

KÖITE SISUKORD

A. TEKSTILINE OSA

1. Seletuskiri

B. LISAD

1. Kuusalu Vallavalitsuse 01. juuli 2009. a. korraldus nr. 581 „Kuusalu aleviku Sireli tn 2a kinnistu detailplaneeringu algatamine ning lähteülesande kinnitamine“
2. Kuusalu Vallavalitsuse korraldusega 01. 07. 2008 nr. 581 kinnitatud LÄHTEÜLESANNE Kuusalu alevikus asuvale Sireli tn 2a kinnistu detailplaneeringu koostamiseks.
3. Kuusalu valla Kuusalu aleviku Sireli tn 2a kinnistu detailplaneeringu lähteseisukohtade tutvustamine ja eskiisi avalik arutelu Kuusalu vallavalitsuses 21. Aprillil 2010 kell 14.

C. JOONISED

1. Ehitusgeodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500, koostatud 22.12.2009 OÜ Gridland poolt;
2. Kuusalu aleviku ja küla ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni olemasolev plaan M 1 : 7500;
3. Kuusalu aleviku ja küla perspektiivne ühiskanalisatsiooni skeem M 1: 7500;
4. Väljavõte Kuusalu valla Kuusalu aleviku üldplaneeringust M 1: 1875;
5. Väljavõte Kuusalu aleviku plaanist tuletõrje veevõtu hüdrantide asukohtadega M 1: 7500;
6. Krundi detailplaneering, põhijoonis mõõtkavas 1:500;
7. Elamu eskiisjoonis mõõtkavas 1:100;
8. Abihoone eskiisjoonis mõõtkavas 1:100.

SELETUSKIRI

Harjumaal, Kuusalu vallas, Kuusalu alevikus aadressil Sireli tn 2a paiknevale kinnistule katastritunnusega 35201:004:0059 pindalaga 1342 m² detailplaneeringu juurde.

1. ÜLDOSA

Käesolevaga on lahendatud Kuusalu alevikus Sireli tn 2a detailplaneering mõõtkavas 1:500.

Käesolev planeering viiakse läbi vastavalt

- Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele, määrustele, otsustele, kordadele, korraldustele;
- Kuusalu valla määrustele (ehitusmäärus !), korraldustele, juhenditele;
- Eesti Vabariigis kehtivatele normidele ja standarditele;
- Kuusalu valla üldplaneeringule;
- Teeseadus § 13, 36, 37;
- Elektrihoonuseadus § 15, Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus § 3;
- (VV määrus 02.07.2002 nr 211);
- Planeerimisseadus § 8, 9;
- VV määrus 26.11.2002 nr 10 Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu

Detailplaneeringu graafiline osa ehitusgeodeetilisel alusplaanil mõõtkavas 1:500.

Planeeringu koostamise eesmärgiks on Kuusalu alevikus Sireli tn 2a krundi sihtotstarbe – maakasutustingimuste ja hoonestuse määramine. Planeeritava ala suurus on 1342 m²

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Käesolevas detailplaneeringus käsitletav maa-ala paikneb Kuusalu aleviku lõunaosas idast piiratud kahe eramukrundiga Metsa tn 1 ja Metsa tn 3, põhjast piiratud kruntidega Kuusalu tee 13 (ärimaa,

TK

kauplus, parkla, baar) ja elamukrundiga Kuusalu tee 11, läänest elamukrunt Männi tn 2 ja lõunast Sireli tänavaga, asub valdavalt väikeste eramutega hoonestatud piirkonnas tiheasustusega alal.

Krunt on registreeritud Harju Maakohtu Harju kinnistusjaoskonnas 15.09.2008 katastritunnusega 35201:004:0059 ja kinnistatud registriosa 13099402.

Maa kasutamise olemasolev sihtotstarve – ärimaa 100%(Ä). Krundi pindala on 1342 m².
Krunt on hoonestamata.

3. PLANEERINGU EHITUSLIKUD SEOSSED ÜMBRITSEVAGA

Piiranguid tingivad objektid, mis ümbritsevad perspektiivset ehitiste alust maa-ala on järgmised:

Lõunast Sireli tänav;

Läänes krundi piirist sissepoole 3 m paiknevad maa-alused madalpinge ja kõrgepingekaablid, mis lähtuvad Kuusalu tee 13 krundil paiknevast alajaamast (perspektiivne servituudi vajadus !);

Sireli tänaval on olemasolevad hooned ehitatud krundi servast 6 m kaugusele, millist kaugust peab aktsepteerima ka tänava äärde uute hoonete ehitusel.

Sireli tänaval paikneb piki lõunaserva kruntide piiril madalpinge õhuliin. Vahetu ligem õhuliini post paikneb Sireli tn 1 krundi nurgal, millelt oleks võimalik õhukaabliga rahuldada Sireli tn 2a elektrivarustus. Loogiline oleks arvestada Sireli tänavale tulevikus rajatavale ühiskanaliseerimise ja puhtavee trassidega ja võimaliku tulevase liitumispunktiga.

Ühildades piirangud ehitusvajadusega kujuneks perspektiivne maksimaalne ehitiste (2 hoonet, elamu ja abihoone + rajatised, nagu kommunikatsioonid, kaablid, maaküttetorustik, kastmisvee torustik, teed ja platsid, puidust pergolat ja muud aia ehitised) alune pind $17,5 \times 37 + 10 \times 7 = 718 \text{ m}^2$

Lisaks juurdepääsutee ehitiste alusele maa-alale $4 \times 6 = 24 \text{ m}^2$, kokku 742 m².

Sellest piisab soovitava ehitusvajaduse rahuldamiseks, siseõue ümbritseva hoonestuse rajamiseks.

Planeeritavale alale on vastavalt kinnistu omaniku soovile kooskõlas lähteülesandega kavas ehitada hoonetest üksikelamu (kood 11101) ja 1 (üks) majapidamisabihoone (kuur, individuaalgaraaž ja saun – kood 12744) sobivalt krundi ümbritseva piirkonna olemasoleva hoonestusega.

Seega kooskõlas eelnevaga muuta krundi esialgset sihtotstarvet, ärimaast kujundada elamumaa 100%(E), millega muutuks ka Kuusalu valla üldplaneering Sireli tn 2a krundi osas.

4. KUUSALU VALLA ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK

Kuna tegemist on väikeelamute maa-alaga ja sellele eeldusele vastab ka suhteliselt kitsaste tänavate võrgustik Sireli ja Kangru tänava näol, ei ole logistiliselt otstarbekas ärihoonestust Sireli tänavani laiendada. Suured kaubaveo autod ei pääse normaalselt manööverdama ja väikeautode parkimine on ebamugav ja häirib ümbritsevat elukeskkonda.

Samas ei ole mõtet ka tühja „auku“ (park, haljasala) sinna jätta, sest krunt on väike ja niigi olemasolevast haljastusest, õunaaedadest ümbritsetud.

Oma maa-ala suuruse (1342m²) poolest sobiks krunt väikeelamumaaks.

Seega oleks otstarbekas laiendada väikeelamute maa-ala Sireli tn 2a arvel ja kohandada krunt üksikelamu ehituseks.

Seda plaani toetab ka Kuusalu aleviku ühiskanaliseerimise ja veevärgi ehituse kava, milles on liitumispunkt optimaalselt Sireli ja Kangru tn nurgal ja just Sireli tn 2a poolel.

Ettepanek muuta Kuusalu valla üldplaneeringut Kuusalu alevikus Sireli 2a krundi osas, krundi sihtotstarve „ärimaa“ muuta elamumaaks.

TR

5. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE

Lähtudes piiranguvöönditest ja ehitusvajadusest käesoleva detailplaneeringus jäetakse planeeritav ala üheks tervikkrundiks pindalaga (1342 m²)

MAA-ALA EHITUSÕIGUS

5.1 MAA KASUTAMISE SIHTOTSTARVE

Planeeritava ala maakasutuse (katastriüksuse) sihtotstarve muutub ärimaast elamumaaks, **100% elamumaa /E)**

5.2 LUBATUD HOONETE ARV

Lubatud hoonete arv on Sireli tn 2a krundil **3 (kolm) hoonet**
Detailplaneeringus esitatud ehitiste aluselt maa-alalt vaba ala tuleb käsitleda **ehituskeelualana**.

5.3 EHITISTE ALUNE PINDALA

Maksimaalne ehitiste aluse maa-ala pindala Sireli tn 2a krundil on **742 m²** ehk kuni **55 % krundi pindalast**.

5.4 HOONETE SUURIM LUBATUD KÕRGUS

Planeeritavad eluhoone ehitatakse maksimaalselt kuni 8 m kõrgune ja 2 korruseline, kõrvalhoonel (abihoone) maksimaalne kõrgus 6 m ja 1 korruseline. Hoonete ja nende osade kõrgused ja mahud ei ületa ümbritsevate hoonete kõrgusi ja mahte. Eesmärgiks säilitada kvartali hoonestuse ühtsus ja harmoonia.

5.5 HOONETE PAIKNEMINE HOONESTUSALAL

Planeeritavad hooned ümbritsevad (piiravad) siseõue, paiknevad selle ümber.

EHITISTEVAHELISED KUJAD JA TULEOHUTUSNÕUDED

Planeeritavate hoonete omavaheliste kauguste määramisel lähtutakse minimaalsetest tuleohutuskujadest hoonete vahel (8 m)

Planeeritud põhiliseks tuleohutusklassiks on TP-2 (kivihooned).

Seetõttu, et erinevatest piiranguobjektidest tingituna suletud ehitiste alune maa-ala on krundi piiridest kaugemal kui 5 m, siis tuletõrjemasinal on piisav ruum tulevastele hoonetele igalt poolt ligipääsuks.

Tuletõrje veevõtu kohaks on ehitusalast ligikaudu 80 m kaugusele jääv spetsiaalselt selleks välja ehitatud (kaupluse tarbeks) tuletõrjeveevõtu koht (hüdrant).

Planeerimisel on lähtutud vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määruse nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõude“ nõuetest.

TR

5.6 LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED

Ligipääs ehitusalale (õue) Sireli tänavalt 1 (ühe) mahasõidu kaudu. Õues ligipääs igale hoonele ja sõiduvahendite ümberpööramise võimalus, parkimine ja garaaži sissesõit.

5.7 HALJASTUS JA HEAKORD

Olemasolev haljastus krundil paikneb üksikute puude ja põõsaste kujul, mis heakorrastatakse ja valikuliselt säilitatakse. Kujundatakse roheline sanitaarkaitsetsoon müra ja tolmu eest (parkla põhja ja loode suunas!). Peale tulevase ehituse lõppu krunt heakorrastatakse ja haljastatakse kooskõlas naaberkruntide haljastuspiiretega.

Sireli tn poolt jääb piirama puitaed 1,2 m kõrge ja konstruktsioonilt hõre laudis, vaatajale läbinähtav. Olemuselt eraldav aga mitte sulgev. Põhja poolt piiraks puitaed 1,5 m kõrguselt, konstruktsioonilt tihe, mitte läbinähtav. Põiklaudadel pikiliistud mõlemal pool, vaheldumisi, et otse ei oleks läbinähtav. Olemuselt eraldav ja sulgev. Vaja on eralduda poehoovi kaubaautode müra, liikumisest ja ka tolmust. Ligipääs krundile planeeritakse Sireli tänavalt ühe mahasõidu kaudu.

Sissesõidutee äärde kättesaadavasse kohta paigutatakse prügikonteiner. Postkast piirdeaia külge sideoperaatorile kättesaadavasse kohta. Lipuvarras hoone külge Sireli tänava poole (ei ole keelatud eraldi lipumasti paigaldus õue aga selliselt, et lipp oleks nähtav üle hoonete tänava poolt.

5.8 TEHNOVÕRKUDE JA RAJATISTE PAIGUTUS

Veevarustus – Kuusalu aleviku tsentraalsest ühisveevõrgust, ühenduspunkt Sireli ja Kangru tn ristmikul Sireli tn maa-alal.

Kanalisatsioon – reoveed ajutiselt kogumismahutisse, perspektiivselt aleviku ühiskanalisatsiooni Sireli tänavale.

Küte – planeeritud lokaalne keskküte. Kütte liik maaküte ja õhk-õhk kütte (õhksoojuspump) liigid. Täiendav küte tahkeküttega kaminahjuult.

Elektrivarustus – hoonete ehitusel tuleb tellida elektrivarustuse projekt, mis koostatakse pädeva spetsialisti poolt ja vastavalt Eesti Energia AS poolt väljastatud tingimustele.

Elektrivoolu saamine Kuusalu tee 11 kinnistu nurgal paiknevast kaupluse alajaama poolsest elektripostilt kaabli kaudu.

5.9 KESKKONNAKAITSE ABINÕUD

Detailplaneeringus käsitletav elukeskkond suuremas mahus reostusohhtlik ei ole. Maa – alale ei planeerita rajada keskkonda ohustavaid objekte.

5.10 OLULISEMAD ARHITEKTUURINÕUDED EBITUSELE

Olulisemaks nõudeks planeeritaval alal ehitusprojektile on hoonete osade omavaheline sobivus, hoonekogumi ühtsus ja terviklikkus. Hooned peavad sobima ümbritsevate olemasolevate hoonetega. Naaberkruntide hoonestus koosneb valdavalt madalate viilkatustega (ca 20° katusekaldega) kahekordsetest 1980 aastatel ehitatud hoonetest, nagu Metsa tn 3, Sireli tn 3, Sireli tn 1. Ümbritseva hoonestuse dominandiks on massiivne, mahukas, ümbritsevat väikeelamute keskkonda eirav Sireli tn 2a ehituskrundi põhja poolt piirav Kuusalu tee 13 paiknev kaupluse kastjas maht.

Uued ehitatavad hooned selle olemasoleva dominantse hoonemahu ümbruses peavad selle vormiga sobima, sellega välimuselt liituma, looma ühenduse, seose üleminekul suurelt kastjalt mahult väikestele olemasolevatele madalate viilkatustega kahekordsetele hoonekarpidele.

Vaatel Kangru tänavalt detailplaneeringuga määratud ehitusmahule, jääb kaopluse maht tugevaks ja määravaks fooniks, taustaks, millega peab uus ehitusstruktuur kooskõlas olema.

Hoone sisesed konstruktsioonid võimalikult lihtsad, selged, ruumilahendus loogiline ja käiguteed lühikesed.

Tulevased hooned paiknevad hoonestusalal: elamu hoonestusala edelanurgas esikülg paralleelne Sireli tn ehitusala piiriga ja abihoone ehitiste aluse maa-ala põhjapiiril pikem külg paralleelne kaopluse hoonega.

5.11 SERVITUUTIDE VAJADUS

Kuna krundid on väikesed ja hooned asuvad lähestikku, siis peab arvestama naabrite võimalike majandamistingimuste piirangutega. Servituutide kehtestamine on seega reaalsus ja nendega peab arvestama.

Krunti läbivad elektrikaabelliinid, mis vajavad servituute.

TR