

Novastuudio OÜ
Tiigi tee 15, Uusküla, Jõelähtme
vald, Harju maakond, 74120
Tel : +372 5060873
info@eurostuudio.ee
Reg.nr.14209790
EEP003802

PEDASSAARE TEE 85 KINNISTU DETAILPLANEERING

Pedassaare tee 85, Salmistu küla, Kuusalu vald, Harjumaa

Töö nr.: DP-17-03
Stadium:

DETAILPLANEERING

Vastutav spetsialist: Irina Naimark
Planeerija: Ilona Rõzenkova

Huvitatud isikud: Anne-Mai Kaarma

Tallinn, 02 november 2018

I MENETLUSDOKUMENDID

- Kuusalu vallavalitsuse korraldus Salmistu küla Pedassaare tee 85 kinnistu detailplaneeringu algatamiseks ja lähteülesande kinnitamiseks, 15.12.2016 nr 646
- Anne-Mai Kaarma taotlus detailplaneeringu algatamiseks 29.11.2016.

II SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD	4
1.1 Detailplaneeringu koostamise alused	4
1.2 Detailplaneeringu lähtedokumendid	4
1.3 Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud	4
2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK.....	4
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	4
3.1 Planeeringuala olemasoleva olukorra kirjeldus	4
3.2 Kontaktvööndi analüüs	5
3.3 Alusplaan.....	5
3.4 Maaomand planeeritava alal	5
3.5 Haljastus	5
4. PLANEERINGUGA KAVANDATAV	5
4.1 Linnaruum.....	5
4.1.1 Vastavus üldplaneeringule	5
4.1.2 Linnaehituslikud ideed.....	5
4.1.3 Planeeritava maa-ala krundid	5
4.1.4 Arhitektuurinõuded ehitisele	6
4.1.5 Krundi ehitusõigus.....	6
4.1.6 Kitsendused	6
4.1.7 Detailplaneeringu elluviimise kava	6
4.2 Tänavavõrk ja liikluskorraldus	6
4.3 Tehnovõrgud.....	7
4.3.1 Soojavarustuse põhimõtted	7
4.3.2 Veevarustus ja kanalisatsioon	7
4.3.4 Elektrilahendus.....	7
4.3.6 Tuletõrje veevarustus.....	7
4.4 Haljastus, heakorrastus ja keskkonnakaitse abinõud.....	7
4.4.1 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	8
4.4.2 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks	8
4.5 Tuleohutusnõuded	8
4.6 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	8

III LISAD

1. Kuusalu Soojus OÜ Salmistu küla ühisveevärgiga liitumise tehnilised tingimused, Pedassaare 76 kinnistu, 13.08.2013 nr. 118

IV JOONISED

1. GEODEETILINE ALUSPLAAN 1:500

2. SITUATSIOONISKEEM	1:2500
3. PÕHIJONIS	1:500
4. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖND	1:2500

V KOOSKÕLASTUSED

1. Kooskõlastuste koondtabel
2. Kooskõlastuse lehed

SALMISTU KÜLA PEDASSAARE TEE 85 KINNISTU DETAILPLANEERINGU SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD

1.1 Detailplaneeringu koostamise alused

- Planeerimisseadus;
- Kuusalu vallavalitsuse korraldus Salmistu küla Pedassaare tee 85 kinnistu detailplaneeringu algatamiseks ja lähteülesande kinnitamiseks, 15.12.2016 nr 646
- Anne-Mai Kaarma taotlus detailplaneeringu algatamiseks 29.11.2016.

1.2 Detailplaneeringu lähtedokumendid

- Planeeritava ala katastriplaan.
- Taotlus detailplaneeringu algatamiseks.
- Kuusalu valla üldplaneering.
- Muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimismid.

1.3 Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud

- Geodeetilised mõõdistused, Tuvare Ehitus OÜ, töö nr 30-G-13, 24.09.2013.a.

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu eesmärgiks on:

1. Kinnistule ehitusõiguse määramine.
2. Juurdepääsutee(de), liikluskorralduse ja tehnovarustuse lahendamine.
3. Heakorralduse ja haljastuse lahendamine.
4. Kõigi vajalike piirangute ja servituutide määramine.
5. Vajadusel ettepanekute tegemine notariaalsete lepingute sõlmimiseks.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1 Planeeringuala olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeringuga kavandatu on kooskõlas kehtiva Kuusalu valla üldplaneeringuga.

Kuusalu valla üldplaneeringu kohaselt asub Pedassaare tee 85 kinnistu tiheasustuses, elamualal. Kinnistu on hoonestamata, elamumaa sihtotstarbega ning piirneb valdavalt hoonestamata elamukruntidega. Kinnistule juurdepääs on tagatud pinnaseteelt, mis asub Pedassaare tee ääres. Juurdepääs kinnistuni ei ole lõplikult välja ehitatud. Kitsendustena läbib kinnistu idaosa elektriliin.

Planeeritava maa-ala suurus ja ka Pedassaare tee 85 kinnistu suuruseks on 1496m². Kinnistu sihtotstarve on 100% elamumaa.

Kinnistu reljeef on kaldega põhja poole, kinnistu lõuna piiril on kõrgusmärgid vahemikus 17,40-18,00 ja põhja piiril 15,57-16,11.

Planeeritaval alal ei paikne keskkonnakaitse seisukohalt olulisi objekte.

3.2 Kontaktvööndi analüüs

Piirkonna lähiümbruse maakasutuseks on peamiselt elamumaa (vt Joonis 3. Planeeringuala kontaktvöönd). Enamuse hoonestusest moodustavad üksikelamud ja aiamajad. Domineerivad viil- ja kelpkatused ning lamekatused. Hoonete välisviimistluseks on peamiselt kasutatud krohvi, puitu ja looduslikku kivi.

Piirkonna kruntide suurused jäävad enamasti 1000-2000 m² ning hoonestusalused pinnad ca 50 - 300 m² vahele. Elamukruntide struktuur on korrapärane.

3.3 Alusplaan

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tuvar Ehitus OÜ poolt koostatud kinnistu geodeetiline maa-ala plaan tehnoorkudega, töö nr 30-G-13, 24.09.2013.a.

3.4 Maaomand planeeritaval alal

Nr.	Aadress	Pindala, m ²	Kinn. nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik(ud)
1	Pedassaare tee 85	1496	2672102	35201:009:0640	elamumaa	Anne-Mai Kaarma

3.5 Haljastus

Pedassaare tee 85 kinnistu on kohati kaetud võsaga, krundil on olemas ka kõrghaljastus. Kõrghaljastus kinnistul likvideeritakse ja asendatakse viljapuudega.

4. PLANEERINGUGA KAVANDATAV

Käesoleva detailplaneeringuga on ette nähtud Pedassaare tee 85 kinnistule määrata ehitusõigust ja lahendada haljastust, liikluskorraldust, juurdepääsuteed ja tehovarustust.

4.1 Linnaruum

4.1.1 Vastavus üldplaneeringule

Kuusalu valla üldplaneering:

Kehtiva Kuusalu valla üldplaneeringu kohane ala maakasutuse juhtotstarve on elamumaa, tiheasustusala. Planeeringuga kavandatu on kooskõlas kehtiva Kuusalu valla üldplaneeringuga.

4.1.2 Linnaehituslikud ideed

Planeeritava hoone korruselisuse valikul on lähtutud piirkonnas olemasolevatest elamutest ning lähipiirkonnas kehtestatud detailplaneeringust. Sellest tulenevalt on planeeritud hoone kahekorruseline. Kontaktvööndis asuvate hoonete korruselisus on ühe- ja kahekorruselised.

4.1.3 Planeeritava maa-ala krundid

Kruntide pindala ja sihtotstarbed on toodud tabelis 1.

Maakasutuse koondtabel

Tabel 1

Planeeringu alguses			Planeeritud		
aadress	pindala(m ²)	sihtotsarve	aadress	pindala(m ²)	sihtotsarve
Pedassaare tee 85	1496	100% E	Pedassaare tee 85	1496	100% E

4.1.4 Arhitektuurinõuded ehitisele

Uushoonestuse arhitektuursete nõuetega on Pedassaare tee 85 kinnistu planeeringuga piiritletud:

- | | |
|--|---|
| 1. avatäited, muud hoone osad ja detailid: | Planeeritav uus hoone ja selle ehitamisel kasutatavad materjalid peavad sobima antud piirkonda; |
| 2. lubatud korruselisus: | kuni 2 peahoone, 1 abihoone; |
| 3. lubatud katusekalded: | 15-45 |
| 4. lubatud katusekattematerjalid: | plekk, katusekivi, rullmaterjalid; |
| 5. välisviimistlusmaterjalid: | krohv, looduslik kivi, tellis, puit, betoon; |
| 6. hoone maksimaalne kõrgus: | 8,5m peahoone, 5,0m abihoone |

4.1.5 Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega on määratud: krundi aadress; krundi planeeritud kasutamise sihtotstarve; suurim lubatud hoonete arv krundil; suurim lubatud ehitisealune pindala; hoonete suurim lubatud katuseharja kõrgus.

Pos nr 1	Pedassaare tee 85
Krundi kasutamise sihtotstarve:	100% elamumaa
Hoonete arv krundil:	2, peahoone + abihoone
Korruselisus:	kuni 2 peahoone / 1 abihoone
Ehitisealune pindala:	300 m ²
Hoone kõrgus:	8,5 m peahoone/ 5,0 m abihoone
Parkimiskohtade arv krundil:	2

4.1.6 Kitsendused

Loo de nurgas on veetoru, mis kuulub Kuusalu Soojust OÜle, selle jaoks on ette nähtud servituut 1m teljest mõlemale poolele torust.

4.1.7 Detailplaneeringu elluviimise kava

Detailplaneering viiakse ellu kahe etappina:

1. Ehitada elamu
2. Ehitada krundisisesed teed

Detailplaneeringu ajakava: ehitusega alustatakse niipea kui võimalik ning eeldatav ehitustegevuse lõpp on 2025 aastal.

4.2 Tänavavõrk ja liikluskorraldus

Liikluskorralduse planeerimisel tuleb arvestada Eesti Standard EVS 843:2016 nõudeid ja rakendamisjuhust.

Kogu krundi liiklusskeem on toodud Põhijoonisel. Juurdepääs krundile on väikese liiklustihedusega pinnaseteel, mis asub Pedassaare tee ääres, käesolev tee ei ole valla teede nimekirjas. Antud pinnasetee nõuetele vastavaks ehitamine ei ole valla lähiaastate teehoiu kavas ning kruntide hoonestajad peavad sellega arvestama. Kinnistu hoonestaja peab arvestama vajadusega koostöös teiste pinnasetee kasutajatega seda vajadusel parendada.

Sissesõit krundile planeeritakse kinnistu lääne poolt.

Prügi ja fekaaliautode lähenemine krundile on raskendatud, kuna sellel lõigul on pinnasetee kitsas. Kui ümber pööramine on erinevate ilmaolude tõttu raskendatud, saavad autod tagurdada

krundini, kuid arvestama peab, et kui tee on pehme, siis prügiauto ei tule kinnistuni, vaid prügikastid tuleb viia Pedassaare tee äärde.

Detailplaneeringuga on ette nähtud 2 parkimiskohta kinnistul. Kinnistusesse teedele on planeeritud kõvakate. Juurdepääsutee on pinnasetee.

4.3 Tehnovõrgud

Pedassaare tee kõrval asuvad järgmised tehnovõrgud: elektritrass, veetrass.

4.3.1 Soojavarustuse põhimõtted

Pedassaare tee 85 kinnistul planeeritakse lokaalne soojavarustus, kinnistule on võimalik planeerida erinevaid küttevõimalusi, näiteks lokaalne soojavarustus soojuspumba baasil, elektriküte või pelletiküte. Kuna valik on suur, siis kütteliik ja lahendus täpsustub ehitusprojekti koostamisel.

4.3.2 Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustus

Veevarustus lahendatakse uue liitumisega Salmistu küla ühisveevärgiga, selleks on pedassaare tee 85 kinnistu vahetusse lähedusse paigaldatud maakraan DN25.

Paigaldatud maakraani koordinaadid on $x=6594479,71$; $y=578205,63$.

Lubatud veevõtt liitumispunktis on kuni $2,5 \text{ m}^3/\text{h}$.

Maja sisse on projekteeritud veemõõdusõlm veearvestiga DN 15...DN20.

Veemõõdusõlm peab paiknema külumise eest kaitstud ligipääsetavas kohas. Veearvesti ees peab olema sulgeseade (kraan) ja tagasilöögiklapp. Veearvesti järel peab olema sulgeseade. Enne kasutuselevõttu peab veemõõdusõlmed esitama ülevaatuseks ja plommimiseks OÜ Kuusalu Soojus esindajale.

Kanalisatsioon

Kanaliseerimine planeeritakse lahendada lokaalse mahutiga 10 m^3 või 15 m^3 . Kogumismahuti peab olema sertifitseeritud. Paaki regulaarseks tühjendamiseks tuleb omanikul sõlmida vastav leping heitvee väljaveoks selleks litsentsi omava ettevõttega.

Haljasaladele langevad sadeveed immutatakse krundi pinnasesse. Sadevesi parklast ja katuselt juhitakse läbi vihmaveetorude ja vertikaalplaneeringu haljasalale, kus immutatakse krundil pinnasesse.

4.3.4 Elektrilahendus

Vastavalt AS Elektrileviga sõlmitud lepingule ja 220 Energia'ga sõlmitud tarbimise lepingule on kinnistu varustatud elektriga 16A. Liitumiskilp asub kinnistu edela nurgas.

4.3.6 Tuletõrje veevarustus

Tulekustutusvee võetakse piirkonna veevõtukohtadest. Kinnistule vajalik veehulk väliskustutuseks on 10 l/s , mida tuleb tagada 3 tunni jooksul ning mis tuleb hüdrantist, mis paikneb ca 150m kaugusel kinnistu piirist.

4.4 Haljastus, heakorrastus ja keskkonnakaitse abinõud

Planeeringuga kavandatud tegevus ei too kaasa olulisi keskkonnamõjusid.

4.4.1 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Kinnistul kasvavad mõned puud ja põõsad. Detailplaneeringuga nähakse ette puude ja põõsaste likvideerimine kinnistul, lisaks planeeritakse krundile murukate. Likvideeritud kõrghaljastuse asemel planeeritakse kinnistule istutada viljapuud. Planeeringualal kavandatav haljastatud maa pindala on 1280m², mis moodustab 85,5% krundi pindalast.

Prügikonteiner planeeritakse paigaldada kavandatava juurdepääsutee kõrvale krundi põhjapoolsesse serva.

4.4.2 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeritaval alal ei ole keskkonnale ohtlikke objekte.

Olmejäätmel, samuti ohtlikud jäätmel tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Tekkivad jäätmel paigutatakse krundil paiknevasse prügikonteinerisse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat tegevuslitsentsi omav ettevõtte. Jäätmete äravedu teostab jäätmekäitlusettevõtja, kellega on sõlmitud sellekohane leping.

4.5 Tuleohutusnõuded

Tuleohutuse tagamise aluseks on Siseministri 30.03.2017. määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.

Tingimused ehitusprojekti koostamiseks:

- Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.
- Planeeritud hoone projekteerida TP-3 tulepüsivusklassile.

4.6 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused lahendatakse vastavalt Eesti standardile EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

Planeerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb arvestada:

- Võõrastele piiratud juurdepääs eraalale;
- Valdusele sissepääsu piiramine;
- Üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- Atraktiivsed materjalid, värvid;
- Vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikastid)
- Atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, tänavamööbel ja kõnniteed; suunaviidad;
- Üldkasutatavate alade korrashoid.

Seletuskirja koostas Ilona Rõzenkova 02.11.2018