

SALMISTU KÜLAS LUIE-PIHLAKA KINNISTU
(35201:002:2610) JA LÄHIALA
DETAILPLANEERING

SELETUSKIRI JA JOONISED

OÜ Hendrikson & Ko
Raekoja plats 8, Tartu
Lennuki 22, Tallinn
www.hendrikson.ee

Töö nr 2325/15

Jaana Veskimeister
Planeerija-projektijuht

Tartu 2015-2017

SISUKORD

SISUKORD	3
A – SELETUSKIRI	5
1. SISSEJUHATUS	5
2. PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID, OLEMASOLEV OLUKORD JA KIRJAVAHETUS	5
2.1. KIRJAVAHETUS	5
2.2. ALUSPLAAN	6
2.3. OLEMASOLEVA OLUKORRA NING PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS	6
3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK	9
3.1. PLANEERITAVA MAA-ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE	9
3.2. KRUNTIDE EHTUSÕIGUS JA ARHITEKTUURINÕUDED	9
3.3. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE	10
3.4. EHTISTEVAHELISED KUJAD	10
3.5. LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS	11
3.6. HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED	11
3.7. TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE ASUKOHAD	12
3.8. KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE	14
3.9. SERVITUUTIDE SEADMISE VAJADUS	15
3.10. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	16
3.11. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA	16
3.12. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED	16
B – KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED	19
C – JOONISED	21
1. SITUATSIOONISKEEM M 1 : 5 000	22
2. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖND M 1 : 2 000	23
3. OLEMASOLEV OLUKORD M 1 : 500	24
4. PÕHIJONIS TEHNOVÕRKUDE LAHENDUSEGA M 1 : 500	25

A – SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS

Planeeringualaks on Salmistu külas asuv kinnistu Luite-Pihlaka (kt 35201:002:2610) ja reformimata riigimaa, millel asub juurdepääsutee. Planeeringuala suurus on ca 3 200 m².

Planeeringu koostamise algatamise eesmärgiks vastavalt lähteülesandele on Luite-Pihlaka kinnistule ehitusõiguse seadmine; juurdepääsutee, liikluskorralduse ja tehnovarustuse lahendamine; heakorra ja haljastuse lahendamine; kõigi vajalike piirangute ja servituutide määramine.

Detailplaneeringu koostamisel kuulub arvestamisele *Kuusalu valla üldplaneering*. Üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav kinnistu elamumaa juhtfunktsiooniga alal ning alevi- ja tiheasustusosal. Detailplaneeringuga kavandatu on üldplaneeringuga kooskõlas.

Planeeringuala ei ole seotud ühegi kehtiva detailplaneeringuga, mis seaks piiranguid lahenduse koostamisel.

2. PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID, OLEMASOLEV OLUKORD JA KIRJAVAHETUS

Planeeringu lähtedokumendiks on Kuusalu Vallavalitsuse 16.04.2015 korraldus nr 261 *Salmistu küla Luite-Pihlaka kinnistu detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine*.

2.1. KIRJAVAHETUS

Planeeringu käigus toimunud kirj vahetus ja dokumendid asuvad lisade kaustas.

2.2. ALUSPLAAN

Planeeringu koostamisel on aluskaardina kasutatud G.E.Point OÜ (litsentsid nr 542MA, 458MA) poolt aprillis 2015 koostatud alusplaani (töö nr 15-G104). Alusplaani koordinaadid on L-est 97 süsteemis. Geodeetilise alusplaani koordinaadid on L-est 97 süsteemis, kõrgused BK77 süsteemis, mõõtkava M 1:500.

2.3. OLEMASOLEVA OLUKORRA NING PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

Planeeringuala asub Salmistu külas Kolga lahe kaldal. Ala paiknemist vaata joonisel nr 1 *Situatsiooniskeem*.

Luite-Pihlaka kinnistu (kt 35201:002:2610) olemasolev sihtotstarve on elamumaa, pindala on 2 528 m². Kinnistu on valdavalt metsaga kaetud. Tegemist on segametsaga, kus puuliikidest domineerib mänd. Mere ääres kasvab luitealale omane taimestik (kibuvits, harilik kukehari, kõrrelised jm).

Kinnistu on suhteliselt madal, maapinna absoluutkõrgus jääb valdavalt alla 1,5 m, ulatudes rannikuluite harjal veidike üle 2 m. Merele lähemad rannaluited tähistavad korduva üleujutusala piiri, mis ühtib ca 1 m samakõrgusjoone tasandiga. Ajurand (ajuveega üleujutatav ala) ulatub kinnistul valdavalt ca 15-30 m kaugusele veepiirist.

Harva esinevate üleujutuste mõju ulatub kaugemale, kuid kuna rannikumeri kinnistu lähedal on pikalt madal, siis murduvad tormilained varem, ega ohusta rannal olevaid luiteahelikke. Seega on Luite-Pihlaka kinnistul soodne positsioon ja isegi väga harvaesinevate tormide mõju ei ulatu veepiirist ca 50-60 m sisemaa poole jäävaid >2 m kõrguseid luiteid.

Kinnistule ulatuvad rannast tulenevad kitsendused: kallasrada, veekaitseehituskeelu- ja piiranguvöönd. Salmistu küla tiheasustusosal on rannaehituskeeluvööndit vähendatud üldplaneeringuga 50 m-le.

Maa-ameti vastavate rakenduste kohaselt ei ole planeeringualal ega selle lähiümbruses kultuurimälestisi ega looduskaitsealisi kitsendusi.

Eesti Geoloogiakeskuse Eesti põhjavee kaitstuse kaardi kohaselt asub kogu planeeringuala suhteliselt kaitstud põhjaveega alal.

Kinnistu asub Alam-Kambriumi Lontova kihistu (Ca₁/n) avamusosal, kus levib valdavalt rohekashall, violetne või kirju savi aleuroliidi ja liivakivi vahekihtidega. Pinnakattes levivad Limneamere peeneteralised savikad liivad, mille paksus on >30 m. Pinnakatte ülemise osa (ca 10-15 m) moodustavad valdavalt peeneteralised liivad.

Eesti Geoloogiakeskuse Harjumaa pinnase radooniriski kaardi (2008) kohaselt on planeeringualal kõrge radoonisisaldusega pinnas (50-150 kBq/m³); Eesti Geoloogiakeskuse radooniriski levilate kaardi (2004) kohaselt jääb planeeringuala madala- (madala looduskiirgusega pinnased (peamiselt liivad ja aleuriidid) ja normaalse (normaalse looduskiirgusega pinnased, lokaalselt võib esineda kõrge ja madala radoonisisaldusega pinnaseid) radooniriskiga alale.

Kinnistu lõunanurka läbib OÜ-le Kuusalu Soojus kuuluv veetorustik kaitsevööndiga 1 m mõlemale poole veetorustiku ja maakraanide kesktelge (isikliku kasutusõiguse lepingu alusel); planeeringuala juurdepääsutee ala läbib OÜ Elektrilevi elektriõhuliini (alla 1 kV) kaitsevööndiga 2 m mõlemale poole liini.

Kinnistule juurdepääs toimub mahasõiduga riigimaanteelt (kõrvalmaantee nr 11267 Kuusalu-Valkla) üle reformimata riigimaa ja Pihlaka kinnistu põhjaosa. Kõrvalmaantee sõidukiirus on 40 km/h, tee kaitsevöönd on 30 m sõidutee servast. Luite-Pihlaka kinnistu igakordse omaniku kasuks on seatud Pihlaka kinnistule realservituut juurdepääsu tagamiseks.

Reformimata riigimaale jääv juurdepääsu tagav tee on ca 2 m laiune puude ning kividega ääristatud avalik jalgteeranda (seda tähistab ka maantee ääres olev viit). Tegemist on ajaloolise teega, mis on ühtlasi ainuvõimalik juurdepääs (alternatiivid puuduvad) lähipiirkonna kinnistutele (vt ptk 3.5). Detailplaneeringuga on vajalik anda lahendus, mis tagaks jätkuva juurdepääsu nii kinnistu omanikele kui randa (vt ptk-d 3.1 ja 3.12).

Üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav kinnistu elamumaa juhtfunktsiooniga alal ning aleviku ja tiheasustusosalal (vt skeem 1).



Skeem 1. Väljavõte Kuusalu valla üldplaneeringust. Planeeringuala on tähistatud punase ovaaliga. Tumekollane tähistab elamumaa juhtfunktsiooni; punane kontuur tähistab aleviku ja tiheasustusala piiri.

Tiheasustusalale jäävad hooned on pigem väikesemahulised, hooajalist kasutust pakkuvad. Lähikinnistute hoonestus on valdavalt ühekorruseline ja arhitektuuriselt eriilmeline.

Tabelis 1 on toodud kontaktvööndi hoonestuse iseloomulikud näitajad.

Tabel 1. Kontaktvööndisse jääva hoonestuse näitajad

Address	Kinnistu pindala	Ehitisealune pind*	Kõrgus ja maapealsete korruste arv*
Uus-Pihlaka	2 463 m ²	Elamu 80 m ² Saun-abihoone 59,6 m ²	2k 3,8 m/1k
Vana-Pihlaka	2 463 m ²	Elamu 212 m ² Kuur 63 m ² Saun 53 m ²	2k 1k 2k
Pihlaka	2 464 m ²	Elamu 171 m ²	4,9 m/1 k
Andrese	2 207 m ²	Puhkehoone 157 m ² Saun 69 m ² Elamu 123 m ² 6x magamispaviljon 151 m ² Lisaks erinevad rajatised	1k 1k 2k 1k
Lindströmi-Klauksejüri	1 786 m ²	Elamu 77 m ² Ait 44 m ² Kuur 42 m ²	6 m/1k 1k 1k
Lepa-Klauksejüri	2 977 m ²	Elamu 78 m ² Laut 65 m ² Kuur 31 m ²	6 m/1k 1k 1k
Alt-Aiaotsa	2 845 m ²	Saun-abihoone 100,7 m ²	5,5 m/1k
Jüri-Ranna	821 m ²	Suvila 45,2 m ²	4,8 m/1k
Lepa-Ranna	1 370 m ²	Saun 18 m ²	1k

*Ehitisregistri andmete alusel

Arvestades tabelis 1 toodud andmeid, on planeeringualale sobilik elamu ja abihoonete rajamine, elamu ehitisealune pind kuni 200 m². Ehitusõiguse määramisel on oluline arvestada ka kinnistu konfiguratsiooniga ja sellest tulenevalt hoonestamise võimalustega.

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on graafiliselt esitatud joonisel 2. Olemasolev olukord on kajastatud joonisel nr 3.

Planeeritud lahendus eeltoodud analüüsi arvestades on antud peatükis 3.

3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISSETTEPANEK

3.1. PLANEERITAVA MAA-ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE

Detailplaneeringu ala koosneb Luite-Pihlaka kinnistust ja sellega piirnevast reformimata maa-alast. Planeeringulahendusega moodustatakse kõnesolevast reformimata maast üks transpordimaa (L 007)¹ (tee ja tänava maa-ala LT ²) krunt nr 1. Detailplaneeringu lahendusega Luite-Pihlaka kinnistu piire ei muudeta ja katastrisse kantud pindala 2 528 m² jääb samaks.

Moodustatud krundi pindala võib täpsustuda katastritööde käigus. Kruntimise lahendus on graafiliselt näha joonisel nr 4.

3.2. KRUNTIDE EHITUSÕIGUS JA ARHITEKTUURINÕUDED

Planeeritud ehitusõigus on toodud joonisel nr 4 tabelis.

Hoonestusõigus on antud ainult kinnistule Luite-Pihlaka. Krundi nr 1 sihtotstarbeks on planeeritud tee ja tänava maa-ala ning hoonestust ette ei nähta.

Kinnistule Luite-Pihlaka on ehitusõigus määratud elamu ja abihoone rajamiseks. Lisaks hoonetele on lubatud rajatiste (nt väliköök, grillnurk jmt) püstitamine (ei kuulu ehitusõiguse näitajate alla).

Ehitusõigusega lubatud hoonestus ja ka rajatised tuleb püstitada hoonestusala piirides.

Olulisemad arhitektuurinõuded:

- Hoonete kasutamise otstarve: üksikelamu või suvila, abihoone. Lisaks on lubatud elamufunktsiooni toetavad rajatised;
- Korruselisus: kuni kaks korrust;
- Katusetüüp: ühepoolse kaldega katus, lamekatus;
- Katusekalded: 0-20 kraadi;
- Katusekattematerjalid: rullmaterjal, plekk;
- Välisviimistlusmaterjalid: puit, krohv;
- +/- 0.00 sidumine: lahendada projekteerimise käigus arvestusega, et hoonealuse maapinna maksimaalne kõrgus on kuni 2,0 m/abs.

¹ Vastavalt VV 23.10.2008 määrusele nr 155 „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“

² Vastavalt juhendile „Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013“

Enne hoone ehitamist tuleb hoone maa-aluse osa ja vundamentide projekteerimiseks teha hoone ala ehitusgeoloogiline uuring, millega määratakse kindlaks hoone maa-aluse osa ja vundamentide aktiivtsooni jäävad pinnasekihid, nende ruumiline paiknemine ja omadused ning täpsustatakse pinnaseveetase. Ehitusgeoloogilise uuringu käigus täpsustada ka radooni taset.

Arvestades ptk-s 3.8 tooduga on lubatud projekteerimisel näha ette päikeseenergia kasutamise võimalusi. Paneelid või nendega kaetavad osad kavandada osaks arhitektuursetest elementidest või fassaadist või kavandada need hoone osade külge (katus, fassaad).

3.3. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE

Hoonestusala on kinnistu osa, kuhu on lubatud püstitada ehitusõigusega lubatud hooned ja ka rajatisi. Hoonestusala piiritlemisel on lähtutud tuleohutusnõuetest ja juurdepääsu tagamisest.

Hoonestusala on antud suurem kui hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, mis võimaldab vabamalt valida hoonete paiknemist ja konfiguratsiooni projekteerimise käigus. Hoonete paigutusel ja mahu kavandamisel tuleb arvestada parkimis- ning tehnovõrkude rajamise vajadusega. Hoonestusalasse võib rajada tehnovõrke, parkimisala ja istutada puid ning põõsaid.

Hoonestusala on naaberkinnistutega ühistel piiridel seotud kinnistu piiridega (4 m ja juurdepääsu poolses osas 7 m).

3.4. EHITISTEVAAHELISED KUJAD

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud Siseministri 30.03.2017. a määrusega nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele*.

Planeeritud ehitise kasutamise otstarvete alusel jäävad planeeritud hooned eelnimetatud määruse lisa 1 alusel I kasutusviisi alla. Minimaalseks tulepüsivusklassiks on TP-3, mis ei keela kõrgema tulepüsivusklassiga hoone rajamist.

Vastavalt määruse nr 17 §-le 22 peab hoonetevaheline kuja olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvaid põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast.

Olemasolevad hooned jäävad planeeritud hoonestusalast esitatud normist kaugemale. Planeeritud hoonestusala puhul on lähtutud võrdsuse printsiibist, kus hoonestamata naaberkinnistutele on võimalik ehitada samuti kinnistu piirist 4 m kaugusele.

3.5. LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS

Planeeringualale on juurdepääs ette nähtud kõrvalmaanteelt nr 11267 Kuusalu-Valkla lähtuvalt teelt. Juurdepääsutee puhul on olemasolevalt tegemist riigi omandis oleva maal paikneva ajaloolise avaliku jalgteega. Nimetatud tee on ühtlasi ka ainuvõimalikuks juurdepääsuks kinnistutele Pihlaka (35201:002:0600), Luite-Pihlaka (35201:002:2610), Pihlakaranna (35201:002:2600), Rannapihlaka (35201:002:0940), Vesari (35201:002:0827), Jüri-Ranna (35201:002:1018), Lepa-Ranna (35201:002:1019) ja Tipu (35201:002:0174).

Juurdepääsuks on krundile nr 1 kavandatud 4,1 m laiune sõidutee. Tee laiuse ruumivajadus on määratud liiklemiseks sõiduauto+sõiduauto kiirusel 40 km/h ja vähem (EVS 843:2016 Linnatänavad). Nimetatud tee osas säilib põhifunktsioonina avalik jalgteeranda, kuid see tagab ka juurdepääsud eelnimetatud kinnistutele. Arvestades tee põhifunktsiooni jalgteena, kuid võimaldamaks ka aastaringset kasutamist autotranspordiga, on soovitatav katta tee ala kruusaga. Sobimatu ja keelatud on asfalteerimine.

Joonisel nr 4 on näidatud võimalik sõidutee lahendus. Tee täpne asukoht lahendatakse projekteerimise käigus.

Kõrvalmaantee nr 11267 Kuusalu-Valkla äärde, mahasõidu kõrvale tuleb paigaldada informatsioon, et tegemist on avaliku jalgteega ja juurdepääs on lubatud Pihlaka, Luite-Pihlaka, Pihlakaranna, Rannapihlaka, Vesari, Jüri-Ranna, Lepa-Ranna ja Tipu kinnistutele.

Riigitee ristumiskohas km 5,674 tuleb ette näha tolmuvara (freespurukate 2-kordse pindamine) katte rajamine vähemalt riigiteealuse maa ulatuses.

Luite-Pihlaka parkimine tuleb lahendada omal kinnistul ja tagatud peab olema vähemalt kolm kohta.

3.6. HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED

Planeeringualal kasvab olemasolevalt segamets, milles puuliikidest domineerib mänd.

Hoonestamiseks ja hoone ümbruse kujundamiseks on vajalik teostada raiet. Kinnistule jääva (kõrg)haljastuse osas ei seata säilitamiskohustust üksikute puude/põõsaste lõikes. Hoonestusest ja juurdepääsust väljapoole jääv kõrghaljastus säilitada maksimaalselt, kuid seal on lubatud teha kujundusraiet.

Kinnistu on lubatud piirata hoone arhitektuuriga kooskõlas oleva piirdega, mille kõrgus on kuni 1,5 m. Piire peab olema läbinähtav. Piirde paigaldamisel tuleb arvestada, et tagatud peab olema avalik läbipääs kallasrajal ja päästeauto ümberpööramisvõimalus. Sellest tulenevalt on piirde rajamise soovil soovitatav piirata kas ainult õueala või kinnistu piiril kuni veekaitsevööndi ja ümberpööramisalani.

Uushaljastuse kavandamisel arvestada tehnovõrkude- ja rajatiste asukohtadega.

3.7. TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE ASUKOHAD

Detailplaneeringu alal puuduvad tehnovõrkude ühendused. Planeeringualale on kavandatud elamukompleks, mis vajab elektri- ja veeühendust ning tagatud peab olema reovee kogumine.

Tehnovõrkude lahendus on kajastatud joonisel nr 4. Planeeritud lahendus on põhimõtteline, mida täpsustatakse projekteerimise käigus.

3.7.1. VEEVARUSTUS, REOVEEKANALISATSIOON, SADEMEVESI

Luite-Pihlaka kinnistu jääb täna reoveekogumisalast välja. Salmistu reoveekogumisala piir jookseb vahetult Luite-Pihlaka kinnistu lõunapiiril. Olmeveevarustuse tagamiseks on võimalik sõlmida vastavad kokkulepped Salmistu ÜVK haldajaga, kuna veetorustik on Luite-Pihlaka kinnistu lõunapiirini rajatud³. Planeeritud liitumine ongi ette nähtud kinnistu edelanurka jäävast veekaevust.

Salmistu küla ühiskanalisatsiooniga ei ole täna liitumine teostatav, kuna ühiskanalisatsiooni trassi Luite-Pihlaka kinnistuni ehitatud ei ole.

Reoveekäitluse lahenduseks on planeeritud septik ning puhastatud vesi immutatakse kinnistu piires asuval alal (imbeväljakul). Septiku näol on tegemist reovee mehaanilise puhastamisega. Luite-Pihlaka kinnistul on tingimused heitvee pinnasesse immutamiseks soodsad, kuna pinnakate on paks ja pinnase vee vastuvõtuvõime hea. Piirkonna põhjavesi on suhteliselt kaitstud ning pinnase omadused heitvee immutamiseks on soodsad. Imbeväljaku projekteerimisel tuleb arvestada, et immutussügavus peab olema aasta ringi vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset⁴. Reovee mehaanilise puhastamise puhul võib kuni suhteliselt kaitstud

³ Salmistu küla ÜVK.

http://www.kuusalu.ee/keskkond%20ja%20infrastruktuur/veevark_kanalisatsioon/yhisveevark/?specdoc=205073

⁴ VV 29.11.2012 määrus nr 99 Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed § 6 lg 4

põhjaveega alal heitvett juhtida pinnasesse kuni 5 m³ ööpäevas⁵ (prognoositav heitveehulk on 0,4 m³ ööpäevas). Planeeringu joonisel nr 4 on näidatud võimalik septiku ja imbväljaku asukoht. Projekteerimisel võib lahendust täpsustada arvestades, et:

- Tagatud peab olema septiku mugav tühjendamine ja septiku kuja on 5 m ning septik peab paiknema võimalike veekaevude suhtes allanõlva ning põhjavee liikumissuuna suhtes allavoolu;
- Imbväljaku kaugus veevõtukohest (salvkaevu puhul) peab olema vähemalt 20-50 m⁶. Puurkaevu puhul tuleb arvestada, et heitvee pinnasesse juhtimine ei ole lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal või hooldusalal ja lähemal kui 50 m sanitaarkaitseala või hooldusala välispiirist ning lähemal kui 50 m veehaardest, millel puudub sanitaarkaitseala või hooldusala⁷. Planeeritud veeühendus on tsentraalne ja teadaolevalt lähinaabruses arvestamisele kuuluvaid veehaardeid ei asu.

Kuna suuri kõvakattega pindu ei planeerita, puudub vajadus vee kogumiseks. Sademevee pinnasesse imbumine tuleb võimaldada planeeritava kinnistu piires. Sademevee juhtimine naaberkatastriüksustele on keelatud. Sademevee kogumine ja täiendav puhastamine ei ole vajalik.

3.7.2. ELEKTRIVARUSTUS

Elektriühenduse lahendus on antud vastavalt Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni tehnilistele tingimustele nr 245025 (väljastatud 27.09.2016, kehtivad kuni 27.09.2018).

Elektriline aadress: Toitealajaam: KUUSALU 110/35/10 Toitefiider: AIANDI:KUU Jaotusalajaam: Tuulika:(Kotka) Sektsioon: 1 Jaotusfiider: 2.

Elektrivarustus on lahendatud olemasoleva Tuulika:(Kotka) alajaama fiidri 2 baasil (ühendus teostada juurdepääsutee äärde jääval elektripostil). Liitumiskohast tuleb ehitada projekteeritavale hoonele välja 0,4 kV maakaabelliin. Liitumiskilbi (peakaitsmega 3x32A) asukoht on kavandatud Luite-Pihlaka kinnistu piirile sissesõidu tee juurde. Liitumiskilbi asukohta võib projekteerimise käigus muuta arvestades, et liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav

Võimalusel on lubatud kasutada ka taastuvenergia lahendusi, nt päikesepaneele.

⁵ VV 29.11.2012 määrus nr 99 Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed § 6 lg 5 p 2

⁶ VV 16.05.2001 määrus nr 171 Kanalisatsiooniehitiste veekaitsenõuded¹ § 7.

⁷ VV 29.11.2012 määrus nr 99 Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed § 7 lg 1

3.7.3. SOOJAVARUSTUS

Planeeringualal paiknevate hoonete kütmine lahendada lokaalselt. Soovitav on kasutada süsteeme, mis oleksid energiasäästlikud ning minimaalselt keskkonda saastavad. Võimalikud kütteleahendused on elektri-, vedel- või tahkeküte ja soojuspumbad. Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad kütтелиigid nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

3.7.4. TELEKOMMUNIKATSIOONIVARUSTUS

Kuna Salmistu küla selles piirkonnas asuv Telia maakaablivõrk ei võimalda pakkuda kaasaegseid lairibaühendusi (telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 27284735), on sideühendus kavandatud mobiil- või raadilahenduse näol (nt 4G internetilahendus, IPTV lahendused).

3.7.5. TULETÕRJE VEEVARUSTUS

Planeeringuala tegevus liigitub tuleohutusest tulenevalt I kasutusviisi (üksikelamu, suvila ja abihooned) alla. Vastavalt Eesti Standardile EVS 812-6:2012+A1:2013 Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus on vajalik normveehulk elamute puhul 10l/s 3 tunni jooksul. Tuletõrje veevõtukohta maksimaalne kaugus kuni kahekorruselise elamupiirkonna eluhooneni võib olla kuni 150 m.

Standardikohane tuletõrje veevarustus on võimalik tagada Kuusalu-Valkla tee ääres paiknevast hüdrantist. Hüdrandi asukohta vt joonisel nr 4.

3.8. KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE

Detailplaneeringuga ei kavandata objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Kavandatud tegevus ei põhjusta eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju kui järgitakse detailplaneeringus ette nähtut ja planeeritud krundi ning Luite-Pihlaka kinnistu igakordne omanik peab rangelt kinni seadusega sätestatud keskkonnakaitse põhimõtetest. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga.

Ehitustegevused tuleb käsitletaval maa-alal korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Ehitustegevuse ajal on võimalik mõningane vibratsioon ja tolm ning tavalisest suuremas koguses jätmete teke. Ehitustegevuse ajal peab arvestama, et lahendatud oleks avalikku randa minevate jalakäijate ning naaberkiinnistu sõidukite turvaline liikumine; ehitustegevus ei tohi öisel ajal häirida piirkonna elanikke.

Olmejäätmete kogumine lahendada vastavalt *jäätmeseadusele* ja *Kuusalu valla jäätmehoolduseeskirjale*. Kuna juurdepääsutee ei võimalda mugavat prügikogumist vastava veokiga vahetult kinnistu kõrval, on soovitatav lepingus ette nähtud prügikogumise päevadel mahuti või suletud jäätmekott viia kõrvalmaantee äärde.

Juurdepääsu tee liikluskoormus on väga madal ja teelt lähtuv müra ei ole elamule probleemiks. Ühe majapidamise lisandumisega ei kaasne ka mõjusid olemasolevatele elamutele, mis jäävad juurdepääsutee lähipiirkonda.

Õhusaaste ei ole piirkonna liikluskoormuse juures probleemiks, sama võimaliku vibratsiooniga, mida võib esineda harva (nt raskeveokite möödumisel).

Planeeritud hoonestusala ja lubatud maksimaalne hoone kõrgus võimaldavad rajada hoonestuse, millega on tagatud piisav päikesevalgus nii planeeritud kui naaberkinnistute hoonetes.

Eesti Geoloogiakeskuse Harjumaa pinnase radooniriski kaardi (2008) kohaselt on planeeringualal kõrge radoonisisaldusega pinnas (50-150 kBq/m³); Eesti Geoloogiakeskuse radooniriski levilate kaardi (2004) kohaselt jääb planeeringuala madala- (madala looduskiirgusega pinnased (peamiselt liivad ja aleuriidid) ja normaalse (normaalse looduskiirgusega pinnased, lokaalselt võib esineda kõrge ja madala radoonisisaldusega pinnaseid) radooniriskiga alale.

Rajatava elamu siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond. Radooni taseme täpsustamiseks tuleb ehitusgeoloogilise uuringu käigus täpsustada ka radooni taset. Vajadusel rakendada meetmeid vastavalt EVS 840:2009 *Radooniohutu hoone projekteerimine* toodule.

Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2010/31/EL hoonete energiatõhususe kohta (Euroopa Parlament, 19.05.2010), ütleb, et pärast 31.12.2020 peavad kõik uusehitised olema liginullenergiahooned. Energiatõhususe nõuded on toodud *ehituseadustikus* ja majandus- ja taristuministri 03.06.2015 määruses nr 55 *Hoone energiatõhususe miinimumnõuded*¹. Uute hoonete projekteerimisel tuleb tähelepanu pöörata energia säästmisele ja võimalusel lokaalsele tootmisele. Projekteerimisel näha ette võimalusi energiatarbe vähendamiseks. Alternatiivse energiaallikana on soovitatav projekteerimisel näha ette päikeseenergia kasutamine. Päikesepaneelide kasutamise nõuded on välja toodud ptk-s 3.2.

3.9. SERVITUUTIDE SEADMISE VAJADUS

Kinnistu lõunanurka läbib OÜ-le Kuusalu Soojus kuuluv veetorustik kaitsevööndiga 1 m mõlemale poole veetorustikku ja maakraane. Sõlmitud on isikliku kasutusõiguse leping.

Luite-Pihlaka kinnistu igakordse omaniku kasuks on seatud Pihlaka kinnistule (35201:002:0600) realservituut juurdepääsu tagamiseks.

Planeeritud elektrimaakaabli osas kehtib isiklik kasutusõigus võrguvaldaja kasuks kaitsevööndi ulatuses.

Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd⁸ on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 m kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid. Alajaamade ja jaotusseadmete ümber ulatub kaitsevöönd 2 m kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest. Kuni 1 kV nimipingega (kaasa arvatud) liinide korral 2 m mõlemal pool liini telge.

3.10. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Kuritegevuse riskide vähendamist reguleerib standard EVS 809-1:2002.

Projekteerimisel tuleb ette näha sissepääsude (kinnistule, hoonesse) valgustus (soovitav on kasutada n-ö soojat valgust); hoone lahenduses mitte kavandada n-ö pimedaid nurki; vähemalt elamu õueala piirata piirdega. Ehituses kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud). Hoone kasutamise ajal hoida oma territoorium alati korras ja teostada kiired parandustööd.

3.11. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE

KAHJUDE HÜVITAJA

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et püstitatav hoone ja rajatised ei kahjustaks naaberkinnistute kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus) ei ehitamise ega kasutamise käigus.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab kinnistu igakordne omanik, kelle poolt kahju põhjustanud tegevus lähtus.

3.12. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojekti koostamisel ja maakorralduslike toimingute teostamisel. Edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele, heale projekteerimistavale ja *ehitusseadustikule*.

⁸ Majandus- ja taristuministri määrus 25.06.2015 nr 73 *Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded* § 10

Huvitatud isikul on kohustus oma kulul välja ehitada planeeringuala detailplaneeringukohane lahendus ja sellega seonduvad (tehno)rajatised Luite-Pihlaka kinnistu hoonestamiseks ja kasutamiseks.

Detailplaneeringu elluviimise kava kohaselt on Luite-Pihlaka kinnistu igakordse omaniku kohustus enne kinnistule hoonete ehituslubade väljastamist tagada n-ö Tipu teelt 3,5 m laiune tee sellisel kujul, mis võimaldaks päästeautode juurdepääsu kinnistule.

Detailplaneeringu alusel taotleb kohaliku omavalitsuse üksus krundi nr 1 aluse maa valla omandisse.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt Luite-Pihlaka kinnistu omanike ja võrguvaldajate kokkuleppele.

Enne ehituslubade väljastamist on vajalik teha servituutide kanded (kui need on vajalikud) kinnistusraamatusse.

Planeeringualal on hoonestusele kasutusloa väljastamise eelduseks hoonestust teenindava tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine; kommunikatsioonidele peab olema väljastatud kasutusluba.

B – KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED

- Elektrilevi OÜ, Priit Mägi. Kooskõlastus 05.10.2016 nr 5341695206. Kooskõlastatud tingimusel: tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. Kooskõlastus paikneb lisade kaustas
- Kuusalu Soojus OÜ, Kalle Küngas. Arvamuse avaldus 05.10.2016 (e-posti teel). Arvamuse avaldus paikneb lisade kaustas
- Päästeameti Põhja päästkeskuse Ohutusjärelevalve büroo juhtivinspektor Dmitri Peterson, kooskõlastus nr K-DP/31-digi, 05.11.2016 kiri nr 7.2-3.1/16/20227-2. Kooskõlastatud digitaalselt. Kooskõlastuskiri ja digitaalallkirja kinnitusleht paikneb lisade kaustas
- Maanteeamet, planeeringute osakonna juhataja Andres Urm. Kooskõlastuskiri 10.08.17 nr 15-2/17-00012/459. Kooskõlastatud digitaalselt põhijoonis tehnoõrkudega ja seletuskiri. Kooskõlastatud tingimusel, et arvestatakse alljärgneva tingimusega: näha ette riigitee ristumiskohas km 5,674 tolmuva (freespurukate 2-kordse pindamine) katte rajamine vähemalt riigiteealuse maa ulatuses. Kooskõlastuskiri paikneb lisade kaustas. Tingimus lisatud seletuskirja peatükki 3.5.
- Maa-amet, peadirektori asetäitja Anne Toom. Kooskõlastuskiri 11.10.2017 nr 6-3/17/13431-4. Kooskõlastuskiri paikneb lisade kaustas
- Luite-Pihlaka kinnistu omaniku INC Partner OÜ esindaja Indrek Lepsoo, 23.10.2017 digitaalallkirjastatud töö üleandmise-vastuvõtmise akt. Digitaalallkirja kinnitusleht paikneb lisade kaustas

C – JOONISED

1. Situatsiooniskeem	M 1 : 5 000
2. Planeeringuala kontaktvöönd	M 1 : 2 000
3. Olemasolev olukord	M 1 : 500
4. Põhijoonis tehnovõrkude lahendusega	M 1 : 500