

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 Hoonestus	3
3.5 Teed	3
3.6 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
4.6 Veevarustus ja kanalisatsioon.....	5
4.6.1 Veevarustus	5
4.6.2 Kanalisatsioon	5
4.7 Elekter	6
4.8 Side.....	6
4.9 Tuleohutuse abinõud	6
4.10 Keskkonnakaitse abinõud.....	6
4.11 Kuritegevuse riske vähendavad abinõud	6
4.12 Planeeringu elluviimise kava	7
Joonis 1 Asukoha skeem	
Joonis 2 Lähteplaan	
Joonis 3 Põhijoonis	

Seletuskiri

1. Sissejuhatus

Käesoleva detailplaneeringu aluseks on Kuusalu Vallavalitsuse 03. septembri 2020 korraldus nr 522 Vahastu küla Vahastu ühistu 8 kinnistu detailplaneeringu algatamisest ja vastav lähteülsenne selle juurde. Detailplaneeringu tellija on Valentina Bažina.

2. Kontaktvööndi analüüs, funktsionaalsed seosed

Vahastu ühistu 8 kinnistu asub tiheasustusalal, omaaegsete aianduskooperatiivide territooriumil. Kuusalu Vallavalitsuse poolt koostatud Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine näitab, et algatatud detailplaneering ei too kaasa olulisi keskkonna muutusi. Planeeritav katastriüksus 35204:003:0070 pindalaga 1804 m² elamumaa, asub 1 Tallinn-Narva teest 430 m lõunas. Lähiumbruse katastriüksused on hoonestatud.

Kinnistu asub VEE1081500 Kolga jõgi/Männiku jõe läheduses, mille veekaitsevöönd on 10 m, kuhu ei tohiks ehitada.

Tulenevalt looduskaitseadusest § 38. **Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd:**

(4) Ehituskeeld ei laiene:

1) hajaasustuses olemasoleva elamu õuemaale ehitatavale uuele ehitisele, mis ei jää veekaitsevööndisse;

[RT I, 08.07.2014, 3 - jõust. 01.08.2014]

1¹) tiheasustusalala ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele;

3. Lähteandmed

Detailplaneeringu koostamisel on projekteerijal olnud kasutada järgmised lähteandmed:

- Kuusalu Vallavalitsuse 03.septembri 2020 korraldus nr 522 Vahastu ühistu 8 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamise kohta
- Kuusalu Vallavalitsuse poolt väljastatud detailplaneeringu lähteülesanne
- Kuusalu valla üldplaneering
- Pajupuu Holding Oü poolt 21.08.2020 koostatud geodeetiline alusplaan 1:500 – töö nr 05AG20.
- Eestis kehtivad seadused ja seadustest tulenevad õigusaktid.

3.1 Asukoht

Planeeritav maa-ala asub Vahastu külas 1 Tallinn-Narva teest 430 m lõunas. Täpsemalt on asukoht näidatud jooniste osas situatsiooniskeemil.

3.2 Kitsendused maakasutusel

Planeeritav Vahastu ühistu 8 katsrüüksus asub külavahe tee ääres. Piiranguteks tuleb lugeda 0,4 kV maakaabli, veetrassi ja Kolga jõgi/Männiku jõgi kaitsevööndeid.

3.3 Tehnovarustus

Planeeritaval katastriüksusel on 0,4 kV õhuliin ja veetrass, muu tehnovarustus puudub.

3.4 Hoonestus

Planeeritav ala on hoonestatud 3-e hoonega ja 3-e kasvuhoonetega, mis on ehitusregistri kohustuslikud. Üks kasvuhoone on ehitusaluse pinnaga ca 10 m². Ehitisregistris on suvila ehr koodiga 121285357 (ilma tehnoandmeteta) ja abihoone ehr koodiga 116035963.

3.5 Teed

Vahastu ühistu 8 katastriüksusele juurdepääs lähtub kinnistust idapool kulgevalt külavaheteelt. Külavaheteelt kulgeb Vahastu üldmaa 2 katastriüksuse kaudu kinnistuni pinnastee.

3.6 Haljastus

Planeeritav maa-ala on rajatud viljapuuaeda, samuti on krundil looduslikke puid ja põõsaid. Põhjapiirile on istutatud hekk.

4. Planeerimise ettepanek

4.1 Planeeringulahenduse põhjendus

Käesoleva detailplaneeringu ülesandeks on uue elamukrundi ehitusõiguse täpsustamine, piirangute määramine, sissesõidu ja parkimise lahendamine ning tehnovõrkude lahendamine. Ehitusõigust piiravad olemasolev 0,4 kV maakaabel, veetorustik ja Kolga jõgi/Männiku jõgi veekaitsekaitsevöönd. Tegemist on kunagise aianduskooperatiivi alaga. Kinnistu piiridest on hoonestusala kavandatud olemasolevate hoonete järgi.

Juurdepääsuna kavandatakse planeeringus olemasolevalt külavaheteelt lähtuvat mahasõitu, mis jääb Vahastu üldmaa 2 katastriüksusele. Tehnovõrkudest 0,4 kV elektrivarustus ja veetorustik on olemasolevad, reovete tarbeks rajatakse kogumismahuti.

4.2 Kruntimise ettepanek

Kinnistut ei krundita.

4.3 Hoonestuse ettepanek ja arhitektuursed tingimused

Planeeritavale krundile kavandatavast 4 hoonest on 1 suvila ja 3 kõrvalhoonet. Mainitud hooned on ehituloo, või –teatise kohustuslikud, so ehitusaluse pinnaga üle 20 m².

Hooneid ehitusaluse pinnaga kuni 20 m² kõrgusega kuni 5,0 m võib ehitada uuele kinnistule 2 ning need peavad olema samuti ehitusalas ja ette nähtud suvila teenindamiseks.

Suvila kavandatakse maksimaalselt kahekordne, kõrvalhooned arhitekti äranägemisel ühe-, või kahekordsed. Suvila maksimaalne kõrgus maapinnast 8,5 m, kõrvalhoonetel 7,5 m ja kuni 20 m² kõrvalhoonetel 5,0 m.

Katusekalle elamu põhimahus 25-45° ja abihooneil 25-45°

Suvila ja abihoonete ± 0.00 I korruse põrandapinnad tuleb siduda olemasoleva maapinna absoluutkõrgusega + 45,5 m

Suvila laiendamiseks, või ümberehituseks koostatakse eraldi projekt.

Hooned kavandatakse maksimaalselt kahekordsed vaba planeeringuga.

Teed ja platsid kavandada samaväärsed, või paremad olemasoleva külavaheteega

Projekteeritavate hooned peavad olema kaasaegse arhitektuuriga ning mõjuma antud keskkonda väärtustavalt. Enne ehituslubade, või -teatiste taotlemist esitada vallavalitsusele arhitektuurne kontseptsioon, kasutatavad materjalid jms.

Projekteeritavad hooned peaksid parendama ümbruskonna arhitektuurset üldilmet.

Krunt on osaliselt piiratud võrkaia, tulevikus võib omanik piirata taraga kogu krundi, tara kõrgus ei tohi ületada 1500 mm.

Näitajad maaüksuste kohta

Pos. nr	Krundi aadress	Maaüksuse plan. pind	Maks hoonestus-alune pind m ²	Maks. täisehituse %	Maks. korruselisus	Maa sihtotstarve	Sihtotstarbe osakaal %
1	Vahastu ühistu 8	1804 m ²	200	11	2	E	100

E – elumuma katastriüksuse liigi järgi

Hoonete maksimaalne kõrgus maapinnast katuseharjani 8,5 m,

4.4 Haljastus ja heakord

Planeeritava õueala nelja külge kavandatakse võrkaed, haljastuseks tellitakse vajadusel haljastusprojekt.

4.5 Teed ja platsid

Planeeringus kavandatakse sissesõit olemasolevalt külavaheteelt. Planeeringuga kavandatud tegevus liikluskooormust oluliselt ei lisa.

Parkimiskohad on oma kinnistul.

Krundisisesed teed lahendatakse ehitusprojekti käigus ning rajatakse koos hoonetega. Sadeveed kinnistul juhatakse pinnasesse.

Mahasõidud tuleb rajada enne kinnistule ehitistele (va piirdead ja tehnovõrgud) ehitusloa või ehitussteatise taotlemist.

Kuivõrd tegemist on elamualaga, siis tuleb arvestada liikluse müra, vibratsiooni ja ka õhusaastega. Kuna siin liiklus on väga väike, siis liiklusest tulenevad müra, vibratsioon ja õhusaaste ohtu ei kujuta.

Mahasõit tuleb rajada enne hoonestusele ehitusloa väljastamist.

4.6 Veevarustus ja kanalisatsioon, sadeveed

4.6.1 Veevarustus

Planeeritava kinnistu veega varustamine toimub olemasolevast puurkaevust, mille teenindusala on 10 m.

Veesisendus hoonetesse plasttoruga PELM 32x2,9 PN10 hooneisse teha läbi põranda soojusisolatsiooniga hülsis.

Sadeveed immutatakse pinnasesse.

4.6.2 Kanalisatsioon

Reovete jaoks on kavandatud kogumismahuti.

Vajalikud süvendikraavid rajatakse uutele vee- ja kanalisatsioonitorustikele.

Torustikukraavide kaevandamisel peab kanalites olema vaba ruumi vähemalt:

torude alla	200 mm
torude kõrvale	200 mm
kaevude ümber	300 mm

Kanalisatsiooni- ja veetorustiku 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. Veetorule peab paigaldama toru laest (pealmisest pinnast) arvatult 300...400 mm kõrgusele avastuslindi.

Kanalisatsioonitorud paigaldatakse PVC DV 110 muhvidega. Liidetes kasutada kummitihendeid. Kanalisatsioonitorustiku läbiviik läbi hoone aluspõranda teha hülsis. Kanalisatsioonitorustike kalle võib olla $i=0,01...0,02$. Vahekaevudeks paigaldada teleskoopseid kanalisatsioonikaeve läbimõelduga 400/315 mm, katteks 25 t kandevõimega malmist umbkaas. Kaevu paigaldamisel järgida valmistajatehase juhiseid.

4.6.3. Sadevete ärajuhtimine

Kuna kinnistu on küllaltki suure langusega jõe (lääne) suunas, immutatakse sadeveed pinnasesse ning suuremate sademete korral valguvad nee jõkke.

4.7 Elekter

Kinnistu elektrivarustus toimub olemasolevast kinnistu 0,4 kV liitumiskilbist.

4.8 Side

Side lahendatakse mobiilside baasil.

4.9 Tuleohutuse abinõud

Detailplaneeringu koostamisel on lähtutud järgmistest normdokumentidest:

- Tuleohutuse seadus
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 Ehitisel esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele
- Majandus ja taristuministri 17.05.2015 määrus nr 7 Nõude ehitusprojektile
Osa 6: Tuletõrje veevarustus.
- Standard EVS 812-3:2018 – Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded.

Käesolevas detailplaneeringus käsitletavat hooned (4 tk) ehitusaluse pinnaga kokku 200 m² kuuluvad tulepüsivusklassi TP3, mille puhul peab naaberkruntide vaheliste hoonete vahekaugus olema minimaalselt 8,0 m. See tingimus on detailplaneeringus täidetud – ehitusala on nõnda kavandatud.

Hoonetele tuleb ehitiste projekteerimise käigus tagada päästeautode jurdepääs igast neljast küljest, kusjuures juurdesõiduteetee min laius peab hoonetele olema 3,5 m ja pöörderaadius minimaalselt 12 m. Hoonete laiendamised selguvad projekteerimise käigus.

Tuletõrje veevõtuks on põhjapiiril asuva Vahastu ühistu 6 kinnistul olev 10 m³ maa-alune tuletõrje veemahuti, mis jääb planeeritvast krundist ca 15 m kaugusele.

4.10 Keskkonnakaitse abinõud

Keskkonda üheks ohustavaks teguriks selle planeeringu mahus on olmereoveed, mis kavandatakse juhtida kogumismahutisse, kust nad veetakse lähimasse puhastusseadmesse.

Keskkonnaameti teabe kohaselt on tegemist suhteliselt madala radooniriskiga alaga.

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 ebaturvaliste paikade teke. Nii vähendab kuritegevuse riski asjaolu, et territooriumilt ei ole kavandatud autodega läbisõitu.

- kuritegevuse ennetamisel tuleb tagada;
- kruntidele juurdepääsude asukohad varustatakse suletavate väravatega.
- Kruntide 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;
- elanikes omanikutunde tekitamine, tihe koostöö naabrite vahel nõnda, et elanikud eristaksid omasid võõrastest;
- võimalike varjumiskohtade rajamise vältimine;
- sissepääsude arvu piiramine;
- korralikud piirded;
- hästivalgustatud krundisisesed teed

4.12 Planeeringu elluviimise kava

1. Vajaliku sissesõidutee rajamine.
2. Projekteeritakse ehitised, sh krundisisesed teed ja tehnovõrgud ning taotletakse ehitusteatised või -load.
3. Vajalike tehnovõrkude rajamine.
4. Taotletakse ehitistele kasutusteatised ja -load.
5. Kõik eespool nimetatud tegevused viib läbi kinnistu omanik.

Seletuskirja koostas: V. Uett