

SISUKORD

1. Sissejuhatus	2
2. Kontaktvööndi analüüs, funktsionaalsed seosed.....	2
3. Lähteandmed	2
3.1 Asukoht.....	2
3.2 Tehnovarustus	3
3.3 Hoonestus	3
3.4 Teed.....	3
3.5 Haljastus.....	3
4. Planeerimise ettepanek	3
4.1 Planeeringulahenduse põhjendus	3
4.2 Kruntimise ettepanek.....	3
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.....	4
4.7 Elekter	5
4.8 Side.....	5
4.9 Tuleohutuse abinõud.....	5
4.10 Keskkonnakaitse abinõud, planeeringu elluviimise kava.....	5
4.11 Kuritegevuse riske vähendavad abinõud.....	6
Joonis 1	Asukoht
Joonis 2	Lähteplaan
Joonis 3	Põhijoonis

Seletuskiri

1. Sissejuhatus

Vahastu küla Pihlaka ühistu 25 detailplaneeringu aluseks on Kuusalu Vallavalitsuse 31.10.2019 korraldus nr 715 Vahastu küla Pihlaka ühistu 25 kinnistu detailplaneeringu algatamise ning lähteülesande kinnitamise kohta ja sama korralduse lisana Pihlaka ühistu 25 kinnistu detailplaneeringu lähteülesanne. Pihlaka ühistu 25 on katastritunnusega 35204:007:0190 pindalaga 1503 m². Maa sihtotstarve on elamumaa. Krunt asub tiheasustusalal. Detailplaneeringu tellijaks on Juri Demeštšenko.

2. Kontaktvööndi analüüs, funktsionaalsed seosed.

Planeeritav kinnistu asub kunagise aianduskooperatiivi edelaosas, kvartalisese tee ääres. Piiranguid käesoleval ajal pole. Planeeritaval Pihlaka ühistu 25 kinnist kagupiiri läheduses asuvad kunagi rajatud vundament ning 18 m² ehitisaluse pinnaga hoone. Samuti asub krundil lagunenud salvkaev. Lähiumbruse krundid on hoonestatud aiamajadega, osa neist on ka elamuiks ehitatud. Enamik aiamaju ja elamuid on ühe- või kahepoolsete kaldkatustega, ühe- või kahekordsed, ehitusaluste pindadega umbes 100 m². Planeeringu eesmärgiks on ehitusõiguse seadmine ja piirangute ning servituutide vajaduse määramine. Kruntimist ette ei nähta.

3. Lähteandmed

Detailplaneeringu koostamisel on projekteerijal olnud kasutada järgmised lähteandmed:

- OÜAmaate AKM (GeoMap) poolt 19.03. 2019 koostatud geodeetiline alusplaan 1:500 – töö nr 020-19.
- Kuusalu Vallavalitsuse 31.10.2019 korraldus nr 715 Vahastu küla Pihlaka ühistu 25 kinnistu detailplaneeringu algatamine ning lähteülesande kinnitamise kohta.
- Kuusalu Vallavalitsuse poolt väljastatud Pihlaka ühistu 25 detailplaneeringu lähteülesanne.
- Kuusalu valla üldplaneering.
- Eestis kehtivad seadused ja seadustest tulenevad õigusaktid.

3.1 Asukoht

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

3.2 Tehnovarustus

Kinnistul asub amortiseerunud salvkaev.

3.3 Hoonestus

Planeeritaval alal on kinnistul registreerimata 18 m²ehitisealuse pinnaga hoone.

3.4 Teed

Pihlaka ühistu 25 juurde viib ühistusisene killustikkattega tee, mis on aastaid tagasi rajatud.

3.5 Haljastus

Planeeritav maa-ala on kunagine aianduskooperatiivi krunt, täna aiandusühistu, mille põhjaosas kasvavad noored männid, lisaks üksikud pöösad ja krunti ümbritseb osaliselt aed. Viljapuid kinnistul pole.

4. Planeerimise ettepanek

4.1 Planeeringulahenduse põhjendus

Pihlaka ühistu 25 kinnistu on hoonestatud üksiku hoonega kagupiiril, mille kõrval on vundament.

Ümberringi on samasugused kunagised aianduskrundid, kus mõned hooned on ümber ehitatud elamuiks.

Pihlaka ühistu 25 olemasolevad hoone ning vundament kavandatakse lammutada ja ehitusõigus seatakse üksikelamule ning kahele abihoonele. Maa sihtotstarvet ei muudeta – jääb elamumaaks.

Detailplaneeringus pakutav lahendus on omanikule vastuvõetav – vt põhijoonis.

4.2 Kruntimise ettepanek

Praeguse detailplaneeringuga kruntimisettepanekut ei tehta.

4.3 Hoonestuse ettepanek ja arhitektuursed tingimused

- *Elamukrundile kavandatakse kolm hoonet – üks üksikelamu ja kaks abihoonet*
- *Üksikealmu kavandatakse kuni kahekordne (2 korrust + pööning), kõrvalhooned ühekordsed. Planeeritava üksikealmu maksimaalne kõrgus maapinnast 8 m. kõrvalhoonetel 6,0 m, maksimaalne hoonetealune pind 350 m*
- *Hooned kavandatakse vaba planeeringuga arhitekti äranägemisel.*
- *Katusekalle 0-45° katusekattematerjaliks roog, puitkimmid, plekk või katusekivi.*
- *Välisviimistlus arhitekti äranägemisel.*
- *Piirdetara kavandatakse kogu kinnistu perimeetri ulatuses.*
- *Alla 60 m² honed on detailplaneeringu ehituspinna sees ning kuni 20 m² hooned on elamu teenindamiseks ja hoonestusallas.*

4.4 Haljastus ja heakord

Pihlaka ühistu 25 kinnistul säilitatakse võimalikult palju puid. Vajadusel tellitakse haljastusprojekt.

Planeeringualal sademevete ärajuhtimine toimub pinnasesse immutamise teel, või rajatakse drenaaž, mis juhitakse aiandusühistu ülddreanaažitorustikku. Dreanaaži kohta tuleb koostada eraldi projekt.

4.5 Teed ja platsid

Sissesõit planeeritavatele kinnistutele on olemasolev ühitusisene tee, mis on juba aastaid tagasi rajatud, ning mis algab 1 Tallinn-Narva teelt. Kinnistule sissesõit kaetaakse killustikuga. Parkimine toimub oma krundil.

4.6 Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustus

Planeeritava ehituskrundi veega varustamine toimub Pihlaka ühistu 25 kinnistule rajatavast puurkaevust, milleks tuleb tellida eraldi projekt. Puurkaevu asukoht detailplaneeringus on tinglik, seda võidakse projekteerimise käigus muuta. Veega varustamiseks rajatakse 1,8 m sügavusele torustik läbimõõduga 25 mm. 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

Pihlaka ühistu 25 krundile paigaldatakse septik, või v8 m³ plastist kogumismahuti – vt põhijoonis, kust reovesi täitumisel 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.

Sadevete ärajuhtimine toimub pinnasesse immutamise teel.

4.7 Elekter

Pihlaka aiandusühistul on sõlmitud leping Elektrileviga ja paigaldatud üldarvesti. Igal kinnistul on oma arvesti, selle näitude alusel omanikud maksavad ühistule, aga ühistu maksab juba Elektrilevile vastavalt üldarvesti näitude järgi.

Kinnistu elektrivarustus hakkab toimuma krundile rajatavast 0,4 kV liitumiskilbist, kus saab olema ka arvesti.

4.8 Side

Planeeringuala sidevarustus lahendatakse mobiilside baasil.

4.9 Tuleohutuse abinõud

Planeeritav kinnistu asub tiheasustusalal.

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 tulepüüvusklassi TP3, mille puhul peab naaberkruntide vaheliste hoonete vahekaugus olema minimaalselt 8 m. See tingimus on detailplaneeringus täidetud – hoonete vahekaugused erinevatel kruntidel on planeeritud sellele nõudele vastavalt. Hoonete maksimaalsed ehitualused pinnad kokku on 350 m². Juurdepääsuks on olemasolev ühistusisene tee, mis algab I Tallinn-Narva teelt. Hoonetele tuleb tagada juurdepääs kõigist neljast küljest.

Krunt asub vahetult kvartalisisese tee ääres.

Veevõtuks rajatakse Pihlaka ühistu 25 krundil maa-alune tuletõrje 10 m³ veemahuti, mis tagab planeeritava kinnistu tulekustusvee – vt põhijoonis Tuletõrje veemahuti asukoht on tinglik ning võib projekteerimise käigus muutuda.

Veevõtukoht peab vastama I kasutusviisi hoonetele ja peab olema tagatud veevooluhulk 10 l/s 3 tunni jooksul.

4.10 Keskkonnakaitse abinõud, planeeringu elluviimise kava

Keskkonda ohustavaks on antud planeeringus reoveed. Kuna ühistul ühiskanalisatsioon puudub, on Pihlaka ühistu 25 kinnistu kirdeossa tee lähedusse kavandatud septik ning 8 m³ kogumismahuti, kust reoveed veetakse lähimasse puhastusseadmesse.

Kinnistu ümbritsetakse piirdeaiaga.

Peale detailplaneeringu kehtestamist saab hakata realiseerima ehitusplaane, esmalt projektid, teatised, või ehitusload ning ehitamine. Peale ehitist valmimist vormistada kasutusteatised või -load.

4.11 Kuritegevuse riske vähendavad abinõud

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.

Seletuskirja koostas: V. Uett