

**KUUSALU VALD
PÕHJA KÜLA**

TAMMEOTSA KINNISTU

DETAILPLANEERING



HUVITATUD ISIK: Vivian Vulf
vivian@vulf.ee
gsm: 56679289

PROJEKT : Optimal Projekt OÜ (äriregistrikood. 11213515)
MTR reg. Nr. EEP000601
Tartu mnt. 74, Tallinn, 10144
Tel. 60 700 35 / Fax. 60 700 36

ARHITEKT: Kristiina Kokk
kristiina@opt.ee

PROJEKTIJUHT: Arno Anton
arno@opt.ee
gsm: 56983389

KÖITE SISUKORD

I MENETLUSDOKUMENDID

II SELETUSKIRI

SELETUSKIRI	3
1 SISSEJUHATUS	3
2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	3
3 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEOSTATUD UURINGUD.....	3
4 VASTAVUS HARJU MAAKONNAPLANEERINGULE.....	3
5 VASTAVUS KUUSALU VALLA ÜLDPLANEERINGULE	3
6 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	4
7 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	4
7.1 MAAKASUTUS	4
7.2 KÜLGNEVAD KINNISTUD.....	4
7.3 HOONED JA RAJATISED	5
7.4 TEHNOVARUSTUS.....	5
7.5 HALJASTUS.....	5
7.6 RELJEEF.....	5
7.7 LIIKLUSKORRALDUS	5
7.8 KEHTIVAD KITSENDUSED.....	5
7.9 PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS	5
8 PLANEERINGUGA KAVANDATAV	5
8.1 HOONESTUSTINGIMUSED	6
8.2 ARHITEKTUURINÕUDED	6
9 TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS	6
10 KESKKONNAKAITSE, HALJASTUS JA HEAKORD	7
11 JÄÄTMETE PROGNOOS JA KÄITLEMINE	7
12 MEETMED KURITEGEVUSE ENNETAMISEKS.....	7
13 MEETMED TULEOHUTUSE TAGAMISEKS	8
14 VERTIKAALPLANEERIMINE	8
15 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	8
15.1 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON	8
15.2 ELEKTRIVARUSTUS	9
15.3 SOOJAVARUSTUS	9
16 PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD	10
17 DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA.....	10

III LISAD

- Eesti Energia tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 193460
- Puurkaevu pass nr 2146 Leegiranna mü, ehitusluba purkaevu püstitamiseks
- Lauri Kleini seisukoht Tammeotsa maaüksuse detailplaneeringule
- Elustiku ekspertiis Harju maakonnas, Kuusalu vallas, Sõitme külas asuvate Laugu ja Kalda maaüksuste detailplaneeringute eskiisidele

IV JOONISED

AS-01	Situatsiooniskeem	M 1:~
AS-02	Üldplaneeringu väljavõte	M 1:~
AS-03	Tugiplaan	M 1:1000
AS-05	Põhijoonis	M 1:500
AS-06	Tehnovõrkude koondplaan	M 1:500
AS-05	1-1 ja 2-2 Skemaatilised teede lõiked	M 1:100
AS-09	Maaparanduskraavide eelvoolu skeem	M 1:~

V KOOSKÕLASTUSED

1 SISSEJUHATUS

Käesolev planeering on koostatud Harjumaal Kuusalu vallas Põhja külas Tammeotsa maaüksusele. Detailplaneeringu algatamist taotleb Vivian Vulf, kes on nimetatud kinnistu omanik.

2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

- Planeerimisseadus
- Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneering "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused". Kehtestatud maavanema 11.03.2003 korraldusega nr 356-k
- Kuusalu valla üldplaneering (kehtestatud Kuusalu Vallavolikogu 19.12.2001 otsusega nr 68)
- Kuusalu valla ehitusmäärus (kinnitatud 16.06.2010 määrusega nr 14)
- Laugu kinnistu detailplaneering;
- Kuusalu Vallavolikogu 28.05.2006.a otusega nr 23, 24, 25 kehtestatud Leegiranna elurajooni detailplaneeringud;
- Vivian Vulfi avaldus detailplaneeringu algatamiseks 26.01.2011 nr 7-1/333
- Kuusalu Vallavalitsuse 9.juuni 2011 korraldus nr 402 Põhja küla Tammeotsa kinnistu detailplaneeringu algatamine, keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine ning lähteülesande kinnitamine;
- Katastriüksuse plaan
- muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimismõisted

3 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEOSTATUD UURINGUD

- Geodeetiline alusplaan M=1:500 on mõõdistatud Dalagor OÜ poolt. Töö nr. G-013-11. Töö on väljastatud 27.06.2011.a.

4 VASTAVUS HARJU MAAKONNAPLANEERINGULE

Harju maakonna teemaplaneeringu järgi piirneb planeeritav ala lääne poolt väikese rohekoridoriga – K9, mis osaliselt läbib ka käsitletavat ala.

Kinnistu naaberalade Laugu ja Kalda kinnistute ja selle lähiala kohta on koostatud ekspert Lauri Kleini poolt 2008 aastal elustiku ekspertiis, milles on täpsustatud rohevõrgustiku piiri. Ekspertiis hõlmab ka Tammeotsa kinnistut ja hinnagus on käsitletud loomaliikide esinemist, levikut ning nende liikumist, elupaigalist struktuuri ja kaitseväärtust.

Hinnangu kohaselt kaitsealuseid objekte planeeritaval kinnistul ei asu, suurulukite liikumine toimub metsaseid alasid pidi ida-lääne ja kagu-loode suunaliselt.

Täiendavalt antud ekspertiisile on teostatud päring koostajale 2011 märtsis, millele koostaja oma vastuses esitas mõned soovitusel:

- Jätta lage ala osaliselt rohekoridori alast välja;
- otstarbeks elamud kokku koondada, mitte hajutada laiali üle kinnistu;
- arvestada elamute paigutamisel kinnistul loomade liikumissuundadega;
- rohekoridori põhja- lõuna suunalisele alale elamukrunte mitte planeerida (võimalik loomade liikumiskoridor).

Tammeotsa kinnistu osas on rohevõrgustikust jäetud välja kinnistu rohumaaga kaetud osa.

Planeeringulahenduse koostamisel on eeltoodud soovitusi arvesse võetud, ning kavandatakse hoonestusalad rohealast välja jäävale alale.

Detailplaneeringu lahendus on vastav Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringule.

Koopia eksperthinnangust ja meili teel saadud vastusest on lisatud detailplaneeringu kaustale.

5 VASTAVUS KUUSALU VALLA ÜLDPLANEERINGULE

Planeeringulahenduse kohaselt asub neli planeeritavat krunti üldplaneeringu kohasel elamualal ning ülejäänud nn valgel alal, mille sihotstarvet pole üldplaneeringus määratud ja mille muutmist tulevikus ei piirata. Kuusalu Vallavalitsus käsitleb antud detailplaneeringut üldplaneeringu kohasena. Üldplaneeringu kohane Leegiranna elamurajoon laieneb 9 elamukrundi võrra, samuti

on planeeritavad krundid suuremad kui haja-asustuses nõutud 3600m². Vastavalt Planeerimisseaduse paragraaf 9 lg 7 on kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmine vastava maa-ala üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine, üldplaneeringuga määratud hoonestuse kõrguspiirangu ületamine või muu kohaliku omavalitsuse hinnangul oluline või ulatuslik üldplaneeringu muutmine. Detailplaneeringu eesmärk on vastav valla kehtivale üldplaneeringule.

Planeering korrastab piirkonna liikluskorraldust. Kinnistut läbib kruuskattega tee, kust on juurdepääs kõrvalasuvatele kruntidele. Olemasoleva tee kohale moodustatakse eraldi transpordimaa sihtotstarbeline krunt, peale planeeringu kehtestamist see munitsipaliseeritakse ja antakse valla omandusse – nii on tagatud juurdepääsu võimalus Laugu kinnistule planeeritavatele kruntidele ning Tammeotsa krundist lääne suunas asuvatele naaberkruntidele. Kinnistul on otstarbekas sihtotstarvet ning ehitusõigust muuta arvestades naabruses kehtestatud ja menetluses olevaid detailplaneeringuid.

6 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on anda lahendid ja luua eeldused endise põllumajandusliku maastiku (väheefektiivne maakasutus) ümberkujundamiseks looduslähedase elukeskkonna tekkeks. Tallinna linna lähedus ja Kuusalu valla olemasolev ja täienev infrastruktuur määravad soodsad tingimused privaatse ja loodusläheduse elurajooni rajamiseks. Sellega seoses on käesoleva detailplaneeringu ülesandeks olemasolevale maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksusele planeerida elamumaa kinnistud, ning osa olemasolevast kinnistust jätta maatulundusmaa sihtotstarbeliseks.

Detailplaneeringu ülesandeks on määrata elamumaa kruntidele ehitus- ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääs ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

7 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

Planeeritava ala suuruseks on 10,5ha.

7.1 MAAKASUTUS

Planeeritavaks alaks on kinnistu Tammeotsa (maa-ameti andmetel):

- katastriüksuse tunnus: 35201:002:0312;
- maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%;
- kinnistu pindala: 10,5 ha, millest on 6,3 ha haritav maa, 3,4ha metsamaa, 0,5 ha muu maa (s.h. 0,2 ha veealune maa).

Lähialana kaasatakse planeeringusse maa-ala, mis on vajalik teede- ja tehnovõrkude planeerimiseks.

7.2 KÜLGNEVAD KINNISTUD

Aadress	Pindala m ²	Katastritunnus	Sihtotstarve
Karjala	7.53 ha	35201:002:0169	maatulundusmaa
Tammesauna	26.1 ha	35201:002:2350	maatulundusmaa
Otsa V	4.69 ha	35201:002:0460	maatulundusmaa
Maidu II	8.10 ha	35201:002:2103	maatulundusmaa
Laugu	27.39 ha	35201:002:0740	maatulundusmaa

7.3 HOONED JA RAJATISED

Planeeritaval alal puuduvad olemasolevad hooned. Planeeringuala läbib juurdepääsutee ning kuivenduskraavid.

7.4 TEHNOVARUSTUS

Planeeritaval alal või selle lähiümbruses on tehnovõrkudest olemas keskpingeliinid.

7.5 HALJASTUS

Planeeritav ala on 1/3 ulatuses kaetud kõrghaljastusega, mis koosneb segametsast.

7.6 RELJEEF

Vaadeldava ala maapind on suhteliselt lauge.

7.7 LIIKLUSKORRALDUS

Juurdepääs planeeritavale alale on kruuskattega valla teelt (nr 25/ Kalda) - mahasõiduga Kuusalu-Leesi maanteelt.

7.8 KEHTIVAD KITSENDUSED

- Avaliku kasutusega valla tee (nr 25/ Kalda)
- Keskpinge õhuliinid kaitsevööndiga 10+10m
- Maaparandussüsteemi reguleeriv võrk;
- Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu järgne rohevõrgustik;

Detailplaneeringu alal ega selle lähialadel ei asu teadaolevalt kaitsealuseid taime- ega loomaliike, Natura 200 võrgustiku alasid, kultuurimälestisi ega muid kaitsealuseid looduse üksikobjekte, mida kavandatav tegevus võiks mõjutada. Kaks vääriselupaika asuvad ca 250m kaugusel, nende ja Tammeotsa kinnistu vahele jääb Laugu kinnistu planeeringuala. Tammeotsa kinnistul kavandatav tegevus eeldatavalt ei avalda vääriselupaikadele olulist mõju.

7.9 PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

Planeeritav ala asub Tallinnast ca 25km kaugusel. Planeeringuala asub looduskaunis kohas hajaasustusalal Põhja külas Kuusalu vallas. Kuusalu alevikus on olemas kõik vajalikud ühiskondlikud- ja teenindusasutused - mitu kauplust, lasteaed, kool, raamatukogu, sportimisvõimalused. Planeeringualast linnulennult 500m kaugusel asub Kolga laht koos rekreatsioonivõimalusi pakkuva rannaribaga.

Alale pääseb mööda Kuusalu-Leesi maanteed. Ning juurdepääs on tagatud valla teelt nr 25, mis kulgeb osaliselt ka üle planeeritava maa-ala.

Planeeritav maaüksus piirneb kagu küljest Laugu maaüksusega, kus on kehtestatud detailplaneering elamukruntide moodustamiseks. Lääne küljes asub üks talupidamine. Ca 140m kaugusel ida suunas paikneb osaliselt väljaarendatud Leegiranna elamupiirkond, kuhu on kavandatud üksikelamute ehitamine. Samas suunas paikneb ka eelmise sajandi teisest poolest pärinevad suvilate piirkonnad. Teistel külgedel asuvad käsitletava maa-alaga sarnaste loodustingimustega kinnistud. Ümbruskaudsed krundid on elamu- või maatulundusmaa sihtotstarvetega. Kontaktvööndi alale jäävate üksikelamumaade hoonestuseks on peamiselt kahekorruselised ühepereelamud või suvilad, mille teine korrus on katusealune. Katusetüübina on levinud kahepoolse kaldkatuse kasutamine.

8 PLANEERINGUGA KAVANDATAV

Planeeritav ala on kasutusest väljalangenud põllumaa ja osaliselt võsastunud metsamaa. Planeeringuga tehakse ettepanek maakasutuse sihtotstarve määrata osaliselt elamumaaks ja osaliselt säilitada maatulundusmaa sihtotstarve.

Alale on planeeritud kokku 13 krunti. Sealhulgas 9 elamumaa krunti, mis paiknevad kasutusest väljalangenud endisel põllumaal. Elamumaa kruntidele kavandatakse üksikelamute ehitamist. Üksikute uute eramute planeerimiseks on asukoht soodne ja planeeritav hoonestus moodustab terviku naaberaladel asuvate väljaarendatud elamumaadega.

Planeering suhtub säästvalt looduslikku olukorda – uued elamumaa krundid on planeeritud ja nendele hoonestusala määratud hajaasustuse põhimõtetel. Elamumaa kruntide suurus on ca 0,5ha ning naaberkruntidel paiknevate hoonete vaheliseks kujaks on minimaalselt 20m. Olemasoleva kõrghaljastusega alale on planeeritud maatulundusmaa kasutussihotstarbeline krunt.

Olemasolevad kinnistupiirid, planeeritavad krundi piirid ning planeeritav ehitusõigus on esitatud planeeringu põhijoonisel (joonis AS-05).

8.1 HOONESTUSTINGIMUSED

Tulenevalt kruntide suuruselt on lubatud maksimaalne ehitusalune pind 500m² (sh. elamu maksimaalne ehitusalune pind 300 m² abihoone maksimaalne ehitusalune pindala 50 m²). Hoonestusala määramisel on arvestatud päästeameti nõuetega ning loogilise elamukvartali lahendusega.

Elamu korruselisus – 1+1korrust (üks põhikorrus ja üks katusekorrus)

Abihoone korruselisus – 1 korrus

Hoone maksimaalne kõrgus maapinnast – 8 m, abihoonel 5m

Hoonete arv krundil – 1 põhihoone + 3 abihoonet.

8.2 ARHITEKTUURINÕUDED

- Hoonete asetus paralleelne või risti krundi esipiiriga.
- Ühe- või kahepoolse kaldega katus. Katusekaldeks 20-40°, seejuures teine korrus katusealuse korrusena. Väiksemad katuse osad võivad olla madalama kaldega, samuti abihoone katus. Maksimaalselt võib kasutada kuni kahte erinevat katuse tüüpi.
- Elamu lubatud suurim harjakõrgus on 8 m, suurim lubatud korruste arv 1+1 (1 põhikorrus ja katusekorrus). Abihoone lubatud suurim kõrgus on 5 m, korruste arv 1.
- Hoonete vaheline minimaalne kaugus naaberkinnistutel on 20 meetrit; Abihoone ehitusala võib ulatuda kuni krundi piirini, ehitades naaberkinnistu piirile lähemale kui 4m tuleb rajada kinnistu piiri poolne hoone sein tulemüürina või sõlmida naabriga servituudi leping, et naaber võib hoonet ilma tulemüüriga ehitada 8m kaugusele olevast hoonest;
- Hoone ±0.00 on planeeritavast maapinnast 0,3-0,5m kõrgemal. Maksimaalselt võib maapinda tõsta kuni 0,5m olemasolevate maapinna kõrgusmärkide suhtes.
- Välisviimistluses kasutada paekivi, laudist, vineeri, krohvipinda. Keelatud kasutada sünteetilisi (plastik-, metall-, tehiskivi) materjale. Kasutama ja omavahel kombineerima peab kahte erinevat materjali.
- Fassaadid peavad olema liigendatud nii vormilt, materjalilt kui toonidelt.
- Hoone fassaadide värvitoonid peavad olema soojad ja looduslähedased. Mitte kasutada erksaid värve. Katusekatte värviks valida tume (must, tumehall, tumepruun)
- Planeeritavatele elamumaa kruntidele pole soovitatav piirdeaeda rajada, et võimaldada ulukitele vaba liikumine. Kui piirdeaia rajamine on siiski vajalik, siis teha seda võimalikult väikesel alal, vahetult hoonestuse läheduses. Seejuures on lubatud rajada 1,3m kõrgune piirdeaed, metallpostidel puitlattidest või võrkpiire, mida kombineerida haljastusega. Maatulundusmaa krunti piirata ei ole lubatud.
- Abihoone ja piire peab sobima elamu arhitektuuriga.
- Pole lubatud kasutada ümarpalki ja roogkatust.
- Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada valla arhitektiga.

9 TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS

Juurdepääs planeeritavale alale on kruuskattega valla teelt (nr 25/ Kalda) - mahasõiduga Kuusalu-Leesi maanteelt.

Planeeringuala sisene läbiv sõidutee on planeeritud paralleelselt kuivenduskraaviga ning kasutades maksimaalselt olemasoleva tee asukohta. Kruntidele juurdepääsuks on planeeritud tupiktee, mille lõpus paikneb ümberpööramisplats. Läbiva tee maa-ala laiuks, kus paikneb osaliselt ka kuivenduskraav, on planeeritud 20m. Tupiktee maa-ala koridori laiuks on planeeritud 10m. Planeeringuga tehakse ettepanek projekteeritava tee kohale avaliku

kasutusega transpordimaa kruntide moodustamiseks, mis planeeringu kehtestamise järel munitsipaliseeritakse. Planeeringuala siseteede planeerimisel on arvestatud projektkiirusega kuni 30km/h. Parkimine toimub kinnistu siseselt. Arvestatud on 3 parkimiskohta eramu kohta.

10 KESKKONNAKAITSE, HALJASTUS JA HEAKORD

Kruntidele ei tohi rajada objekte, milledest tulenev keskkonnamõju võiks kanduda üle seniste kinnistu piiride. Keskkonnaohtlike või keskkonda reostavaid objekte rajada pole planeeringus ette nähtud. Detailplaneeringu ellurakendamine eeldatavalt olulisi negatiivseid mõjusid kaasa ei too, kui edaspidi tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnakaitselistest nõuetest ja headest tavadest kinnipidamine. Ehitustegevusega kaasneb tõenäoliselt lühiajaline müra, jäätmete ja avariiohtlike olukordade (liiklus, ohud elamute ja vee-, kanalisatsiooni- ja elektripaigaldiste trasside ehitusel), millel ei ole eeldatavalt pikaajalist olulist mõju inimesele, tema tervisele, looduskeskkonnale või kultuuripärandile. Töid teostades tuleb jälgida üldisi ohutusnõudeid.

Suurim ja olulisim kumuleeruv mõju Leegiranna elamurajoniga kaasneb liiklustiheduse kasvuga. Kinnistul paiknevad maaparanduskraavid, mille toimimise tagamine on maaparandusseaduse kohaselt maaomaniku kohustus. Varemrajatud maaparanduskraavid säilitatakse, tee läbiviikude kohtadele rajatakse truubid. Maaparanduskraave tuleb regulaarselt korrastada ja hooldada. Maaparandushoiuala määratud ei ole, samuti pole teada drenaažikuivendusvõrgu olemasolu. Piirkonna põhjavesi on hästi kaitsutud.

Maksimaalne hoonetealune pind moodustab väikese osa krundi pindalast ja ülejäänud osas on võimalik säilitada olemasolev olukord või haljastada täiendavalt kõrghaljastusega. Uue haljastuse rajamisel kasutada sellele alale looduslikult omaseid taimi ja lähtuda ökoloogilise haljastuse printsiipidest. Soovitav on planeeritavatele elamumaa kruntidele kõrghaljastuse istutamine arvestusega krundi iga 300m² kohta üks väärtuslik puu, mille täiskasvanud kõrgus on minimaalselt 6m. Lisaks on soovitatav istutada viljapuid ja kõrgeid ilupõõsaid nagu sirelid, lodjapuu jmt. Täpne uue haljastuse asukoht lahendatakse ehitusprojekti staadiumis.

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

11 JÄÄTMETE PROGNOOS JA KÄITLEMINE

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

Likvideeritava kasvupinnase käitlemine peab toimuma vastavalt jäätmehoolduseeskirjadele.

Planeeritud elamute olmeprügi kogumine on ette nähtud omal krundil paiknevatesse prügikonteineritesse, mille tühjendamise ja prügi äraveo kohta peab kinnistu omanikul olema sõlmitud vastava ettevõttega leping. Jäätmete kogumist on kohustuslik läbi viia sorteeritult, et võimaldada jäätmete taaskasutamist ja kõrvaldamist (viimist keskkonda) ning luua võimalus ohtlike jäätmete kogumiseks ja äraveoks spetsiaalsesse ladustamiskohtadesse. Elamutegrupile on planeeritud üks ühine paberi ja papi kogumiskonteiner, mille tühjendamise ja prügi äraveo kohta peab kinnistu omanikel olema sõlmitud vastava ettevõttega leping. Kogumismahutite asukohad määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil. Elamukruntidel on biolagunevad jäätmed ette nähtud komposteerida.

Nii prügikonteinerid kui komposter peab asuma naaberkrundist vähemalt 3 meetri kaugusel. Prügi äravedu peab toimuma vastavat kvalifikatsiooni omava ettevõtte poolt.

12 MEETMED KURITEGEVUSE ENNETAMISEKS

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

Planeeritaval alal on planeerimise ja strateegiate rakendamine võimalik teatud piires, rakendatavad võimalused on järgmised:

- nähtavus
- juurdepääsuvõimalus
- territoriaalsus

- atraktiivsus
- vastupidavus
- valgustatus

Käesolev planeering soovib:

- kinnistud valgustada ja heakorrastada
- üldine heakorrastus soodustab turvalisust
- tagada hea nähtavus
- parkida sõidukid oma krundile
- kasutada vastupidavaid materjale
- paigaldada selged viidad
- selgelt eristatavad juurdepääsud.

13 MEETMED TULEOHUTUSE TAGAMISEKS

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks:

Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004.a. määrus nr. 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded.“

Vajaliku tuletõrje kustutusvee hulga tagamiseks on planeeritava krundi pos 6 lõunapoolsesse nurka, planeeritud kaks 24m³ suurust soojustatud tuletõrje veemahutit, mille juurde pääsemiseks on määratud ümber mahutite juurdepääsuservituudi vajadusega ala. Tuletõrje veevõtukohta rajamisel lähtuda EVS 812-6:2005.

Planeeritavate elamute tulepüsivusklass määratakse hoone ehitusprojekti koostamise käigus.

Planeeringulahenduses on kavandatud väikseimaks hoonetevaheliseks kauguseks 20m, mis võimaldab ehitada kruntidele erineva tulepüsivusklassiga hoonestust. Põhijoonisel on näidatud lubatud hoonestusala. Päästemeeskonnale peab olema tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.

14 VERTIKAALPLANEERIMINE

Detailplaneeringuga haaratud alal absoluutkõrgusmärgid jäävad vahemikku 17,94m kuni 12,75m vahele, olles lauge kaldega lääne suunas.

Sademeveesi immutatakse pinnasesse, või juhitakse läbi planeeritava drenaaži- ja sademeveekanaliseerimisvõrgustiku kuivenduskraavidesse. Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada vihmavete mitte kaldumine naaberkinnistutele.

Vertikaalplaneerimisel ei või krundi pinda tõsta hoonestatud naaberkinnistute pinnast kõrgemale, et vältida sadevete valgumist krundist väljapoole. Maksimaalselt võib maapinda tõsta kuni 0,5m olemasolevate maapinna kõrgusmärkide suhtes.

15 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 vahelised kaugused täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus. Detailplaneeringuga on esitatud põhimõtteline lahendus.

Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel tehnovõrkude koondplaan AS – 06.

15.1 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Elamurajoon on kavas ühendada perspektiivselt Kuusalu valla ühiskanalisatsiooniga, reoveed suunatakse Kuusalu regionaalsesse reoveepuhastisse. Torustike valmimiseni tuleb reoveed koguda lekkekindlatesse kogumismahutitesse.

Vee- ja kanalisatsiooni osas on määratud kinnistute perspektiivne veevarustuse ja reovee eelvoolu vajadus ning põhimõtteline lahendus.

Käesolevaga on planeeritud veetrassi ühendus Leegiranna elamupiirkonnas väljaehitatud torustikule, mis paikneb planeeringualast ca 350m kaugusel. Detailplaneeringu käigus moodustatavate uute elamumaa kinnistute piirist mitte kaugemale kui 1m väljapoole projekteeritakse sulgarmatuur (kummkilsiiber), mis jääb kinnistu liitumispunktiks ühisveevärgiga.

Planeeritud veetrassiga paralleelselt on näidatud perspektiivne kanalisatsioonitrass, mille eelvooluks on Leegiranna elamurajoonis paiknev reoveepuhasti. Detailplaneeringu käigus moodustatavate uute kinnistute piirist mitte kaugemale kui 1m väljapoole projekteeritakse kanalisatsiooni vaatluskaev, mis jääb kinnistu liitumispunktiks ühiskanalisatsiooniga.

Kuni kanalisatsioonistrasside väljaehitamiseni on igale elamumaa sihtotstarbelisele krundile planeeritud olmereovee mahutid kujaga 5m. Kanalisatsioonitorude ja –rajatiste paiknemine krundisiseselt lahendatakse konkreetse hoone ehitusprojekti käigus.

Torustike täpne asukoht määratakse tööprojektiga. Ühisveevärk ja ühiskanalisatsiooni torustikud ning moodustatavate kruntide liitumispunktid projekteeritakse ja ehitatakse välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele ning kehtivatele normidele RIL 77-1990 teemaa-alale Täiendavat informatsiooni vt. jooniselt tehnovõrkude koondplaan.

Planeeritav vee- ja kanalisatsioonitorustik kulgeb osaliselt üle naaberkrundi Otsa V. Trasside juurdepääsuks ja hooldamiseks on määratud, trasside kaitsevööndi ulatuses, servituudi seadmise vajadusega ala 615 m², koridori laiusega 4,5m.

Kruntide liigne pinnasevesi juhitakse läbi planeeritava dreneažitorustiku kuivenduskraavi, mis kulgeb paralleelselt olemasoleva avaliku teega, Laugu kinnistu kõrval ja suundub läbi Leegiranna elamupiirkonna mereni. Maatulundusmaa krundilt juhitakse liigset pinnasevett ära olemasoleva kraavi kaudu, mis suundub otse mereni (vt maaparanduskraavide eelvoolu skeem). Sadevete juhtimine (imbumine) ühiskanalisatsioonitorustikku peab olema välistatud. Dreneažitorustik on planeeritud tupiktee kõrvale, et koguda sademetevett ka tee maa-alalt.

Vajaliku tuletõrje kustutusvee hulga tagamiseks on planeeritava krundi pos 6 lõunapoolsesse nurka, planeeritud kaks 24m³ suurust soojustatud tuletõrje veemahutit, mille juurde pääsemiseks on määratud ümber mahutite juurdepääsuservituudi vajadusega ala.

15.2 ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustuse osas on määratud perspektiivne elektrivajadus ning antud elektrivarustuse põhimõtteline lahendus nii Tammeotsa kinnistule kui sellega külgnevale Laugu kinnistu detailplaneeringuga planeeritud elamutele.

Elektrivarustuse koostamise aluseks on OÜ Jaotusvõrgu Tallinn-Harju regiooni 15.07.11.a väljastatud tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 193460.

Detailplaneeringu joonistele on kantud olemasolevad elektriliinirajatised – planeeringuala läbiv keskpinge õhuliin. Keskpingeliini kaitsevöönd on 10+10m mõlemale poole liini telge.

Detailplaneeringus on planeeritud uus 10/0,4 kV komplektalajaam, sõidutee juurde, toide Salmistu fiidri 10 kV õhuliinilt, post nr 37. Alajaamale pole määratud eraldi tootmismaa sihtotstarbelist krunti, vaid määratud kaitsevööndi ja juurdepääsu tee ulatuses servituudi vajadusega ala, kuhu peab olema teenindamiseks ööpäevaringne vaba juurdepääs.

Planeeritavate elamumaa kruntide elektrienergiaga varustamine on ette nähtud kahekohalistest (3x25A) liitumiskilpidest. Liitumiskilbid on planeeritud juurdepääsu tee äärde, tee maa-alale, toitega projekteeritavalt 0,4kV maa kaabelliinilt. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastava liini.

Kaabelliinide täpne asukoht määratakse tööprojekiga, mis tuleb täiendavalt kooskõlastada tehniliste tingimuste väljastajaga OÜ Jaotusvõrk.

Täiendavat informatsiooni vt. jooniselt tehnovõrkude koondplaan.

15.3 SOOJARVASTUS

Planeeritavate üksikelamute soojavarustuse tagamiseks on otstarbekas kasutada maasoojuskütet, mille efektiivsust tõsta puiduküttel ahju või kaminaga.

16 PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD

Planeeringuala suurus	10,5 ha
Kruntide arv planeeritaval alal	13
Elamumaa	9
Transpordimaa	3
Maatulundusmaa	1
Maabilanss	
Üksikelumaa (EE100%)	47 770 m ²
Maatulundusmaa (Mm100%)	45 645 m ²
Transpordimaa (L100%)	9070 m ²

17 DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Planeeringu elluviimiseks vajalikud teed ja trassid ehitatakse välja arendajate vahel sõlmitavate kokkulepete alusel.

Kopra tee on siiani eratee. Enne käesoleva detailplaneeringu realiseerimist ja hoonetele ehituslubade väljastamist, tuleb arendajal (maaomanikul) jõuda teede kasutamise osas omanikega kokkuleppele.

Enne krundile ehitusloa taotluse esitamist peab vastava krundi osas olema välja ehitatud juurdepääsu võimaldav juurdepääsutee ning krundi teenindavad tehnovõrgud kuni kruntide liitumispunktideni.

Detailplaneeringu elluviimine, ehk eluhoonete ehitus toimub kahes etapis.

Koostas:

Kristiina Kokk
Arhitekt
Optimal Projekt OÜ

13.03.2012