

SISUKORD

1. Sissejuhatus	2
2. Kontaktvööndi analüüs, funktsionaalsed seosed	2
3. Lähteandmed	2
3.1 Asukoht	2
3.2 Kitsendused maakasutusel	3
3.3 Tehnovarustus	3
3.4 Maa kuuluvus	3
3.5 Hoonestus	3
3.6 Teed	3
3.7 Haljastus	3
4. Planeerimise ettepanek	3
4.1 Planeeringulahenduse põhjendus	3
4.2 Kruntimise ettepanek	4
4.3 Hoonestuse ettepanek ja arhitektuursed tingimused	4
4.4 Haljastus ja heakord	4
4.5 Teed ja platsid	4
4.6 Veevarustus ja kanalisatsioon	4
Veevarustus	4
Kanalisatsioon	5
4.7 Elekter	5
4.8 Side	5
4.9 Tuleohutuse abinõud	5
4.10 Keskkonnakaitse abinõud	6
4.11 Kuritegevuse riske vähendavad abinõud	6
4.12 Planeeringu rakendamise ettepanek	6
Joonis 1	Asukoha skeem
Joonis 2	Lähteplaan
Joonis 3	Põhijoonis
Lisad	

Seletuskiri

1. Sissejuhatus

Detailplaneeringu aluseks on Kuusalu Vallavalitsuse 25. jaanuari 2018 korraldus nr 26 Mäepea küla Nurmenuku kinnistu 35301:001:0559 detailplaneeringu algatamise ja lähteülesande kinnitamise kohta ning sama korralduse lisa Nurmenuku detailplaneeringu lähteülesanne. Ettepaneku detailplaneeringu koostamise algatamiseks on teinud Indrek Valtna. Nurmenuku kinnistu, mille pindala Maa-ameti andmeil 8445 m² maa sihtotstarve on maatulundusmaa.

Detailplaneeringu eesmärk on kinnistu maa sihtotstarbe muutmine elamumaaks, ehitusõiguse määramine, juurdepääsutee, liikluskorralduse, tehnovarustuse lahendamine, heakorrastuse ja haljastuse lahendamine, aga ka kõigi vajalike piirangute, keskkonnatingimuste ja servituutide määramine ning vajadusel ettepanekute tegemine notariaalsete lepingute sõlmimiseks.

2. Kontaktvööndi analüüs, funktsionaalsed seosed

Planeeritav kinnistu asub Kuusalu valla üldplaneeringu järgi hajaasustuses, vahetult 3530020 Allika-Mäepea tee loodepoolses servas. Planeeritav ala jääb väljapoole 11267 Kuusalu-Valkla tee kaitsevööndit. Kinnistu on hoonestamata. Planeeringualast kirdepoolsed Saareallika on hoonestatud üksikelamu ja kõrvalhoonetega ning Saare kinnistul on paekivist laut. Loodes asuval Välja-Jüri kinnistul on samuti elamu ja kõrvalhooned.

Piiranguiks on 3530020 Allika-Mäepea tee kaitsevöönd, 0,4 kV õhukaabli ja sidekaabli kaitsevööndid. Kõik piiranguvööndid on kantud tugi- ja põhijoonistele.

3. Lähteandmed

- Geomap (OÜ Amaate AKM) poolt 20.12.2017 koostatud geodeetiline alusplaan 1:500 – töö nr T-073-17.
- Kuusalu Vallavalitsuse 25. jaanuari 2018 korraldus nr 26 Mäepea küla Nurmenuku kinnistu detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine kohta
- Kuusalu Vallavalitsuse poolt väljastatud Nurmenuku detailplaneeringu lähteülesanne
- Kuusalu valla üldplaneering
- Eestis kehtivad seadused ja seadustest tulenevad õigusaktid.

3.1 Asukoht

Planeeritav maa-ala asub Mäepea külas, Kuusalu vallas, Harju maakonnas, 3530020 Allika-Mäepea tee loodekülgel.

Asukoht on täpsemalt näidatud detailplaneeringu graafilises osas.

3.2 Kitsendused maakasutusel

Kitsendusteks on 0,4 kV õhukaabli, sidekaabli ja 3530020 Allika-Mäepea tee kaitsevööndid. 11267 Kuusalu -Valkla tee kaitsevöönd planeeritavale alale ei ulatu.

3.3 Tehnovarustus

Planeeritavat maa-ala läbib 0,4 kV õhukaabel, olemasolev 0.4 kV liitumiskilp, ja sidekaabel. Samuti läbib planeeringuala avalikult kasutatav 3530020 Allika-Mäepea tee. Tehnovõrkude kaitsetsoonidesse ehitisi kavandada ei tohi.

3.4 Maa kuuluvus

Nurmenuku kinnistu omanik on Elerin Armväärt.

3.5 Hoonestus

Planeeritav Nurmenuku kinnistu on hoonestamata.

3.6 Teed

Nurmenuku kinnistu kagupiiril kulgeb 3530020 Allika-Mäepea tee, põhjapiiril läbi naaberkinnistute külavahetee.

3.7 Haljastus

Planeeritav maa-ala on kunagine heina- või karjamaa, kus kasvavad üksikud puud ja põõsad.

4. Planeerimise ettepanek

4.1 Planeeringulahenduse põhjendus

Nurmenuku kinnistu on hoonestamata. Kinnistule seatakse ehitusõigus üksikealmu ja kõrvalhoonete ehitamiseks. Järgitakse naaberkinnistute hoonestust.

Kinnistule on lubatud ehitada kolm hoonet, sh üks elamu, ehitisaluse pinnaga kokku 280 m², sh eluhoone maksimaalselt 140 m², suurim kõrvalhoone maksimaalselt 80 m².

4.2 Kruntimise ettepanek

Selle detailplaneeringu kruntimisettepanekut ei tehta, kinnistu jäb endise suurusega. Tehakse ettepanek maa sihtotstarbe muutmiseks elamumaaks.

4.3 Hoonestuse ettepanek ja arhitektuursed tingimused

- Hoonestatavale katastriüksusele kavandatakse 3 hoonet, neist üks elamu ja 2 kõrvalhoonet.
- Elamu kavandatakse maksimaalselt kahekordne, kõrvalhooned ühekordsed. Planeeritava elamu maksimaalne kõrgus maapinnast 8,5 m, kõrvalhoonetel 6,5 m.
- Hooned võiksid olla vaba paneeringuga, arhitekti äranägemisel. Katusekalle 32-45°, katusekattematerjaliks roog, puitkimmid, plekk või katusekivi.
- Välisviimistluseks kasutada puitu või looduslikke kivimaterjale, kuid mitte plastikut.
- Hoonestatav ala võidakse piirata aia, kuid see pole kohustuslik.
- Projekteeritavate hoonete arhitektuurne ilme peaks harmoneeruma olemasolevate hoonetega lähinaabruses.
- Elamu I korruse põranda absoluutne kõrgus täpsustada hoone projekteerimise käigus.

4.4 Haljastus ja heakord

Täiendavat kõrghaljastust ette ei nähta, maksimaalselt säilitatakse olemasolevad puud, vajadusel tellitakse haljastusprojekt.

4.5 Teed ja platsid

Juurdesõit Nurmenuku kinnistule kavandatakse avalikult 3530020 Allika-Mäepea teelt, parkimine toimub oma krundil. Sadeveed krunti ei ohusta, need juhitakse pinnasesse, vajadusel lahendatakse sissesõidutee projektiga.

4.6 Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustus

Nurmenuku veega varustatamine toimub rajatavast puurkaevust, mille hooldusala on raadiusega 10 m. Puurkaev on planeeritud kinnistu loodenurka.

Elamu ja vajadusel teiste hoonete veega varustamiseks paigaldatakse 1,8 m sügavusele torustik läbimõõduga 32 mm.

Enne hoone(te) sisese veetorustiku kasutuselevõttu peab tegema surveproovi 10 minuti jooksul rõhuga 1000 kPa alumisest punktist mõõdetuna, kui veetorustik ja selle ühenduskohad on nähtaval. Veetorustiku võib kasutusele võtta peale süsteemi läbiuhtmist joogiveega ja veeproovide joogivee nõuetele vastavuse kontrollimist. Veetorule peab paigaldama toru laest (pealmisest pinnast) arvatult 300...400 mm kõrgusele avastuslindi. Veesisendus plasttoruga PELM 25x2,9 PN10 hoonesse teha läbi põranda soojusisolatsiooniga hülsis.

Kanalisatsioon

Krundi kagupiiri lähedusse paigaldatakse maasse kogumismahuti, kust reoveed veetakse lähimasse puhastusseadmesse.

Kanalisatsiooni välistorustiku läbilaskevõimeks on arvestatud kuni $Q=3,5$ l/sek ja ehitatakse PVC 110 torust.

Vee- ja kanalisatsioonitorustiku liivaluse minimaalne paksus on 200 mm. Aluskiht tihendada 90% tihedusastmeni vältides aluspinnase rikkumist. Kinnistu omanikud peavad torustikud üle vaatama enne kaevikute täitmist. Vee- ja kanalisatsioonitorud katta 200 mm paksuse liivakihi ja kaevepinnasega.

4.7 Elekter

Nurmenuku kinnistul on elektrimüüjaga liitumisleping olemas ja liitumiskilp asub krundi põhjapiiri läheduses õhukaabli mastil. Liitumiskilbist veetakse maakaabel Tarija peakilbini. Õhu- ja maakaablite kaitsevööndisse ehitisi ei kavandata.

4.8 Side

Planeeringuala läbib küll Telia sidekaabel, aga puuduvad vastavad võimsused ja side lahendatakse mobiilside baasil.

4.9 Tuleohutuse abinõud

Mäepea on hajaasustusega küla.

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks:

- 30.03.2017 siseministri määrus nr 17 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele.
- EVS 812-6:2012+A1:2013 Osa 6: Tuletõrje veevarustus
- EVS 812-7:2008/AC:2011 Ehitise tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus

Käsitletav vastab tuleohutusklassi TP3 nõuetele. Hoonetevahelised kujud vastavad tuleohutusnormidele.

Käesolevas detailplaneeringus käsitletavat hooned kuuluvad tulepüsisivusklassi TP3, mille puhul peab naaberkruntide vaheliste hoonete vahekaugus olema minimaalselt 8 m. See tingimus on detailplaneeringus täidetud – hoonete vahekaugused erinevatel kruntidel on vastavad sellele nõudele. Juurdepääs on kavandatud krundi kagupiirilt olemasolevalt 3530020 Allika-Mäepea teelt, mis lähtub 11267 Kuusalu-Valkla teelt. Juurdepääsu tee laius on 3,5 m.

Vastavalt standardile EVS 812-6:2012:A1:2013 ei ole hajaasustuses paiknevale ühele elamule tuletõrje veevõtukoha rajamine vajalik. Lähim veevõtu koht on Salmistu küla tuletõrje hüdrant, mis jääb planeeringualast ca 3 km ja Kuusalu küla ridaelamute veehoidla, mis on ca 4.3 km kaugusel.

Veevõtukohat peab vastama EVS 812-6:2012:A1:2013 nõuetele I kasutusviisi hoonetele peab olema tagatud veevooluhulk 10 l/s 3 tunni jooksul (5.3 tab 1).

4.10 Keskkonnakaitse abinõud

Keskkonda ohustavaks on antud planeeringus reoveed. Kuna ümbruskonnas ühiskanalisisatsioon puudub, on paigaldatavate elamumaa katastriüksuse põhjaosas 8 m³ kogumismahuti, kust reoveed veetakse lähimasse puhastusseadmesse.

Piirdega võidakse piiritlra õueala, kogu krundi piiramine pole otstarbekas. Piirdead peaks olema võimalikult looduslikest materjalidest – puit, paekivi jms.

4.11 Kuritegevuse riske vähendavad abinõud

Aluseks on võetud Eesti Standard EVS 809-1:2002

Kuritegevuse ja vandalismi riskide vähendamiseks on mitmeid võimalusi.

Planeeringu koostamisel tuleb planeerimisvõtete ja –lahenduste kaudu viia miinimumini ebaturvaliste paikade teke. Nii vähendab kuritegevuse riski asjaolu, et territooriumilt ei ole kavandatud autodega läbisõitu.

Kuritegevuse ennetamisel tuleb tagada:

- kinnistule juurdepääsu asukoht varustatakse suletavate väravatega.

Hoonestamisel on soovitatav arvestada kuritegevust vähendavate meetmetega:

- tänava ja hoovivalgustuse rajamine ja korrashoid, mis vähendab elanike kuriteohirmu ja pidurdab kurjategijaid;
- piirkonna hea jälgitavus, nt. naabri- ja videovalve;
- võimalike varjumiskohtade rajamise vältimine;
- sissepääsude arvu piiramine;
- korralikud piirded;
- hästivalgustatud teed;
- varguste ja sissemurdmiste riski vähendamiseks soovitada hoonete projekteerijail kasutada turvalisemaid aknaid, uksi jm. võtteid.

4.12 Planeeringu rakendamise ettepanek

Peale detailplaneeringu kehtestamist rajatakse muudetakse maa sihtotstarve elamumaaks, rajatakse juurdesõit, projekteeritakse ja rajatakse puurkaev, veetorustik ja reovee kogumismahu, samuti veetakse elektrikaabel elamuni.

Koostatakse projekt hoonete rajamiseks, misjärel ehitusloa, või teatise alusel rajatakse hooned.

Peale hoonete valmimist esitatakse kasutusteatis, või vajadusel taotletakse kasutustuba.

Seletuskirja koostas: V. Uett