



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 VALD, SALMISTU KÜLA
NURGA KINNISTU
(35201:002:0183)

DETAILPLANEERINGU ESKIISLAHENDUS
TÖÖ NR. 01-11-DP

Projekteerija: Alar Oll

Esitatud:

KURESSAARE 2011

KUUSALU VALLA SALMISTU KÜLA NURGA KINNISTU DETAILPLANEERINGU LAHENDUSSKEEMI SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu koostamise alused ja lähtedokumendid

- Kuusalu Vallavalitsuse korraldus 23. detsember 2010 nr.1052 *Salmistu küla Nurga kinnistu detailplaneeringu algatamine ning lähteülesande kinnitamine*;
- Salmistu küla Nurga kinnistu detailplaneeringu lähteülesanne (lisa korraldusele nr.1052);
- Harju maakonnaplaneering;
- Kuusalu valla üldplaneering;
- Kuusalu valla ehitusmäärus;
- Tuvar Ehitus OÜ poolt koostatud geodeetiline alusplaan, töö nr.11-G-01

1. Detailplaneeringu üldeesmärgid

Detailplaneeringu üldeesmärgid on maaüksuse jagamine kruntideks, katastriüksuse sihtotstarbe muutmine, kruntidele ehitusõiguse määramine ja hoonestusala piiritlemine, liikluskorralduse määramine, tehnovõrkude, trasside ja tehnoarajatiste asukohta määramine ning sidumine olemasolevatega, hoonestuse ja haljastuse põhimõtete ja ulatuse määramine, keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks, seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kitsenduste ulatuse määramine.

2. Planeeringuala asukoht ja olemasoleva olukorra iseloomustus

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.

Olemasolevatest ehitistest asub planeeringualal üks kuur. Olemasolevatest rajatistest asub planeeringualal maa-alune 50 m³ tuletrõrjeveemahuti, 10 kV keskpinge õhuliin, ühisveevärgi torustik.

Vastavalt Kuusalu valla üldplaneeringule asub Nurga kinnistu tiheasustuselal (krundi suurused 800-2000 m²) ning on reserveeritud enamuse osas elamumaana. Osaliselt jääb kinnistu nn. valgele alale, mille sihtotstarvet pole üldplaneeringus määratud.

Katastriüksuste sihtotstarve- sihtotstarbeta maa 100 %.

Planeeringualal ei ole kaitse- ega hoiualasid, puuduvad looduskaitsealused üksikobjektid ja muinsuskaitse all olevad objektid.

Planeeringuala läbivad järgmised kitsendusi põhjustavad objektid:

- 10 kV keskpinge õhuliin, trassikaitsevöönd 20 m;
- ühisveevärgi torustik, trassikaitsevöönd 4 m

3. Planeeritava ala kontaktvööndi analüüs

Nurga kinnistust põhja poole jääv Pedassaare aiandusühistu ehitati välja eelmise sajandi kaheksakümnendatel aastatel. Tolleaegse arenduse koosseisu kuulus ka praegune Nurga kinnistu, mis jäi erinevatel põhjustel aianduskruntideks jagamata. Lähipiirkonda iseloomustavad aiamajade ja suvilatega hoonestatud väikestesed krundid. Planeeringualast ida, lääne ja lõuna poole jäävad maatulundusmaa sihtotstarbega kõrghaljastusega kinnistud. Olemasolev taristu lähipiirkonnas loob eeldused planeeritud arendustegevuseks Nurga kinnistul.

3. Kruntide moodustamine

Olemasolevast Nurga katastriüksusest planeeritakse 8 krundi moodustamine sihtotstarvetega elamumaa. Sõltuvalt planeeringujärgsest arendustegevusest ja majanduslikest oludest, võimaldab antud lahendus planeeritavate kruntide liitmise järgmiselt: nr.1, 4 ja 5 ühe hoonestusalaga krundiks; nr.2, 3, 6 ja 7 ühe hoonestusalaga krundiks.

4. Krundi ehitusõigus ja arhitektuurinõuded ehitistele

Kruntidele rajatakse üks elamu ja üks abihoone või hooned kokkuehitatult. Ühel krundil paiknevate hoonete maksimaalseks ehitusaluseks pinnaks planeeritakse 250 m². Elamud rajatakse korruselisusega 1+katusekorrus, maksimaalse harja kõrgusega 8,5 m. Abihooned rajatakse eluhoonetest madalamad. Ehitus- ja viimistlusmaterjalideks valida looduslikud materjalid ja looduslähedased värvitoonid. Piirded vajadusel- rajada arhitektuuri ja ümbrusega sobivad. Hoonete tulepüsisivusklass on TP3.

5. Teedevõrk ja liikluskorraldus

Planeeringualale toimub juurdepääs Kuusalu-Valkla riigimaanteelt ja avaliku kasutusega Pedassaare teelt. Kruntidele nr.1, 2, 3, 4, 5, 6 ja 7 juurdepääsuks rajatakse Pedassaare teelt 3,5 m laiune kruuskattega tee tagasipööramiskohaga. Krundile nr. 8 rajatakse omaette 3,5 m laiune mahasõit Pedassaare teelt.

6. Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustus hoonestusaladel tagatakse olemasoleva ühisveevärgi baasil. Kanalisatsioon lahendatakse kogumismahutite baasil. Perspektiivselt ühiskanalisatsiooni väljaehitamisel võimalik sellega liitumine.

7. Elektrivarustus

Elektrivarustus planeeritakse vastavalt Jaotusvõrk OÜ poolt väljastatavatele tehnilistele tingimustele. Planeringula läbivat 10 kV keskpinge õhuliini on võimalik vastavalt tehnilistele tingimustele ümber ehitada, milleks tuleb sõlmida OÜ Jaotusvõrguga võrgu lisateenuse leping.

8. Haljastus

Planeeritavate hoonestusalade ja Pedassaare tee vahele jääb rohekoridorina männimetsavöönd, mis kuulub säilitamisele. Planeeringualas olev lepa-kase võsa kuulub osaliselt raadamisele vastavalt hoonestusalade paiknemisele. Suurem osa olemasolevast kõrghaljastusest säilitatakse. Antud lahenduskeem annab võimaluse hoonestust paigutada vastavalt reljeefile ja haljastuse erinevatele vormidele. Hoonestuse täpsemad asukohad selgitatakse planeerimislahenduse koostamise käigus. Vältida tuleks hoonestuse paigutamist looduslikule vallseljakule ja liigniisketele aladele, mis eeldaksid kuivendamist ja drenimist. Kinnistu veerežiimi parandamiseks olemasolev kraavitus ja truubid puhastatakse prahist ja setetest. Detailne haljatus lahendatakse igal hoonestusalal konkreetse ehitusprojektiga.

Koostaja: Alar Oll

11.05.2011