

Objekti asukoht: Harjumaa, Kuusalu vald, Salmistu küla

PEDASSAARE TEE 86 DETAILPLANEERING

DETAILPLANEERINGU ESKIIS

Huutatud isik: Kalju Puhtla
Kontakt: +372 5653463, kalju@fargoworld.com

Kuru AB OÜ
Aadress: Maakri 44-45, Tallinn 10145
Tel: +372 56 959 869
email: krista.kohv@outlook.com
Reg.nr. 12838330
MTR nr EEP003227
Töö nr 2017061

Vastutav spetsialist:
Volitatud arhitekt VII
Krista Kohv

Sisukord

1. Seletuskiri	2
1.1 Detailplaneeringu koostamise alused ja lähtedokumendid	2
1.1.1 Detailplaneeringu koostamise alused	2
1.1.2 Detailplaneeringu lähtedokumendid	2
1.2 Olemasoleva olukorra kirjeldus	3
1.2.1 Olemasolev olukord	3
1.2.2 Planeeringuala kontaktvööndi analüüs	3
1.3 Planeeringus kavandatu	4
1.3.1 Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärgid	4
1.3.1.1 Kuusalu valla üldplaneering	4
1.3.1.2 Sobitumine keskkonda	4
1.3.1.3 Planeeritav maa-ala	5
1.3.1.4 Krundi ehitusõigus ja arhitektuursed nõuded	5
1.4 Liikluskorraldus ja parkimine	5
1.5 Keskkonnakaitse ja haljastus	6
1.6 Vertikaalplaneerimine	6
1.7 Tehnovõrgud	6
1.7.1 Veevarustus ja kanalisatsioon	7
1.7.2 Elekter	7
1.7.3 Tuletõrje veevarustus	7
1.8 Tulekaitse abinõud	7
1.9 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	7
1.10 Planeeringulahendusest tulenevad piirangud	8
1.11 Planeeringu elluviimine	8

2. Joonised

2.1. Situatsiooniskeem v2017-06-30	dp-01
2.2. Põhijoonis v2017-06-30	dp-02

3. Lisad

3.1. Detailplaneeringu koostamiseks ja korraldamiseks sõlmitud finantseerimisleping
3.2. Väljavõte üldplaneeringust
3.3. Planeeritava maa-ala kontaktvööndi analüüs
3.4. Kavandatavat keskkonda illustreeriv materjal
3.4.1 Illustratsioon 1
3.4.2 Illustratsioonid 2-3

1. Seletuskiri

1.1 Detailplaneeringu koostamise alused ja lähtedokumendid

1.1.1 Detailplaneeringu koostamise alused

- Planeerimisseadus;
- Hea ehitustava;
- Kuusalu valla ehitusmäärus;
- Kuusalu Vallavalitsuse 30.märtsi 2017. a korraldus nr 171 Lisa SALMISTU KÜLA PEDASSAARE TEE 86 KINNISTU DETAILPLANEERINGU LÄHTEÜLESANNE;
- Kuusalu Vallavalitsuse 30.märtsi 2017. a korraldus nr 171 detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine;
- 9. märtsi 2017 Krista Kohvi taotlus (ja kinnistu omaniku Kalju Puhtla 3.märtsi 2017 volikiri) detailplaneeringu algatamiseks;
- Detailplaneeringu koostamiseks ja korraldamiseks sõlmitud finantseerimisleping.

1.1.1.1 Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud

Detailplaneeringu koostamise aluseks on võetud OÜ Amaate AKM 2016.a. augustis koostatud maa-ala plaan tehnoorkudega, töö nr. T-048-16, määtkavaga 1:500. Geoloogilised uuringud planeeringualal puuduvad.

1.1.1.2 Vormistus

Detailplaneeringu vormistamisel kasutatakse juhendmaterjali Ruumilise planeerimise leppemärgid (Siseministeerium, 2013).

1.1.2 Detailplaneeringu lähtedokumendid

Õigusaktid

- Majandus-ja taristuministri 02. juuni 2015 määrus nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Sotsiaalministri 4. märtsi 2002. a määrus nr 42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid";
- Kuusalu valla üldplaneering (Kehtestatud Kuusalu vallavolikogu 19.detsembri 2001 otsusega nr 68).
- Kuusalu valla ehitusmäärus
- Kuusalu valla ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2016-2027. Lisa Kuusalu Vallavolikogu 10.02.2016 määrusele nr 4;
- Kuusalu valla jäätmehoolduseeskiri. 31.10.2012. nr 12
- Kuusalu valla ehitusmäärus (Kinnitatud Kuusalu vallavolikogu 16.juuni 2010 määrusega nr 14);
- Vabariigi Valitsuse 01. juuli 2015 määruse nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Vabariigi Valitsuse 23.10. 2008. a määrusega nr 155 „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“
- EVS 843 - Linnatänavad
- EVS 809-1 - Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja Arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine
- EVS 812-6 – Ehitiste Tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus
- EVS 812-7 - Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus

Detailplaneeringu sisuline osa on kirjeldatud nii seletuskirjas kui joonistel. Planeeringu joonised ja seletuskiri moodustavad lahutamatu terviku.

1.2 Olemasoleva olukorra kirjeldus

1.2.1 Olemasolev olukord

Planeeringuala asub Harjumaal, Kuusalu vallas, Salmistu külas, Pedassaare teel.

Krunti piirab kagust Pedassaare tee (35301:001:0189), mis lähtub Kuusalu-Valkla (11267) teelt. Läänes, põhjas, kirdes asuvad hoonestatud elamukrundid aadressidega Pedassaare tee 88 (35201:009:0560), Pedassaare tee 82 (35201:009:0530) ja Pedassaare tee 84 (35201:009:0007). Kõikidel nimetatud kruntidel on juurdepääs Pedassaare teelt.

Tegemist on küla äärealal paikneva krundiga, mis seni seisnud tühjana. Planeeritava krundi põhjapiiril asetses kuni 2016.aastani Pedassaare tee 82 omaniku rajatud abihoone, mis on tänaseks likvideeritud.

Planeeringuala kinnistu andmed:

Katastritunnus	Aadress	Kinnistu nr	Sihtotstarve KÜ	Pindala	Omanik
35201:009:0550	Pedassaare tee 86	2707202	Elamumaa 100%	930m ² (0,093ha)	Kalju Puhtla

Juurdepääs planeeringualale on tagatud alast kagusse jäävalt Pedassaare teelt.

Planeeringualal puuduvad kitsendused.

Planeeritava ala reljeef on suhteliselt tasane, väikse langusega põhja suunas (~0,5m). Krunt on kõrghaljastuseta. Tee ja planeeritava krundi vaheline kraaviala on valdavalt kõrghaljastatud.

Planeeritaval maa-alal kehtib Kuusalu valla üldplaneering.

Planeeritaval alal hoonestus puudub.

1.2.2 Planeeringuala kontaktvööndi analüüs

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

Piirkonna lähiümbrus koosneb peamiselt elamumaa maakasutusega kruntidest (vt lisa 3.3. Planeeritava maa-ala kontaktvööndi analüüs). Enamuse hoonestusest moodustavad 1-2kordsed üksikelmud ja aiamaad abihoonetega, mille suurus ning arhitektuur on mõningaselt varieeruv. Katuseks on enamasti erinevad viilkatused. Hoonete katuseharjajooned on üldiselt risti või paralleelsed mõne krundipiiriga. Tänaväärsetel hoonetel puudub ühtlane ehitusjoon. Välisviimistlusmaterjalina on kasutatud puitu, krohvi, kasutatud on ka tellist.

Lähiala krundid on enamasti ~1000-2000m²-suurused ja ehitisealused pinnad u 60-300m². Elamukrundid on korrapärase struktuuriga. Piiretena on kasutatud puitaedu, hekke. Paljud krundid on piiramata. Hoonestusviis on lahtine.

Planeeringuga kavandatu on sobiv nii krundile kui küla miljööle.

1.3 Planeeringus kavandatu

1.3.1 Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärgid

Käesoleva planeeringuga on määratakse Pedassaare tee 86 kinnistule ehitusõigus, lahendatakse haljastus, liikluskorraldus, juurdepääs krundile ja tehnovarustus.

Planeeringu koostamise eesmärgiks on:

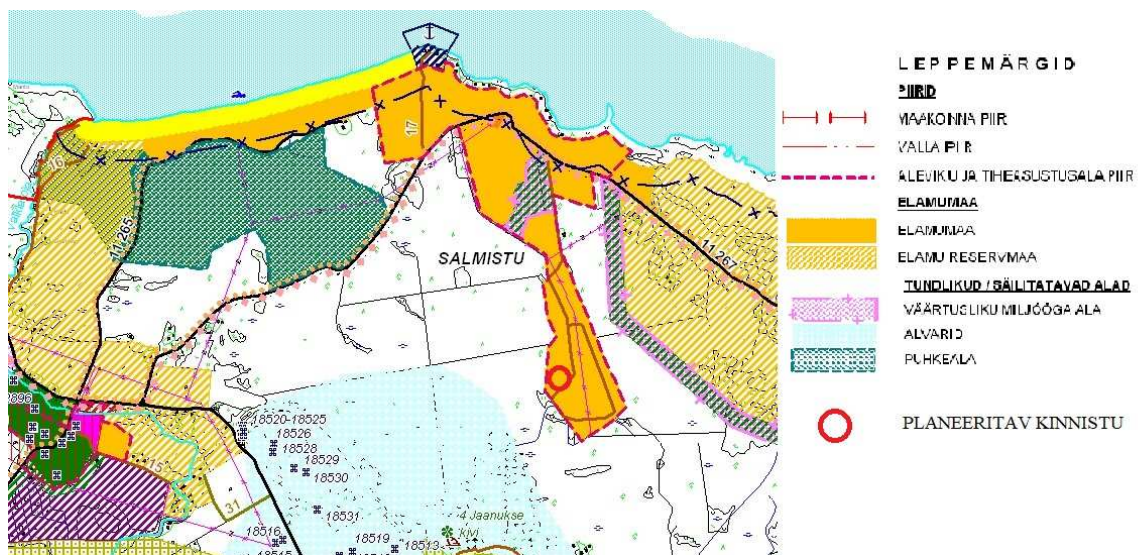
- Arvestades olemasolevat hoonestust kavandada krundile sobivaim(ad) hoone(d)
- Kavandada krundile kvaliteetne ja kaasaegne (elu)keskkond

Eesmärgiks on luua uus kaasaegne elukeskkond, mille puhul on arvestatud uusi ehitustehnilisi võimalusi ja elanike nõudlust kvaliteetsele (elu)ruumile. Planeeringuala on sobilik elamisfunktsiooniga hoone ja abihoone(te) rajamiseks.

Detailplaneeringu eesmärgiks on Salmistu külas Pedassaare tee 86 kinnistu ehitusõiguse määramine 2kordse põhihoone ja 1kordse abihoone ehitamiseks. Lisaks lahendatakse detailplaneeringuga planeeringuala põhimõtteline heakorrastus, tehnovõrgud ja liikluskorraldus.

1.3.1.1 Kuusalu valla üldplaneering

Kuusalu Vallavolikogu poolt 19.12.2001 otsusega nr 68 kehtestatud Kuusalu valla üldplaneeringu kohaselt asub planeeritaval krundil elamumaa.



Väljavõte Kuusalu valla üldplaneeringu maakasutuse kaardilt.

Käesoleva detailplaneeringuga on kavandatud (ja säilitatud) elamumaa otstarbega krunt. Maa-ameti kaardist lähtuvalt on planeeritava krundi sihtotstarve vastav olemasolevale sihtotstarbele.

1.3.1.2 Sobitumine keskkonda

Planeeritava hoone suuruse valikul on lähtutud piirkonnas olemasolevatest hoonetest ning lähikümbruses kehtestatud detailplaneeringutest, millest lähtuvalt on põhihoone lubatud suurus ühe põhikorruse ning ühe katusekorrusega. Kontaktvööndis asuvad ühe- ja kahekordsed hooned, mille teine korrus selle olemasolul on üldiselt katusekorrus.

1.3.1.3 Planeeritav maa-ala

Planeeritava krundi piire muuta ei ole plaanis.

Olemasolev ja planeeritav krundi pindala / sihtotstarve:

Aadress	Pindala	Sihtotstarve
Pedassaare tee 86	930m ²	100% E

1.3.1.4 Krundi ehitusõigus ja arhitektuursed nõuded

Krundi ehitusõigusega määratakse: krundi aadress, krundi kasutamise otstarve, suurim hoonete arv krundil, suurim ehitisealne pindala ja hoone(te) suurim lubatud katuseharja kõrgus.

Andmed planeeritava ala kruntimise ja ehitusõiguse kohta on esitatud Põhijoonisel (vt joonist nr dp-02) asuvas tabelis Kruntide ehitusõigus ja kitsendused ning arhitektuursed nõuded. Katastriüksuse sihtotstarve on määratud Vabariigi Valitsuse 23.10.2008 a määruse nr 155 „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“ alusel.

Krunt (positsiooniga 1) on (planeeritud) 100% elamumaa(ks). Maksimaalne ehitusalune pind on 280m². Lubatud on 1 põhihoone, 1 abihoone, kuni 2 korrust (1 + katusekorrus) ja 8 m kõrgust maapinnast. Hoone arhitektuur peab sobima antud piirkonda.

Pedassaare tee 86 hoonestusala on planeeritud krundi kirdeossa jättes krundil nii päeva- kui öhtupäikesele avatud edelaosa kompaktses-ruumikaks hoovialaks, mida on võimalik erinevateks õuetegevusteks hõlpsalt kasutada. Väiksem abihoone on planeeritud krundi edelapoolsesse serva. Samuti on nimetatud hooviala kavas (osaliselt – eelkõige krundi äärealadel – kõrg)haljastada. Hoonete konkreetne asukoht ja ulatus hoonestusala täpsustatakse ehitusprojektis. Planeeringu Põhijoonisel (dp-02) on toodud hoonete lubatud maksimaalsed võimalikud suurused ja soovituslikud asukohad. Kohustusliku ehitusjoone nõuet planeeringuga ei sätestata. Krundi hooned lahendada ühtse arhitektuurse kompleksina, mille paigutus üksteise suhtes hästi läbi mõeldud.

Planeeritav (põhi)hoone on kavandatud ühe täiskorruse ja osalise pööningukorrusega madalakaldelise (15-30°) viilkatusega. Planeering jätab võimaluse ehitada hoone ka täispööningukorruse ning keskmise kaldega (kuni 45°) viilkatusega. Uushoonestuse arhitektuur peab olema keskkonda sobiv, kaasaegne, kõrgetasemeline ja piirkonna elukvaliteeti parandav. Välisviimistluses ja piirdeaedade materjalidena on lubatud kasutada kvaliteetseid ja kestvaid materjale, keelatud on kasutada algupärast jäljendavaid materjale, plastikmaterjale, viimistlemata plekki. Hooned on soovitatav mahuliselt liigendada, lisada varjualuseid, terrasse jne. Hoone välisviimistluse materjalid peavad sobima hoone arhitektuurse lahendusega.

Piiretena on lubatud kasutada puitlipp- või metallaeda kõrgusega kuni 1,5m.

Krundipiirile ehitades rajada hoone külge tulemüür. Projekteeritavate hoonete tulepüsivusklass vastavalt Eesti Projekteerimisnormidele – TP3.

1.4 Liikluskorraldus ja parkimine

Tänavate ja teede maa-alad, liiklus ja parkimine on korraldatud vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“ ning Ehitusseadustikule.

Krundile sissesõit on (planeeritud) Pedassaare teelt kagu poolt, kuhu on varasemalt rajatud krundi ja Pedassaare tee vahele jäävast kraavist ülesõit, mis on kaetud killustikuga. Krundile vahetult

sissesõidu lähedusse on planeeritud parkimisala 2le autole. Parkimine on planeeritud lahendada ka osaliselt hoones (1 koht).

Krundi hoonestusprojektiga täpsustatakse krundi juurdepääsutee ja parkimiskohtade asukohad.

Parkimine

Planeeritava maa-ala parkimine on lahendatud krundisiselt hoovialal. Nõuetekohane parkimiskohtade arv arvestada lähtuvalt EVSist 843:2016 „Linnatänavad“. Parkimiskohti on krundile kavandatud 3.

Parkimise lahendus:

Pos nr	Parkimise normatiiv	Norm	Kavandatud parkimiskohtade arv kokku:
1	Elamute –normatiiv väljaspool keskust	Elanik 1-2/ Külaline 1 (kokku 2-3)	3 (2 väljas, 1 garaažis)

1.5 Keskkonnakaitse ja haljastus

Keskkonnakaitse

Planeeringualal ei asu looduskaitsealuseid objekte ega muinsuskaitse all olevaid kinnismälestisi.

Planeeritud tegevus ei oma olulist keskkonnamõju. Hoonete projekteerimisel ja kasutamisel tuleb tagada, et planeeritud tegevus ei põhjustaks ülenormatiivset müra, vee ja õhu saastamist ning et jäätmed käideldakse nõuetekohaselt.

Olmejäätmetele tuleb ette näha vastavad prügikonteinerid. Konteinerite asukoht määratakse hoone projektiga vastavalt arhitektuursele lahendusele. Prügi ladustamine toimub omal krundil. Jäätmete äraveoks sõlmitakse vastavat luba omava ettevõttega leping. Jäätmekäitlus korraldada vastavalt jäätmehoolduseeskirjadele.

Haljastus

Planeeritav ala on kõrghaljastuseta. Tee ja planeeritava krundi vaheline kraaviala on valdavalt kõrghaljastatud.

Uue kõrghaljastuse rajamisel arvestada, et kõrghaljastust mitte rajada hoonele lähemale kui 3m. Haljastuse rajamisel arvestada tehnovõrkudest tulenevaid piiranguid ja kehtivaid normatiive. Kinnistule plaanitakse murukate. Uushaljastuse täpne maht ja liigiline koosseis täpsustatakse vajadusel eraldi projektis.

1.6 Vertikaalplaneerimine

Maapinna pinda ei tõsteta üle 0,5m.

Vertikaalplaneerimine lahendatakse ehitusprojektiga. Vertikaalplaneeringuga juhtida sadeveed katuselt ja kõvakattega pindadelt hoonetest eemale haljasalale ja/või sadevee kraavi. Vältida tuleb sadevete valgumist naaberkruntidele.

1.7 Tehnovõrgud

Täpne paiknemine ja ühendused hoone(te)ga täpsustatakse hoone(te) projekteerimisel. Tehnovõrkude ehitamiseks koostatakse eriosade projektid, mis kooskõlastatakse vastavate võrguvaldajatega.

1.7.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustus

Endise aiandusühistu Pedassaare piirkonda on rajatud veetorustik, kust on vesi toodud ka planeeritava krundi piirile – paigaldatud on maakraan DN25. Kinnistule rajatakse veemöödusõlm, mille kaudu mõõdetakse kogu kinnistul tarbitav vesi.

Paigaldatud maakraani koordinaadid on $x=6594556$; $y=578130$. Lubatud veevõtt liitumispunktis on kuni $1,5 \text{ m}^3/\text{h}$.

Täpsem planeeritavate hoonete veevarustus lahendatakse ehitusprojekti koostamise käigus.

Kanalisatsioon

Salmistu reoveekogumisalal puudub ühiskanalisatsioon. Vastavalt Kuusalu valla ÜVK arendamise kavale kuulub Pedassaare tee 86 krunt nimetatud reoveekogumisalasse, kuhu on plaanis rajada uus kanalisatsiooni torustik. Rajatav torustik varustab tulevikus kanalisatsiooniga ka Pedassaare tee 86 kinnistu.

Kanaliseerimine planeeritakse lahendada lokaalse mahutiga (10 m^3). Kogumismahuti peab olema sertifitseeritud. Paagi regulaarseks tühjendamiseks tuleb omanikul sõlmida vastav leping heitvee väljaveoks selleks litsentsi omava ettevõttega.

1.7.2 Elekter

Planeeritav maa-ala on varustatud elektriga. Liitumiskilp asub (planeeritava ja olemasoleva) sissesõidutee kõrval.

1.7.3 Tuletõrje veevarustus

Piirkonna veetorustikule on rajatud tuletõrjehüdrandid. Lähim hüdrant (SA-10) asub Pedassaare tee 49 juures (~300m kinnistu piirilt).

1.8 Tulekaitse abinõud

Planeeritud hoonete ehitamisel ja kasutamisel tuleb lähtuda Tuleohutuse seadusest ning määrusest:

- Vabariigi Valitsuse 01. juuli 2015 määrus nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ette nähtud päästevahenditega.

Hoone(te) kasutusviis – I.

Hoone(te) tulepüsisusklass – TP3.

1.9 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendada vastavalt Eesti standardile EVS 809–1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

Krundile rajada piirded, mis takistavad kõrvaliste isikute pääsu territooriumile. Tagada valve, kasutada turvafirmade teenuseid. Eraalade juurde viivad sissepääsud selgelt tähistada. Kasutada vastupidavaid materjale, valgustada sissepääsutee.

1.10 Planeeringulahendusest tulenevad piirangud

Planeeringulahendus ei tingi piirnevatele aladele täiendavaid piiranguid.

1.11 Planeeringu elluviimine

Planeeringus ettenähtu realiseeritakse omaniku vahenditega. Arendustegevus ei tingi täiendavaid kohustusi kohalikule omavalitsusele ega piirnevate kinnistute omanikele.

Seletuskirja koostas Krista Kohv