla üldplaneeringule asub Nurga kinnistu valdavalt tiheasustusalal, kus uute väikeelamute krundi minimaalseks suuruseks on 800 m² ja maksimaalseks suuruseks 2000 m², ning on reserveeritud enamus osas elamumaana. Krundid nr. 1, 2 ja 3 vastavad üldplaneeringus toodud näitajatele. Krundid nr 4, 5 ja 6 jäävad suuremaks kui 2000 m² oma kuju ja looduslike tingimuste tõttu. Üldplaneeringuga valgele alale (vt. üldplaneeringu väljavõtet detailplaneeringu lisades) jäävad krundid nr 4 ja 5, mille sihtotstarvet pole

üldplaneeringus määratud. Kuna nad asuvad vahetult üldplaneeringuga määratud tiheasustusalala kõrval on sinna moodustatud suuremad krundid (vastavalt pindaladega 3607 m² ja 4343 m²). Suuremad krundid on sobivaks üleminekuks maa-ala lõuna poolt ümbritsevale metsale.

Käesolev detailplaneering arvestab detailplaneeringu eskiisi tutvustamisel esitatud ettepanekutega. Planeeritud on kuus elamukrunti (esialgselt oli kavandatud 12 elamukrunti) koos juurdepääsu võimaldava teemaa krundiga, säilitatakse väärtuslik kõrghaljastus (vt. detailplaneeringu alapunkti keskkonnakaitse, haljastus ja heakord), on lahendatud juurdepääsud kruntidele Pedassaare 78 ja Pedassaare 79, nähakse ette maaparandussüsteemi korrastamine ja selle toimimise tagamine.

Samuti on planeeringuga antud võimalus kergliiklustee rajamiseks (6 m laiune maa-ala) maa-ala ida piirile, kõigi Salmistu küla elanike huvides.

1.4.1.1. Kavandatud kruntide ehitusõigused ja kasutamise tingimused:

Krunt nr 1:

Krundi pindala: 1650 m²

Maakasutuse sihtotstarve: EE 100%

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 3, elamu + 2 abihoonet

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 300 m² (täisehituse määr 18%)

Hoonete suurim lubatud kõrgus: elamul 2 maapealset korrust, maksimaalselt 8,5 m maa-pinnast, võimalik soklikorrus; ühekordsed abihooned on madalamad soovitatavalt maksimaalselt 6 m maapinnast;

Krunt nr 2:

Krundi pindala: 1705 m²

Maakasutuse sihtotstarve: EE 100%

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 3, elamu + 2 abihoonet

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 300 m² (täisehitusprotsendiga 18%)

Hoonete suurim lubatud kõrgus: elamul 2 maapealset korrust, maksimaalselt 8,5 m maa-pinnast, võimalik soklikorrus; ühekordsed abihooned on madalamad soovitatavalt maksimaalselt 6 m maapinnast;

Krunt nr 3:

Krundi pindala: 1909 m²

Maakasutuse sihtotstarve: EE 100%

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 3, elamu + 2 abihoonet

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 300 m² (täisehitusprotsendiga 16%)

Hoonete suurim lubatud kõrgus: elamul 2 maapealset korrust, maksimaalselt 8,5 m maa-pinnast, võimalik soklikorrus; ühekordsed abihooned on madalamad soovitatavalt maksimaalselt 6 m maapinnast;

Krunt nr 4:

Krundi pindala: 3607 m²

Maakasutuse sihtotstarve: EE 100%

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 4, elamu + 3 abihoonet

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 400 m² (täisehitusprotsendiga 11%)

Hoonete suurim lubatud kõrgus: elamul 2 maapealset korrust, maksimaalselt 8,5 m maa-pinnast, ilma keldrikorruseta; ühekordsed abihooned on madalamad soovitatavalt maksimaalselt 6 m maapinnast;

Krunt nr 5:

Krundi pindala: 4343 m²

Maakasutuse sihtotstarve: EE 100%

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 4, elamu + 3 abihoonet

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 400 m² (täisehitusprotsendiga 9%)

Hoonete suurim lubatud kõrgus: elamul 2 maapealset korrust, maksimaalselt 8,5 m maa-pinnast, ilma keldrikorruseta; ühekordsed abihooned on madalamad soovitatavalt maksimaalselt 6 m maapinnast;

Krunt nr 6:

Krundi pindala: 2275m²

Maakasutuse sihtotstarve: EE 100%

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 2, elamu + abihoone

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 300 m² (täisehitusprotsendiga 13%)

Hoonete suurim lubatud kõrgus: elamul 2 maapealset korrust, maksimaalselt 8,5 m maa-pinnast, võimalik soklikorrus; ühekordsed abihooned on madalamad soovitatavalt maksimaalselt 6 m maapinnast;

Krunt nr 7:

Krundi pindala: 577 m²

Maakasutuse sihtotstarve: L 100%

Krundile paigutatakse krunte nr 1, 2, 4 ja 5 teenindavad tehnovõrgud.

Detailplaneeringu joonisel DP-4 „Põhijoonis“ on näidatud võimalikud hoonestusalad kruntidel.

Arvestatud on olemasolevate naaberkinnistutega ja neil olevate olemasolevate hoonetega (tuletõrjekuja 8m olemasolevatest hoonetest ning hoonestuse kaugus 4m naaberkinnistutest/kruntidest). Samuti on määratud hoonestuse kaugus Pedassaare teest, ca 14 m. Krundil nr 6 on lubatud hoonestusala kujundatud ca 10 m Pedassaare teest, kuna krunt muutub ida suunas väga kitsaks.

Kruntide positsiooniga 2 ja 3 liitmisel jääb nende maksimaalseks ehitusõiguseks:

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 4, elamu + 3 abihoonet

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 400 m²

Hoonete suurim lubatud kõrgus: elamul 2 maapealset korrust, maksimaalselt 8,5 m maa-pinnast, võimalik soklikorrus; ühekordsed abihooned on madalamad soovitatavalt maksimaalselt 6 m maapinnast;

Kruntide positsioon 1 ja 4 ning kruntide positsiooniga 2, 3 ja 5 liitmisel jääb nende maksimaalseks ehitusõiguseks:

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 4, elamu + 3 abihoonet

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 500 m²

Hoonete suurim lubatud kõrgus: elamul 2 maapealset korrust, maksimaalselt 8,5 m maa-pinnast, võimalik soklikorrus; ühekordsed abihooned on madalamad soovitatavalt maksimaalselt 6 m maapinnast;

Hoonestusalad on nii suured näidatud seetõttu, et omanikul ja arhitektil oleks hoonestuse projekteerimisel vabad käed meelepärase asukoha valimiseks. Hooned paigutatakse võimalikult kompaktselt. Hoonestuse rajamisest puutumata jäävad lepa-kase võsa ja kuusenoorendik harvendatakse, luues puudele edasiseks kasvamiseks vajalik ruum ja ühtlasi säilitatakse hoonestuse ümber jääva loodusliku kõrghaljastusega kruntide privaatsus.

Märkus:

Vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri määrusele: „*Ehitise tehniliste andmete loetelu*“, vastu võetud 24.12.2002 nr 69

§17. Ehitise ehitisealune pind

(1) Ehitise ehitisealune pind on ehitise horisontaalprojektsiooni pind, mille hulka arvatakse ka ehitise väljaulatuvad osad ning sammastel olev ehitise osa.

(2) Ehitise ehitisealune pind määratakse 1m² täpsusega.

1.4.1.2. Arhitektuursed nõuded:

- Katusetüüpi konkreetselt ei määratleta. Lubatud on viilkatus, kelpkatus, poolkelpkatus, mitme või ühe kaldega katus ja hoone põhimahust eenduvatel osadel lame- ehk nullkatus. Katusekallet planeeringuga konkreetselt ei määratleta, kuna piirkonnas ei ole välja kujunenud ühtset arhitektuurset ilmet.
- Põhilised välisviimistlusmaterjalid: Puit, krohv, betoon, tellis, seinte välisviimistluses mitte kasutada rohkem kui kahte looduslähedast värvitooni.
- Katus: soovituslikult must, hall, tumepruun või antiik, tarvikud katuse kattega samas toonis.
- Keelatud fassaadiviimistlusmaterjalid: looduslikke materjale imiteerivaid tehismaterjalid.
- Hoone sokli kõrgus: soovitatavalt 0,4m kuni 0,6 m (arvestades looduslikke iseärasusi võib olla ka väiksem, soklikorruse puhul võib olla suurem) projekteeritavast maapinnast.

Uushoonestus **peab arvestama** ja väärtustama nii mahult kui ka arhitektuurselt lahenduselt **olemasolevat, väljakujunenud keskkonda**, leides tasakaalustavaid üleminekuid olemasolevate hoonete vahel. Ühel krundil olevad hooned ja piirdead peavad moodustama ühtse ansambli.

Parkimine (oma krundidel) ja kruntide piirde (soovitatavalt maksimaalse kõrgusega 1,5m) lahendatakse ehitusprojektide mahus.

1.4.2. Krundijaotus:

Pos.	Pindala m ²	Maa sihtotstarve katastriüksus e liikide kaupa	Hoonestuse funktsioon	Märkused
1	1650	Elamumaa-E-001-100%	Ühepere elamu	moodustatakse Nurga kinnistust
2	1705	Elamumaa-E-001-100%	Ühepere elamu	moodustatakse Nurga kinnistust
3	1909	Elamumaa-E-001-100%	Ühepere elamu	moodustatakse Nurga kinnistust
4	3607	Elamumaa-E-001-100%	Ühepere elamu	moodustatakse Nurga kinnistust
5	4343	Elamumaa-E-001-100%	Ühepere elamu	moodustatakse Nurga kinnistust
6	2275	Elamumaa-E-001-100%	Ühepere elamu	moodustatakse Nurga kinnistust
7	577	Transpordi- maa-L-007- 100%	Juurde- pääsutee	moodustatakse Nurga kinnistust

1.4.3. Piirkonna liikumise ja liikluse võimalused. Teede hooldus.

Planeeritava maa-ala teedevõrgu kujundamisel on lähtutud olemasolevast avaliku kasutusega Pedassaare teest. Kruntidele nr 3 ja 6 on kavandatud oma juurdepääsud Pedassaare teelt. Kruntidele nr 1, 2, 4 ja 5 on planeeritud ühine juurdepääs (Pedassaare teelt) planeeritud teemaa krundilt nr 7. 3,5 m laiune juurdepääsutee on kavandatud killustik kattega. Tupiktee otsa on kavandatud autodele ümberpööramise koht, vastavalt 12 m x 12 m.

Maaomanikud (krundid nr 1, 2, 4 ja 5) peavad sõlmima omavahelise lepingu juurdepääsutee (krunt nr 7) kasutamise ja hooldamise osas.

Juurdepääsuteede rajamisel korrastatakse nende vahele jääva Pedassaare tee osa.

Parkimine lahendada planeeritaval alal krundisisiselt (igäüks oma krundil).

Lume lahtilükkamine korraldatakse vastavalt kokkuleppele vallaga.

Krundile nr 6 on näidatud 6m laiune perspektiivne kergliiklustee servituut.

1.4.4. Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused.

Vastavalt Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringule „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ jääb planeeritav maa-ala välja rohevõrgustiku tuum aladest ja rohekoridoridest. Sellest hoolimata säilitatakse maa-ala edela osas paiknev metsatukk, sinna ehitusala ei kavandata.

1.4.5. Keskkonnakaitse, haljastus ja heakord

1.4.5.1. Keskkonna kaitselised aspektid

Planeeritaval alal ei paikne keskkonnakaitse seisukohalt olulisi objekte.

1.4.5.2. Haljastus ja heakord

Kõige väärtuslikum kõrghaljastus planeeritaval maa-alal paikneb Pedassaare tee äärses osas (männimetsavöönd), kus see ka maksimaalselt säilitatakse. Maa-ala keskel (peaaasjalikult planeeritaval krundil positsiooniga 5) paikneb külvatud kuusenoorendik, mis oma tiheduse tõttu vajab korralikku harvendamist. Maa-ala läänepoolses osas paikneb lepa-kase võsa. Detailplaneeringu lahenduses on lubatud hoonestusala näidatud ka olemasoleva lepa-võsa ja kuusenoorendiku kohale, mis ei tähenda seda, et need alad kuuluksid täieliku raadamise alla. Hoonestusalad on nii suured näidatud seetõttu, et omanikul ja arhitektil oleks hoonestuse projekteerimisel vabad käed meelepärase asukoha valimiseks. Hooned paigutatakse võimalikult kompaktsest. Hoonestuse rajamisest puutumata jäävad lepa-kase võsa ja kuusenoorendik harvendatakse, luues puudele edasiseks kasvamiseks vajalik ruum ja ühtlaselt säilitatakse hoonestuse ümber jääva loodusliku kõrghaljastusega kruntide privaatsus.

Hoonete täpsed asukohad määratakse projekteerimistööde käigus. Detailne haljastus hoonestuse ümber ja piirded lahendatakse igal hoonestusalal konkreetse ehitusprojektiga. Kavandatud krundid on suhteliselt suured, sellest johtuvalt on soovitatav elamu koos abihoonega paigutada kruntidele kompaktsest koondades ilu- ja viljapuudeaia hoonete ümber, jättes igale krundile ka looduslikku kõrghaljastusega ala.

Maa-ala veerežiimi parandamiseks olemasolev kraavitus ja truubid korrastatakse: puhastatakse prahist ja setetest.

1.4.5.3. Jäätmekäitlus

Vastavalt Kuusalu Vallavolikogu 31. märts 2010. aasta määrusega nr 7 kinnitatud „Kuusalu valla jäätmekava aastateks 2010 – 2015“ ja 31.oktoober 2012 kehtestatud „Jäätmehoolduseeskiri“ järgi on maaomanikud kohustatud paigaldama krundile prügikonteineri ja korraldama jäätmeveo vastavalt jäätmekäitluse üldnõuetele. Detailplaneeringuga on prügikonteinerid paigutatud kruntide juurdepääsude vahetusse lähedusse

Salmistu küla keskplatsil paiknevad paberi, papi ja segapakendite konteinerid.

1.4.5.4. Müra

Ainsaks müra allikaks planeeringuga käsitletaval alal on Pedassaare teelt lähtuv liiklusrüü.

Müra taset reguleerib Sotsiaalministri 04. märts 2002.a. määrus nr 42 „Müra normtasemed elu ja puhkealal, elamutes ning üldkasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“. (RTL 2002, 38, 511)

1.4.6. Energiatõhusus.

Hoonete küttesüsteemi valikul juhinduda küttesüsteemi energiatarbusest.

Hoonete projekteerimisel lähtuda Vabariigi Valitsuse 09. jaanuar 2013 kehtima hakkavast „Energiatarbuse miinimumnõuded“ uuest redaktsioonist (täna kehtib Vabariigi Valitsuse määrus nr 258, 20. detsember 2007.a).

1.4.7. Tuleohutusnõuded

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uue hoone projekteerimise käigus lähtuda Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusest nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“. Hooned on tuleohutusklassiga TP-3, kasutusviis I (elamud ja eluruumid).

Lähim tuletoorjeveemahuti asub Pedassaare tee ääres, vahetult kavandatava krundi nr 1 loode nurgas.

1.4.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Lähtudes Eesti Standardist EVS 809-1:2002, mille järgi kuulub planeeringuala elumupiirkonda, on kuritegevuse ennetamiseks ja kuriteohimu vähendamiseks järgnevad abinõud:

- Piirkonna hea nähtavus ja valgustus (hoone fassaad)
- Toimiv naabrivalve
- Krundi korrashoid
- Korralikud piirded koos lukustavate väravatega
- Krundisisene parkimine
- Vastupidavad ukse-, aknaraamid ja lukud
- Süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine, süttiva prügi kiire eemaldamine
- Elamu varustamine valvesignalisatsiooniga või turvafirma teenuse kasutamine

Krundi omanikel on soovitatav hoonete projekteerimisel ja hilisemal ekspluateerimisel arvestada eelpool tooduga.

1.4.9. Servituutide vajadus

Servituudi/ kitsenduse tüüp	Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi või isik	Tingimus	Ruumiline ulatus
Tehnovõrkude servituut, aluseks AÕS §158 „Tehnovõrgud ja rajatised“	krunt pos 1; krunt pos 4; krunt pos 7;	Elektrilevi OÜ; krunt pos 1; krunt pos 2; krunt pos 4; krunt pos 5;	maa kasutajal pidada kinni krunti läbivate tehnovõrkude ja rajatiste kaitse eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks;	1m mõlemale poole elektri-kaablit; 2m mõlemale poole vee- ja kanalisatsiooni torustiku telgjoont;
Teeservituut, aluseks AÕS § 156 „Juurdepääs avalikult kasutatavale teele“	krunt pos 6;	Kuusalu vald	tagada juurdepääs avalikult kasutatavale teele	6 m laiune maa-ala perspektiivsele kergliiklusteele

1.4.10. Kehtivad kitsendused

1. Kinnistut läbib Eesti Energia Elektrilevi OÜ-le kuuluv keskpinge õhuliin, vastavalt kaitsevööndiga 10 m mõlemale poole trassi telge (Majandus- ja kommunikatsiooniministri 19.05.2008 määrus nr 19 “Elektri-paigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord”).
2. Kinnistu loode nurgas Pedassaare tee ääres paikneb tuletõrjeveemahuti, mille ümber on 2 m laiune kaitsevöönd (Keskkonnaministri 16. detsembri 2005. a määrusega nr 76 kehtestatud ”Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus.”).

1.5. TEHNOVÕRGUD

1.5.1. Elektrivarustus

Vastavalt Eesti Energia Jaotusvõrgu OÜ (täname Elektrilevi OÜ) Tallinn-Harju regioon tehnilised tingimused detailplaneeringuks Nr. 189084, 15. veebruar 2011, tuleb planeeritava maa-ala elektrienergiaga varustamine 8 x (3 x16A) näha ette juurdesõidutee äärde, kruntide piirile, paigaldatavatest 2- ja 1-kohalistest liitumiskilpidest. Liitumis-kilpide toide on ette nähtud planeeritavalt 0,4 kV elektriliinilt toitega Pedassaare 10/0,4 kV alajaamast. Planeeritava 0,4 kV elektriliinitrass on kavandatud tee äärde. Planeeringu joonisel DP-5 „Planeeritud 0,4 kV elektriliin“ on näidatud kavandatav 0,4 kV elektriliin alates Pedassaare 10/0,4 kV alajaamast, liitumiskilpide asukohad on näidatud joonisel DP-4 „Põhijoonis“. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastava liini.

Planeeringuga on näidatud olemasolevate ja planeeritavate Elektrilevi OÜ tehnorajatiste servituutide alad. Planeeritavatele Elektrilevi OÜ-le kuuluvatele madalpingekaablitele seatakse kitsendus vastavalt AÕS §158 „Tehnovõrgud ja rajatised“, kaitsevööndiga 1m mõlemale poole kaablit. (Majandus- ja kommunikatsiooniministri 19.05.2008 määrus nr 19 “Elektri-paigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord”).

Maa-ala läbiva 10 kV õhuliini võib vajadusel ümber paigutada kaablis (asjast huvitatud isiku kulul) Elektrilevi OÜ lisateenuse lepingu sõlmimisel ja teenustasu tasumisel.

Detailplaneeringuga moodustatavatel kruntidel tuleb seada Elektrilevi OÜ-le notariaalne maakasutusõigus.

Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu.

1.5.2. Sidevarustus

Planeeritava maa-ala arendajal puudub huvi liituda Elion Ettevõtte OÜ sidevõrkudega. Sideühendus tagatakse mobiili- või raadiosidega.

1.5.3. Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustus hoonestusaladel tagatakse olemasoleva OÜ Kuusalu Soojuse poolt rajatud Salmistu ühisveevärgi veetorustike baasil, vastavalt detailplaneeringu lisades toodud OÜ Kuusalu Soojus tehnilistele tingimustele nr 115, 07. detsember 2011.a.

Väline tulekustutusvesi on tagatud tuletõrjeveemahutist Pedassaare tee ääres, vahetult kavandatava krundi nr 1 loode nurgas.

Reoveekanalisatsioon lahendatakse kogumismahutitega. Perspektiivselt ühis-kanalisatsiooni väljaehitamisel võimalik sellega liitumine.

Samuti annab planeering võimaluse kruntidele rajada omapuhastid või filterväljakud (kaasaegsed nõuetele vastavad koos septiku ja puhastunud vee kontrollkaevuga), kus heitvesi puhastatakse ja suunatakse maa-alal olevatesse sadeveekraavidesse.

Omapuhastite rajamisel kruntidel tuleb järgida Kanalisatsiooniehitiste veekaitsenõuded, (Vabariigi Valitsuse 16. mai 2001. a määrus nr 171).

Kaitsmata ja nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkondades on bioloogiliselt puhastamata heitvee pinnasesse juhtimine keelatud (Vabariigi Valitsuse 31. juuli 2001. a. määrus nr. 269 Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord, vt 5.1.1.).

1.5.4. Sadeveekanalisatsioon ja дренаaz

Kuna kavandatud elamukrundid on piisavalt suured, siis hoonete ja teede ümbruses olevad sademeveed juhitakse vertikaalplaneerimise võtteid kasutades looduslikele haljasaladele ja maa-alal olevatele sademeveekraavidesse, vältides sademevete valgumist naaberkruntidele.

Maa-alal **ei ole** maaparandusregistrisse kuuluvat **maaparandussüsteemi**. Hoonestusalad on kavandatud kraavide servast vähemalt 1m kaugusele.

Detailplaneeringuga nähakse ette võimalus Pedassaare tee alusesse truupi mineva sademevee hulga vähendamist maa-ala lääne piiril oleva kraavi puhastamisel-suunamisel planeeritava ala lõuna- kagu piiril olevasse kraavi. Detailplaneeringuga on toodud lääne piiril olevale kraavile uued kõrgusmärgid, mis tagavad vihmavee probleemideta äravoolu maa-alalt. Maaomanikel on kohustus olemasolevad kraavid puhastada ja hoida toimivana (vt. detailplaneeringu joonisel DP-4 „Põhijoonis“ planeeritud kavandatud kõrgusmärke) uue rajatava kraaviga (üle krundi nr 4).

1.5.5. Soojavarustus

Planeeritud hoonete küte lahendatakse lokaalsena hoonete projekteerimise käigus kas elektri-, vedel-, tahke- või alternatiivküttena (maaküte, õhk-soojuspump, päikesepaneelid jmt), lähtuvalt energiatõhususest ja omaniku vajadustest. Ei ole lubatud kasutada kivisütt jms.

1.6. PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA

1. Planeeritava Nurga kinnistu jagamine toimub pärast käesoleva detailplaneeringu kehtestamist.
2. Juurdepääsutee rajamine kavandatud kruntidele positsiooniga 1, 2, 4 ja 5, vajalike kommunikatsioonide rajamine ja hoonete ehitamine/renoveerimine. Padassaare tee korrastamine juurdepääsuteede vahele jääval osa.
3. Haljastustööd, lahendatakse projekteerimistööde ja ehitustööde käigus.