

Töö nr: DP-30/08-2018

Kuupäev: 15.10.2018

**Mäepea küla
Liivamäe kinnistu
DETAILPLANEERING**

Asukoht:

Mäepea küla, Kuusalu vald, Harjumaa

Huvitatud isik:

Mart Mõtus

Planeerija:

Liis Alver

Tartu 2018

SISUKORD

A	SELETUSKIRI	3
1.	Planeeringu koostamise alused ja eesmärk	3
2.	Arvestamisele kuuluvad dokumendid	3
3.	Olemasoleva olukorra iseloomustus	3
4.	Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	4
5.	Planeeritava ala kruntideks jaotamine	4
6.	Krundi ehitusõigus	5
7.	Krundi hoonestusala piiritlemine	5
8.	Ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded	5
9.	Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	5
10.	Haljastuse ja heakorra põhimõtted	6
11.	Vertikaalplaneerimise põhimõtted	6
12.	Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded	6
13.	Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	6
13.1	Veevarustus	6
13.2	Tuletõrje veevarustus	6
13.3	Kanaliseatsioon ja sademevesi	7
13.4	Elektrivarustus	7
13.5	Soojavarustus	7
13.6	Sidevarustus	7
14.	Keskkonnatingimusi tagavad nõuded	7
15.	Servituutide vajaduse määramine	8
16.	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	8
17.	Muud seadustest ja teistest õigustaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	8
18.	Planeeringu elluviimise võimalused	8
B	KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE	9
C	JOONISED	10

Joonis 1. Situatsiooniskeem

Joonis 2. Tugiplaan

Joonis 3. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Joonis 4. Põhijoonis koos tehnovõrkudega

Joonis 5. Illustratiivne joonis (koostamisel)

A SELETUSKIRI

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Kuusalu Vallavalitsuse 20.06.2018 korraldus nr 320 „Mäepea küla Liivamäe kinnistu detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine“ ning korralduse juurde kuuluv lisa „Liivamäe kinnistu detailplaneeringu lähteülesanne“.

Detailplaneeringust huvitatud isik on Mart Mõtus ning maaüksuse omanik Karina Sammelselg.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on eraldada olemasolevast 8,5 ha suurusest Liivamäe maaüksusest (kü tunnus 35201:002:0131) 5000 m² suurune elamumaa sihtotstarbega krunt ning määrata sellele ehitusõigus üksikelamu ja abihoonete rajamiseks. Lisaks lahendatakse liiklus- ja parkimiskorralduse põhimõtted, tehnovõrkudega varustamine, haljastuse ja heakorra põhimõtted ning määratakse seadusest tulenevad kitsendused.

Planeeritava ala suurus on ca 0,55 ha ning see hõlmab ca 6% Liivamäe maaüksusest.

Planeeringualal puuduvad kehtivad detailplaneeringud.

Kuusalu valla kehtiva üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav ala alvarite ehk loopealsetega kaetud alal, mis oma õhukese pinnakatte tõttu ei paku kaitset põhjaveele. Üldplaneeringuga on loopealsed alad määratud detailplaneeringu kohustusega aladeks, et välistada tegevused, mis võiksid halvendada põhjavee kvaliteeti. Vastavalt üldplaneeringule tuleb hajaasustuses väiksemate kui 1,5 ha kruntide planeerimisel koostada detailplaneering. Minimaalselt krundi lubatud suuruseks on seejuures 0,36 ha ning hoonete minimaalne kaugus naaberkruntide hoonestusest peab olema vähemalt 30 m. Koostatava detailplaneeringu eesmärgid on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on geodeetiline alusplaan täpsusastmega 1:500. Koostaja Mau & Pojad OÜ (reg nr 11768980, litsentsid: 693 MA, EEG000201), töö nr TJ 370/18 (28.08.2018).

2. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Kuusalu Vallavolikogu 19.12.2001 otsusega nr 68 kehtestatud Kuusalu valla üldplaneering.

Detailplaneeringu vormistamisel on arvestatud Siseministeeriumi poolt 2013. aastal koostatud juhendiga „Ruumilise planeerimise leppemärgid“.

3. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Detailplaneeringu ala moodustab Liivamäe maaüksuse (k/ü 35201:002:0131, 8,5 ha) kirdepoolne, ca 0,55 ha suurune osa. Maaüksuse olemasolev maakasutuse sihtotstarve on 100% maatulundusmaa.

Krunt on oma iseloomult looduslik loopealne rohumaa ning hoonestamata. Olemasolev kõrghaljastus puudub. Planeeringuala põhjaservas kasvavad harilikud kadakad ning mõned üksikud hariliku männi isendid.

Planeeringuala on ühtlase reljeefiga, kerge languga lõuna suunas. Suurim kõrguste erinevus planeeringuala erinevate osade vahel on ca 1,5 m (absoluutkõrgused 31.25–32.85).

Juurdepääs planeeringualale on põhjasuunas piirnevalt Kiiu-Jaanukse teelt.

Olemasolevad tehnovõrgud puuduvad.

Planeeringualal ei esine kultuurimälestisi, loodusvarasid ega kaitstavaid loodusobjekte ja loodusalasid. Liivamäe maaüksus on kaetud kogu ulatuses maaparandussüsteemi reguleeriva võrguga (PAALI-JAANI) ning lõunaosas läbib maaüksust maaparandussüsteemi eesvool, mis koos oma vöönditega planeeritavale krundile ei ulatu. Eesti põhjavee kaitstuse kaardi andmetel asub planeeringuala suhteliselt kaitstud põhjaveega alal.

Olemasolev olukord on kajastatud tugiplaanil (joonis 2).

4. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala asub Harju maakonnas, Kuusalu vallas, Mäepea külas. Kuusalu valla administratiivkeskusest Kiiu alevikust ca 1,6 km ning Kuusalu alevikust ca 3,6 km kaugusel.

Planeeritav krunt piirneb lõuna- ja läänesuunas haritavate põllumaadega, idasuunas pereelamutega ning põhjasuunda, teisele poole Kiiu-Jaanukse teed jääb tootmiskompleks. Liivamäe maaüksuse piirinaabrid on toodud tabelis 1.

Tabel 1. Planeeringuala (sh Liivamäe mü) piirinaabrid

Aadress	Katastriüksuse tunnus/EHAK kood	Katastriüksuse sihtotstarve
Kiiu-Jaanukse tee	5208	-
Reformimata riigimaa	5208	-
Esna	35201:002:0389	maatulundusmaa 100%
Agu	35201:002:0391	maatulundusmaa 100%
Lepiku	35201:002:2520	maatulundusmaa 100%
Koplimäe	35201:003:0297	maatulundusmaa 100%
Saariku	35201:003:0169	maatulundusmaa 100%

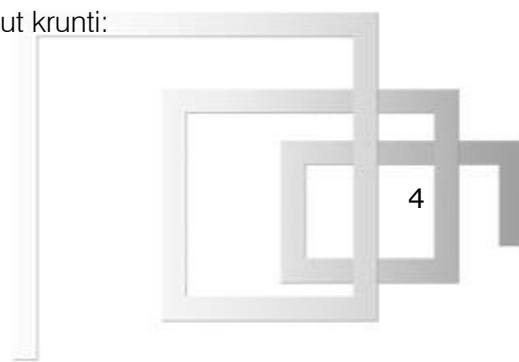
Planeeringuala vahetut kontaktvööndit iseloomustab üldjoontes hajaasustusele omane külastruktuur. Lõunasuunda jääb 13 pereelamu krundist koosnev kompaktne uushoonestusala.

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed on toodud joonisel 3.

5. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Olemasolevast Liivamäe maaüksusest moodustatakse kaks uut krunti:

- POS 1 – 5000 m², 100% elamumaa
- POS 2 – 80 589 m², 100% maatulundusmaa



6. Krundi ehitusõigus

Krundi planeeritud ehitusõigus on näidatud põhijoonisel toodud tabelis. Ehitusõigusega on määratud krundi kasutamise sihtotstarve, hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, hoonete suurim lubatud arv ning hoonete suurim lubatud suhteline kõrgus.

Ehitusõigus on määratud kurundile POS 1, krundi POS 2 ei hoonestata.

Planeeritud ehitise kasutamise otstarve:

- 11101 – üksikelamu
- 12744 – elamu abihoone

7. Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud, kuid lubatud on maapealsete rajatiste ehitamine (nt varjualused).

Kavandatud hoonestusala piiritlemine ja selle sidumine krundi piiridega on näidatud põhijoonisel. Kohustuslikku ehitusjoont ei ole määratud.

8. Ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded

Tabelis 2 on toodud üldised soovituslikud arhitektuurinõuded ehitistele, millega tuleb arvestada hoonete edasise projekteerimise käigus.

Tabel 2. Arhitektuurinõuded ehitisele

Suhteline kõrgus (põhihoone/abihoone)	8,5 m / 6 m
Korruselisus (põhihoone/abihoone)	2 / 1
Katusekalle	25-45°
Katusetüüp	viilkatus, kaldkatus
Katusekatte materjalid	kivi, plekk, bituumen, teras
Välisviimistlusmaterjalid	krohv, kivi, betoon, puit, klaas, metall
Hoonete minimaalne tulepüsivusklass	TP3

Ehitised tuleb projekteerida ja ehitada hea ehitustava ja üldtunnustatud ehituslike põhimõtete järgi. Tuleb lähtuda tingimusest, et arhitektuur oleks kõrgetasemeline, kaasaegne, keskkonda arhitektuurselt rikastav ning ohutu inimestele, varale ja keskkonnale. Viimistlusmaterjalide valikul kasutada kvaliteetseid ja atraktiivseid materjale.

9. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs krundile on Kiiu-Jaanukse teelt.

Parkimine lahendatakse krundisiselt ning üksikelamule on ette nähtud vähemalt kaks parkimiskohta.

Planeeritud krundisiselised liiklusalused pinnad on lubatud katta kõvakattega. Katendi liik täpsustada edasisel projekteerimisel.

10. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeringualal kasvavad mõned üksikud väheväärtuslikud puud ja põõsad, mis on vajadusel lubatud likvideerida. Krundi põhjapoolsesse serva on soovitatav rajada kõrghaljastus, et eraldada ehitatavat elamut olemasolevast tootmiskompleksist. Krundi haljastamise põhimõtted otsustab krundi igakordne omanik ja hoonestaja. Soovi korral võib tellida haljastusprojekti.

Krundi piiramiseks on lubatud rajada kuni 1,4 m kõrguseid läbipaistvaid piirdeid. Keelatud on avausteta müüride ja plankaedade rajamine.

Heakorra tagamisel tuleb järgida Kuusalu valla heakorraeeskirjas sätestatud nõudeid.

11. Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeeritud krundi maapind on ühtlase reljeefiga, kerge kaldega lääne suunas. Maapinna olulist tõstmist ette ei nähta. Vajadusel on lubatud reljeefi korrigeerida juurdepääsuteedel ja parkimisaladel, et oleks tagatud sademevee äravool. Vertikaalplaneerimine täpsustatakse edasise projekteerimise käigus.

12. Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega. Minimaalne hoonetevaheline kuja peab olema 8 m. Juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Planeeritud hooned on I kasutusviisiga (elamud) ning selle vähim lubatud tulepüsivusklass on TP3.

13. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

13.1 Veevarustus

Lahendatakse ühisveevärgi baasil. Tuleb taotleda võrguvaldajalt tehnilised tingimused.

13.2 Tuletõrje veevarustus

Tuletõrje veevarustuse planeerimisel on tuginetud Eesti Vabariigi standardile 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“. Planeeritud krunt jääb hajaasustusega piirkonda ning planeeritud hoonestusala ja olemasolevate hoonete vaheline kaugus on rohkem kui 40 m, millest tulenevalt puudub vajadus eraldi välise veevõtukohta rajamiseks. Lähimad olemasolevad veevõtukohad paiknevad ca 80 m kaugusel Kiiu-Jaanukse teel (hüdrant veetorustikul) ning ca 160 m kaugusel Suurfarmi maaüksusel (looduslik veevõtukoht) (vt joonis

3 ja joonis 4).

Ühe tulekahju väliskustutusvee normvooluhulgaks on arvestatud kuni 10 l/s ning arvestuslikuks tulekahju kestvuseks 3 tundi.

13.3 Kanaliseerimine ja sademevesi

Reovee puhastamine on lahendatud omapuhasti abil. Arvestades, et Eesti põhjavee kaitstuse kaardi andmetel asub planeeritav krunt suhteliselt kaitstud põhjaveega alal, on lubatud heitvee immutamine. Põhijoonisel on näidatud võimalik septik + imbväljak süsteemi asukoht. Täpne reoveepuhasti tüüp määratakse edasisel projekteerimisel.

13.4 Elektrivarustus

Elektrivarustuse planeerimiseks tuleb võrguvaldajalt taotleda tehnilised tingimused.

13.5 Soojavarustus

Soojavarustus lahendatakse lokaalküttena. Lubatud on kõik kütteviisid v.a kisisöe ja raskete kütteõlidega kütmine. Täpne küttesüsteemi lahendus tuleb anda hoonete projekteerimisel.

13.6 Sidevarustus

Sidevarustus lahendatakse mobiilside baasil.

14. **Keskkonnatingimusi tagavad nõuded**

Planeeringualal ei asu teadaolevalt looduskaitsealuseid objekte ja loodusvarasid, Natura 2000 võrgustiku linnu- ja loodusala, ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte.

Planeeringuga ei kavandata keskkonnohtlikke ehitisi ja tegevusi ning planeeringu realiseerimisel ei kaasne ohtu olulise keskkonnamõju tekkeks. Planeeringu realiseerimise tulemusel ei avaldata olulist ebasoodsat keskkonnamõju piirkonna taimestikule ega loomastikule.

Ehitustegevuse käigus tekkiv müra ja vibratsioon on lühiajalised, millega ei kahjustata läheduses asuvat elukeskkonda. Pinnasetööde käigus ei avaldata pikaajalist ebasoodsat mõju pinna- ja põhjaveele. Kavandatav tegevus ei põhjusta olulisi muutusi liikluskorralduses, ei too kaasa välisõhu kvaliteedi halvenemist ning piirnorme ületavat vibratsiooni.

Planeeringualast põhjasuunda jääb tootmismaa sihtotstarbega Suurfarmi kinnistu, millelt kanduvate võimalike mõjude leevendamiseks on ette nähtud kõrghaljastuse rajamine planeeritava krundi põhjapiirile, et piirata nähtavust ning mõningal määral takistada ka müra liikumist. Hooned paigutada teemaast piisavalt kaugemale, et suurendada privaatsust. Ruumilahenduse kavandamisel arvestada, et privaatsemad ruumid asetseksid tagahoovi poole.

Planeeritavate hoonete veevarustus ning reovee ärajuhtimine toimub uute rajatavate tehnovõrkude kaudu.

15. Servituutide vajaduse määramine

Kehtivad servituudid planeeritaval krundil puuduvad ning täiendavate servituutide määramise vajadus puudub.

16. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmisel on lähtutud Eesti Standardist EVS 809-1:2002.

- Tuleb tagada hoonete vahel ja ümbruses hea nähtavus ja valgustatus;
- Tuleb rajada krundile konkreetsed juurdepääsud ning vältida tagumiste juurdepääsude rajamist;
- Eristada selgelt avalikud ja privaatsed alad;
- Ehitusmaterjalidest kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid ehitusmaterjale;
- Kasutada atraktiivset maastikukujundust, arhitektuuri ning väikevorme;
- Tagada maa-ala korrashoid ning kasutada süttimatust materjalist suletavaid prügianumaid.

17. Muud seadustest ja teistest õigustaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Täpsustatakse edasisel planeerimisel.

18. Planeeringu elluviimise võimalused

Käesolev detailplaneering on kehtestamise järgselt aluseks planeeringualal teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Igakordne krundi omanik peab tagama vastavate meetmetega ehitusseadustiku täitmise, mis nõuab, et ehitus ei või ohustada selle kasutajate ega teiste inimeste elu, tervist või vara ega keskkonda. Samuti tuleb vältida müra tekitamist ning vee või pinnase saastumist ning ehitisega seonduva heitvee, suitsu ja tahkete või vedelate jäätmete puudulikku ärajuhtimist. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada kohe.

Ehitusõigus realiseeritakse krundi igakordse omaniku poolt ning liitumine tehnovõrkudega toimub omaniku ja tehnovõrgu valdajate vaheliste kokkulepete alusel.

B KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

Detailplaneeringu koostamisel on tehtud koostööd riigiametite ja tehnovõrgu valdajatega. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte on toodud tabelis 3. Planeeringu koostamise käigus toimunud kirjavahetus ning kooskõlastused on lisade kaustas.

Tabel 3. Koostöö ja kooskõlastuste kokkuvõte

Jrk	Ametiasutus/ katastriüksus	Kuupäev	Nõusoleku asukoht	Kooskõlastaja
-				
-				
-				
-				
-				
-				
-				
-				
-				
-				

C JOONISED

Joonis 1. Situatsiooniskeem

Joonis 2. Tugiplaan

Joonis 3. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Joonis 4. Põhijoonis koos tehnovõrkudega

Joonis 5. Illustratiivne joonis (koostamisel)