



Maastikuarhitektuuri Büroo

Address: Lai tn 1- 4 51005 Tartu

Telefon: 740 6205

E-post: info@mab.ee

Koduleht: www.mab.ee

Majandustegevuse registri nr: EP-10767406-0001

Muinsuskaitseameti tegevusloa nr: VS 264/2006-E

Kambrikantsi ja Männituka kinnistute detailplaneering

ESKIIS

Töö nr: 09DP2017

Asukoht: Harjumaa, Kuusalu vald, Kiiu alevik

Huvitatud isik: Indrek Gregor

Vastutav spetsialist: Valdeko Lukken

Maastikuarhitekt: Laura Andla

Tartu 2017

SISUKORD

A SELETUSKIRI	3
1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK	3
2. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID	3
3. OLEMASOLEV OLUKORD	3
4. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSD	4
5. PLANEERITAVA MAA-ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE	5
6. KRUNDI EHTUSÕIGUS	6
7. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE	6
8. TEE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS	6
9. HALJASTUS JA HEAKORD	6
10. VERTIKAALPLANEERIMISE PÕHIMÕTTED	6
11. EHTISTEVAHELISED KUJAD	7
12. TEHNOVÕRGUD JA -RAJATISED	7
12.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus	7
12.2. Veevarustus	7
12.3. Kanalisatsioon ja sademevesi	7
12.4. Tuletõrjearustus	7
12.5. Elektrivarustus	7
12.6. Soojavarustus	7
12.7. Sidevarustus	7
13. KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE PLANEERINGUGA KAVANDATUD ELLUVIIMISEKS ..	8
14. ARHITEKTUURINÕUDED EHTISELE	8
15. SERVITUUTIDE MÄÄRAMISE VAJADUS	8
16. MUUD SEADUSEST JA TEISTEST ÕIGUSAKTIDEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED NING NENDE ULATUS	8
17. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED	8
B JOONISED	10
1. SITUATSIOONISKEEM	11
2. OLEMASOLEV OLUKORD	12
3. KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSD	13
4. ESKIISJONIS	14
5. ÏLLUSTRATSIOON	15

A SELETUSKIRI

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Kuusalu Vallavolikogu 31. mai 2017. a otsus nr 34 „Kiiu aleviku Kambrikantsi ja Männituka kinnistu detailplaneeringu algatamine, Koplivälja kinnistu detailplaneeringu mittealgatamine, lähteülesande kinnitamine ning detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine“ ning sama otsuse lisana väljastatud „Kambrikantsi ja Männituka kinnistute detailplaneeringu lähteülesanne“.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Kambrikantsi ja Männituka kinnistute ümberkruntimine, uuele moodustatud kinnistule ehitusõiguse määramine, juurdepääsuteede, liikluskorralduse, tehnovarustuse ning heakorra ja haljastuse lahendamine.

Planeeringuala hõlmab Kiia alevikus asuvaid kinnistuid:

- Kambrikantsi (35201:003:0331), pindala 15015 m², maakasutuse sihtotstarve 100% maatulundusmaa;
- Männituka (35201:003:0329), pindala 15067 m², maakasutuse sihtotstarve 100% maatulundusmaa.

Üldplaneeringu kohaselt asuvad planeeritavad kinnistud osaliselt nn valgel alal ja osaliselt nn kaitsemetsa alal. Detailplaneeringuga kinnistute olemasolevat sihtotstarvet ei muudeta.

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on Nullpunkt Projekt OÜ (litsents 728 MA) poolt 23.08.2017 mõõdistatud geodeetiline alusplaan täpsusastmega 1:500 (töö nr 44).

2. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

- Kuusalu valla üldplaneering (kehtestatud Kuusalu vallavolikogu 19.12.2001 otsusega nr 68 „Kuusalu valla üldplaneeringu kehtestamine“);
- Kuusalu valla ehitusmäärus;
- Planeerimisseadus.

3. Olemasolev olukord

Detailplaneeringu ala asub Kuusalu vallas, Kiiu alevikus. Planeeringuala suurus on ca 3 ha. Planeeritavale alale jäävate kruntide olemasolev maakasutuse

sihtotstarve on 100% maatulundusmaa. Planeeringuala asukoht on näidatud situatsiooniskeemil (joonis 1) ning olemasolev olukord on kajastatud joonisel 2.

Planeeringuala piirneb põhjast Koobaste kinnistuga (maatulundusmaa 100%), lõunast Tagavälja kinnistuga (maatulundusmaa 100%), idast Tagavälja IV kinnistuga (maatulundusmaa 100%) ja läänest Koplivälja kinnistuga (maatulundusmaa 100%).

Juurdepäas Männituka ja Kambrikantsi kinnistule on võimalik Mändlo-Kuusalu teelt. Juurdepäas uuele moodustatavale krundile on võimalik Mändlo-Kuusalu teelt naaberkinnisutega sõlmitud kirjalike nõusolekute alusel.

Detailplaneeringu alune maapind on tasane, absoluutkõrgused jäävad vahemikku 46,01 m - 47.68 m. Planeeringuala lõunapoolne osa on lage, põhjapoolses asub mets.

Planeeringuala on hoonestatud. Ehitisregistri andmetel asub Kambrikantsi kinnistul üksikelamu (ehitisregistri kood 120299524) ehitisealuse pindalaga 101 m², kuur (ehitisregistri kood 120760152) ehitisealuse pindalaga 19 m², saun (ehitisregistri kood 120759832) ehitisealuse pindalaga 135 m² ning abihoone (ehitisregistri kood 120760158) ehitisealuse pindalaga 50 m². Männituka kinnistul asub elamu (ehitisregistri kood 120540993) ehitisealuse pindalaga 85,5 m² ja abihoone (ehitisregistri kood 120540993) ehitisealuse pindalaga 90,1 m².

Planeeringualal asub puurkaev sanitaarkaitsealaga 50 m. Planeeringuala läbib gaasitorustik kaitsevööndiga 10 m mõlemale poole, sidetrass kaitsevööndiga 1 m mõlemale poole ning madalpinge õhukaabel kaitsevööndiga 1 m mõlemale poole. Kaitsevööndid tulenevad vastavalt majandus- ja taristuministri määrusele nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“.

4. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Harju maakonnas, Kiiu alevikus, asula idaosas. Planeeringuala kontaktvööndis asuvad suures maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistud. Üldplaneeringu kohaselt asuvad planeeritavad kinnistud osaliselt nn valgel alal ja osaliselt nn kaitsemetsa alal (skeem 1).

Planeeringualal ning selle lähiümbruses ei asu olulisi looduskaitsealuseid objekte, ajaloo-, ehitis- ja kultuurimälestisi.

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja ehituslikud seosed on esitatud joonisel Kontaktvööndi funktsionaalsed ja ehituslikud seosed (joonis 3).

Planeeringuala piirinaabrite andmed on toodud tabelis 1.

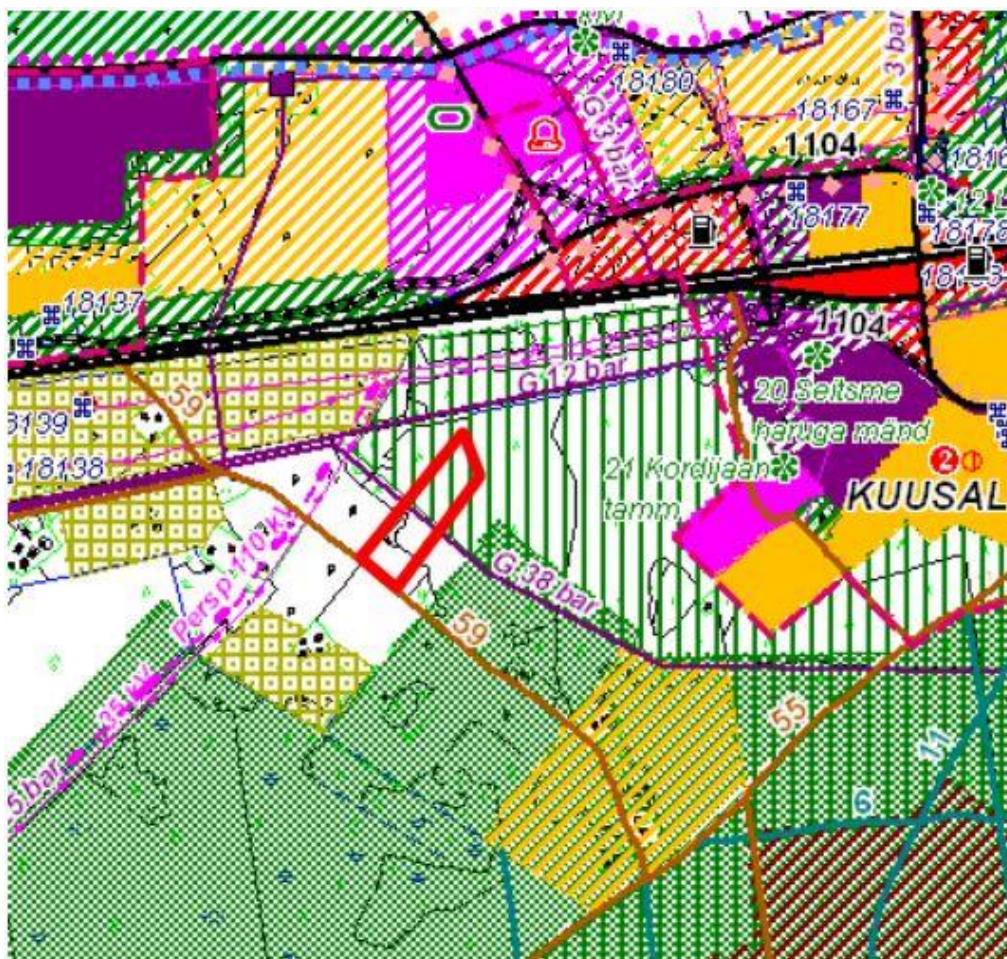
Tabel 1. Planeeringuala piirinaabrid

Tunnus	Sihtotstarve	Suurus
Koplivälja (35201:003:0328)	Maatulundusmaa 100%	15050 m ²
Tagavälja (35201:003:0920)	Maatulundusmaa 100%	12 ha
Tagavälja IV (35201:003:0188)	Maatulundusmaa 100%	20091 m ²

Koobaste (35201:002:0028)

Maatulundusmaa 100%

14 ha



6. Krundi ehitusõigus

Ehitusõigus määratakse uutele moodustatud maaüksusele. Krundile POS 1 on lubatud ehitada üks põhihoone, mille maksimaalne kõrgus maapinnast on 8 m, ning lisaks kaks abihoonet maksimaalse kõrgusega 6.5 m. Ehitusõiguste tabel on toodud põhijoonisel (joonis 4).

7. Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud krundi hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. Hoonestusala on määratud krundile POS 1.

Kavandatud hoonestusala piiritlemine ning selle sidumine krundi piiridega on näidatud põhijoonisel (joonis 4).

8. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs krundile on tagatud kirjalike nõusolekute alusel Kuusalu-Mändlo teelt. Põhijoonisel (joonis 4) on toodud soovituslik juurdepääs kinnistule. Parkimine lahendatakse krundi siseselt vastavalt Eesti Standardile "Linnatänavad" EVS 843:2016.

9. Haljastus ja heakord

Planeeringuala haljastuse näol on tegemist peamiselt ca 40-50 aastase männimetsaga. Olemasolev kõrghaljastus, mis jääb hoonestusest ja juurdepääsuteest väljapoole, tuleb maksimaalselt säilitada. Asendusistutusel kasutada pärismaiseid liike. Säilitada looduslik ilme.

Krundi piirded võivad olla kuni 1.5 m kõrgused, seejuures ei tohi rajada avausteta müüre ja plekkaedu. Piire peab sobituma hoone arhitektuuri ja ümbritseva keskkonnaga.

Kinnistu heakorra tagamisel tuleb järgida Kuusalu valla heakorra eeskirja.

10. Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeerimise käigus ei ole maapinna tõstmist ette nähtud. Täpne maapinna muutumine pannakse paika hoone ehitusprojekti koostamise käigus.

Vertikaalplaneerimisel on oluline juhtida sademeveed hoonest eemale ning kindlustada vee mittevalgumine naaberkinnistutele.

11. Ehtistevahelised kujud

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonete vaheliste kujadega, lähtudes siseministri määrusest nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele". Hoonete vaheline tuleohutusküja peab olema vähemalt 8 m. Juhul, kui hoonete vahelise küja laius on alla 8 m, tuleb vastavalt eeltoodud määrusele tagada tule leviku piiramine ehituslike või muude abinõudega.

Hoonete tulepüsivusklass on vastavalt hoone kasutusviisile ja ehitusalusele pinnale määratud TP3. Ehitise täpne tulepüsivusklass määratakse edasise projekteerimise käigus.

12. Tehnovõrgud ja -rajatised

12.1. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Planeeringualal on olemasolevad ühendused elektri- ja veetrassidega, olemas on imbväljak.

12.2. VEEVARUSTUS

Planeeringualal on olemasolev veevarustus.

12.3. KANALISATSIOON JA SADEMEVESI

Planeeringualal on olemasolev imbväljak.

Eraldi sademevete kanalisatsiooni ei ole planeeritud. Sademeveed immutatakse maapinda kinnistu piires.

12.4. TULETÕRJEVARUSTUS

Lahendatakse edasise planeerimise käigus.

12.5. ELEKTRIVARUSTUS

Planeeringualal on olemasolev elektrivarustus.

12.6. SOOJAVARUSTUS

Soojavarustus lahendatakse projekteerimise käigus lokaalsena. Lubatud on kõik lokaalse kütmise viisid ja kütused, mille kasutamine on keskkonnanormidega kooskõlas.

12.7. SIDEVARUSTUS

Sidevarustus lahendatakse mobiilside baasil.

13. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatud elluviimiseks

Planeeringualal ei paikne looduskaitse all olevaid objekte ning planeeringuga kavandatud tegevus ei too kaasa olulisi keskkonnamõjusid.

Jäätmekäitlus lahendada vastavalt kehtivatele normatiividele ning seadusandlusele. Jäätmete äravedu korraldatakse vastavalt Kuusalu valla jäätmehoolduseeskirjale ning sõlmitakse leping piirkonda teenindava firmaga.

14. Arhitektuurinõuded ehitisele

Uute hoonete ehitamisel tuleb järgida piirkonnale omaseid välja kujunenud arhitektuurilisi omadusi. Hoone välisviimistluses kasutada puitu, krohvi või kivi. Imiteerivate materjalide kasutamine (plastvooder jt) välisviimistlusena on keelatud.

Planeeringuga on määratud hoone maksimaalseks katuseharja kõrguseks 8 m ning hoonete katusekaldeks 15-45°. Hoone katus peab olema kahepoolse viiluga, kuid on lubatud katusekallete kombineerimine. Lamekatusega hoonet ehitada ei ole lubatud. Katusekattematerjalidena soovitatavalt kasutada looduslikke materjale, samuti võivad katusematerjalideks olla kivi, plekk, sindel. Hoonete värvilahendusel lähtuda kontaktvööndis olemasolevate ja rajatavate hoonete värvi- ja materjalilahendusega.

15. Servituutide määramise vajadus

Servituudi seadmise vajadus täpsustatakse edasise planeerimise käigus.

16. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Planeeringualal piiravad tegevust järgmised piirangud ja kitsendused (tabel 3).

Tabel 3. Planeeringualal asuvad kitsendused ja nende ulatus

Piirang või kitsendus	Ulatus
puurkaevu sanitaarkaitseala	50 m
gaasitorustiku kaitsevöönd	10 m teljest
madalpinge õhukaabli kaitsevöönd	1 m teljest
sideehitise kaitsevöönd	1 m teljest

17. Planeeringu rakendamise võimalused

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatud ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi ega kitsendaks maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Samuti tuleb

vältida müra tekitamist ning vee või pinnase saastumist ning ehitisega seonduva heitvee, suitsu ja tahkete või vedelate jäätmete puudulikku ärajuhtimist. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

Igakordne krundi omanik peab tagama vastavate meetmetega ehitusseadustiku 2. peatüki täitmise, mis nõuab, et ehitised ei või ohustada selle kasutajate ega teiste inimeste elu, tervist või vara ega keskkonda.

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Krundile viivate juurdepääsuteede ja parkimisalade ehitamise ja haljastuse rajamise kohustus on krundi valdajal. Tehnovõrgud rajatakse vastavalt krundi valdaja ja võrguvaldaja kokkulepetele ning servituudileping sõlmitakse võrguvaldajate ja kinnistuomanike kokkulepetele tuginedes.

B JOONISED

1. Situatsiooniskeem	M 1:10 000
2. Olemasolev olukord	M 1:2000
3. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	M 1:500
4. Eskiisjoonis	M 1:500
5. Illustratsioon	

1. Situatsiooniskeem

2. Olemasolev olukord

3. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

4. Eskiisjoonis

5. Illustratsioon