

## SISUKORD

<b>SISUKORD</b> .....	<b>1</b>
<b>1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSTE LOETELU</b> .....	<b>2</b>
1.2 PLANEERINGU LAHENDUSE (ALUSDOKUMENDID) LÄHTEMATERJALID. .	2
1.3 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEHTUD UURINGUD.....	3
1.4 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK.....	3
<b>2. OLEMASOLEV OLUKORRA KIRJELDUS NING FUNKTSIO-NAALSETE SEOSTE ANALÜÜSI JÄRELDUSED</b> .....	<b>3</b>
<b>3. PLANEERIMISLAHENDUS</b> .....	<b>4</b>
3.1 VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE.....	4
3.2 KAVANDATUD KRUNTIDE EHTUSÕIGUS, KASUTUS-TINGIMUSED JA ARHITEKTUURINÕUDED.....	4
3.3 JUURDEPÄÄS KINNISTULE JA PARKIMINE.....	5
3.4.1 HALJASTUS JA HEAKORD.....	6
3.4.2 JÄÄTMEKÄITLUS.....	6
3.5 TULEOHUTUSNÕUDED.....	6
3.6 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD NÕUDED JA TINGIMUSED.....	6
<b>4. TEHNOVÕRGUD</b> .....	<b>7</b>
4.1 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON.....	7
4.1.1 VEEVARUSTUS.....	7
4.1.2 KANALISATSIOON.....	7
4.1.3 SADEVESI.....	8
4.2 ELEKTRIVARUSTUS.....	8

## 1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSTE LOETELU

- Planeerimisseadus.
- Kuusalu valla ehitusmäärus, 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, linnaplaneerimine ja arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine

Teeseadus

Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.03.2007.a määrus nr 19 “Elektipaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord”

### 1.3 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEHTUD UURINGUD

Topogeodeetiline alusplaan (mööddistanud 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 (11267) 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.

### Kehtivad kitsendused

Maantee kaitsevöönd (50 m)

Maantee sanitaarkaitsevöönd (60 m)

10 kV elektri õhuliini kaitsevöönd (3+3 m)

*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**

Detailplaneeringuga 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:	pere(üksik)elamumaa
Hoonete suurim lubatud ehitise alune pind	200 m <sup>2</sup>
Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast:	elamu 8,5 m abihoone 5,0 m

##### **Kasutamise tingimused**

Krundi suurus:	7426 m <sup>2</sup>
Täisehituse protsent:	3 %
Hoonete suurim korruselisus:	2 (üks+katusekorrus) elamu; üks korrus abihoone

##### **Arhitektuurinõuded**

Uus projekteeritav elamu ja abihoone on ette nähtud täisviiluga, kaldega kuni 20° – 45°. Lubatud on projekteerida põhikatus 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 m<sup>2</sup> ehitusalase pindalaga) võib rajada ainult detailplaneeringuga ettenähtud hoonestusalasse.**

#### **Kitsendused**

Servituudi vajadus Eesti Energia 10 kV elektri õhuliinile. Kaitsevöönd (3+3m) 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.

Matkarada E\_9 - servituudi vajadus 3m laiune riba, mille asukoht täpsustatakse siis, kui on valminud kergtee projekt.

#### **Piirdeaed**

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

### **3.3 JUURDEPÄÄS KINNISTULE JA PARKIMINE.**

Kinnistule on planeeritud uue sissesõidutee rajamine Kuusalu-Valkla kõrvalmaanteelt (11267), kuna naaberkinnistute omanikega ei ole saavutatud kokkulepet servituudi seadmiseks nende poolt rajatud erateede kasutamiseks. Vastav tingimus on märgitud ka Peetri kinnistu omaniku elektrivarustuse servituudiala kooskõlastusele.

Autode parkimine on ette nähtud ainult oma kinnistul. Detailplaneeringuga on planeeritud 3 parkimiskohta.

Kinnistu juurdepääsutee nähtavuskolmnurgas (100 x 15) ei tohi olla nähtavust piiravaid rajatisi ega haljastust. Hoone ehitusprojekti mahus tellida uus geoalus ja näidata asendiplaanil kõik likvideeritav ad puud ja põõsad.

Riigimaantee teemaale ehitusloa taotlemisel esitada Maanteeameti põhja regioonile projekt koos ehitusaegse liikluskorralduse projektiga.

### **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 tühjendama. Kon

teinerite 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 hüdrandid, mis asub ca 100 m kaugusel, hüdrandi asukoht näidatud kontaktvööndi joonisel.

### 3.6 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD NÕUDED JA TINGIMUSED

Detailplaneering on koostatud inimõbraliku miljöoga keskkonnatingimuste loomist ja säilitamist silmas pidades, mis vastab EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, linnaplaneerimine 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 29.08.2011 nr. 87.

#### 4.1.1 VEEVARUSTUS

Kinnistu veevarustus on ette nähtud Salmistu küla ühisveevärgist. Vastavalt detailplaneeringus ette nähtule paigaldatakse OÜ Kuusalu Soojuse poolt maakraan DN25 olemasolevale veetrassile. Kinnistu sisese torustiku projekteerib ja paigaldab kinnistu omanik oma vahenditest.

Lubatud veevõtt 2,5 m/h.

Hoone ehitusprojekti koostamisel näha ette:

- paigaldada kinnistule veemõõdusülm veearvestiga DN 15...DN 20
- veemõõdusülm peab paiknema külmumise eest kaitstud ligipääsetavas kohas. Veearvesti ees peab olema sulgeseade (kraan) ja tagasilöögiklapp. Veearvesti järel peab olema sulgeseade. Enne kasutusele võttu peab veemõõdusõlmed esitama ülevaatamiseks ja plommimiseks OÜ Kuusalu Soojuse esindajale.
- enne liitumist sõlmida OÜ-ga Kuusalu Soojus liitumisleping ja enne vee kasutamise algust teenusleping (lepingute projektid koostab OÜ Kuusalu Soojus)
- ühisveevärgiga liitumissõlmes tohib teha ühenduse vaid Kuusalu Soojus OÜ poolt volitatud ettevõtte.

#### 4.1.2 KANALISATSIOON

Vastalt tehnilistele tingimustele on kanaliseerimine lahendatud plastikust kogumismahutisse (suurusega vähemalt 10 m<sup>3</sup>).

Kuusalu valla ÜVK järgi on perspektiivne kanalisatsiooni survetrass ette nähtud Kuusalu-Valkla tee ja Teeäärse kinnistu vahele. Perspektiivne ühiskanalisatsiooniga Teeäärse kinnistu ühendamine on võimalik siis, kui vee-ettevõtja poolt ehitatakse välja Salmistu küla ühiskanalisatsioon ja rajatakse paralleelselt survetrassiga ka isevoolne kanalisatsioonitrass, kuhu on võimalik juhtida kinnistu reoveed. Kuja vee- ja survekanalisatsioonitorude vahel 1,5 m (plasttorude kasutamisel määratakse vähimad kujud tootja juhendi alusel ) kuja veetorude vahel 0,5 m (EVS 843:2003 tabel 11,3)

Käesoleva detailplaneeringuga ei ole võimalik määrata kanalisatsioonitorude servituudi vajadust Teeäärse kinnistul kuna puudub projekt (olemas ainult perspektiivselt näidatud survetrassi asukoht).

#### 4.1.3 SADEVESI

Sadevesi immutatakse kinnistu pinnasesse. Puhastada ja korrastada kinnistul olevad vee äravoolu kraavid.

## 4.2 ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Eesti Energia Jaotusvõrgu OÜ Tallinn-Harju Regiooni poolt on väljastatud tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks nr. 194646.

Kinnistu elektrienergiaga varustamine 3x20A on ette nähtud kinnistu piirile planeeritud ühekohalisest liitumiskilbist. Liitumiskilbi toide on ette nähtud projekteeritavalt 0,4 kV maakaabelliinilt, mis saab toite Tuulika 10/04 alajaama F-3 0,4 kV õhuliini mastilt. Planeeringu joonisel on näidatud maakaabelliini trass ja liitumiskilbi asukoht. Liitumiskilbile on tagatud teenindamiseks vaba juurdepääs.

Kinnistu ja maantee vahelisel alal asuvale 10 kV õhuliini kaablile on näidatud servituudi ala kinnistu piires liini kaitsevööndi (3+3m) ulatuses.

Pärast detailplaneeringu kehtestamist tuleb krundi omanikul esitada Eesti Energiale liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu.