

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 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	4
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
4.12 Planeeringu rakendamise ettepanek	6
Joonis 1	Asukoha skeem
Joonis 2	Lähteplaan
Joonis 3	Põhijoonis
Joonis 4	Rannakuru ehitusjoone kujunemine

Seletuskiri

1. Sissejuhatus

Detailplaneeringu aluseks on Kuusalu Vallavalitsuse 3 mai 2018 korraldus nr 216 Salmistu küla Rannakuru kinnistu 35301:001:0349 detailplaneeringu algatamise ja lähteülesande kinnitamise kohta ning sama korralduse lisa Rannakuru detailplaneeringu lähteülesanne. Ettepaneku detailplaneeringu koostamise algatamiseks on teinud omanik Jan Borodajev. Rannakuru kinnistu pindala on Maa-ameti andmeil on 4332 m² ja maa sihtotstarve elamumaa.

Detailplaneeringu lähteülesande kohane eesmärk on:

- Kinnistule ehitusõiguse määramine elamu ning abihoonete rajamiseks.
- Juurdepääsutee(de), liikluskorralduse ja tehnovarustuse lahendamine.
- Heakorrastuse ja haljastuse lahendamine.
- Kõigi vajalike piirangute ja servituutide määramine.
- Vajadusel ettepanekute tegemine notariaalsete lepingute sõlmimiseks.

Põhiline planeeringu eesmärk on suurendada 17.06.2015 nr 36 otsusega kehtestatud detailplaneeringu ehitusalust pinda, kuna praegune ei rahulda omanikku.

2. Kontaktvööndi analüüs, funktsionaalsed seosed

Planeeritav kinnistu asub Kuusalu valla üldplaneeringu järgi tiheasustuses, vahetult Kolga lahe ääres, 11267 Kuusalu-Valkla teest 250 m põhjas. Planeeritav ala jääb väljapoole Kuusalu-Valkla tee kaitsevööndit.

Salmistu küla on iidne rannaküla sadama ja kaluri majaval dustega, mis asuvad üsna mere lähedal. Planeeritav kinnistu on samuti olnud kunagine kaluri majaval dust, mille kõrvalhooned on ajapikku lagunened. Rannakuru kinnistul on kunagise hoone paekivist vareme, säilinud hooneid pole. Planeeringualast idapoolne Kuru kinnistu ja läänepoolsed kinnistud on hoonestatud üksikelamute ning kõrvalhoonetega, lõunapoolsed hoonestamata, põhjas on sihtotstarbeta riigimaa ja Kolga laht.

Piki Salmistu randa on tiheasustusala ulatuses enamik kinnistuid hoonestatud, seega poleks ka Rannakuru kinnistu hoonestamine välakujunenud ehitustavaga vastuolus.

Piiranguiks on Kolga lahe piiranguvööndid ja 0,4 kV õhuliini kaitsevöönd.

2. Lähteandmed

- Nagu Geodeeisa OÜ poolt 09.09.2019 koostatud geodeetiline alusplaan 1:500 – töö nr NG 160/19.
- Kuusalu Vallavalitsuse 03. mai 2018 korraldus nr 216 Salmistu küla Rannakuru kinnistu detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine kohta
- Kuusalu Vallavalitsuse poolt väljastatud Rannakuru detailplaneeringu lähteülesanne

- Kuusalu valla üldplaneering
- Kuusalu Vallavolikogu 17.06.2015 otsusega nr 36 kehtestatud Kuru kinnistu detailplaneering (OÜ Uett ja Ko töö nr DP1-06/09)
- Eestis kehtivad seadused ja seadustest tulenevad õigusaktid.

3.1 Asukoht

Planeeritav maa-ala asub Salmistu külas, Kuusalu vallas, Harju maakonnas, 11267 Kuusalu-Valkla tee ja Kolga lahe vahel, lahest lõunas.

Asukoht on täpsemalt näidatud detailplaneeringu graafilises osas.

3.2 Kitsendused maakasutusel

Kitsendusteks on Kolga lahe ja 0,4 kV õhuliini kaitsevööndid. Kõik Kolga lahe piiranguvööndid, sh kallasrada, on arvestatud rannajoonest Eesti põhikaardi järgi, mitte mõõdistamise hetkel olevast meretasemest. Rannajoon põhikaardi järgi on kantud põhijoonisele.

3.3 Tehnovarustus

Planeeritavat maa-ala läbib 0,4 kV õhuliin ja veetorustik Rannakuru liitumispunktiga. Tehnovõrkude kaitsetsoonidesse ehitisi kavandada ei tohi.

3.4 Hoonestus

Planeeritav Rannakuru kinnistu on hoonestamata. Krundil on vana hoone paekivist vundament ja sinna ulatub ka läänepoolse naaberkrundi vare, mis kuulub likvideerimisele.

3.5 Teed

Rannakuru kinnistuni kulgeb killustikkattega tee, mis algab 250 m lõunas asuvalt 11267 Kuusalu-Valkla teelt.

3.6 Haljastus

Planeeritav maa-ala on kunagine taluõu, kus kasvavad puud ja põõsad. Õuealal on mõned graniitkivid.

4 Hoonestuse ettepanek ja arhitektuursed tingimused

- Ehitusala kavandatakse vastavalt looduskaitseaduse § 38 (4) 1¹) varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele – vt Rannakuru ehitusjoone kujunemise joonis. Ehitusjoon on saadud järgmiselt: on ühendatud joonega rannal olemasolevad ehtisregistris registreeritud hooned, nii ida- kui ka läänepool. Olemasolevad hooned rannas on viilkatustega hooned. Neist hoonetest on üks elamu, kaks sauna, üks ait, üks kalakuur ja üks sadamahoone. Sellesse ehitusalasse, mis jääb väljakujunenud ehitusjoone ja Kolga lahe ehituskeelu vööndi vahele (joonisel tähistatud võrkrastriga) võib ehitada üksnes abihooned.
- Hoonestatavale katastriüksusele kavandatakse 2 hoonet, neist üks elamu ja 1 kõrvalhoone. Mainitud hooned on ehituloo, või –teatise kohustuslikud, so ehitusaluse pinnaga üle 60 m²
- Hooneid ehitusaluse pinnaga kuni 20 m² kõrgusega kuni 5,0 m võib ehitada Rannakuru kinnistule 3 ning need peavad olema samuti ehitusalas ja ette nähtud elamu teenindamiseks.
- Elamu kavandatakse maksimaalselt kahekordne, kõrvalhooned ühekordsed. Planeeritava elamu maksimaalne kõrgus maapinnast 7,5 m, kõrvalhoonetel 7,5 m, kuni 20 m² kõrvalhoonetel 5,0 m.
- Hooned võiksid olla vaba planeeringuga, arhitekti äranägemisel. Katusekalle 32-45°, katusekatte materjaliks roog, puitkimmid, plekk või katusekivi.
- Välisviimistluseks kasutada puitu või looduslikke kivimaterjale, kuid mitte plastikut.
- Planeeritava kinnistu kiviaed säilitatakse, käesoleva detailplaneeringuga täiendavat tara ei kavandata, kui seda hiljem kavatakse teha, tuleb lahendus esitada hoonete projekteerimise käigus. Tulevikus kavandatava tara kõrgus ei tohi ületada 1,5 m, see võiks olla kiviaed, analoogselt minevikus rajatuile, või puidust piirdetara. Tara tuleb rajada nõnda, et kallasrajale pääseks.
- Projekteeritavate hoonete arhitektuurne ilme peaks harmoneeruma olemasolevate hoonetega lähinaabruses ja mitte halvendama arhitektuurset kvaliteeti ümbruskonnas.
- Elamu I korruse põranda absoluutne kõrgus täpsustada hoone projekteerimise käigus.

4.4 Haljastus ja heakord

Täiendavat kõrghaljastut nähakse ette tee äärde, maksimaalselt säilitatakse olemasolevad puud, vajadusel tellitakse haljastusprojekt.

4.5 Teed ja platsid

Juurdesõit Rannakuru kinnistule on olemasolev killustikkattega tee, mis lähtub 11267 Kuusalu-Valkla teelt. Parkimine toimub oma krundil. Sadeveed krunti ei ohusta, need juhitakse pinnasesse ja mere suunas on märgatav kalle.

4.6 Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustus

Rannakuru veega varustatamine toimub olemasolevast Salmistu ühisveevärgi torustikust, mille liitumispunkt on krundi lõunapiiril. Elamu ja vajadusel teiste hoonete veega varustamiseks paigaldatakse 1,8 m sügavusele torustik läbimõõduga 32 mm.

Enne hoone(te) 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 kagupiiri lähedusse paigaldatakse maasse kogumismahuti, kust reoveed veetakse lähimasse 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

Rannakuru kinnistul on elektrimüüjaga liitumisleping olemas ja liitumiskilp asub krundi lõunapiiri läheduses õhukaabli mastil. Liitumiskilbist veetakse maakaabel tarbija peakilbini. Õhu- ja maakaablite kaitsevööndisse ehitisi ei kavandata.

4.8 Side

Planeeringualal sidekaablit pole ja side lahendatakse mobiilside baasil.

4.9 Tuleohutuse abinõud

Salmistu see küla on tiheasustusega küla.

Vastavalt EVS 932:2017 Ehitusprojekt 3.5.1 sätetele ei ole õigusaktide loetlemine ehitusprojekti koosseisus alusdokumentide loetelus vajalik, kuna õigusaktide järgimine on üldkohustuslik.

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 vastavad sellele nõudele. Juurdepääs on olemas krundi lõunapiirilt, mis lähtub 11267 Kuusalu-Valkla teelt. Juurdepääsu tee laiuseks peab olema 3,5 m.

Lähim veevõtu koht (tuletõrjehüdrant) on kagus Rannakuru tee 6 kinnistul, mis asub Rannakurust ca 115 m kaugusel..

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 ümbruskonnas ühiskanaliseerimine puudub, paigaldatakse elamumaa katastriüksuse kaguossa 8m³ kogumismahuti, kust reoveed veetakse lähimasse puhastusseadmesse.

Piirdega võidakse piiritleda kahe krundi vaheline piir, kogu krundi piiramine pole otstarbekas. Piirdeaed peaks olema võimalikult looduslikest materjalidest – puit, paekivi vms.

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 hoovialgustuse 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 Planeeringu rakendamise ettepanek

Peale detailplaneeringu kehtestamist rajatakse krundisisene veetorustik ja reovee kogumismahuti.

Koostatakse projektid hoonete rajamiseks, misjärel ehitusloa, või -teatise alusel rajatakse hooned.

Peale hoonete valmimist taotletakse kasutusluba, või –teatis.

Seletuskirja koostas: V. Uett