

# Kodasoo küla Kivimäe niit kinnistu detailplaneering

Asukoht  
Harjumaa, Kuusalu vald, Kodasoo küla, Kivimäe niit

Staadium  
Detailplaneering

Töö nr  
200225

Tellijä  
Piret Breman

Planeerija  
Arhitekt ja Insener OÜ. Kaunissaare, Saue vald, 76401 Harju mk  
Tel 522 0023. Rg-kood 12210719. MTR EEP002847  
[info@arhitektjainsener.com](mailto:info@arhitektjainsener.com)

Joonestaja Marek Mikk  
Arhitekt Siim Talts

## SISU

1	DETAILPLANEERINGU EESMÄRK .....	4
2	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED .....	4
3	KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS .....	4
4	ÜLDPLANEERING .....	4
5	OLEMASOLEV OLUKORD .....	5
6	PLANEERIMISLAHENDUS .....	5
6.1	Kinnistu jagamine .....	5
6.2	Mida plaanitakse seoses üksikelamu ja abihoonete arendamisega .....	5
6.3	Kinnistu ehitusõigus .....	5
6.4	Ehitise arhitektuurinõuded .....	6
6.5	Planeeritava hoonestuse funktsionaalne kirjeldus .....	6
6.6	Piirded .....	6
6.7	Liiklus ja parkimiskorraldus .....	6
6.8	Heakorrastus ja haljastus .....	6
6.9	Servituutide ja kaitsevööndite vajadus .....	6
7	KOMMUNIKATSIOONID .....	7
7.1	Veevarustus, kanalisatsioon, sadevesi .....	7
7.2	Elektrivarustus .....	7
7.3	Sidevarustus .....	7
8	KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE .....	7
9	TULEKAITSE .....	8
10	PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA .....	8

## JOONISED

Põhijoonis	M 1:500	DP-1
Tugikaart	M -	DP-2
Kontaktvööndiskeem	M -	DP-3
Situatsiooniskeem	M -	DP-4
Üldplaneeringu väljavõte	M -	DP-5

## SELETUSKIRI

### 1 DETAILPLANEERINGU EESMÄRK

Detailplaneeringu eesmärk on luua võimalus rajada Kivimäe niit kinnistule üksikelamu ja abihooned.

Detailplaneering ei ole üldplaneeringut muutev, maa sihtotstarve on elamumaa.

Detailplaneeringu eesmärk kinnistule ehitusõiguse ulatuse määramine ja hoonestustingimused üksikelamu ja abihoonete rajamiseks.

### 2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Kuusalu valla üldplaneering, Kuusalu Vallavolikogu otsus nr 68, 29. 19.12.2001

Kuusalu Vallavalitsus korraldus nr 105, 06.02.2020, Kodasoo küla Kivimäe niit kinnistu detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine.

Kuusalu Vallavalitsus korraldus nr 105, 06.02.2020, Kivimäe niit kinnistu detailplaneeringu lähteülesanne.

Kivimäe niit topo- geodeetiline uuring töö nr 79-2020, OÜ Geoterra.

### 3 KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

Kivimäe niit kinnistu asub Kodasoo küla vahetus läheduses. Kodasoo küla on hajaasustusega piirkond kümnekonna majapidamisega. Lähiehitistesse jäävad osaliselt hoonestamata maatulundusmaad, osaliselt hoonestatud maatulundusmaad ja elamumaa.

Kivimäe niit kinnistu asub Kuusalu valla üldplaneeringuga määratud elamumaa reservmaa alal. Tegemist on hajaasustusalaga.

Detailplaneeringuala lähipiirkonnas asuvad elamumaa ja maatulundusmaa kinnistud, enamlevinud suurused jäävad vahemikku 1-5 ha.

### 4 ÜLDPLANEERING

Vastavalt Kuusalu valla üldplaneeringule (kehtestatud Kuusalu Vallavolikogu otsus nr 68, 29.

19.12.2001) asub planeeritav ala hajaasustusalal. Üldplaneeringuga määratud sinna piirkonda elamumaa reservmaa alal.

Kivimäe niit kinnistu maakasutuse sihtotstarve on elamumaa. Kuusalu valla üldplaneering (seletuskirja punkt 6.5 Ehitamise printsiibid hajaasustuses) sätestab, et ehitamisel tuleb arvestada loodusliku ümbrusega. Vältida tuleb suuremaid pinnavormide muutmisi juurdepääsu teede rajamisel või hoonete paigutamisel nõlvadele. Maastiku struktuur peab olema hoonete ja rajatiste paigutuse aluseks. Ehitiste paigutamisel tuleb lisaks lähiehitistele arvestada kogu vaateväljaga. Ehitise püstitamisel tuleb samuti silmas pidada, et selle juurde rajatavad kommunikatsioonid (teed, elektriliinid jt) oleksid võimalikult lühemad ja ei muudaks puhkemaastiku väärtust.

## 5 OLEMASOLEV OLUKORD

Kivimäe niit kinnistu asub Kodosoo küla vahetus läheduses.

Kivimäe niit kinnistu (35201:001:0558) suurus on 2,72 ha, sihtotstarve 100 % elamumaa. Kaitstavaid loodusobjekte kinnistul ei esine. Kinnistu külgnab Kodosoo ojaga, ranna ja kalda piiranguvöönd 50 m. Planeeritav kinnistu asub Kuusalu valla üldplaneeringuga määratud elamumaa reservmaa alal. Tegemist on hajaasustusalaga.

Kinnistu piirneb põhja poolt Hiiekoja maatulundusmaaga 22,57 ha, lõuna poolt Oja-Kivimäe elamumaaga 4,21 ha mis on hoonestatud, ida poolt Kivimäe maatulundusmaaga 4,21 ha, lääne poolt Jõe elamumaa kinnistuga 1,3 ha mis on hoonestatud.

Kinnistuni on rajatud kõvakattega ligipääsutee üle Hiiekoja kinnistu, ligipääsuteele on seatud servituut. Kinnistule on paigaldatud alla 20 m<sup>2</sup> kuur.

Kinnistul on olemas elektriliitumine ja elektrikilp.

## 6 PLANEERIMISLAHENDUS

### 6.1 Kinnistu jagamine

Kinnistut ei jagata. Olemasolev kinnistu suurusega 2,72 ha.

### 6.2 Mida plaanitakse seoses üksikelamu ja abihoonete arendamisega

- Keskkonnasõbralike ja energiasäästlike ehitiste rajamine
- Kinnistu osaline kasutamine põllumajanduslikul ja metsamajanduslikul eesmärgil
- Ehitustegevus peab vastama kõikidele keskkonna säästmise tingimustele

### 6.3 Kinnistu ehitusõigus

Detailplaneeringuga määratakse käsitlevale kinnistule järgmised ehitusõigused:

Alla 20 m<sup>2</sup> ehitisi võib rajada väljapoole detailplaneeringuga määratud ehitusala. Alla 20 m<sup>2</sup> ehitisi ei tohi rajada ehituskeeluvööndisse, naaberkinnistute piirile lähemale kui 4 m või naaberkinnistu hoonetele lähemale kui 8m. Üle 20 m<sup>2</sup> ehitiste puhul kehtib detailplaneeringuga ettenähtud lahendused.

Pos.nr.	Krundi Suurus (ha)	Ehitusalune pind (m <sup>2</sup> )	Max korruselisus/ kõrgus	Hoonete arv krundil	Maa sihtotstarve ja osakaalu % (detailplaneeringu liikide alusel)	Maa sihtotstarve ja osakaalu % (katastriüksuse liikide kaupa)	Suletud brutopind katastriüksuse sihtotstarvete kaupa - sh maapealsete korruste suletud brutopind (m <sup>2</sup> )	Tulepüsisus	Parkimiskohtade arv	Piirangud
1	2,72	450	2/9 Üksikelamu 2/7 Abihooned	1 Üksikelamu 4 Abihoonet	E 100%	E 100%	675	TP3	2	Kodosoo oja: ranna ja kalda piiranuguvöönd 50 m, ehituskeeluvöönd 25 m, veekaitsevöönd 10 m.

#### 6.4 Ehitise arhitektuurinõuded

Planeeritavale maa-alale rajatava hoone arhitektuur peab olema kaasaegne ja lihtne, ning arvestama planeeringu taotlust sulandada hoonestus loodusesse ning ümbritsevasse keskkonda.

Hoone välisviimistlus määratakse konkreetsete ehitusprojektiga.

Hoone tulepüsivusklass TP-3.

- Katuseharja suund: lahtine.
- Hoonestusviis: lahtine.
- Katusekalle: 5-45°.
- Katusekattematerjal: piiranguid ei seata.
- Välisviimistlus: piiranguid ei seata.
- Piirded: puit, metall ; konstruktsioon - minimalistlik; viimistlus – naturaalne.
- Maksimaalne kõrgus: 9 m üksikelamu, 7 m abihooned
- Hoonete projekteerimisel lähtuda piirkonnas väljakujunenud ehituslaadist ning ehitiste kõrgustest ja asukoha looduslikust omapärast.

#### 6.5 Planeeritava hoonestuse funktsionaalne kirjeldus

Planeeringuga nähakse kinnistule rajada kuni 5 ehitist:

- 1 Üksikelamu ja 4 abihoonet

#### 6.6 Piirded

Kinnistu piirete osas tuleb nende rajamisel lähtuda arhitektuurse ilme ühtlustamisest.

Kinnistule rajatakse vajadusel ainult osaliselt piirdeaed, terve kinnistu ümbritsemine piirdeaiaga ei ole lubatud. Vajadusel rajatakse piirded rajamine kinnistu ligipääsute piirkonda ning planeeringuga näidatud ehitusala ümber. Piirdeaed materjal puit, metall ; konstruktsioon - minimalistlik; viimistlus – naturaalne, kõrgus kuni 1,5 m.

#### 6.7 Liiklus ja parkimiskorraldus

Parkimine lahendatakse omal kinnistul. Parkimiskohtade arv 2

Planeeritavad parkimiskohad rajatakse loodussõbralikest materjalidest (betoonkivi, kruus ja killustik).

#### 6.8 Heakorrasus ja haljastus

Kinnistu on osaliselt metsamaa ja osaliselt heinamaa. Kinnistuisene täpne haljastuslahendus koostatakse vajadusel eraldi projektiga. Kinnistule soovitatav istutada kõrg- ja madalhaljastust ning iluaia taimi. Olemasolev metsamaa-ala jääb alles ja hoitakse metsamaana ning sellel alal toimub metsa korrastamine, ei toimu lageraiet vms.

Jäätmete käitlemisel juhinduda Jäätmeseadusest ja Kuusalu valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest.

Võimalusel rakendada jäätmete sorteerimist erinevate prügikastide abil ning jäätmete komposteerimist.

Detailplaneeringuga haarataval territooriumil intensiivset pinnast, pinna- ja põhjavett ning õhku reostavat majandustegevust ei ole ette nähtud.

Sademeveed hajutatakse oma kinnistu piires, haljasala peale.

#### 6.9 Servituutide ja kaitsevööndite vajadus

Kodasoo oja ranna ja kalda piiranuguvöönd 50 m, ehituskeeluvöönd 25 m, veekaitsevöönd 10 m.

Elektripaigaldise kaitsevöönd 10 m

## **7 KOMMUNIKATSIOONID**

### **7.1 Veevarustus, kanalisatsioon, sadevesi**

Kinnistu planeeritakse varustata veega puurkaevu baasil mis rajatakse oma kinnistule. Puurkaevu rajamiseks koostatakse eraldi projekt ning taotletakse omavalitsuselt ehitusluba.

Kinnistu heitveed planeeritakse suunata biopuhastisse, puhastatud heitvesi juhitakse kinnistul asuvasse kraavi.

Sademeveed hoonetelt ja ligipääsuteelt hajutatakse oma kinnistu piires, haljasalale. Planeeringuga ei halvendata naaberaladelt vee ärajuhtimise võimalusi.

### **7.2 Elektrivarustus**

Kinnistul on olema elektrivõrguga liitumine, kinnistu piiril asub liitumiskilp. Kinnistu elektriga varustamine toimub maakaabli kaudu. Peakaitseme suurus 3x16A.

### **7.3 Sidevarustus**

Sidevarustus liinina ei ole planeeritud.

## **8 KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE**

Kavandatava tegevuse mõju keskkonnale.

Planeeritav hoonestusala asub väljaspool Kodusoo oja ranna ja kalda kaitsevööndit.

Planeeringuga ei näe ette Kodusoo oja ehituskeeluvööndi vähendamist.

Planeeritavad hooned on piirkonda sobivad, kasutades võimalikult palju looduslikke materjale (puu ja kivi).

Planeeritavad teed ja platsid rajatakse võimalikult looduslikest materjalidest (betoonkivi, kruus ja killustik).

Planeeritavad kommunikatsioonid, elekter olemasolevast liitumiskilbist, vesi projekteeritavast puurkaevust, kanalisatsioon biopuhastiga. Jäätmete käitlemine toimub Kuusalu valla jäätmehoolduseeskirja kohaselt.

Olemasolev haljastus säilitatakse maksimaalselt. Tee, parklate ja hoonete ümber istutatakse keskkonda sobivaid puid ja põõsaid.

Kavandatav tegevus oma iseloomult eeldatavalt ohtu ei kujuta. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatust, jäätmeteket, müra, vibratsiooni või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostust. Kavandatud tegevus ei avalda eeldatavalt olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi. Samuti ei sea see ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ja vara.

## **9 TULEKAITSE**

Tuleohutusnõuetena arvestada Vabariigi Valitsuse määrust Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele, 30.03.2017 nr 17 ja kehtivaid standardeid. Hoone tulepüsivusklass TP3. Tule leviku takistamiseks naaberkinnistutel asuvatele teistele hoonetele peavad olema hooned eraldatud üksteisest tuleohutuskujadega. Lähim naaberkinnistul asuv hoone planeeritavale ehitusalale asub üle 100 m kaugusel.

Juurdesõiduteed, läbisõidukohad ja juurdepääsud hoonetele ja rajatistele peavad olema vabad ning aastaringselt kasutamiskõlblikus seisukorras.

(EVS 812-6:2012 "Ehitise tuleohutus" osa 6: "Tuletõrje veevarustus"). Tegemist on hajaasustusalaga, võimalik tuletõrje vesi saadakse kinnistu ligipääsutee kõrval olevast tuletõrje veevõtukohtana märgistatud looduslikust veevõtukohtast.

## **10 PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA**

Ligipääsutee rajamine.

Kommunikatsioonide rajamine.

Hoonetele ehitusloa taotlemine ja rajamine.

Haljastuse ja piirete rajamine.