

SISUKORD

1. Sissejuhatus.....	2
2. Kontaktvööndi analüüs, funktsionaalsed seosed.....	2
3. Lähteandmed.....	2
3.1 Asukoht.....	3
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, planeeringu elluviimise kava	6
4.11 Kuritegevuse riske vähendavad abinõud.....	6
Joonis 1	Pihlaka ühistu 13 ja 14 asukoht
Joonis 2	Lähteplaan
Joonis 3	Põhijoonis

Seletuskiri

1. Sissejuhatus

Vahastu küla Pihlaka ühistu 13 ja 14 detailplaneeringu aluseks on vastavalt Kuusalu Vallavalitsuse 02.03.2017 korraldus nr 122 Vahastu küla Pihlaka ühistu 13 kinnistu detailplaneeringu algatamise ning lähteülesande kinnitamise kohta ning ja sama korralduse lisa Pihlaka ühistu 13 kinnistu detailplaneeringu lähteülesanne ja Kuusalu Vallavalitsuse 28.06.2016 korraldus nr 337 Vahastu küla Pihlaka ühistu 14 kinnistu detailplaneeringu algatamise ning lähteülesande kinnitamise kohta ning ja sama korralduse lisa Pihlaka ühistu 14 kinnistu detailplaneeringu lähteülesanne. Ettepanekud detailplaneeringu koostamise algatamiseks on teinud kinnistute omanikud Aleksandr Tarakanov (Pihlaka 13) ja Victor Chupis (Pihlaka 14). Pihlaka ühistu 13 on katastritunnusega 35204:007: pindala 911 m² ning Pihlaka ühistu 14 katastritunnusega 35204:007:0110 pindala 1202 m². Maade sihtotstarbed on mõlemal kinnistul elamumaa. Krundid asuvad tiheasustusalal.

2. Kontaktvööndi analüüs, funktsionaalsed seosed.

Planeeritavad kinnistud asuvad kunagise aianduskooperatiivi kaguosas, kvartalisese tee ääres. Piiranguks on 0,4 kV õhukaabli kaitsevöönd, mis kantud lähte- ja põhijoonisele. Muid tehnovõrkudest tulenevaid piiranguid ei ole. Planeeritaval Pihlaka ühistu 13 kinnistul asub laiendatav aiamaa ehitisregistri koodiga 120800521, Pihlaka ühistu 14 krundil ehitusregistri andmeil ehitisi pole. Lähiumbruse krundid on hoonestatud aiamajadega, osa neist on ka elamuiks ehitatud. Enamik aiamaaju ja elamuid on ühe- või kahepoolsete kaldkatustega, ühe- või kahekordsed, ehitusaluste pindadega umbes 100 m². Planeeringu eesmärgiks on ehitusõiguse seadmine ja piirangute ning servituutide vajaduse määramine. Kruntimist ette ei nähta.

3. Lähteandmed

Detailplaneeringu koostamisel on projekteerijal olnud kasutada järgmised lähteandmed:

- Pajupuu Holding OÜ poolt 28.10.2016 koostatud geodeetiline alusplaan 1:500 – töö nr 220K16.
- Kuusalu Vallavalitsuse 02.03.2017 korraldus nr 122 Vahastu küla Pihlaka ühistu 13 kinnistu detailplaneeringu algatamine ning lähteülesande kinnitamise kohta.
- Kuusalu Vallavalitsuse poolt väljastatud Pihlaka ühistu 13 detailplaneeringu lähteülesanne.
- Pajupuu Holding OÜ poolt 09.05.2017 koostatud geodeetiline alusplaan 1:500 – töö nr 06MA17.

- Kuusalu Vallavalitsuse 28.06.2016 korraldus nr 337 Vahastu küla Pihlaka ühistu 14 kinnistu detailplaneeringu algatamine ning lähteülesande kinnitamise kohta.
- Kuusalu Vallavalitsuse poolt väljastatud Pihlaka ühistu 14 detailplaneeringu lähteülesanne.
- Endise Kuusalu valla üldplaneering.
- Eestis kehtivad seadused ja seadustest tulenevad õigusaktid.

3.1 Asukoht

Planeeritav maa-ala asub Vahastu külas, Kuusalu vallas, Harju maakonnas.
Asukoht on täpsemalt näidatud detailplaneeringu graafilises osas.

3.2 Kitsendused maakasutusel

Kitsendusteks on 0,4 kV õhukaabli kaitsevöönd.

3.3 Tehnovarustus

Planeeritavat maa-ala läbib 0,4 kV õhukaabel.

3.4 Maa kuuluvus

Omanikeks on kinnistusraamatu andmeil:

Pihlaka ühistu 13 - Jekaterina Tarakanova ja Aleksandr Tarakanov.

Pihlaka ühistu 14 - Victor Chupis.

3.5 Hoonestus

Planeeritaval alal on Pihlaka ühistu 13 kinnistul pooleliolev aiamajaga ehr 120800521.

3.6 Teed

Pihlaka ühistu 13 ja 14 juurde viib ühistusisene killustikkattega tee, mis on juba aastaid tagasi rajatud.

3.7 Haljastus

Planeeritav maa-ala on kunagine aianduskooperatiivi krunt, kuhu Pihlaka ühistu 13 kinnistul rajatud viljapuuaed ja tee äärde hekk. Pihlaka kinnistu 14 kinnistul kasvavad looduslikud puud ja põõsad.

4. Planeerimise ettepanek

4.1 Planeeringulahenduse põhjendus

Pihlaka ühistu 13 kinnistu on hoonestatud poolelioleva aianaja ja ajutise kuuriga, Pihlaka ühistu 14 on hoonestamata.

Ümberringi on samasugused kunagised aianduskrundid, kus mõned hooned on ümber ehitatud elamuiks. Sellest lähtuvalt ka praegune planeering teeb ettepaneku elamute ja abihoonete ehitamiseks.

Pihlaka ühistu 13 kuur ning Pihlaka ühistu 14 soojak kavandatakse tulevikus lammutada ning ehitusõigus seatakse mõlemal krundil ühele elamule ning kahele abihoonele. Maa sihtotstarvet ei muudeta – jääb elamumaaks.

Detailplaneeringus pakutav lahendus on omanikele vastuvõetav – vt põhijoonis.

4.2 Kruntimise ettepanek

Praeguse detailplaneeringuga kruntimisettepanekut ei tehta.

4.3 Hoonestuse ettepanek ja arhitektuursed tingimused

- Igale elamukrundile kavandatakse kolm hoonet – üks elamu ja kaks abihoonet.
- Elamud kavandatakse kahekordsed (1+ katusekorrus), kõrvalhooned ühekordsed. Planeeritavate elamute maksimaalne kõrgus maapinnast 8,5 m, kõrvalhoonetel 6,0 m.
- Hooned kavandatakse vaba planeeringuga arhitekti äranägemisel.
- Katusekalle 0-45°, katusekattematerjaliks roog, puitkimmid, plekk või katusekivi.
- Välisviimistlus arhitekti äranägemisel.
- Piirdetarad jäävad olemasolevad.

4.4 Haljastus ja heakord

Kuna Pihlaka ühistu 13 kinnisule on rajatud viljapuuaed ning tee äärde istutatud hekk, siis täiendavat haljastust sinna käesoleva planeeringuga ei kavandata tegemist, Pihlaka ühistu 14 kinnistul tule maksimaalselt säilitada olemasolevad puud ning tee äärde tolmu ja müra kaitseks rajada hekk, vajadusel tellitakse haljastusprojekt.

Planeeringualal sademevete ärajuhtimine toimub pinnasesse immutamise teel.

4.5 Teed ja platsid

Sissesõit planeeritavatele kinnistutele on olemasolev ühitisene tee, mis on juba aastaid tagasi rajatud, ning mis algab 1 Tallinn-Narva teelt.

Parkimine toimub oma kruntidel.

4.6 Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustus

Planeeritavate ehituskruntide veega varustamine toimub Pihlaka ühistu 13 kinnistul olevast salvkaevust, mis asub krundi loodepiiri läheduses. Pihlaka ühistu 14 kinnistule kavandatakse salvkaev. Veega varustamiseks rajatakse 1,8 m sügavusele torustik läbimõõduga 25 mm. Enne hoonete 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

Pihlaka ühistu 13 krundil on 10 m³ kogumismahuti, Pihlaka ühistu 14 tuleb analoogne rajada – vt põhijoonis, kust reovesi täitumisel 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.

Sadete ärajuhtimine toimub pinnasesse immutamise teel.

4.7 Elekter

Kinnistu elektrivarustus toimub Nii Pihlaka ühistu 13, kui ka Pihlaka ühistu 14 puhul olemasolevaist liitumisiklpidest.

4.8 Side

Planeeringuala sidevarustus lahendatakse mobiilside baasil.

4.9 Tuleohutuse abinõud

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

Käesolevas detailplaneeringus käsitletavat hooned kuuluvad tulepüsivusklassi TP3, mille puhul peab naaberkruntide vaheliste hoonete vahekaugus olema minimaalselt 8,5 m. See tingimus on detailplaneeringus täidetud – hoonete vahekaugused erinevatel kruntidel on planeeritud sellele nõudele vastavalt. Hoonete maksimaalsed ehitualused pinnad on 130 m². Juurdepääsuks on olemasolev ühistusisene tee, mis algab 1 Tallinn-Narva teelt. Tee tuleb laiendada 3,5 meetrini – vt põhijoonis. Hoonetele tuleb tagada juurdepääs kõigist neljast küljest, selline juurdepääs tuleb lahendada konkreetsete ehitusprojektidega, kuna detailplaneering ei määra täiseid hoonete asukohti.

Mõlemad krundid asuvad vahetult kvartalisisesel tee ääres, mille laiust tuleb ca 1 m võrra laiendada.

Veevõtuks tuleb rajada ehituskruntide piirile maa-alune tuletõrje veehoidla mahtuvusega 10 m³.

Veevõtukoht 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, planeeringu elluviimise kava

Keskkonda ohustavaks on antud planeeringus reoveed. Kuna ühistul ühiskanalisatsioon puudub, on Pihlaka ühistu 13 kinnistu kirdeossa paigaldatud 10 m³ kogumismahuti, kust reoveed veetakse lähimasse puhastusseadmesse. Pihlaka ühistu 14 kinnistule kavandatakse samasugune reovee kogumismahuti – vt põhijoonis.

Kinnistud on ümbritsetud piirdeaiaga.

Peale detailplaneeringu kehtestamist saab hakata realiseerima ehitusplaane, esmalt projektid, seejärel teatised, või ehitusload ning siis ehitamine.

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:

- *tänav 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.*

Seletuskirja koostas: V. Uett