

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**

TELLIJA:	KUUSALU VALLAVALITSUS
HUVITATUD ISIK:	TAIMAR TEENUSED OÜ
OMANIK:	EESTI KINNISVARAKAPITAL OÜ
TÖÖ NR:	2017-02-15DP
ASUKOHT:	PEDASSAARE TEE 131, SALMISTU KÜLA, KUUSALU VALD, HARJUMAA
OBJEKT:	SALMISTU KÜLA PEDASSAARE TEE 131 KINNISTU DETAILPLANEERING
STAADIUM:	ESKIIS
PÄDEV ISIK: VOLITATUD ARHITEKT, TASE 7: EEP 001917	RAIVO TABRI
ARHITEKT:	MIHKEL LEINSAAR
RAIVO TABRI ARHITEKTUURIBÜROO OÜ JUHATUSE LIIGE:	RAIVO TABRI

04.05.2020.a.

Kontaktandmed:

TELLIJA:

Kuusalu Vallavalitsus

Aadress: Mõisa tee 17, Kiiu alevik, 74604 Kuusalu vald, Harju maakond

Telefon: +372 606 6370

E-mail: vallavalitsus@kuusalu.ee

HUVITATUD ISIK:

Taimar Teenused OÜ

registrikood: 10823926

Juhatuse liige: Margus Raudsepp

Aadress: Peetri, Kiiu alevik, Kuusalu vald, Harju maakond 74604

Telefon: +372 5629 4216

E-mail: info@taimartenused.ee

OMANIK:

Eesti Kinnisvarakapital OÜ

registrikood: 14536939

Juhatuse liige: Taivo Saks

Aadress: Vana-Viru tn 4, Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, 10111

Telefon: +372 5656 0001

E-mail: taivo.saks@gmail.com

PROJEKTEERIJA:

Raivo Tabri Arhitektuuribüroo OÜ

Registrikood: 11904035

MTR: EEP001917

Juhatuse liige: Raivo Tabri

Aadress: Pärnu mnt 139c, Tallinn, Harju maakond, 11317

E-post: raivo@tabri.ee

Telefon: +372 5340 6087

Arhitekt: Mihkel Leinsaar

E-mail: info@milessonprojekt.eu

Telefon: +372 5663 0577

OBJEKT:

Salmistu küla Pedassaare tee 131 kinnistu detailplaneering

Stadium: Eskiis (E)

ASUKOHT:

Pedassaare tee 131, Salmistu küla, Kuusalu vald, Harju maakond

II SELETUSKIRI SELETUSKIRJA SISUKORD

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED
2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS
 - 3.1. SITUATSIOONI ANALÜÜS
 - 3.1.1. KITSENDUSED
 - 3.1.2. MAAOMAND PLANEERITAV ALAL
4. PLANEERINGUGA KAVANDATAV
 - 4.1. ÜLDOSA
 - 4.1.1. KRUNDIJAOTUS JA EHTUSÕIGUS
 - 4.1.2. SERVITUUDID JA KAITSEVÕÖNDID
 - 4.2. KESKKONNAKAITSE, HALJASTUS JA HEAKORD
 - 2.2.1. ÜLDOSA
 - 4.2.2. KESKKONNAKAITSE
 - 4.2.3. JÄÄTMEKÄITLUS
 - 4.3. TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS
 - 4.4. TULEOHUTUS
 - 4.5. RADOON
5. TEHNOVÕRGUD
 - 5.1. ELEKTRIVARUSTUS
 - 5.2. SIDELVARUSTUS
 - 5.3. VEEVARUSTUS, REOVEE KANALISATSIOON, SADEMEVEE KANALISATSIOON JA DRENAAZ
 - 5.3.1. VEEVARUSTUS
 - 5.3.2. REOVEE KANALISATSIOON
 - 5.3.3. SADEMEVEE KANALISATSIOON JA DRENAAZ
 - 5.4. KÜTE
6. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVATE NÕUETE JA TINGIMUSTE SEADMINE
7. TEHNILIS-MAJANDUSLIKUD NÄITAJAD
8. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMINE
9. LISAD
 - 9.1. Tehnilised tingimused 305079 Elektrilevi OÜ poolt, 15.11.2017.a.
 - 9.2. „Salmistu küla ühisveevärgiga liitumise tehnilised tingimused, Pedassaare tee 131” Kuusalu Soojus OÜ poolt, 16.03.2018 nr 025.

II SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Kuusalu Vallavalitsuse korraldus 27.10.2017.a. nr 541 „Salmistu küla Pedassaare tee 131 kinnistu detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine”.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on:

- Planeerimisseadus, redaktsiooni jõustumine 05.05.2017.a.
- Ehitusseadustik, redaktsiooni jõustumine 01.01.2020.a.
- Kuusalu valla üldplaneering, kehtiv 19.12.2001.a.
- Kuusalu valla ehitusmäärus, kehtiv 01.11.2013.a.
- Detailplaneeringu koostamise rahastamise ja elluviimise leping. 27.03.2018.a.

Planeeritava ala suuruseks on 1649m².

Planeeritava ala maa-ala plaan tehnoõrkudega ja kinnistu piiridega on teostanud Tuvar Ehitus OÜ töö nr 20-G-15, 25.01.2016.a.

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Pedassaare tee 131 kinnistu jagamine kaheks üksikelumumaa kinnistuks.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1. SITUATSIOONI ANALÜÜS

Üldplaneeringu kohaselt asub kinnistu tiheasustuslal, elamualal. Planeeringuga kavandatu on kooskõlas kehtiva Kuusalu valla üldplaneeringuga, lubatud minimaalne elamukrundi suurus tiheasustuslal on 800 m². Kinnistu on hoonestamata, elamumaa sihtotstarbega ning piirneb valdavalt hoonestatud elamukruntidega. Kinnistule juurdepääs on tagatud Pedassaare teelt.

Pedassaare tee 131 kinnistu on 1649m².

Pedassaare tee 131 kinnistu suhteliselt tasase maapinnaga.

Pedassaare tee 131 kinnistu on osaliselt kaetud kõrghaljastusega.

3.1.1. Kitsendused

- elektripaigaldise kaitsevöönd 2m ja 20m.

3.1.2. Maaomand planeeritaval alal

Planeeritaval alal asuvad järgmised kinnistud:

	Aadress	Pindala m ²	Kinn. nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
1	Pedassaare tee 131	1649		35201:009:0008	Elamumaa 100%	Eesti Kinnisvara- kapital OÜ

4. PLANEERINGUGA KAVANDATAV

4.1. Üldosa

Käesoleva detailplaneeringuga jagatakse Pedassaare tee 131 elamumaa kinnistu kaheks üksikelamumaa kinnistuks (positsiooni nr 1 kinnistu pindala 837m² ja positsiooni nr 2 kinnistu pindala 812m²).

Planeeritud üksikelamumaa kinnistutele on:

- määratud hoonestusalad koos ehitusõigusega,
- lahendatud juurdepääsutee, liikluskorraldus ja tehnovõrgud,
- lahendatud heakorrastus ja haljastus,
- lahendatud kõik vajalikud piirangud.

Planeeritud üksikelamumaa kinnistu täisehitusprotsendiks on planeeritud ~30%.

4.1.1. Krundijaotus ja ehitusõigus

Salmistu küla Pedassaare tee 131 kinnistu detailplaneeringus on planeeritud kaks üksikelamumaa kinnistut.

Kinnistu positsiooni nr 1:

- hoonete ehitisealne pind maapealne on 250m²,
- suurim korruselisis maapealne 2,
- hoone kõrgus maapinnast üksikelamu 8,5m ja abihoone 5m,
- hoonete arv krundil üksikelamu 1 ja abihoone 1,
- suletud brutopind maapealne 500m²,
- parkimiskohtade arv kavandatud 2.

Kinnistu positsiooni nr 2:

- hoonete ehitisealne pind maapealne on 240m²,
- suurim korruselisis maapealne 2,
- hoone kõrgus maapinnast üksikelamu 8,5m ja abihoone 5m,
- hoonete arv krundil üksikelamu 1 ja abihoone 1,
- suletud brutopind maapealne 480m²,
- parkimiskohtade arv kavandatud 2.

Peamised arhitektuurinõuded:

- Üksikelamu ja abihoone katusekalde vahemik on 0-45°.
- Katuseharja suund paralleelne või risti Pedassaare teega (planeeritaval maa-alal idapoolse tee osaga).
- Kasutada naturaalseid välisviimistluse materjale: puit, kivi, betoon, metall, katusekivi, valtsplekk.
- Hoone fassaadide värvitoonid peavad olema soojad ja looduslähendased. Mitte kasutada erksaid värve. Katusekatte värviks valida tume (must, tumehall, tumepruun).
- Fassaadid peavad olema liigendatud nii vormilt, materjalilt kui toonidelt. Hoonete välimus peab olema kaasaegne, moodne ja visuaalselt nauditav.
- Hoonete kuju peab olema lihtne.
- Vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale.
- Kruntide piiridele on lubatud rajada 1,5m kõrgune piirdeaed. Tänavapoolsele piirile metallpostidel horisontaalsest puitlattidest piire, kruntidevahelisel piiril metallpostidel võrkpiire, mida võib kombineerida haljastusega.
- Abihoone ja piire peavad sobima materjalikasutuselt ja värvivalikult põhihoone arhitektuuriga.

Hoone projekteerimisel arvestada materjalidega selliselt, et hoone tulepüsivusklass oleks TP-3.

Käesolevas detailplaneeringus on hoonete asukohad krundil orienteeruvad. Hooneid on lubatud rajada kogu hoonestusala ulatuses.

4.1.2. Servituudid ja kaitsevööndid

- elektripaigaldise kaitsevöönd 2m ja 20m.

4.2. KESKKONNAKAITSE, HALJASTUS JA HEAKORD

4.2.1. Üldosa

Tulenevalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse paragrahvi 3 lõikest 1 hinnatakse keskkonnamõju, kui kavandatav tegevus toob eeldatavalt kaasa olulise keskkonnamõju. Olulise keskkonnamõjuga tegevused on toodud sama seaduse paragrahvi 6 lõikes 1. Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruses nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu“ on toodud nimekiri tegevustest, mille korral peab Kuusalu Vallavalitsus andma eelhindangu ning kaaluma keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajadust. Kuna kavandatud tegevus ei kuulu eelpool toodud tegevuste hulka, ei ole eelhindangu andmine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise kaalumine vajalik.

Salmistu küla Pedassaare tee 131 kinnistu detailplaneeringus ei kavandata tegevusi, mis võivad kaasa tuua olulist keskkonnamõju.

4.2.2. Haljastus ja heakord

Pedassaare tee 131 kinnistu on osaliselt kaetud kõrghaljastusega. Olemasolevat kõrghaljastust võimalusel säilitada. Rajatavast hoonest kuni 5m kaugusele jääva kõrghaljastuse võib likvideerida.

Planeeritud üksikelamumaa kinnistutele rajada võimalusel ja vajadusel uut kõrghaljastust. Õueala ilmestamiseks võib istutada üksikuid ilupuid, viljapuid või väikeseid mõnest puust koosnevaid gruppe. Eelistama peaks madalama ja väiksema kasvuga puid ja põõsaid.

4.2.3. Jäätmekäitlus

Kui jäätmekäitlus lahendatakse vastavuses õigusaktidest tulenevate nõuetega, siis jäätmetega ei kaasne olulist keskkonnamõju.

Nõuetekohasel käitlemisel ei ületa jäätmetest tekkinud mõju eeldatavalt piirkonna keskkonnataluvust. Mõju keskkonnale suureneb jäätmeveo tõttu (müra, õhusaaste, koormus teele, vibratsioon), kuid eeldatavalt suhteliselt väikeste koguste tõttu ei osutu see oluliseks.

Olmejäätmete kogumiseks paigutatakse kruntidele jäätmekonteinerid.

Jäätmeveo korraldab jäätmevaldaja. Jäätmeid käideldakse vastavalt jäätmehooldus eeskirjadele.

4.3. TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS

Planeeritud üksikelamumaa kinnistutele tagatakse juurdepääs Pedassaare teelt olemasoleva pinnatud tee kaudu.

Planeeritud üksikelamumaa mõlemale kinnistule on planeeritud 2 parkimiskohta.

4.4. TULEOHUTUS

Detailplaneering on koostatud ja hoonete ehitusprojektid koostada järgides järgmisi normdokumente ja seadusi:

- [EVS 812-3:2013/A1:2015](#) „Ehitiste tuleohutus. Osa 3: Küttesüsteemid“, kehtiv alates 06.10.2015.a.
- [EVS 812-1:2013/A1:2016](#) „Ehitiste tuleohutus. Osa 1: Sõnavara“, kehtiv alates 01.06.2016.a.
- EVS 812-2: 2014 ”Ehitise tuleohutus. Osa 2: ”Ventilatsioonisüsteemid”, kehtiv alates 01.04.2014.a.
- EVS 812-7:2008 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus”, kehtiv alates 07.04.2008.a.
- EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus”, kehtiv alates 07.10.2013.a.
- Siseministri määrus nr 41 „Küttesüsteemi puhastamise nõuded“, redaktsiooni jõustumise kuupäev 04.09.2010.a.
- Riigikogu „Tuleohutuse seadus“, redaktsiooni jõustumise kuupäev 18.01.2016.a.
- Siseministri määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“, redaktsiooni jõustumise kuupäev 07.04.2017.a.

Detailplaneeringus on krundile kantud hoonestusala, mis arvestab tulekaitsenorme.

- üksikelamumaa kinnistutele on planeeritud hoonestusala, mis tagab hoonetevahelise tuleohutuskuja 8m.
- tuletõrjehoonete juurdepääs hoonetele on tagatud.
- planeeritavate üksikelamute lubatud maksimaalne kõrgus on 8,5 m.
- planeeritavate abihoonete lubatud maksimaalne kõrgus on 5 m.
- hoone maksimaalne korruselisus on 2
- hooned kuuluvad tuleohutusklassi TP3

Lähim olemasolev tuletõrjehüdrant asub ~40m kaugusel Pedassaare tee 131 kinnistust Pedassaare tee 49 kinnistu juures. Tuletõrjehüdrant tagab veevajaduse 10 l/s 3 tunni jooksul.

4.5. RADOON

Vastavalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardile leht 1.2. „Maksimaalne radooni sisaldus pinnaseõhus” on Pedassaare tee 131 kinnistul kõrge radoonisisaldusega pinnas (50-150).

Eluhoonete rajamisel kasutada radoonitõrje vahendeid (radoonikile, radoonikaevud). Juhul, kui tellitakse vähemalt ühel üksikelumumaa kinnistul radoonimõõtmine ja mõõtmise tulemus näitab, et radoonitase ei ole liiga kõrge, võib ehitada eluhooneid ilma radoonitõrje vahendeid kasutamata.

5. TEHNOVÕRGUD

5.1. Elektrivarustus

Pedassaare tee 131 kinnistule on väljastatud tehnilised tingimused 305079 Elektrilevi OÜ poolt, 15.11.2017.a.

Planeeritud kinnistu positsiooninumbri 1 elektrivarustus on planeeritud olemasolevast liitumiskilbit elektriposti küljes Pedassaare teel. Olemasolevast elektrikilbist varustatakse kinnistut elektriga maakaabelliini kaudu. Soovitud võrguühendus on 20A, 3 faasi.

Planeeritud kinnistu positsiooninumbri 2 elektrivarustus on planeeritud olemasolevast liitumiskilbit elektriposti küljes Pedassaare teel. Olemasolevast elektrikilbist varustatakse kinnistut elektriga maakaabelliini kaudu. Soovitud võrguühendus on 20A, 3 faasi.

5.2. Sidevarustus

Pedassaare tee 131 kinnistule planeeritud üksikelumumaa kinnistuid ei varustata sidekaabelliiniga.

5.3. Veevarustus, reovee kanalisatsioon, sademevee kanalisatsioon ja drenaaž

5.3.1. Veevarustus

Pedassaare tee 131 kinnistule on väljastatud „Salmistu küla ühisveevärgiga liitumise tehnilised tingimused, Pedassaare tee 131” Kuusalu Soojus OÜ poolt, 16.03.2018 nr 025.

Planeeritud kinnistu positsiooninumbri 1 veevarustus on planeeritud Pedassaare teelt kinnistu põhjapoolse piiri lähedalt. Planeeritud on uus veetorustik olemasolevast Pedassaare teel asuvast veetorustikust uue liitumispunktini. Planeeritud liitumispunktist varustatakse kinnistut veega rajatava veetorustiku kaudu.

Planeeritud kinnistu positsiooninumbri 2 veevarustus on planeeritud olemasolevast liitumispunktist, mis asub kinnistul positsiooninumbri 2 idapoolse piiri lähedal. Olemasolevast liitumispunktist varustatakse kinnistut veega rajatava veetorustiku kaudu.

Ühes ööpäevas tarnitud veekogus ühel elamukrundil on ~0,3 m³.

5.3.2. Reovee kanalisatsioon

Reovee kanalisatsiooni lahendamiseks on lubatud kasutada kogumismahuteid, septikuid ja biopuhasteid. Septikud ja biopuhastid paigaldada vastavalt kehtivatele nõuetele.

Põhijoonisel tehnoorkudega on näidatud orienteeruvad kogumismahutite asukohad.

Ühes ööpäevas tekkiv reovee kogus ühel elamukrundil on ~0,3 m³.

5.3.3. Sademevee kanalisatsioon ja drenaaž

Sademeveed immutada pinnasesse planeeritud kinnistu piires.

Dreanaažveed immutada pinnasesse planeeritud kinnistu piires.

5.4. KÜTE

Planeeritud üksikelamumaa kinnistutele rajatavate hoonete kütteks on lubatud kasutada järgmisi kütтелиike:

- maaküte
- õhk-õhksoojuspump
- õhk-vesi soojuspump
- päikesepaneelid
- kaminaküte
- ahjuküte
- diisliküte
- pelletiküte
- puiduküte
- elektriküte

Võib ka kombineerida erinevaid kütтелиike.

6. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVATE NÕUETE JA TINGIMUSTE SEADMINE

Planeeritud alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes EVS 809-1:2002 soovitustega.

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmise ettepanekud:

- Planeeringuga kavandatud muudatused säilitavad lähiala sotsiaalse keskkonna ja võrgustiku.
- Planeeringualale nähakse ette krundisisene välisvalgustus, mis vähendab kuritegevuse riske.
- Hoone juurde viivate sissepääsuteede selge eristamine vähendab sissepääsmiste, vandalismi, graffiti ja süütamise riski.
- Vastupidavad ukse- ja aknaraamid, lukud, ukсед, aknad ja klaasid vähendavad vandalismiaktide ja sissepääsmiste riski
- Sissepääsmiste või vandalismiaktide sihtmärkide tugevdamine peale rünnakut vähendab intsidentide kordumise riski.
- Kiired parandustööd vähendavad edasisi kahjusid ennetades uusi vandalismiakte, graffitirännakuid või süütamisi. Kiirele korrastamisele aitab kaasa regulaarne järelvalve.
- Süttimatust materjalist prüginõude kasutamine vähendab süütamise riski.
- Kergestisüttivate materjalide eemaldamine või asendamine vähendab süütamise riski.
- Hea korrashoid, eriti kergestisüttiva prügi kiire eemaldamine, vähendab süütamise ohtu.
- Planeeringu alal on soovituslik rakendada naabrivalve põhimõtteid.

7. TEHNILIS-MAJANDUSLIKUD NÄITAJAD

KATASTRITUNNUS PEDASSAARE TEE 131	35201:009:0008	1649M2
PLANEERITAVA ALA MAABILANSS	ARV	M2
ÜKSIKELAMUMAA 100%	2	1649
PARKIMISKOHTADE ARV	NORMATIIVNE	PLANEERITUD
	4	4

8. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMINE

Salmistu küla Pedassaare tee 131 kinnistu detailplaneeringus planeeritud kaks üksikelamumaa kinnistut on plaanis peale detailplaneeringu kehtestamist hoonestada vastavalt detailplaneeringu nõuetele ja tingimustele. Huvitatud isik kohustub täitma kõiki

„Detailplaneeringu koostamise rahastamise ja elluviimise leping” 27.03.2018.a. seatud kohustusi ja tingimusi.

9. LISAD

9.1. Tehnilised tingimused 305079 Elektrilevi OÜ poolt, 15.11.2017.a.

9.2. „Salmistu küla ühisveevärgiga liitumise tehnilised tingimused, Pedassaare tee 131” Kuusalu Soojus OÜ poolt, 16.03.2018 nr 025.

Koostas: Raivo Tabri, volitatud arhitekt, tase 7
Mihkel Leinsaar, diplomeeritud arhitekt, tase 7

Kooskõlastuste koondtabel

Raivo Tabri Arhitektuuribüroo OÜ, reg. nr. 11904035

Salmistu küla Pedassaare tee 131 kinnistu detailplaneering, Kuusalu vald, Harjumaa

Jrk. nr	kooskõlastav organisatsioon/ planeeritud krundi omanik/ planeeritud maa-ala piirinaaber	kooskõlastuse nr. ja kuupäev	kooskõlastuse täielik ära kiri	kooskõlastuse originaali asukoht	projekteerija märkused kooskõlastaja tingimuste täitmise kohta
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					

Koostas: Raivo Tabri ja Mihkel Leinsaar