

SELETUSKIRI

1 ÜLDOSA

Kuusalu vallas Sõitme külas Rannaküla tee 11 kinnistu (35201:002:0725) detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on muuta 17.05.2006 Kuusalu Vallavolikogu otsusega nr 23 kehtestatud Sõitme küla Leegiranna I etapi detailplaneeringu.

Planeeringuga tehakse ettepanek 5643 m² suurusega sihtotstarbega 100% elamumaa kinnistu hoonestusala laiendamiseks ja ehitusõiguse täpsustamiseks, tehnovõrkude, haljastuse ja heakorra lahendite täpsustamiseks.

1.2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

- Planeerimisseadus
- Kuusalu valla üldplaneering (kehtestatud Kuusalu Vallavolikogu 19.12.2001 otsusega nr 68).
- Kuusalu valla Sõitme küla Leegiranna I etapi detailplaneering (kehtestatud Kuusalu Vallavolikogu 17.05.2006 otsusega nr 23)
- Taotlus detailplaneeringu algatamiseks.
- Kuusalu Vallavalitsuse 11.09.2014 korraldus nr 595 Kuusalu vallas Sõitme külas Rannaküla tee 11 kinnistu detailplaneeringu lähteülesanne kinnitamine.
- Katastriüksuse plaan M 1:500
- Geodeetiline mõõdistus koos tehnovõrkudega.

1.3 PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Kuusalu vallas Sõitme külas Rannaküla tee 11 kinnistu (35201:002:0725) detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on muuta 17.05.2006 Kuusalu Vallavolikogu otsusega nr 23 kehtestatud Sõitme küla Leegiranna I etapi detailplaneeringu.

Kinnistule rajatud abihoone (registrikood 120603026) ulatub kehtestatud detailplaneeringuga määratud hoonestusala piirist väljapoole.

Planeeringuga tehakse ettepanek 5643 m² suurusega sihtotstarbega 100% elamumaa kinnistu hoonestusala laiendamiseks ja ehitusõiguse täpsustamiseks, tehnovõrkude, haljastuse ja heakorra lahendite täpsustamiseks.

2 OLEMASOLEV OLUKORD

2.1 ASUKOHT, MAAOMAND

2.1.1 Planeeritav ala asub Kuusalu vallas Sõitme küla Rannaküla tee 11. Kinnistu on moodustatud vastavalt 17.05.2006 Kuusalu Vallavolikogu otsusega nr 23 kehtestatud Sõitme küla Leegiranna I etapi detailplaneeringule. Katastritunnus 35201:002:0725.

2.1.2. Kinnistu maakasutuse sihtotstarve: 100 % elamumaa. Kinnistu suurus on 5643 m².

2.1.3 Kinnistu omanikud: Jelena Kovaljova, Vladimir Kovaljov.

2.2 HOONESTUS JA HALJASTUS

Kinnistule rajatud abihoone (registrikood 120603026) ulatub kehtestatud detailplaneeringuga määratud hoonestusala piirist väljapoole. Abihoone ehitusalune pind on 142.1 m². hoonete tulepüsisivustklassist TP-3 Krundi maksimaalne täisehitus on 25%.

Ala on suhteliselt tasase reljeefiga. Planeeritaval alal on suhtelised kõrghaljastus.

2.3 TEHNOVÕRGUD

Kinnistul tehnovõrgud välja ehitatud vastavalt Kuusalu valla Sõitme küla Leegiranna I etapi detailplaneeringule. Lisakoormust seoses abihoone rajamisega ei teki.

2.4 PIIRANGUD

Planeeritaval krundil maakasutuspiirangud ja kitsendused puuduvad.

3 PLANEERINGUGA KAVANDATAV

3.1 PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Kinnistule rajatud abihoone ulatub kehtestatud Sõitme küla Leegiranna I etapi detailplaneeringuga määratud hoonestusala piirist väljapoole.

Vastavalt lähteseisukohale (kinnitatud Kuusalu Vallavalitsuse 11.09.2014.a korraldusega nr 595) ja kinnistule rajatud abihoone (registrikood 120603026) asukohaga on kavandatud planeeritaval alal kinnistu hoonestusala laiendada (vt. joonis 1)

3.2 HOONESTUSTINGIMUSED

Hoonestusala määramisel on arvestatud päästeameti nõuetega ning loogilise elamukvartali lahendusega.

Krundile on lubatud maksimaalne ehitusalune pind 300m². Krundi maksimaalne täisehitus on 5%.

Hoonete arv krundil – 1 elamu +2 abihoonet.

Hoonete kõrgus on piiratud maksimaalselt kuni 9 m.

Hoone korruselisus - max 2 korrust.

Planeeritav ala on hetkel hoonestatud ühe abihoonega.

3.3 ARHITEKTUURINÕUDED

- Hoonete asetus paralleelne või risti peatänavaga.
- Alale on kavandatud 0-45 graadi kaldkatusega hoonestust.
- Hoone lubatud suurim harjakõrgus on 9 m, kõrgus on piiratud maksimaalselt kuni 9 m. Alale on kavandatud 0-45 graadi kaldkatusega hoonestust, katuseharja paralleelne või risti peatänavaga.
- Fassaadid peavad olema liigendatud nii vormilt, materjalilt kui toonidelt.

Fassaadimaterjalina tohib kasutada looduslikke materjale: päekivi, laudvooderdust, krohvipinda. Keelatud kasutada sünteetilisi (plastik-, metall-, tehiskivi) materjale. Kasutama ja omavahel kombineerima peab kahte erinevat materjali.

- Värvilahenduses kasutada pastelseid, sooje ja looduslähedasi värvitoone.
- Abihoone välisilme peab olema kaasaegne ja visuaalselt nauditav. Abihoone peab sobima stiililt üksikelamu arhitektuuriga ja kontaktvõõndis asuvate hoonetega. Kõik andmed ja planeeritava ala moodustatud kruntide arvulised näitajad loe tabel nr.1 leht 1.
- Pole lubatud kasutada ümarpalki ja roogkatust.
- Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada valla arhitektiga.

3.4 HALJASTUS JA HEAKORD

Teadalolevalt on planeeritav maa-ala hetkel on kõrghaljastusega. Kõrghaljastus säilitakse, krundile rajatakse elav hekk kinnistu perimeetris. Piirdeaed: metallpostidel võrkaed H= 1.8 m tänava ja naabrikruntide poolt.

5 TEED

Planeeritav ala piirneb läänest ja lõunast sisekvartali teedega põhjast ning idast naabri kinnistutega. Olemasolev juurdepääs kinnistule tehtud tänavalt vastavalt kehtestatud Sõitme küla Leegiranna I etapi detailplaneeringule. Parkimiskohad planeeritud oma krundile. Kinnistul on olemas parkimiskohad 4-le autole.

6 KESKONNAKAITSE, JÄÄTMEKÄITLUS, HALJASTUS JA HEAKORD

Keskkonnaohtlike või keskkonda reostavaid objekte rajada pole planeeringus ette nähtud. Krundile ei tohi rajada objekte, milledest tulenev keskkonnamõju võiks kanduda üle seniste kinnistu piiride. ette nähtud. Detailplaneeringu ellurakendamine eeldatavalt olulisi negatiivseid mõjusid kaasa ei too, kui edaspidi tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnakaitselistest nõuetest ja headest tavadest kinnipidamine. Töid teostades tuleb jälgida üldisi ohutusnõudeid.

Jäätmeäritlus korralda vastavalt Kuusalu Vallavolikogu 31.märts 2005.a määrusega nr 13 "Kuusalu valla jäätmehoolduseeskiri".

Likvideeritava kasvupinnase käitlemine peab toimuma vastavalt jäätmehoolduseeskirjadele.

Jäätmete kogumisel tuleb lähtuda eelpool nimetatud määrusest. Sellest lähtuvalt kogutakse krundil tekkivad jäätmed samal krundil paiknevatesse konteineritesse ja organiseeritakse regulaarne äravedu. Sorteeritud jäätmete kogumispunkt on pakutud kavandatavale ühiskondlike hoonete maa, kus oleks võimalik paigaldada erinevate jäätmete eraldi kogumiskastid. Ohtlikele olmejäätmetele, nagu kasutatud patareid, lumineestsents-lambid jne. tuleb viia Kuusalu vallas selleks ette nähtud kogumispunktidesse. Teadalolevalt on planeeritav maa-ala hetkel on kõrghaljastusega. Kõrghaljastus säilitakse, krundile rajatakse elav hekk kinnistu perimeetris. Uue haljastuse rajamisel kasutada sellele alale looduslikult omaseid taimi ja lähtuda ökoloogilise haljastuse printsiipidest Tápne uue haljastuse asukoht lahendatakse ehitusprojekti staadiumis.

Piirdeaed: metallpostidel võrkaed H= 1.8 m tänava ja naabrikruntide poolt.

Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tuleb tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt EVS 843:2003 tabeli 9.13 nõuetele.

7 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

Tehnovõrkude lahenduse koostamisel on arvestatud olemasolevat olukorda, planeerimislahendust ja sellest tulenevaid vajadusi ning tehnovõrkude valdajate või vastavat teenust osutavate ettevõtete poolt väljastatud tehniliste tingimustega. Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel.

7.1 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

7.1.1 VEEVARUSTUS

Rajooni veevarustus on lahendatud lokaalse puurkaevuga veehaardega vendi veekihist. Puurkaev on paigutatud keset asumit, kaitsetsooniga 50m. Veevarustuse jaotustorustik on paigaldatud sõidutee kõrvale, jaotustorustikust on viidud iga kinnistu piirini eraldi veevarustuse toru ja varustatud kinnistu piiri juures maakraaniga. Veetorustiku paiknemine vt. graafiline osa, leht nr.1,2.

TULETÕRJE VEEVARUSTUS

Kvartali keskossa puurkaevu naabrusesse on paigutatud kaks tuletõrje-veehoidlat.

7.1.2 KANALISATSIOON

Kehtestatud detailplaneeringus on ette nähtud isevoolse kanalisatsiooni-torustiku rajamine planeeritava ala teenindamiseks nii, et selle hilisem väljaehitamine lõhuks minimaalselt teid ja muid kommunikatsioone. Torustik on paigutatud teemaa rohelisse alasse ühele poole teed kinnistu piiri lähedale. Iga kinnistu ette on jäetud ühenduskaev. Samast kaevust on viidud ühendustoru teisel pool asetseva kinnistu jaoks ning lõpetatud samuti ühenduskaevuga kas kinnistu piiri ääres: väljaspool kinnistut laiematel tänavatel või vahetult kinnistu alal piiri taga kitsamatel tänavatel.

Kanalisatsiooni-torustiku paiknemine vt. graafiline osa leht nr.1,2.

DRENAAZ

Sadevee eeldamiseks nähtud ette järgmine süsteem: Kinnistul imunud sadevesi drenaazisüsteemiga juhitakse tänava ääres paiknevasse drenaazi ühenduskaevu, ühenduskaev paikneb tee alas kas kinnistu piiri ääres ühel pikiteljel kanalisatsiooni-kaevuga.

Asumi teede alla rajatud drenaazkolektor, millesse ühendatakse kõigi kinnistute ühenduskaevud (paremate voolamistingimuste tagamiseks on drenaazkolektori avad pööratud ülesse); sellesse kollektorisse imuvad kõik sadeveed teedelt ja kõnniteedelt läbi roheliste teepeenarde.

7.2 SOOJUSVARUSTUS

Kvartali hoonete kütmine on lahendatud iga hoone lokaalse katlamajaga, mille kütuse valib omanik. Krundil asuval majal on kombineeritud katel puu-ja elektri küttega. Kavandatud abihoonel on ette nähtud ahjuküte.

7.3 ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustuse osas jääb Sõitme küla Leegiranna I etapi detailplaneering muudatusteta, kuna kinnistule rajatud abihoonemis ulatub kehtestatud detailplaneeringuga määratud hoonetusala, ja seoses millega tehakse Sõitme küla Rannaküla tee 11 kinnistu detailplaneeringu eskiis, ei nõua lisa elektri võimsuseid.

8 KURITEGEVUST ENNETAVAD JA RISKI VÄHENDAVAD ABINÕUD

Kuritegevust ennetavate ja kuriteohirmu vähendavate meetmete hindamisel on toetunud Eesti Vabariigi standardile EVS 809-1 2002“ Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja arhitektuur, osa 1. Linnaplaneerimine“.

Planeeritaval alal või vahetus läheduses puuduvad peremeheta hooned. Planeeringu koostamisel on arvestatud järgmisi kuritegevuse riske vähendavaid meetmeid:

- Tänavate ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustus.
 - Selgelt eristatavad liikumisteed ja juurdepääsuteed;
 - Tellida hoonetele valveteenus, soovitavalt turvafirmalt
 - Hoolitseda, et tänavavalgustus toimiks ja väliskuse ümbrus oleks pimedal ajal alati valgustatud
 - Haljastuse rajamisel mitte kasutada kõrgeid põõsaid kuhu võib end kergesti peita
 - Luua hea nähtavus, kasutada madalaid põõsaid. Puude oksad võiksid alata 2m kõrguselt
 - Paigaldada autonoomne signalisatsioon ja informeerida naabreid kuidas käituda alarmi korral
 - Liituda naabrivalvega
 - Vajalik on tagada hoonete ja rajatiste korrashoid ja tuleohutus.
 - Kasutatavad ehitusmaterjalid peavad olema kvaliteetsed ja vastupidavad
 - Erilist tähelepanu tuleb pöörata hoonete uste, akende ja lukkude kvaliteedile ja vastupidavusele
- Projekteerimisel ja hilisemale ehitamisel ja kasutamisel tuleb lisaks eelnevale arvestada ka alljärgnevaga:
- eraalade piiratud juurdepääs võõrastele
 - valduse sissepääsu piiramine
 - atraktiivsed materjalid ja värvid

Nii planeeritav tegevus kui ka selle liitmine ümbritsevasse keskkonda on planeeritud selliselt, et inimestel oleks võimalikult madal risk langeda kuriteo ohvriks.

Koostas:

Maia niisuke
Arhitekt
Liis Projekt OÜ
13.05.2015