

SISUKORD

1. Sissejuhatus	2
2. Kontaktvööndi analüüs, funktsionaalsed seosed.....	2
3. Lähteandmed	2
3.1 Asukoht.....	3
3.2 Kitsendused maakasutusel.....	3
3.3 Tehnovarustus	3
3.4 Maa kuuluvus	3
3.5 Hoonestus	3
3.6 Teed.....	3
3.7 Haljastus.....	3
4. Planeerimise ettepanek	3
4.1 Planeeringulahenduse põhjendus	3
4.2 Kruntimise ettepanek.....	4
4.3 Hoonestuse ettepanek ja arhitektuursed tingimused	4
4.4 Haljastus ja heakord	4
4.5 Teed ja platsid	4
4.6 Veevarustus ja kanalisatsioon.....	4
Veevarustus	4
Kanalisatsioon.....	5
4.7 Elekter	5
4.8 Side.....	5
4.9 Tuleohutuse abinõud.....	5
4.10 Keskkonnakaitse abinõud.....	5
4.11 Kuritegevuse riske vähendavad abinõud.....	6

Joonis 1

Asukoha skeem põhikaardil 1:10000

Joonis 2

Lähtepaan 1:500

Joonis 3

Põhijoonis 1:500

SELETUSKIRI

1. Sissejuhatus

Detailplaneeringu aluseks on Kuusalu Vallavalitsuse 03.11. 2011 korraldus nr 825 Salmistu küla Sadama tee 6 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamise ning lähteülesande kinnitamise kohta. Ettepaneku detailplaneeringu koostamise algatamiseks on teinud omanik Indrek Suits. Kinnistu katastritunnusega 35201:002:0237, mille pindala on Maa-ameti andmeil 2242 m². maa sihtotstarve elamumaa, asub vahetult avalikult kasutatava Sadama tee kõrval.

2. Kontaktvööndi analüüs, funktsionaalsed seosed.

Planeeritav kinnistu asub Salmistu sadamasse viiva Sadama tee ääres, väljaspool kalda piiranguvööndit, detailplaneeringu kohustusega alal. Kinnistu on hoonestatud elamu ja paadikuuriga. Põhjas asub Salmistu tee 8 - 3172 m² elamumaa, lõunas Salmistu tee 4 - 2241 m² elamumaa, kusjuures mõlemad kinnistud on hoonestatud. Idas asub Tanska 2,36 ha maatulundusmaa, läänes Knuti 2,07 ha maatulundusmaa. Viimati mainitud 2 kinnistut on hoonestamata. kehtiva Kuusalu valla üldplaneeringu kohaselt detailplaneeringu kohustusega alal. Piiranguiks tuleb lugeda kohaliku kaitsevööndit, 0,4 kV maakabli kaitsevööndit ja veetorustiku kaitsevööndit. Kõik piiranguvööndid on kantud lähte- ja põhijoonisele.

Kuusalu valla üldplaneeringu kohaselt asub Sadama tee 6 kinnistu väikeelamute alal tiheasustuses. Sadama tee 6 on kehtiv detailplaneering olemas, aga käesoleva planeeringuga soovitakse laiendada kinnistu ehitusala.

Sadama tee 6 kinnistu asub Salmistu küla loodeosas. Sadama tee 6 kaguosas on elamu ja loodeosas paadikuur, mis väljub kehtiva detailplaneeringuga nääratud ehitusalast. Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek kinnistu hoonestusala suurendamiseks eelkõige nõnda, et paadikuur jääks hoonestusalasse, krunti ei jagata, maa sihtotstarvet elamumaa ei muudeta,

3. Lähteandmed

Detailplaneeringu koostamisel on projekteerijal olnud kasutada järgmised lähteandmed:

- AS K & H poolt detsembris 2009 koostatud geodeetiline alusplaan 1:500 – töö nr 09-G-045, täiendatud 2016 aasta märtsis Priit Kirsiste poolt
- Kuusalu Vallavalitsuse 03.11.2011 korraldus nr 825 Sadama tee 6 kinnistu detailplaneeringu algatamise ja lähteülesande kinnitamise kohta
- Kuusalu Vallavalitsuse poolt väljastatud Sadama tee 6 detailplaneeringu lähteülesanne
- Kuusalu valla üldplaneering
- Eestis kehtivad seadused ja seadustest tulenevad õigusaktid.

3.1 Asukoht

Planeeritav maa-ala asub Salmistu külas, Kuusalu vallas, Harju maakonnas. Asukoht on täpsemalt näidatud detailplaneeringu graafilises osas.

3.2 Kitsendused maakasutusel

Kitsendusteks on ranna ehituskeeluvöönd, 0,4 kV maakaabli, veetorustiku ja kohaliku tee kaitsevööndid.

3.3 Tehnovarustus

Planeeritavat maa-ala läbib 0,4 kV õhuliin ja veetorustik.

3.4 Maa kuuluvus

Sadama tee 6 kinnistu omanikud on Indrek Suits.

3.5 Hoonestus

Planeeritav kinnistu on hoonestatud Ehitisregistri andmeil üksikelamuga ekr kood 120548533. Paadikuur registrist puudub.

3.6 Teed

Sadama tee 6 kinnistu lääneupiiril kulgeb mustkatttega Sadama tee, mis viib Salmistu sadamasse.

3.7 Haljastus

Planeeritav maa-ala on elamu õuema, kus kasvavad männid ja mõned lehtpuud..

4. Planeerimise ettepanek

4.1 Planeeringulahenduse põhjendus

Sadama tee 6 kinnistule on ehitatud paadikuur väljapoole hoonestusla ning kuuri seadustamiseks on vajalik seada hoonestusala nii, et paadikuur jääks sellesse alasse Detailplaneeringus pakutav lahendus rahuldab omanikku ja ka omavalitsust, nõnda olekski mõistlik kinnistu hoonestusala seada – vt põhijoonis.

Planeerimise ettepanek on ka eelmise, kehtestatud detailplaneeringuga ette nähtud piirdeaia ja kergliiklustee asukohtade muutus. Antud muutus puudutab ka naaberkinnistuid – Sadama tee 2, Sadama tee 4, Sadama tee 8 ja Sadama tee 10.

4.2 Kruntimise ettepanek

Selle detailplaneeringu käigus kinnistut ei krundita.

4.3 Hoonestuse ettepanek ja arhitektuursed tingimused

- Vana planeeringuga võrreldes muudetakse Sadama tee 6 hoonestusala piire – vt põhijoonis.
- Elamukrundile kavandatakse kolm hoonet, üks elamu ja kaks kõrvalhoonet. Kaks hoonet – elamu ja paadikuur on juba olemas.
 - Elamu on kahekordne (1+ katusekorrus), kõrvalhooned ühekordsed. Planeeritavate elamute maksimaalne kõrgus maapinnast 8,0 m, kõrvalhoonetel 6,0 m.
 - Hooned planeeritakse paralleelselt läänepiiriga.. Katusekalle 32-45°, katusekattematerjaliks roog, puitkimmid, plekk või katusekivi.
 - Välisviimistluseks kasutada puitu või looduslikke kivimaterjale, kuid mitte plastikut.
 - Teepoolne külg võidakse piirata aiaga - lipp- või lattaiaid puit- või paepostidel, kuid kohustuslik see pole.
 - Projekteeritavate hoonete arhitektuurne ilme peab harmoneeruma olemasolevate hoonetega Salmistu külas, kuid mitte neid tingimata imiteerima.

4.4 Haljastus ja heakord

Täiendavat kõrghaljastust ette ei nähta, maksimaalselt säilitatakse olemasolevad puud, vajadusel tellitakse haljastusprojekt Teepoolne külg võidakse piirata aiaga - lipp- või lattaiaid puit- või paepostidel.

Eelmises planeeringus kehtestatud piirdetara kauguseks määratakse nüüd 3m piirdeaia kaugusest.

4.5 Teed ja platsid

Sissesõit Sadama teelt on juba olemas, parkimine toimub oma krundil.

Detailplaneeringu käigus määratakse ca 100 m² Sadama tee 6 teepoolsest osast liiklusmaaks, kuhu hiljem omavalitsus rajab jalgteed, või laiendab olemasolevat sõiduteed.

Tee laiendamine, või sinna jalgteed raja mine lahendatakse eraldi projektiga.

Enne detailplaneeringu kehtestamist sõlmitakse avaliku kasutamise servituudid kõikide eelmises planeeringus hõlmatud kinnistute omanikega – vt joonis Uus teemaa piir.

4.6 Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustus

Sadama tee 6 krundi varustatamine toimub olemasolevast Sadama tee 6 lääneosa läbivast veetorustikust.. Veega varustamiseks on rajatud 1,8 m sügavusele torustik läbimõõduga 20 mm, mis sadulühendusega liidetakse olemasoleva torustikuga. Enne hoonete sisese veetorustiku kasutuselevõttu peab tegema surveproovi 10 minuti jooksul rõhuga 1000 kPa alumisest punktist mõõdetuna, kui veetorustik ja selle ühenduskohad on nähtaval. Veetorustiku võib kasutusele võtta peale süsteemi läbiuhtmist joogiveega ja veeproovide joogivee nõuetele vastavuse kontrollimist. Veetorule peab paigaldama toru laest (pealmisest pinnast) arvatult 300...400 mm kõrgusele avastuslindi. Veesisendus plasttoruga PELM 25x2,9 PN10 hoonesse teha läbi põranda soojusisolatsiooniga hülsis.

Kanalisatsioon

Krundi lääneservale on paigaldatud maasse 6,55 m³ kogumismahuti, kust reoveed veetakse Kuusalu puhastusseadmesse.

Kanalisatsiooni välistorustiku läbilaskevõimeks on arvestatud kuni $Q=3,5$ l/sek ja ehitatakse PVC 110 torust.

Vee- ja kanalisatsioonitorustiku liivaluse minimaalne paksus on 200 mm. Aluskiht tihendada 90% tihedusastmeni vältides aluspinnase rikkumist. Kinnistu omanikud peavad torustikud üle vaatama enne kaevikute täitmist. Vee- ja kanalisatsioonitorud katta 200 mm paksuse liivakihi ja kaevepinnasega.

4.7 Elekter

Kinnistu elektrivarustus toimub vastavalt elektrimüüjaga sõlmitud lepingule olemasolevasst liitumiskilbist kinnistu edelanurgas.

4.8 Side

Planeeringuala sidevarustus on lahendatud mobiilside baasil.

4.9 Tuleohutuse abinõud

Planeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks:

- Majandus-ja taristusministri 01.07.2015 määrus nr 54 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded
 - EVS 812-6:2012+A1:2013 Osa 6: Tuletõrje veevarustus
 - EVS 812-7:2008/AC:2011 Ehitise tuleohutus. Osa 7:
 - Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus
- Käesolevas detailplaneeringus käsitletavat hooned kuuluvad tulepüsivusklassi

TP3, mille puhul peab naaberkruntide vaheliste hoonete vahekaugus olema minimaalselt 8 m. See tingimus on detailplaneeringus täidetud – hoonete vahekaugused erinevatel kruntidel on vastavad sellele nõudele. Juurdepääs on olemasolev – läänepiiril olevalt Sadama teelt lausega 3.5 m. Paadikuuri ees on plats, kus saab manööverdades tuletõrje autodele ümberpööramisvõimaluse.

Rajatakse 10 m³ maa-alune tuletõrje veemahuti, lähim hüdrant jääb planeeringualast kirdesse ca 550 m kaugusele (vt asukoha joonis). Kui meri pole külmunud, saab vett ka Salmistu sadamast, mis jääb 450 m kaugusele. Veevõtukoht peab vastama EVS 812-6:2012:A1:2013 nõuetele I kasutusviisi hoonetele peab olema tagatud veevooluhulk 10 l/s 3 tunni jooksul (5.3 tab 1)

4.10 Keskkonnakaitse abinõud

Keskkonda ohustavaks on antud planeeringus reoveed. Kuna külas ühiskanalisatsioon puudub, on Sadama tee 6 paigaldatud kinnistu lääneossa 6,55 m³ kogumismahuti, kust reoveed veetakse Allika küla puhastusseadmesse.

Ümber kinnistu rajatakse ning piire, mis peaks olema võimalikult looduslikest materjalidest – puit, paekivi jms.

4.11 Kuritegevuse riske vähendavad abinõud

Aluseks on võetud Eesti Standard EVS 809-1:2002

Kuritegevuse ja vandalismi riskide vähendamiseks on mitmeid võimalusi.

Planeeringu koostamisel tuleb planeerimisvõtete ja –lahenduste kaudu viia miinimumini ebatavaliste paikade teke. Nii vähendab kuritegevuse riski asjaolu, et territooriumilt ei ole kavandatud autodega läbisõitu.

Kuritegevuse ennetamisel tuleb tagada:

- kinnistule juurdepääsu asukoht varustatakse suletavate väravatega.

Hoonestamisel on soovitatav arvestada kuritegevust vähendavate meetmetega:

- tänava ja hoovivalgustuse rajamine ja korrashoid, mis vähendab elanike kuriteohirmu ja pidurdab kurjategijaid;
- piirkonna hea jälgitavus, nt. naabri- ja videovalve;
- võimalike varjumiskohtade rajamise vältimine;
- sissepääsude arvu piiramine;
- korralikud piirded;
- hästivalgustatud teed;
- varguste ja sissemurdmiste riski vähendamiseks soovitada hoonete projekteerijail kasutada turvalisemaid aknaid, uksi jm. võtteid.

4.12 Detailplaneeringu elluviimise kava

Enne detailplaneeringu kehtestamist sõlmitakse notariaalne leping avaliku kasutusega 3 m servituudi osas Sadama tee 2, Sadama tee , Sadama tee 6, Sadama tee 8 ja Sadama tee 10 kinnistule. Peale detailplaneeringu kehtestamist toimub Sadama tee 6 ehitusalal ehitamine jms vastavalt ehitusseadustikule.

Seletuskirja koostas: V. Uett