

Raivo Tabri Arhitektuuribüroo OÜ
Registri kood 11904035
MTR reg. nr. EEP001917
Pärnu mnt 139 C, 11317 Tallinn
tel +372 5340 6078
info@tabri.ee



**RAIVO
TABRI
ARHITEKTUURI-
BÜROO**

OBJEKT : **KÄOOJA TEE 22 KINNISTU
DETAILPLANEERING**

STAADIUM : **DETAILPLANEERINGU PROJEKT**

ASUKOHT : **KÄOOJA TEE 22
SALMISTU KÜLA
KUUSALU VAL, HARJUMAA**

TÖÖ NR : **2012-11-13DP**

TELLIJA : **ALEXEY SOLOVOV**

OMANIK : **ALEXEY SOLOVOV**

PROJEKTEERIJA: **RAIVO TABRI
ARHITEKTUURIBÜROO OÜ**

VASTUTAV SPETSIALIST

ARHITEKT IV : **RAIVO TABRI**

ARHITEKT: **SIIM SEPP**

VÄLJASTATUD: **26.10.2012**

KÄOOJA TEE 22 KINNISTU DETAILPLANEERINGU SISUKORD

OSA I

KÄOOJA TEE 22 KINNISTU DETAILPLANEERINGU SELETUSKIRI JA GRAAFILINE MATERJAL – DP JOONISED

1. KÄOOJA TEE 22 KINNISTU DETAILPLANEERINGU SELETUSKIRI
2. KÄOOJA TEE 22 KINNISTU DETAILPLANEERINGU GRAAFILINE MATERJAL / DP JOONISED

OSA II

KÄOOJA TEE 22 KINNISTU DETAILPLANEERINGU MENETLEMISE DOKUMENDID

3. KÄOOJA TEE 22 KINNISTU DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSTE LOETELU
4. KÄOOJA TEE 22 KINNISTU DETAILPLANEERINGUGA SEOTUD DOKUMENTIDE LOETELU

OSA I

KÄOOJA TEE 22 KINNISTU DETAILPLANEERINGU SELETUSKIRI JA GRAAFILINE MATERJAL – DP JOONISED

1.	KÄOOJA TEE 22 KINNISTU DETAILPLANEERINGU SELETUSKIRI	
1.1	Üldosa	1
1.2	Olemasolev olukord	1
1.3	Kehtiva Arni ja Klaukse kinnistute detailplaneeringu muutmise põhjendus	1
1.3.1	Kehtiva Arni ja Klaukse kinnistute detailplaneeringu järgi on Käeoja tee 22 krundile määratud järgmised ehitusõigused / krundile esitatud näitajad.	2
1.3.2	Käooja tee 22 kinnistu detailplaneering teeb ettepaneku muuta kehtivat Arni ja Klaukse kinnistute detailplaneeringu ehitusõigust/krundile esitatud näitajaid.	2
1.3.3	Käooja tee 22 kinnistu detailplaneering teeb ettepaneku muuta kehtivat Arni ja Klaukse kinnistute detailplaneeringut kanalisatsiooni lahenduse osas.	2
1.3.4	Käooja tee 22 kinnistu detailplaneering muudab kehtivat Arni ja Klaukse detailplaneeringut, kuna Käooja tee 22 krundile on väljaehitatud drenaaž ja kraav.	2
1.4	Planeeringu kontaktvööndi linnaehituslik analüüs	2
1.5	Planeerimislahendus	2
1.5.1	Üldist	2
1.5.2	Kruntimine ja hoonestus	3
1.5.3	Haljastus ja heakorrastus	3
1.5.4	Ettepanekud ja seletused moodustatud kruntidele	3
1.5.5	Planeeritava maa-ala bilanss	4
1.5.6	Tehnilis-majanduslikud näitajad	4
1.5.7	Liiklus ja juurdesõiduteed	4
1.6	Vertikaalplaneerimine	4
1.7	Keskkonnatingimused, haljastus, heakorrastus ja turvalisus	5
1.7.1	Keskkonnatingimused kavandatava elluviimiseks	5
1.7.2	Haljastus ja heakorrastus	5
1.7.3	Kuritegevuse ennetamine	5
1.8	Veevarustus ja kanalisatsioon	6
1.8.1	Veevarustus	6
1.8.2	Kanalisatsioon	6
1.8.3	Tuletõrjerveevarustus ja tuleohutus	7
1.8.4	Sademevete ärajuhtimine	7
1.8.5	Drenaaž	7
1.9	Elektrivarustus	8
1.10	Sidevarustus	8
1.11	Küttevarustus	8

2. KÄOOJA TEE 22 KINNISTU DETAILPLANEERINGU GRAAFILINE MATERJAL / DP JOONISED

Asukohaskeem		A-01
Tugiplaan	M 1: 500	A-02
Põhijoonis tehovõrkudega	M 1: 500	A-03
Uponor 15m3 biopuhastit/annuspuhastit tutvustav materjal		

OSA II

KÄOOJA TEE 22 KINNISTU DETAILPLANEERINGU MENETLEMISE DOKUMENDID

3. KÄOOJA TEE 22 KINNISTU DETAILPLANEERINGU KOOSKÖLASTUSTE LOETELU

- 3.1 Päästeameti Põhja Päästkeskus
- 3.2. Elektrilevi OÜ, arendus-ehitusosakond
- 3.3. Andres Kulbas, olmevee ja sademevee trasside omanik

4. KÄOOJA TEE 22 KINNISTU DETAILPLANEERINGUGA SEOTUD DOKUMENTIDE LOETELU

- 4.1 Kuusalu Vallavalitsuse korraldus nr. 331; 17.05.2012 „Salmistu küla Käooja tee 22 kinnistu detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine“ 1-lehel
- 4.2 Kuusalu Vallavalitsuse korralduse nr. 331; 17.05.2012 lisa „Käooja tee 22 kinnistu detailplaneeringu lähteülesanne“ 2-lehel
- 4.3 Väljavõte kehtivast Arni ja Klaukse 2 kinnistute detailplaneeringust 1-lehel
- 4.4. Käooja tee 22 topo-geodeetiline alusplaan, M 1:500 1-lehel
- 4.5 Projekteeritud elamu asendiplaan kehtiva ehitusloaga 1-lehel
- 4.6. Asendiplaan projekteeritud elamu ja planeeritava saunahoone välisvõrkude lahendustega 1-lehel
- 4.7 Ehitatava üksikelamu tutvustus 1-lehel
- 4.8 Planeeritava saunahoone tutvustus 1-lehel
- 4.9 Võrgu- ja elektrileping nr 6167834627 3-lehel
- 4.10 Olmevee- ja sademevee trassidega liitumine ja olmeveevarustuse tingimused. 01.08.2012 1-lehel
- 4.11 Vee-sademevee- ja kanalisatsiooni tarvidus Käooja tee 22 krundil 1-lehe

1. KÄOOJA TEE 22 KINNISTU DETAILPLANEERINGU SELETUSKIRI

1.1 ÜLDOSA

Detailplaneeringu (edaspidi DP) eesmärk on olemasoleva Käooja tee 22 elamumaa krundi (35201:002:0418) ehitusõiguse suurendamine ja uute ehitusõiguste seadmine. DP-ga määratakse krundile maksimaalne lubatud ehitusalane pind, hoonestusalad, ligipääsud, parkimiskohad, tehnovõrkudega varustamine, heakorrastus, servituudivajadused jm. Planeeritav maa-ala asub Kuusalu vallas, Salmistu külas, Käooja tee ääres. Juurdepääs alale on Käooja teelt. Käooja tee 22 kinnistu detailplaneering on koostatud krundi omaniku Alexey Solovov tellimusel.

Detailplaneeringu aluseks on järgmised dokumendid:

- Kuusalu Vallavalitsuse korraldus nr 331, 17. mai 2012, „Salmistu küla Käooja tee 22 kinnistu detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine“
- Kuusalu Vallavalitsuse korralduse nr 331, 17. mai 2012 lisa „Käooja tee 22 kinnistu detailplaneeringu lähteülesanne“

1.2 OLEMASOLEV OLUKORD

Käooja tee 22 kinnistu (35201:002:0418) suurus on 5 320 m² ja sihtotstarve on elamumaa. Kuusalu valla üldplaneeringuga on planeeritava ala maakasutuse juhtotstarve määratud elamu reservmaa. Käooja tee 22 kinnistu on hoonestamata ning kaetud kõrghaljastusega. Arni – Klaukse elamukvartalis on üksikud krundid hoonestatud. Planeeritava kinnistu piirinaabrid on Käooja tee 20 (35201:002:0417), Käooja tee 24 (35201:002:0419), Käooja tee 11 (35201:002:0445) ja Käooja tee (35201:002:0428) Planeeritava kinnistu sihtotstarve on elamumaa, mis piirneb läänest ja idast elamukruntidega, lõunast üldkasutatava maa ning transpordimaaga ning põhjast reformimata riigimaaga (EHAK kood 7390). Kinnistu loodeserva läbib drenaažikraav. Käooja tee 22 kinnistu on kerge reljeefiga langedes põhja poole.

Käooja tee 22 kinnistule on varem projekteeritud üksikelamu (ehitusloa nr. 3067; jrk 9014662; 17.01.2008) mis on mahuliselt kahe risküliku liitumisel saadud maht ja mida katavad lamekatused ja katuseterrassid. Hoone on 2 maapealse korrusega, 7,6 m kõrgune telliskivivoodriga viimistletud üksikelamu ehitusaluse pinnaga 273,6 m². Kinnistu on haljastatud rohke kõrghaljastusega, kus peamisteks liikideks on mänd (lõuna ja kagu külgedel) ja kask (peamiselt loode külgedel).

1.3 KEHTIVA ARNI JA KLAUKSE KINNISTUTE DETAILPLANEERINGU MUUTMISE PÕHJENDUS

Käooja tee 22 kinnistu omanikul Alexey Solovovil on soov luua looduskaunile krundile meeldiv ja kaasaegne elukeskkond, kus oleks koht nii elamule kui ka saunahoonele – nii nimetatud väikesele SPA-le. Saunamaja projekti koostades mõistis krundi omanik, et lubatud 140m² (ehitusloaga elamu ehitusalune pind oli 260m²) suuruse ehitusaluse pinnaga saunamaja jääb tema unistustes väikeseks ja sellest tingitult projekteerisime saunahoone eskiisprojekti juba omaniku soove arvestades ja mille ehitusaluseks pinnaks sai 268,9m²

Suurema ehitusaluse pinnaga sauna projekteerimist toetas ka Käooja tee krundi suurus, mis on 5320m². Lähtuvalt Arni ja Klaukse kinnistute detailplaneeringust on naaberkruntide täisehitusprotsent 11-15% siis, kui Käooja tee 22 krundile sai projekteeritud suurema ehitusaluse pinnaga sauna siis ikkagi krundi täisehitusprotsent hakkas olema 11,2%, mis ei olnud suurem naaberkruntide täisehitusprotsendist. Krundile

planeeritud suuremat ehitusalust pinda hinnates seda läbi naaberkruntidele planeeritud täisehitusprotsendi, siis me ei riku sellega tänast elamukvartali hoonestuse tihedust, mis arvestab planeeritud krundi suurust.

1.3.1 Kehtiva Arni ja Klaukse kinnistute detailplaneeringu järgi on Käoaja tee 22 krundile määratud järgmised ehitusõigused / krundile esitatud näitajad:

Krundi planeeritud suurus	5344m ²
Ehitusalune pind (max)	400 m ²
Krundi täisehituse % (max)	9 %
Korruselisus (max)	2
Hoonete arv krundil (max)	3
Suletud brutopind m ² sihtotstarvete kaupa	EE 800

(vastavalt detailplaneeringu liigile) Piirangud: korruselisus 2; katusekalle 0 kuni 25°; elamu sokli max kõrgus 0,5 m + elamu kõrgus 7,5m; TP-2

1.3.2 Käoaja tee 22 kinnistu detailplaneering teeb ettepaneku muuta kehtivat Arni ja Klaukse kinnistute detailplaneeringu ehitusõigust/krundile esitatud näitajaid alljärgnevas osas:

Ehitusalune pind (max)	550 m ²
Krundi täisehituse % (max)	11,2 %

1.3.3 Käoaja tee 22 kinnistu detailplaneering teeb ettepaneku muuta kehtivat Arni ja Klaukse kinnistute detailplaneeringut kanalisatsiooni lahenduse osas. Käoaja tee 22 planeering näeb ette krundile hoonete kanalisatsiooni lahenduseks 15m³ suuruse Uponori biopuhasti/annuspuhasti, mis asendab kehtivas planeeringus ettenähtud kinniseid kogumismahutid. Muudatuse tingis see, et krundil olevale elamule lisandus saunahoone, mis suurendab heitvee koguseid pea poole võrra (elamu 2,6 l/s ja planeeritav saunahoone 2,1 l/s).

1.3.4 Käoaja tee 22 kinnistu detailplaneering muudab kehtivat Arni ja Klaukse detailplaneeringut, kuna Käoaja tee 22 krundile on väljaehitatud drenaaž ja kraav, mis tuleb piirangutega määratleda ja DP käigus seadustada.

1.4 PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI LINNAEHITUSLIK ANALÜÜS

Planeeritav kinnistu asub tiheasustusalal. Kuusalu valla üldplaneeringuga on planeeritava ala maakasutuse juhtotstarve määratud perspektiivseks elamumaaks. Käoaja teel on välja kujunemas elukeskkond, mille moodustavad pereelamud koos abihoonetega. Planeeritav ala asub Käoaja tee suhtes tänava loodenurgas ja on teiste üksikelamute ja abihoonete läheduses. Linnaehituslikust printsiibist johtuvalt jääb planeeritav krunt Salmistu küla ja Käoaja tee elukeskkonda. Käoaja tee äärsete üksikelamute ehitusjoon on veel väljakujunemata.

1.5 PLANEERIMISLAHENDUS

1.5.1 Üldist

Planeeritava kinnistu maasihtotstarve on elamumaa. Detailplaneering ei sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekut. Detailplaneeringu lahendus lähtub maaüksuse piiridest, olemasolevast hoonestusest ja haljastusest, olemasolevatest juurdepääsu võimalustest ning võimalikust liikluskorralduse põhimõttest, kõrghaljastuse maksimaalsest säilitamisest ning uute tehnorajatiste väljaehitamise vajadustest.

1.5.2 Kruntimine ja hoonestus

Krundi kuju ja suurust käesoleva lahendusega ei muudeta. Planeerimisel on arvestatud olemasolevate kinnistute piiride, looduskeskkonnaga, kus maksimaalselt säilitatakse olemasolev väärtuslik kõrghaljastus ning arvestatakse olemasolevate juurdesõiduteedega. Terviklik ja arhitektuuriselt ühtne elukeskkond kujundatakse hoonestuse mahuga, mis arvestab krundile antud ehitusõigustega ja planeeritud liikluskorraldusega. Detailplaneeringuga määratakse kruntide maksimaalseks täisehituse protsendiks 10,4%. Planeeritavale alale jääb sissepääsuks maa, kus Käooja tee 22 kinnistu külgnab Käooja tee transpordi maaga. Krundil võib olla kuni 3 ehitist, sh. üks elamu ja kaks abihoonet – näiteks saun ja väliköök. Hoonete sidumisel kruntidele tuleb arvestada ilmakaartega ja ehitusaladega, mis on määratud kehtestatud detailplaneeringuga. Hoonete projektid ja asukoht krundil tuleb kooskõlastada eskiisi staadiumis detailplaneeringu koostajaga ja Kuusalu Vallavalitsusega.

1.5.3 Haljastus ja heakorrastus

Krundi sisemine planeering moodustab ühtse terviku koos hoonete ja juurdesõiduteega ning kõrg- ja madalhaljastusega, mis lahendatakse koos elamu ja abihoonete projekteerimisega. Olmejäätmete kogumine elamukrundil toimub kinnistesse konteineritesse, nende asukohad täpsustatakse hoonete projekteerimisel. Jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda Kuusalu valla jäätmehoolduseeskirjast. Krundil asuva prügikonteineri tühendamiseks peab krundi omanik sõlmima lepingu Kuusalu asulas vastavat teenust pakkuva ja tegutsemisluba omava ettevõttega. Ohtlikud jäätmed tuleb viia vastavalt vallas asuvasse kogumis- või üleandmispunkti.

1.5.4 Ettepanekud ja seletused moodustatud kruntidele

Olulised arhitektuursed nõuded:

Arhitektuursete nõuete määramisel on lähtutud lähipiirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadist, varem kehtestatud detailplaneeringust ja Kuusalu Vallavalitsuse poolt väljastatud lähteseisukohtadest. Ehitusaluse pinna määramisel on lähtutud Kuusalu Vallavalitsuse poolt väljastatud lähteseisukohtadele - maksimaalselt 550 m². Käooja tee 22 krundi hoonestus peab järgima kaasaegset funktsionalistlikku arhitektuuri stiili. Projekteeritavad hooned tuleb eskiisi staadiumis kooskõlastada Kuusalu Vallavalitsuse arhitektiga.

P O S . N R . 1

Planeeringu lahendus:

- krundi suurus on 5 320 m²;
- krundi sihtotstarve on 100% EE - elamumaa;
- krunt moodustatakse kinnistust Käooja tee 22 (35201:002:0418);
- võttes arvesse varem kehtestatud detailplaneeringut on ehituskeeluala seatud krundi põhjapiirist 20,0 m kaugusele, idapiirist 5,0 m kaugusele, lõunast 8,0 m kaugusele ja läänest 10,0 m kaugusele
- planeeritud krundil säilitada maksimaalselt kõrghaljastus;
- juurdesõit planeeritud Käooja teelt;
- normatiivne parkimisvajadus krundil on 2 parkimiskohta, planeeritud 2 kohta;

Olulised arhitektuursed nõuded:

- krundi maksimaalne hoonete ehitusalune pind on 550m² (10,4% krundi suurusest);
- krundile võib planeerida ühe üksiklamu kahe abihoonega (nt. saun ja väliköök);
- hooned tuleb planeerida krundi hoonestatavale alale, hoonete konsoolsed mahud ja räästad võivad ulatuda 0,5 m ulatuses krundi ehituskeelualasse;

- hoonete põhimahu katusekalded peavad jääma vahemikku 0° kuni 25°;
- katusetüüpidest on lubatud: lame- ehk nullkatus, viilkatus, pultkatus;
- üksikelamu lubatud maksimaalne kõrgus projekteeritavast maapinnast on 8,5m;
- abihoonete lubatud maksimaalne kõrgus projekteeritavast maapinnast on 7.4m;
- üksikelamu lubatud maksimaalne korruselisus on 2 pealmaakorrust;
- abihoonete lubatud maksimaalne korruselisus on 1- 2 pealmaakorrust;
- soklijoone kõrgusele piiranguid ei seata, peab proportsionaalselt sobima hoonete mahtudega ;
- hoone ±0,00 soovituslik siduda 40cm kuni 60cm projekteeritavast maapinnast;
- üksikelamu ja abihoonete minimaalne lubatud tulepüsivusaste on TP-3;
- lubatud maksimaalselt 1,2 m kõrgused piirdeaiad;
- keelatud fassaadiviimistlusmaterjalid: looduslikke materjale imiteerivaid tehismaterjale; palk või freespalk domineeriva viimistlusmaterjalina;
- Planeeritavate hoonete välisviimistluses kasutada looduslikke materjale, näiteks puit, tellis, klaas, teras;
- Krunt on koormatud drenaažile ja kraavile määratud servituudi alaga, kraavi ja drenaaži omaniku Andres Kulbas'e kasuks.

1.5.5 Planeeritava maa-ala bilanss

Planeeritavate kruntide sihtotstarvete jaotumine protsentuaalselt: EE 100%

Planeeritavate kruntide sihtotstarvete jaotumine ruutmeetrite kaupa: EE 5 320m²

1.5.6 Tehnilis-majanduslikud näitajad

Planeeritava ala suurus:	0,5ha
Olemasoleva Käooja tee 22 kinnistu suurus:	5 320m ²
Olemasoleva kinnistu sihtotstarve:	EE 100%
Planeeritav kruntide arv:	1tk
sellest elamumaakrundid	1tk
Elanike arvu prognoos	4
Normatiivne parkimiskohtade arv (vastavalt EVS 843:2003)	2
Planeeritud parkimiskohtade arv	2

1.5.7 Liiklus ja juurdesõiduteed

Planeering näeb olemasoleva juurdepääsutee säilitamist. Juurdesõit planeeritud kruntidele toimub Käooja teelt. Täpne naaberkinnistute paiknemine ja kinnistute nimed on välja toodud tugiplaani joonisel. Krundisisesed teed rajatakse 3,5m laiused. Teede täpsed lahendused ja kulgemised antakse ehitusprojekti mahus. Nii projekteeritavale kui ka olemasolevale elamumaakrundile on vastavalt EVS 843:2003 punktidele 10.2.2. lõik (7) ja tabelile 10.2 nõutud 1 koht elanikule ja 1 koht külalisele. Projekteeritud on 1 koht elanikule ja 1 koht külalisele mille täpne lahendus antakse krundisiseselt ehitusprojekti käigus.

1.6 VERTIKAALPLANEERIMINE

Üldine pinnareljeef krundi lõunaosas tasane ning keskosast põhjapoole on lauge langusega mere poole. Kinnistu kõrgusmärgid jäävad vahemikku +3,29 ja + 1,08. Moodustatud krundile juurdesõidutee planeerimisel on arvestatud naaberhoonestusega ja olemasolevate teedele projekteeritud kõrgusmärkidega vastavalt topo-plaani mõõdistusele. Teeprojekti mahus täpsustub projekteeritud hoonestuse kõrguslik

sidumine olemasolevast maapinnast. Elamu projekteerida madalal sokliil, sokli täpne kõrguslik lahendus määratakse elamu arhitektuurse osa projektis.

Detailplaneering määrab Käooja tee 22 kruntidele ehitusala, millega tuleb arvestada elamute projekteerimisel. Planeeritav hoonestus peab paiknema DP toodud hoonestusalal, täpsed - tegelikud hoonete paiknemised hoonestusalal selguvad elamute projekteerimise käigus koos krundi vertikaalplaneerimise ja kõrgusliku sidumisega. Hoonete projektide sidumine asendiplaanilehel vertikaalplaneerimine on toodud soovituslikud esimese korruse põranda $\pm 0.00 = + 3,00$ kuni $+4,00$. Hoonete projekti koostamisel tuleb arvestada kinnistu reljeefiga nii, et oleks tagatud vihmavee ärajuhtimine omal krundil. Liigvesi immutatakse pinnasesse või juhitakse kraavi. Kooritav kasvupinnas ja kaevikutest väljakaevatav pinnas kasutatakse ära oma krundi vertikaalplaneerimisel. Täiteliiva on vajalik teedehituse ja elamute aluskihtide ehitamiseks. Detailplaneeringu alale on koostatud geoloogilised uuringud, mida saab kasutada arhitekt ja insener hoonetele vundamentide projekteerimiseks.

1.7 KESKKONNATINGIMUSED, HALJASTUS, HEAKORRASTUS JA TURVALISUS

1.7.1 Keskkonningimused kavandatava elluviimiseks

Detailplaneeringuga käsitletav krunt asub Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu rohevõrgustiku tuumalal (T9). Planeeringu ala asub rannaalale väljakujunenud looduskeskkonnas, kus ehitustegevuse- ning elukorraldusega tuleb tagada antud elamukvartalis looduskeskkonna säilimine. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi sest tegevuse iseloom ei eelda seda. Planeeritava tegevusega ei teki olulist keskkonnamõju Natura 2000 võrgustiku alale, sest Käooja tee 22 kinnistu ei asu Natura 2000 võrgustiku alal. Planeeritaval alal ei asu teadaolevalt loodus- või muinsuskaitseobjekte või olulisi maavarasid. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus, ruumiline ulatus, kestus ja sagedus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis sellega seoses eeldatav oluline keskkonnamõju puudub.

1.7.2 Haljastus ja heakorrastus

Kruntidel tuleb säilitada maksimaalselt kõrghaljastus (milleks on valdavalt mänd ja vähesel määral lehtpuud). Uus haljastus ja aktiivse puhkusega alad – lahendatakse hoonete projektidega koos krundi sisemise planeeringuga, mis peab moodustama ühtse terviku koos hoonete, teede ja platside ning olemasoleva ja planeeritud kõrg- ja madalhaljastusega. Ehitusalad on määratud sedasi, et väimalikult vähe kattuda väärtusliku haljastusega. Mänguplatsid, õuealad ja parkimiskohad seatakse väheväärtusliku kõrghaljastusega aladele. Võiks kaaluda ka liiklusrada kaitsmist ja kruusa teelt tekkiva tolmu eest kaitsmist Käooja teelt. Selle tarbeks on soovitatav kasutada piirdehekki.

Olmejäätmete kogumine konteinerisse toimub krundil eraldiseisvalt, nende asukohad täpsustatakse hoone projekteerimisel ja krundi planeerimisel. Krundil asuva prügikonteineri tühjendamiseks peab omanik sõlmima lepingu vastavat teenust pakkuva ja tegutsemisluba omava ettevõttega. Olmepaber, klaastaara, alumiinium tuleb koguda Kuusalu vallas asuvatesse sorteeritud jäätmete konteineritesse ning ohtlikud jäätmed tuleb viia vastavalt Kuusalu vallas asuvatesse kogumis- või üleandmispunktidesse.

1.7.3 Kuritegevuse ennetamine

Planeeringu ala on Kuusalu valla üldplaneeringu järgi elamu reservmaa ja sinna on varem koostatud detailplaneering elamukvartali loomiseks. Käesoleva planeeringuga kavandatav ehitusõiguste suurendamine ühel krundi ei tekita juurde uusi probleeme ja ei avalda mõju erinevatele kuriteoliikidele ning kuriteohirmule

läbi kurjategijate, ohvrite, politsei ja elanike käitumise, hoiakute, valikute ja tunnete, et tuleks neid aspekte käesolevas DP käsitleda.

Vastavalt EVS 809-1:2002 4.2.3 on käsitletava keskkonna tüüp elamute kvartal. Detailplaneeringu ala paikneb Salmistu küla väljakujunenud elamupiirkonnas, kus planeerimise ja kujundamise strateegiate rakendamine on võimalik vaid teatud piirides ja võimalused on järgmised:

- nähtavus;
- territoriaalsus;
- vastupidavus;

Põhilised on 5.2.3 juhtimisstrateegiad, mida saavad rakendada asjatundjad ning millised aitavad leevendada kuriteohirmu. Käesolevas DP antakse soovitusel tagada:

- hea valgustus elamutele ja pääsudele nendesse;
- haljastuse rajamine, milline ei soodustaks kriminogeenset elementi;
- varjevõimalusi;
- elamu signalisatsiooni;
- videovalve;
- naabrivalve;
- vastupidavad aknad, ukсед ja lukud;
- süttimatutest materjalidest konteinerid olmeprügile;

Ülejäänud oleneb juhtimisstrateegiate rakendamisest.

1.8 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

1.8.1 Veevarustus

Planeeritavale alale on varem koostatud Arni ja Klaukse II kinnistute detailplaneering. Eelmainitud detailplaneeringuga on projekteeritud ja tänaseks välja ehitatud veevarustuse trassid koos liitumispunktidega. Käojoja tee 22 kinnistu veevarustuse liitumispunkt asub krundi lõunapiiril, Käojoja tee ääres.

Veevarustuse vooluhulgad:

- veekulu l/s	1,3
- veekulu m ³ /h	0,25
- veekulu m ³ /d	1,9

Krundisisesed veetrassid ehitatakse üksikelamu mahus, millele koostatakse eraldi ehitusprojekt. Ehitusprojekt kooskõlastatakse täiendavalt veeettevõttega ja Kuusalu Vallavalitsuse keskkonnaspetsialistiga.

1.8.2 Kanalisatsioon

Planeeritavale alale on varem koostatud Arni ja Klaukse II kinnistute detailplaneering. Eelmainitud detailplaneeringuga on projekteeritud elamukruntide kanalisatsioon lahendada kinniste kogumismahutitega. Käesolev Käojoja tee 22 kinnistu detailplaneering teeb ettepaneku asendada kinnine kogumismahuti Uponor 15m³ annuspuhastiga/biopuhastiga. DP projektile on lisatud Uponor annuspuhastit tutvustav prospekt.

Kanalisatsioonivarustuse vooluhulgad:

- kanaliseeritav vesi l/s	4,7
- kanaliseeritav vesi m ³ /h	0,25
- kanaliseeritav vesi m ³ /d	1,9

Krundisisesed kanalisatsioonitrassid ehitatakse üksikelamu mahus, millele koostatakse eraldi ehitusprojekt. Ehitusprojekt kooskõlastatakse täiendavalt Kuusalu Vallavalitsuse keskkonnaspetsialistiga.

1.8.3 Tuletõrjeverustus ja tuleohutus

Planeeritava alale on varem koostatud Arni ja Klaukse II kinnistute detailplaneering. Eelmainitud detailplaneeringuga on projekteeritud ja tänaseks välja ehitatud maa-alune kinnine 54 m³ tuletõrjeverustuse mahuti. Lähim tuletõrje veemahuti asub Käoaja tee 7 kinnistul – umbes 100 m kaugusel. Antud mahuti tagab tulekustutusvee 5 l/s 3 h jooksul.

Detailplaneeringu alal paikneva krundisisesed teed peavad vastama Eesti Vabariigi valitsuse määrusele nr. 315/2004 ja EPN 10.1; 7.1.1. nõuetele see tähendab, et kõik juurdepääsuteed peavad olema vähemalt 3,5 m laiad, tupikteede pikkus ei tohi ületada 150 m ja tupiktee lõpus on tuletõrje- ja päästetehnikale ümberpööramiseplatsid 12 x 12 m.

Detailplaneeringu alal asuvad hooned on lubatud ehitada maksimaalselt kaks maapealset korrust ning kuni 8,5 m kõrged projekteeritavast maapinnast. Elamute püstitamiseks kasutatavate ehitusmaterjalide tulepüsivus, kütteseadmed, suitsulõõrid ja tuletõkettarindid peavad olema kooskõlas EPN 10 nõuetega. Planeerimislahendus arvestab krundil oleva tuleohutuskuja 8,0 m olemasolevatest hoonetest. Tuleohutuskuja kahe krundi ulatuses on 8,0 m. Tuleohutuskuja 8,0 m lubab vabalt valida hoonete konstruktsioone ja kattematerjale. Hoonete vahelised tuleohutuskujad on vastavuses normidega. Tule leviku takistamiseks ühelt hoonelt teisele tuleb ehitised teineteisest eraldada tuleohutuskujaga. Ehitatavad hooned tohivad asuda ainult DP määratud ehitusalas, keelualasse võivad ulatuda katuseräästad ja konsoolsed varikatused mitte rohkem kui 0,5m ulatuses.

1.8.4 Sademevee ärajuhtimine

Käoaja tee 22 kinnistu loode nurka jääb kraav, millele on määratud servituudi ala kraavi omaniku kasuks. Arni ja Klaukse kinnistute detailplaneeringu maaparandusprojekti osa näeb ette kogu planeeringu alale sadevee ärajuhtimise avatud kraavide ja drenaažitorude süsteemi kaudu. Käoaja tee 22 kinnistu loode nurka läbivat kraavi ei tohi sulgeda, ei tohi panna torusse. Avatud kraavidena tagatakse parem sadevee äravool nii Käoaja tee 22 krundilt, kui ka naaberkinnistutelt.

Osaliselt planeeritakse krundile sadevee kanalisatsioon. Hoonete ümber rajatud drenaaži veed suunatakse sadeveekanalisatsiooni kaudu elamu puhul olemasolevasse drenaaži trassi ning abihoone drenaaži veed juhitakse olemasolevasse kraavi. Sadeveekanalisatsiooni osa tuleb lahendada sauna ehitusprojekti mahus. Üldjuhul toimub pinnasvee ja vihmavee ärajuhtimine pinnasesse oma kinnistu piires, mis arvestab olemasolevat reljeefi. Sademeveed immutatakse kinnistu siseselt või juhitakse planeeritava ala loodenurgas asuvasse kraavi. Juurdesõiduteedelt juhitakse sadevesi kinnistu poole tee ja krundi piiri vahele jäävale haljasalale. Täpne sadevee ärajuhtimine lahendatakse hoone projekti mahus vertikaalplaneeringuga.

1.8.5 Drenaaž

Arni ja Klaukse kinnistute detailplaneeringu maaparandusprojekti osa nägi ette kogu planeeringu alale sadevee ärajuhtimise avatud kraavide ja drenaažitorude süsteemi kaudu. Ja sellest tulenevalt jääb Käoaja tee 22 kinnistu läänepiiri äärset ala läbima drenaaži toru, millel on määratud 4m laiune servituudi ala kraavi omaniku kasuks.

Elamu ümber planeeritud drenaažitrass juhitakse läbi planeeritud sadeveetrassi kinnistu lääneküljel olemasolevasse Ø250 mm drenaažitorusse. Täpsed lahendused antakse elamu ja saunahoone ehitusprojekti mahus.

1.9. ELEKTRIVARUSTUS

Planeeringu alal on tagatud elektrivarustus Eesti Energia AS poolt kinnistu kagunurgas asuva liitumiskilbi kaudu Käooja AJ-st. Sõlmitud on võrgu- ja elektrileping (nr. 6167834627). Käesolevaga on ette nähtud säilitada elektrivarustus olemasolev liitumispunktiga ja olemasoleva lepinguga. Perspektiivis tuleks arvestada, et Käooja tee 22 krundil oleks võimalik suurendada elektrienergia tarbimisvõimet kuni 80A-ni. Juhul kui on vaja olemasolevat tarbimisvõimsust suurendada siis tuleb tellida uued tehnilised tingimused.

Tehnilis-majanduslikud näitajad

-madalpingesüsteem	3F, 50 Hz 230/400V
-maandussüsteem	TN-C
-planeeritavaid liitumispunkte	1 elamu

Elamule planeeritud olemasolev elektriline koormus krundil pos. nr. 1 3x20A

Perspektiivne elektriline koormus krundil pos. nr. 1 täpsustub saunahoone ehitusprojekti koostamise käigus.

1.10. SIDEVARUSTUS

Planeeritavale uue hoonestusega krundile (pos. nr. 1) krundile maaliiniga sideühendust ette ei nähta. Sidelahendused lahendatakse mobiilse andmesidevõrgu kaudu.

1.11. KÜTTEVARUSTUS

Üksikelamutele ja nende abihoonetele on ette nähtud lokaalne keskküttesüsteem õhk-õhk, õhk-vesi või maakütte baasil soojuspumbaga. Reservküte lahendatakse kas tahkel, elektri- või õliküttel töötava keskküttekatla baasil. Elamu soojavarustuse projekt esitatakse projekteeritava üksikelamu eelprojekti mahus.

DETAILPLANEERINGU KOOSTASID

Arhitektuurne osa	Volitatud arhitekt IV	Raivo Tabri
	Arhitekt	Siim Sepp
Vertikaalplaneerimine, teed ja liiklus	Insener	Andrus Heno
Veevarustus ja kanalisatsioon	Insener	Mihhail Salkevits
Elektrivarustus	Insener	Jaanus Vatter
Geodeetilised mõõdistustööd	Insener	Endel Lepik

KÄOOJA TEE 22 KINNISTU DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL
SALMISTU KÜLA, KUUSALU VALD.

JRK	KOOSKÕLASTAV AMET	KOOSKÕLASTUSE /AEG JA NR.	KOOSKÕLASTUSE SISU	ORIG. KOOSKÕLASTUSE ASUKOHT
1.	Olmevee- ja sadevee Varustuse trasside Omanik (arendaja)	11.10. 2012	Kooskõlastatud ANDRES KULBAS /allkiri/	DP projekt. Orig. kaust 1 Kooskõlastuse leht, Orig. kooskõlastus
2.	Päästeamet Põhja Päästekeskus	09.10.2012 nr. K-AM/21-2	Heaks kiidetud Andres Mäll /allkiri/	DP projekt. Orig. kaust 1 Kooskõlastuse leht, Orig. kooskõlastus
3.	Elektrilevi OÜ Arendus-ehitus- osakond	10.10.2012 nr. 5601166440	Kooskõlastatud. Jelena Maljugina /allkiri/ Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.	DP projekt. Orig. kaust 1 Kooskõlastuse leht, Orig. kooskõlastus
4.	Kinnistu omanik	17.10.2012	Kooskõlastatud. Alexey Solovov /allkirjastatud digitaalselt/	DP projekt. Orig. kaust 1 Digitaalallkirjade kinnitusleht, Fail „DP-02 Põhijoonis tehnovõrkudega.pdf“ on esitatud Kuusalu vallavalitsusele elektrooniliselt

Kooskõlastuse tabeli koostasid Raivo Tabri