



Töö nr: R 0606/20

Huvitatud isik: Roman Mägi
info.vrsgrupp@gmail.com

Planeeringu algataja: Kuusalu Vallavalitsus

Pedassaare tee 69 kinnistu DETAILPLANEERING Salmistu küla, Kuusalu vald.

Seletuskiri.
Joonised.

Planeerija: Melotrix Grupp OÜ
Käo tee 23
Elva linn
Reg 11170952

Peeter Aunapu
tel 58115200
peeter.aunapu@gmail.com

KÖITE SISUKORD

I	SELETUSKIRI.....	3
1	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	3
2	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK.....	3
3	OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	3
3.1	SITUATSIOONI KIRJELDUS	3
3.2	MAAOMAND PLANEERITAVAL ALAL	5
3.3	OLEMASOLEV HALJASTUS.....	5
3.4	GEODEESIA	5
4	PLANEERINGUGA KAVANDATAV	5
4.1	RUUM	5
4.1.1	Detailplaneeringu ülesanded.....	5
4.1.2	Planeeritava maa-ala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	6
4.1.3	Krundi hoonestuse analüüs	6
4.1.4	Kooskõla Kuusalu valla üldplaneeringuga	7
4.1.5	Arhitektuuri- ja kujundusnõuded ehitistele.....	9
4.1.6	Kavandatud krundi ehitusõigus	9
4.1.7	Tingimused ehitusprojekti koostamiseks	10
4.2	LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMISE KORRALDUS	10
4.3	KESKKONNAKAITSE, HALJASTUS JA HEAKORD.....	11
4.3.1	Keskkonnakaitsealased ettepanekud.....	11
4.3.2	Haljastus	11
4.3.3	Jäätmekäitluse korraldus.....	12
4.3.4	Soojavarustuse põhimõtted	12
4.3.5	Insolatsioonitingimuste muutumine.....	12
4.3.6	Õhureostus ja müra	12
4.4	TULEOHUTUS.....	13
4.5	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	14
	TEHNOVÕRGUD	14
4.6	TEHNOVÕRGUD.....	14
4.6.1	Üldosa.....	14
4.6.2	Veevarustus	14
4.6.3	Kanaliseatsioon	14
4.7	ELEKTRIVARUSTUS.....	15
4.8	SIDEVARUSTUS.....	15
4.9	SOOJUSVARUSTUS	15
4.9.1	Üldosa.....	15
4.9.2	Soojusvarustus	15
II	KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL.....	1
III	JOONISED	
1.	Situatsiooniskeem	LEHT 1
2.	Olemasolev olukord	LEHT 2
3.	Põhijoonis	LEHT 3

I SELETUSKIRI

1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Detailplaneeringu koostamise alused:

- Kuusalu Vallavalitsuse 21. mai 2020 korraldus nr 307 „Salmistu küla Pedassaare tee 69 kinnistu detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine“
- Salmistu küla Pedassaare tee 69 kinnistu detailplaneeringu lähteülesanne. Kuusalu Vallavalitsuse 21. mai 2020 korralduse nr 307 lisa;

Käesolev detailplaneering on algatatud vastavalt Planeerimisseaduse § 125 lõikele 1, mille kohaselt on detailplaneeringu koostamine nõutav ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks kompaktses asustusega alal. Detailplaneering on koostatud vastavalt huvitatud isikuga (maaomanikuga) sõlmitud lepingule. Koostatud detailplaneering vastab Kuusalu valla üldplaneeringule.

Varem koostatud arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid:

- Planeerimisseadus (vastu võetud 28.01.2015. a, jõustus 01.07.2015. a);
- Kuusalu valla üldplaneering.

Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:

Pedassaare tee 69 katastriüksuse maa-ala plaan, koostatud Mau & Pojad OÜ poolt 21.05.2020, töö nr G 470/20

2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu eesmärk on ehitusõiguste määramine elamu ning abihoonete püstitamiseks. Detailplaneeringuga ei tehta ettepanekut katastriüksuse jagamiseks ega ka maakasutuse sihtotstarbe muutmiseks

3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1 SITUATSIOONI KIRJELDUS

Planeeritav ala hõlmab Salmistu külas asuvat Pedassaare tee 69 katastriüksust (katastritunnus 35301:009:0610). Planeeritava ala pindala on 1355 m², maakasutuse sihtotstarve 100 % elamumaa (EP).

Planeeringuala asub Salmistu küla lõunaosas. Kuusalu-Valkla riigiteelt lähtuv Pedassaare tee on ringtänav, mis tagab juurdepääsu paljudele kruntidele selles piirkonnas. Planeeritava krundi kaugus riigiteelt on ca 1200 meetrit. Linnulennult 1400 meetri kaugusel asub Salmistu rand. Reljeefilt on planeeritav ala suhteliselt tasane- kõrguste vahe ei ole suur- kõikuminekuni 0.5 meetrit. Keskmiseks kõrguseks on EH2000 süsteemis 16.70 meetrit. Planeeringuala ei läbi maa-aluseid ega õhuliin. Krundi kagupiiril asub lahtine kraav, mis kogub sajuveed lõunapool asuvatelt kruntidelt ning suundub põhjas asuvasse kogumiskraavidesse.

Planeeringualal asub ehitisregistri andmetel aiamaja (ehr kood 116037604) ehitisealuse pinnaga 40 m².

Kõlvikuliselt koosneb planeeritav krunt õuemaast (1257 m²) ning muust maast (98 m²).

Situatsiooniskeem on kajastatud joonisel 1. Olemasolev olukord on detailplaneeringu graafilises osas joonis 2 (Tugiplaan).



Foto 1 Vaade planeeritavale krundile põhjast, Pedassaare teelt.



Foto 2 Vaade planeeritavale krundile lõunast

KATASTRÜKSUSE PIIRANGUD.

Planeeringuala ei läbi kommunikatsiooniliine. Puuduvad ka teised kinnisomandi kitsendused.

3.2 MAAOMAND PLANEERITAV ALAL

Planeeritaval alal asub järgmine katastriüksus:

	Aadress	Pindala m²	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
	Pedassaare tee 69, Salmistu küla Kuusalu vald Harju maakond	1355	35301:009:0610	Elamumaa 100%	Roman Mägi

3.3 OLEMASOLEV HALJASTUS

Krundil on hoolisetud murupind, üksikud põõsad ja mõningane kõrghaljastus.

3.4 GEODEESIA

Reljefilt on planeeritav ala tasane- kõrguste vahe on pool meetrit. Madalaimad kohad on maaüksuse idaosas abs. +16.50 m ning kõrgeimad lääneosas abs +17.00.

4 PLANEERINGUGA KAVANDATAV

4.1 RUUM

Pedassaare tee 69 katastriüksus asub Salmistu külas, linnulennult 1,4 kilomeetri kaugusel asub Soome laht (Kolga laht), Kuusalu valla administratiivkeskus Kiiu alevikus asub linnulennult 3,3 kilomeetri kaugusel lõunasuunas. Kuusalu-Valkla maatee jääb 1,2 kilomeetri kaugusele põhjasuunda. Planeeringuala paiknemine ruumis on näidatud situatsiooniskeemil, graafilise osa leht 1.

4.1.1 Detailplaneeringu ülesanded

Detailplaneeringu ülesanneteks on vastavalt lähteülesandele määratud:

1. Kinnistule hoonestusala ning ehitusõiguse määramine elamu ning abihoonete rajamiseks.
2. Liikluskorralduse ja tehnovarustuse lahendamine.
3. Heakorralduse ja haljastuse lahendamine.
4. Kõigi vajalike piirangute ja servituutide määramine.
5. Vajadusel ettepanekute tegemine notariaalsete lepingute sõlmimiseks

4.1.2 Planeeritava maa-ala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeritav ala asub Kuusalu vallas, Salmistu külas. Planeeringuala piirneb loodes avalikus kasutuses oleva Pedassaare teega, mis lähtub Kuusalu- Valkla T 11267 riigiteelt ning tagab hea juurdepääsu. Tänavaga loodepoolisel piiril asub Pedassaare tee 90 (35201:009:0570) maaüksus, põhjapiiril jääb Pedassaare tee 67 katastriüksus (35201:009:0600), mõlemad krundid on hoonestatud. Planeeringuala kagunaabriks on Pedassaare tee 71 katastriüksus (35201:009:0620) ja idas piirneb planeeringuala Pedassaare tee 73 (35201:009:0011) katastriüksusega, viimased on hoonestamata. Kõikide loetletud katastriüksuste sihtotstarveteks on elamumaa 100%. Tee lõunapiiril jääb Tiigikalda (352301:001:0189) maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksus

Planeeringu maa-ala jääb Kuusalu valla üldplaneeringuga määratud Salmistu küla tiheasustusala tsooni. Seega kuulub planeeritav kinnistu detailplaneeringu kohustusega alasse. Kuusalu valla üldplaneeringuga on planeeritav ala reserveeritud elamumaaks.

Planeeringuala kontaktvööndis ei ole algatatud detailplaneeringuid.

Planeeringuala kontaktvööndis olev hoonestus ning asustustihedus on piirkonnale tüüpiline-üksikelaamud koos abihoonetega, hoonete vahekaugused 20 – 60 meetrit. Kontaktvööndis esineb nii ühe- kui kahekordseid, põhiliselt viilkatustega hooneid, mille katusekalded jäävad vahemikku 15-45°. Piirkonna hoonestuses puudub selge arhitektuurne tervik. Esineb nii lamekatuse, kui ka viilkatusega (sh. kelpkatusega) traditsioonilisi maaelamuid. Vastavalt planeeritud ehitusõigusele juurde projekteeritavad hooned või nende osad hakkavad säilitama antud piirkonnas väljakujunenud hoonestuse üldmuljet ja rütmi. Kohustuslike ehitusjoonte asukohad planeeringus ei ole määratud piirkonna asustuse iseloomu arvestades.

Kavandatu mõju kontaktvööndile võib pidada positiivseks ning täiendab juba olemasolevat väljakujunenud külamiljööd. Detailplaneeringuga kavandatavad hoonemahud on proportsioonis ning ei muutu dominandiks olemasoleva hoonestuse suhtes.

Planeeringuga kavandatule ei avalda selle paiknemine Salmistu külas olulist mõju. Analüüsid ruumi mõjusid planeeritud elamualale, puuduvad negatiivsed tegurid. Majanduslikust ja ehituslikust aspektist on planeeringuga kavandatav ainuõige ja sobiv nii planeeritavale krundile kui ka ümbritsevale ruumile. Mõjuala analüüs toetab käesoleva detailplaneeringuga kavandatut.

Eelpooltoodud analüüsid on planeeringuga kavandatu sobiv nii planeeritavale krundile kui ka küla miljööle.

4.1.3 Krundi hoonestuse analüüs

Pedassaare tee 69 krundil asub väikehitis – aiamaaja, mis on kavas lammutada.

Detailplaneeringuga kavandatavad hooned ehitatakse krundi piiridest vähemalt 5 meetri kaugusele. Planeeringuga on kavandatud üksikelaamu ja 3 abihoonet. Hooned projekteeritakse sobivana keskkonda. Planeeritavale krundile kavandatav hoonestus moodustab terviku- elamu koos seda teenindavate abihoonetega ning hooneid ühendavate teede ja platsidega.

4.1.4 Kooskõla Kuusalu valla üldplaneeringuga

Kuusalu valla üldplaneeringus on määratud ehitamise printsiibid tiheasustuses. Väljavõte üldplaneeringu seletuskirjast:

7.1 Ehitamise printsiibid tiheasustuses

Tiheasustatud aladel on ehitamise aluseks vaja koostada detailplaneering.

Käesoleva planeeringuga määratakse, et tiheasustatud aladel on edaspidi uute väikeelamute krundi minimaalseks suuruseks 800 m² ja maksimaalseks suuruseks 2000 m² ja väikeelamu krundile on lubatud ehitada üks elamu, kui on tagatud krundi suurus vähemalt 800 m².

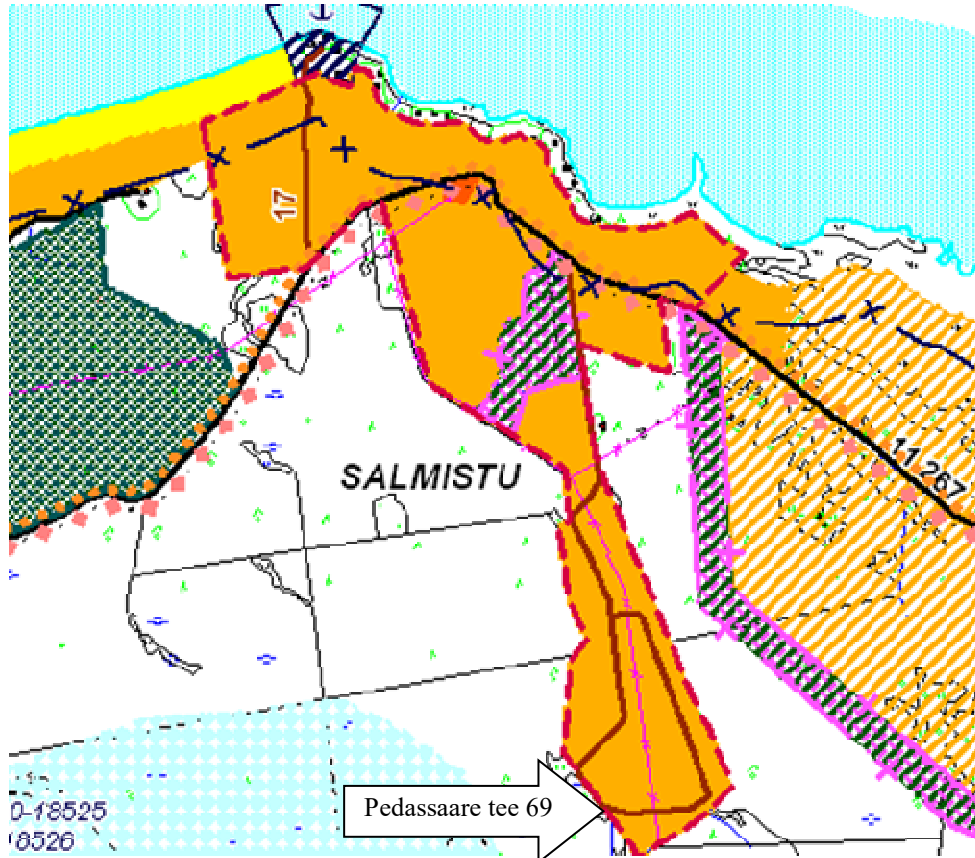
Olemasolevates elamurajoonides oleval tühjad alad jagada kruntideks. Tühjad alad suurusega alla 600 m² jagada ümbritsevatele kruntidele.

Korruselamute krundi suuruseks arvestada korruste põrandapind + ehitusalune pind.

Enne ehitusloa väljastamist tuleb:

- tagada puuduvate tehnovõrkude väljaehitamine;*
- tagada elamualadel normatiivne mürakaitse, kasutades selleks maksimaalselt looduslikke mürabarjääre;*
- tagada ühiskondlike asutuste ja teenindustevõtete juurde piisav arv parkimiskohti.*

Planeeringulahendus on kooskõlas Kuusalu valla üldplaneeringuga.



Joonis 1. Väljavõte Kuusalu valla üldplaneeringust

LEPPEMÄRGID	
PIIRID	
	MAAKONNAPIIR
	VALLAPIIR
	ALEVIKU JA TIHEASUSTUSALA PIIR
ELAMUMAA	
	ELAMUMAA
	ELAMU RESERVMAA
ÄRIMAA	
	ÄRI- JA TEENINDUSMAA
	ÄRI- JA TEENINDUS RESERVMAA
	PUHKETTEVÕTETE RESERVMAA
TOOTMISMAA	
	TOOTMISMAA
	TOOTMISE RESERVMAA
	SADAMATE RESERVMAA
	RESERVEERITUD SADAMA VEEALA
	PERSPEKTIIVNE KALAKASVATUS

Joonis 2. Kuusalu valla üldplaneeringu leppemärgid

4.1.5 Arhitektuuri- ja kujundusnõuded ehitistele

Katusekalle: 18-45°;

Maksimaalne kõrgus maapinnast: üksikelamu 8.0 m, abihooned 6 m;

Välisviimistlus: puit, krohv, tellis;

Katusekattematerjal: vaba (kivi, profiilplekk, rullmaterjal);

Hooneid planeeritaval krundil ehitatakse ainult hoonestusalale. Väljapoole hoonestusala võib paigaldada ajutisi ehitisi ning ehitada tehnoarajatisi kooskõlas ehitusseadustikuga. Sokli kõrgus on pinnareljeefi arvestav, ca 0,3-0,6 m ehitise maapealsest kõrgusest. Katusekalded krundil peavad olema vahemikus 18 – 45°, lubatud on ühekaldelised, kelp- ja poolkelp ning kahepoolsed viilkatused, kogu katuse ulatuses kalle samasugune. Kavandatavate hoonete katuste harjajooned /fassaadid risti või paralleelsed Pedassaare teemaa piiriga. Kaasaegses arhitektuurivõtmes projekteeritud ühekaldeliste katustega hooned rikastavad ja mitmekesistavad külamiljööd.

Hoonete põhikonstruktsioonide materjalide valik vaba- arhitekti ettepanekul. Välisviimistluses kasutada põhimaterjalidena puitu ja kivi. Fassaade võib ilmestada maakiviga. Keelatud on algupäraseid materjale matkivate ehitusmaterjalide kasutamine. Seinte välisviimistluses mitte kasutada korraga üle 2 erineva materjali. Välisviimistluse värvilahendustes kasutada looduslähedasi värvitoone, katusekate soovituslikult must, hall, tumepruun või antiik, tarvikud kattega samas toonis. Tulenevalt katusekatte toonist kujundada hoone teiste välispindade viimistlustoonid.

Planeeritava krundi piiridele on lubatud rajada statsionaarseid piirdeaedaid - PVC kattega keevisvõrk aiad, mille kõrguseks kuni 1,5 m. Lubatud on ka piirkonnale iseloomulikud horisontaal- või vertikaalsetest puitlippidest piirded (h max = 1,5 m). Oluline on piirde sobivus kavandatavate hoonete arhitektuuriga. Piire krundi läänenurgas ei tohi olla lähemal teekatendi servale kui 4 meetrit. Piire krundi kagupiirile kavandatakse kraavipervele mitte krundi piirile, mis asub kraavi põhjas.

4.1.6 Kavandatud krundi ehitusõigus

Kehtivaid maakatastris registreeritud Pedassaare tee 69 katastriüksuse piire käesoleva planeerimis-protsessiga ei muudeta.

Planeeringuga ei teha ettepanekuid krundi maakasutuse sihtotstarbe muutmisteks (olemasolev sihtotstarve üksikelamu maa 100%).

Planeeritavale krundile määratakse ehitusõigused hoonete ja rajatiste (sealhulgas eraldiseisvad varjualused, keldrid jms) püstitamiseks, juurdepääsuteede ja tehnovõrkude paiknemine ning soovivad olmejäätmete kogumise konteinerite asupaigad.

Hoonestuse tüüp vaba, lubatud ühekaldelised, viil-, kelp kui ka poolkelp katused. Katusekorrusega hoone puhul on lubatud katuse kalle 35- 45 kraadi ja kalle kogu katuse ulatuses samasugune. Absoluutkõrgusi kruntidel muudetakse vastavalt vajadusele, et tagada sajuvee äravool. Reljeefimuudatused peavad jääma vahemikku ± 0.5 m olemasolevast maapinnast.

Krundile on lubatud põhiootstarbe teenindamiseks teede, platside ja tehnovõrkude rajamine ning kuni 20m² ehitisealuse pinnaga väikeehitiste püstitamine vastavalt kehtivatele tuleohutusnõuetele ja ehitusseadustikule. Väikeehitiste kavandamisel väljapoole

detailplaneeringuga määratud hoonestusala, tuleb need kirjalikult kooskõlastada piirinaabritega. Krundi ehitusõigustes sisaldub kõikide üle 20m² ehitisealuse pinnaga ehitiste kogupind.

Krundi ehitusõigusega (tabel 1) on määratud:

- 1) planeeritud krundi kasutamise sihtotstarve;
- 2) hoonete ja rajatiste suurim lubatud arv krundil;
- 3) hoonete ja rajatiste suurim lubatud kõrgus;
- 4) hoonete ja rajatiste suurim lubatud ehitisealune pindala

Planeeritud ehitusõigus:

Krundi ehitusõigus

Tabel 1

<i>krundi aadress</i>	<i>planeeritud krundi pindala, sihtotstarve</i>	<i>hoonete suurim lubatud arv krundil</i>	<i>Krundi kavandatud max ehitisealune pind</i>	<i>hoonete suurim lubatud kõrgus</i>	<i>katusekalde vahemik</i>
Pedassaare tee 69	1355 m ² 100% EP	1 üksikelamu 3 abihoonet	300 m ²	8 m (üksikelamul) 6.0 m	18 – 45 ⁰

Krundi kasutamise sihtotstarvete tähistamisel on lähtutud juhendist "Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013" :
EP- üksikelamu maa

4.1.7 Tingimused ehitusprojekti koostamiseks

Projektide koostamiseks on määratud järgmised tingimused:

- Hoonete projekteerimisel arvestada sotsiaalministri 04.03.2002. a määruse nr 42 ja EVS 842:2003 Kaitse müra eest nõuetega;
- Hoonete eskiisprojektid kooskõlastada kohalikus omavalitsuses.

4.2 LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMISE KORRALDUS

Liikluskorralduse ettepanek on lahendatud vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 nõuetele. Planeeringuga on ettenähtud planeeritavale krundile pääs olemasolevalt avalikus kasutuses olevast Pedassaare teelt, mis kulgeb planeeringuala loode – ja edelapiiril. Krundile rajatakse mahasõit pöörderaadiusega 5 meetrit (maanteeameti poolt väljatöötatud mahasõidu tüüp I).

Parkimine on krundil planeeritud krundisiseselt, hoonestusalal või sissepääsutee juurde rajatud parkimisalal (platsil). Krundisisesed teed ja platsid kaetakse kruusaga või sillutatakse kivisillutisega.

Krundile pääsud on planeeritud joonisel märgitud kohtadest (ehitusloa taotlemisel esitatavate ehitusprojektide asendiplaaniga võib täpsustada arendaja ja omavalitsuse loal krundi sissepääsutee paiknemist). Lubatud on antud kohtades sisse- ja väljasõidud ning pöörded. Krundisisesed läbipääsud ja ühendusteel peavad laiuselt vastama tuleohutusnõuetele. Krundisisesed liiklusskeemid lahendatakse ehitusprojektidega. Teede täpsem lahendus ja profiilid lahendatakse eraldi tööprojektiga.

Sõidutee mahasõidu katend koosneb:

- tihendatud kruuskate 150 mm
- dreenkiht keskliivast 300-400 mm
- aluspinna

Planeeringuga ei kaasne arendustegevust väljaspool planeeritavat ala.

4.3 KESKKONNAKAITSE, HALJASTUS JA HEAKORD

4.3.1 Keskkonnakaitsealased ettepanekud

Planeeringu arendamisel on tehtud järgmised ettepanekud:

- Olemasolev haljastus tuleb säilitada maksimaalselt krundi perimeetril, millel on suveperioodil ekraniseeriv toime müra leevendamisel. Võimalusel suurendada haljastuse osakaalu.
- Korraldada planeeritaval krundil jäätmete sorteeritult kogumise süsteem
- Mitte lubada immutada reovett pinnasesse, et kaitsta põhjavett.

4.3.2 Haljastus

Planeeritav krunt peab olema heakorrastatud ja haljastatud. Olemasolev kõrghaljastus säilitatakse maksimaalselt. Krundi piiridele istutatakse leht- ja okaspuid privaatsuse suurendamiseks. Täpsem haljastus ja vertikaalplaneerimine lahendatakse ehitusprojektide koosseisus või eraldi haljastusprojektidega. Uusistutuse täpne asukoht, liigiline koosseis, heitleheliste ja igihaljaste puude ja põõsaste osakaal tuleb määrata hoone projekteerimise käigus ning hoonestaja kulul.

Krundil haljastamisel tuleb jälgida, et

- haljastuse rajamisel arvestada taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ning omavahelise sobivusega; haljastamisel istutada heitlehiseid ja igihaljaid puid ning põõsaid suhtearvuga vähemalt 3:1;
- haljastamisel kasutada nii kõrg- kui madalhaljastust;
- lubamatu on kõrghaljastuse rajamine hoonele lähemale kui 3 m (oleneb puu liigist);
- järgida kehtivaid normatiivakte seoses tehnovõrkudest tulenevate piirangutega.

Heakord

Planeeritav elamu on kavandatud maksimaalselt 7.5 m kõrgusena. Projekteeritav kõrgus on kooskõlas ümberkaudsete hoonete kõrgustega. Planeering ei näe ette alal olulisi maastiku struktuuri ja reljeefimuutusi.

Planeeringuala lõuna- ja kaguosa külgnab sajuvee kraaviga, mille toimimine peab olema tagatud. Arendaja võib sajuveed suunata läbi paigaldatava torustiku, kuid ei tohi takistada sajuvee kraavi toimimist.

Vertikaalplaneerimine

Lahendada täpsemalt edaspidi koostatavate projektide raames. Vundamendisüvendite rajamisest tulenevat pinnast kasutada haljastamiseks, õueala madalamate kohtade täitmiseks jne.

Piirdeaiad

Krundi piiridele on lubatud rajada piirdeaedaid. Piiretele esitatavaid nõudeid on kirjeldatud pkt 4.1.5 Piirded peavad olema rajatud nii, et oleks tagatud juurdepääsud kruntidel asuvate kommunikatsioonide teenindamiseks ning päästetehnika liikumiseks. Piire krundi läänenurgas ei tohi olla lähemal teekatendi servale kui 4 meetrit. Piire krundi kagupiirile kavandatakse kraavipervele mitte krundi piirile, mis asub kraavi põhjas.

4.3.3 Jäätmekäitluse korraldus

Tekkivad jäätmed kogutakse ja käideldakse vastavalt kehtivatele normidele, jäätmed sorteeritakse ja kogutakse kinnistesse konteineritesse. Jäätmete äraveoks sõlmitakse leping vastavat litsentsi omava ettevõttega.

4.3.4 Soojavarustuse põhimõtted

Hoonete soojavarustus tagatakse lokaalsete kütteseadmetega.

4.3.5 Insolatsioonitingimuste muutumine

Planeeritava krundi naabruses ei ole elamuid, mis jääksid planeeritava hoone varju. Sellest tulenevalt ei ole vajadust insolatsiooni-analüüsi tegemiseks.

4.3.6 Õhureostus ja müra

Käesoleva detailplaneeringuga ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke rajatise ja tegevusi. Planeeringu ala läheduses ei ole mürarikast või ohtlikku ettevõtet, suure liiklustihedusega või tolmavat maanteed ega muud elu või tervist ohustavat saasteallikat välisõhu kaitse seaduse tähenduses. Rajatavad hooned ei suurenda oluliselt lokaalset liikluskoormust. Sellest võib järeldada, et müra ega õhureostuse kasv planeeringu rakendumisel ei suurene.

Salmistu küla Pedassaare tee 69 kinnistu detailplaneeringu kehtestamiseks ei ole vajalik keskkonnamõjude strateegiline hindamine, kuna kavandatav tegevus, hoonestusviis ja tihedus ei avalda olulist mõju ümbritsevale keskkonnale.

4.3.7 Radooniriske vähendavad abinõud

Kavandatava elamu siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond vastavalt kehtivatele seadustele ja Eesti standardis EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule. Normaalse ja suure radoonisisaldusega piirkondades tuleb pinnaseõhu radoonisisaldust mõõta enne ehitusprojekti koostamist ning pärast hoone kasutuselevõttu esimesel talvel teha radoonisisalduse kontrollmõõtmised. Radooniriski vähendamiseks tuleb välja selgitada pinnaseõhu kõrge radiumisisaldusega maapinnakiht (näiteks graptoliitargilliit (varasema nimega diktüoneemakilt), võib osutada vajalikuks maja alt ja mõne meetri kauguselt vundamendist selle kihi eemaldamine. Teiseks on oluline, et vundamendi ja põranda ehitamiseks kasutataks tihedaid materjale ning ehitamise käigus välditaks lõhede (ja mikrolõhede), kavernide jne teket. Samuti tuleb ruumide ventilatsiooni projekteerimisel vältida alarõhu kujunemist ja kõrgendatud radoonisisaldusega (üle 40 Bq/kg) ehitusmaterjalide kasutamist. Kindlasti tuleks kavandada korralikud ruumide puhta välisõhuga tuulutuse võimalused. Tuulutamine on üks lihtsamid viise ruumide siseõhu radoonisisalduse vähendamiseks.

4.4 TULEOHUTUS

Ehitistevaheliste kujade planeerimisel on lähtutud Siseministri 30.03.2017.a määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“

Hoonestusalal peavad ehitistevahelised kujad vastama EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ nõuetele ja tagama vaba ligipääsu hoonetele.

Ehitiste suurim lubatud suletud netopind peab vastama tuleohutusklassi alusel määratud tuletõkkeseptsiooni piirpindalaga vastavuses Siseministri 30.03.2017.a määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ nõuetele. Kavandatavate hoonete tuleohutusklassi määrab kasutusviis, korruselisus ja konstruktsioonides kasutatavad materjalid. Minimaalselt peab aga iga planeeritav hoone vastama tuleohutusklassi TP-3 nõuetele.

Vastavalt standardile EVS 812-6:2012/A1:2013/AC:2016/A2:2017 – Ehitiste tuleohutus: Osa 6: „Tuletõrje veevarustus“ peab üksikelaamutele tiheasustusalal tagama vajalikus koguses (20 l/sek kolme tunni jooksul) kustutusvee olemasolu max 100 meetri kaugusel.

Salmistu küla Pedassaare tee elamuala tsentraalne veevõrk on projekteeritud 2009. aastal vastavalt sel ajal kehtivatele nõuetele ja normatiividele ning on ehitamisel.

Välisuletõrjevõrke saadakse mahutist $V=50\text{m}^3$, mis asub Pedassaare tee 81 krundi läheduses, kaugus planeeritavast krundist on 90 m. Lähim hüdrant asub Pedassaare tee 49 krundi ees, kaugus planeeringualast 400 meetrit. Käesoleval ajal on enamuse piirkonna kruntide hoonestamata, seega võib ala võrdsustada hajaasustusalaga ning seal kehtivate kustutusvee normidega. Perspektiivis kavandatakse koostöös kohaliku vee-ettevõttega täiendavad tuletõrje veemahutid.

4.5 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVID NÕUDED JA TINGIMUSED

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti Standard EVS 809-1:2002. Järgnevalt on tehtud kokkuvõtte kuritegevuse riske vähendavatest tingimustest.

Kuritegevuse riskide minimeerimiseks on planeeringu koostamisel arvestatud järgmiste strateegiatega:

- Hoonete vaheline hea nähtavus ja valgustatus;
- selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;
- territoriaalsus;

Projekteerimisel ja hilisemal väljaehitamisel tuleks arvestada veel täiendavalt järgnevaga:

- jälgitavus (video- ja naabrivalve);
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- kvaliteetsete ja vastupidavate materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud jne);

TEHNOVÕRGUD

4.6 TEHNOVÕRGUD

4.6.1 Üldosa

Planeeritavat ala ei läbi kommunikatsiooniliine. Kavandatavatele tehnorajatistele kohaldatakse kaitsekujasid ulatuses, mida näeb ette Majandus- ja Taristuministri 25.06.2015 määrusega nr 73 kinnitatud „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“.

4.6.2 Veevarustus

Pedassaare tee 69 krunt ühendatakse Kuusalu valla tsentraalse veevõrguga vastavalt Kuusalu Soojus OÜ 05.06.2020 „Ühisveevõrguga liitumise lepingule nr. 217-2020“ Liitumipunkt maakraan krundi piiril on eelnevalt välja ehitatud.

4.6.3 Kanalisatsioon

Planeeritav kanalisatsioon on iseoolne, krundile paigaldatakse kogumismahuti (põhijoonisel näidatud asukoht on tinglik). Reovee kogumissüsteem ja selle paiknemine lahendatakse hoonete tööprojektide koosseisus eraldi, arvestades krundi looduslikke võimalusi ning pinnareljeefi. Keelatud ei ole ka teised seadustega lubatud lahendused reovee käitlemiseks (bioloogilised puhastid).

Reoveesüsteemi projekteerimisel peab järgima:

- Keskkonnaministri 08.11.2019. määrus nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“
- Keskkonnaministri 31.07.2019. määrus nr 31 „Kanaliseerimis- ja kanalisatsiooniehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus“

Sajuvee kanaliseerimist ja drenaazi süsteemide rajamist ei ole planeeringuga ette nähtud.

4.7 ELEKTRIVARUSTUS

Planeeritava ala elektrivarustus on eelnevalt lahendatud, krundil on liitumine Elektrilevi OÜ elektrisüsteemiga Krundi elektrivarustuseks on paigaldatud õhuliini lõpumastile liitumiskilp. Liitumiskilbis on mõõtesüsteem ja peakaitse vastavalt liitumislepingule. Uued toitekaablid liitumispunktist tarbija peakilbini paigaldatakse maa-alustena ja ehitatakse välja tarbija kulul. Krundi õuealade välisvalgustus paigaldatakse hoonete külge või eraldi õuevalgustitena. Täpsemad lahendused antakse ehitusprojektide koosseisus. Antud lahendused ja tingimused on kokku lepitud ja kooskõlastatud OÜ-ga Elektrilevi.

4.8 SIDEVARUSTUS

Telekommunikatsioonivõrk on planeeritud mobiilside kaudu. Planeeringualale ei ole side õhu- ega maakaabelliine ette nähtud.

4.9 SOOJUSVARUSTUS

4.9.1 Üldosa

Käesoleva tööga on lahendatud planeeritava krundi soojavarustus detailplaneeringu mahus.

4.9.2 Soojusvarustus

Hoonete soojavarustus tagatakse lokaalsete kütteseadmetega. Soovitav on kasutada loodust säästvaid tehnoloogiasid. Kasutatavatele kütteseadmetele piiranguid ei seata. Keelatud on kivisõe kasutamine kütteinena. Maakütte kavandamisel on soovitatav kontuuri paiknemine hoonestusala piires. Maakütte torustiku paiknemine lahendatakse ehitusloa taotlemisel esitatava ehitusprojekti mahus.

4.10 ETTEPANEKUD MAA-ALADE VÕI ÜKSIKOBJEKTIDE KAITSE ALLA VÕTMISEKS

Käesoleva planeeringuga ei ole tehtud ettepanekuid uusi üksikobjekte ega maa-alasid kaitse alla võtta.

4.11 SERVITUUDID JA NAABRUSÕIGUSED

Planeeringu elluviimisel tekkivad naabrusõigused lahendatakse omanike vaheliste lepete alusel, mis kinnitatakse kannetega kinnisturaamatusse.

4.12 PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Planeeringu elluviimisel ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahjusid kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama krundi igakordne omanik.

- Planeeringualal oleva haljastuse rajamine ja likvideerimine toimub vastavalt
- kehtivatele seadustele igakordse krundiomaniku kulul.

4.13 PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED

-

Käesolev peatükk määrab üldise kava, mille alusel hakatakse kehtestatud detailplaneeringuga ettenähtud tegevusi ellu viima, määratakse huvitatud isikute kohustused tegevuste elluviimisel ning omandisuhted tegevuste elluviimise järgselt. Huvitatud osapoolena mõeldakse planeeringualal paikneva kinnisasja omanikku.

Kavandatavad tegevused ning nendele eelnevad ja järgnevad tegevused jagatakse omakorda kolme ossa:

- projekteerimine
- ehitamine

Projekteerimine. Ehitusprojekti tellijaks ja finantseerijaks on huvitatud isik. Korrektselt koostatud ja kooskõlastatud projektid on aluseks ehitusloa väljastamiseks. Riigilõivud tasub huvitatud isik. Tehnovõrkude ja -rajatiste projekteerimine toimub võrguhaldaja poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel. Projekteerimine toimub huvitatud osapoolte ja tehnovõrkude valdajate vahelise lepingu alusel ja finantseerimisel, kui ei ole kokkulepitud teisiti.

Hoonete projekteerimine toimub vastavalt detailplaneeringus konkreetsele krundile esitatud ehitusõigusele ja muudele täiendavatele tingimustele. Vajadusel väljastab kohalik omavalitsus täiendavad arhitektuur-ehituslikud lisatingimused, mis võivad täpsustada katusekaldeid, katusetüüpe või kasutatavaid materjale.

Ehitamine. Ehitusprojektide alusel taotleb huvitatud isik ehitusloa.

Tehnovõrgud ehitatakse välja tehnilisi tingimusi arvestades liitumislepingute alusel, kus näidatakse tehnovõrkude väljaehitamise ulatus. Ühendused tehnovõrkudega (sh veevõrgu, reoveekanalisatsiooni, ja elektriliinid) projekteerib ja rajab arendaja kokkuleppel tehnovõrke valdava ettevõttega.

Valminud hoonetele saab taotleda kasutusluba vastava taotluse ja dokumentatsiooni esitamisel kohalikule omavalitsusele. Krundisise tehnovõrkude ning teede ehitamine toimub kinnistute omanike initsiatiivil ning lahendatakse hoonete ehitusprojektide koosseisus või eraldi projektidega.

II KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

MELOTRIX GRUPP OÜ

Töö nr R 0606/20

Kuusalu vald Salmistu küla

Pedassaare tee 69 kinnistu detailplaneering

september 2020