

KÖITE KOOSSEIS

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA.....	3
1.1. Eessõna.....	3
1.2. Planeeringu koostamise eesmärk	3
1.3. Planeeringu koostamise alus	3
1.4. Vastavus kehtiva üldplaneeringuga.....	4
1.5. Andmed maa kuuluvuse kohta.....	4
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA HINNANG.....	4
2.1. Üldist	4
2.2. Asend. Kontaktvööndi analüüs.....	4
2.3. Planeeritav kinnistu.....	5
2.4. Hooned ja rajatised	5
2.5. Juurdepääsuteed	6
2.6. Haljastus.....	6
2.7. Tehnovarustus	6
3. PLANEERINGU ETTEPANEK.....	7
3.1. Üldist	7
3.2. Krundijaotuse ettepanek	7
3.3. Servituutide seadmise vajadus, muud seadustest tulenevad kitsendused.....	7
3.4. Hoonestuse ettepanek, arhitektuursed nõuded ehitistele	8
3.5. Teed, tänavad ja liikluskorralduse põhimõtted.....	9
3.6. Haljastus ja heakord	10
3.7. Keskkonnakaitse ja jäätmekäitlus	10
3.8. Tuleohutus.....	11
3.9. Kuritegevuse ennetamise põhimõtted	12
4. TEHNOVARUSTUS.....	12
4.1. Üldist	12
4.2. Veevarustus.....	12
4.3. Kanalisatsioon	12
4.4. Soojavarustus.....	13
4.5. Elektrivarustus	13
4.6. Sidevarustus.....	13
5. PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA.....	13

GRAAFILINE OSA

Situatsiooniskeem	leht 1	Mõõtkavata
Kontaktvööndi plaan	leht 2	Mõõtkavata
Lähteplaan	leht 3	M1:1000
Krundijaotuse ja ehitusõiguse joonis	leht 4	M1:500
Tehnovarustuse koondplaan	leht 5	M1:500

KOOSKÕLASTUSED JA ARVAMUSED

1. Kooskõlastuste koondtabel, kirjad läbivaatamise kohta

LISAD

1. Väljavõtte kehtivast üldplaneeringust
2. Tehnilised tingimused
3. Illustratiivne materjal

PROJEKTI KOOSTAJAD

Projektijuht –	arh. Aleksander Skolimowski
Arhitektuurne osa –	arh. Tiina Skolimowski
Vee- ja kanalisatsioon –	ins. Ene Pundi
Elektri- ja sidevarustus –	ins. Kaarel Roopalu

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

1.1. Eessõna

Käesolev detailplaneering on algatatud huvitatud isiku Sirje Lätte taotluse ja Kuusalu Vallavalitsuse 10.10.2018 korralduse nr 516 alusel. Tuule (kat nr 35201:002:1840) kinnistu asub üldplaneeringu kohasel tiheasustusega elamualal. Kinnistu on hoonestatud elamu (ehitisregistri kood 116010933, suurus 80 m²) ja abihoonega (ehitisregistri kood 116010934, suurus 67 m²). Detailplaneeringuga soovitakse jagada 6904 m² (täpsustatult 6896,6 m²) suurune kinnistu kaheks elamukrundiks ning määrata moodustatavale uuele krundile ehitusõigus elamu ja abihoonete rajamiseks. Hoonestusala ning täiendav ehitusõigus määratakse ka olemasoleva hoonestusega kinnistu osale. Ligipääs kinnistutele on Kuusalu-Valkla maanteelt, riigiteelt 11267.

1.2. Planeeringu koostamise eesmärk

Planeeringu eesmärgiks on kavandada Tuule kinnistule uus, kvaliteetne elukeskkond, mille tulemusena teostunud ehitised sobituks hästi erinevate ajastute jooksul väljakujunenud Salmistu külla. 1979 aastal rajatud elamu (suvila) ja abihoone teenindamiseks olev ligi 7000 m² suurune elamumaa kinnistu hoonestust on kavas kohandada aastaringseks kasutamiseks ja ehitatavat keskkonda tihendada uushoonete rajamisega moodustatavale elamukrundile. Kinnistuga piirneval Kuusalu-Valkla riigitee maa-alas kulgevad väljaehitatud tehnovõrgud: torustikud ja kaablid, mis toetavad omakorda kinnistu omaniku kava vastavalt tiheasustuse printsiipidele kruntide hoonestamiseks.

1.3. Planeeringu koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise aluseks on alljärgnevad dokumendid, kehtivad planeeringud ja seadused:

- Kuusalu Vallavalitsuse 10.10.2018 korraldus nr 516 detailplaneeringu algatamiseks ja lisana kinnitatud lähteülesanne
- Geodeetiline alusplaan (Mõõdistaja: Pajupuu Holding OÜ, 01.11.2018)
- Kuusalu valla üldplaneering
- Planeeritava ala kontaktvööndisse jäävad kehtestatud ja koostatavad detailplaneeringud
- Planeerimisseadus

1.4. Vastavus kehtiva üldplaneeringuga

Planeeritavad kinnistud asuvad Salmistu küla Kuusalu valla üldplaneeringu järgsel tiheasustusalal, elamumaal, kus minimaalne üksikelamu krundi suurus jääb vahemikku 800-2000 m². Planeeringuala lähipiirkonnas paiknevad kinnistud, millel on kehtivad detailplaneeringud, millede eesmärgiks oli kinnistute sihtotstarvete muutmine elamumaaks üksikelamute rajamise eesmärgil.

Eelnevat arvesse võttes on Kuusalu Vallavalitsus algatanud detailplaneeringu üldplaneeringuga kooskõlas olevana.

1.5. Andmed maa kuuluvuse kohta

Planeeritava Tuule (kat nr 35201:002:1840) kinnistu omanikud on Mart Lätte ja Karl Lätte.

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA HINNANG

2.1. Üldist

Planeeritav ala paikneb Salmistu küla ajaloolisest keskosast läänes pool, Kuusalu-Valkla riigiteest lõunas.

2.2. Asend. Kontaktvööndi analüüs.

Planeeritavat Tuule kinnistut ümbritsevad olemasolevad ja kavandatud väikeelamu krundid. Planeeritavast kinnistust lääne poole jäävate, kunagiste Kuru kinnistute planeeringute tulemusena on moodustatud üle 20 uue üksikelamu krundi. Üle lõunapoolse piirinaabri, Raja kinnistu paikneb kuni 38 NL ajal rajatud Laane aiandusühistu kinnistut, kus suvilaid teenindavad maad jäävad suurusjärku 1000 m² ja natuke enam. Käesoleval ajal on osa suvilaid kohandatud aastaringseks kasutuseks. Üle Kuusalu-Valkla riigitee on algatatud Tanska kinnistu detailplaneering kuni 7 üksikelamu krundi moodustamise eesmärgil.

Planeeritava kinnistu läänepoolse naabri, Murru kinnistu detailplaneering on menetluses ja siia on kavandatud rajada külarahva ühiskasutust kogukonna ürituste läbi viimiseks nõ külplats. Kinnistust ida suunas, üle (Tee-Laane) tee kinnistu, paikneb Eeriku kinnistu, kus lisaks elamule paiknevad ka osaühingule Kuusalu Soojus kuuluv ja piirkonda teenindav puurkaev-pumbamaja ning tuletõrje veevõtu koht. Tuule kinnistuga kohakuti Kuusalu-Valkla riigitee äärde, selle põhja-külge on reserveeritud maa üldplaneeringu kohasele kergliiklusteele. Kinnistust on lähim tee mereni ca 300 m, Salmistu sadamasse ja randa ca 800 m.

Planeeritava kinnistu asukoht võimaldab kiiret ja lihtsat juurdepääsu nii Tallinna kui ka Kuusalu aleviku suunal sh teenindus- kaubandus ja muudele teenust pakkuvatele asutustele. Piki Kuusalu-Valkla maanteed idasuunal liikudes jääb planeeringualast ca 6,8 km kaugusele Kuusalu aleviku keskosa, kiriku esine plats, mida ümbritsevad lisaks kirikuhoonele erinevad kauplused, toitlustusasutused. Vahetult platsi ääres paikneb Tervisekeskuse hoone, milles paikneb perearstikeskus, raamatukogu, politsei, eakate kodu. Samasse piirkonda jääb ka Kuusalu postkontori ja Kunstide Kooli ühine hoone ja tööstuskaupade kauplus. Siin paikneb ka ühistranspordi peatus, kust on võimalik sooritada ka ümberistumisi, jättes oma isikliku auto (või jalgratta) kirikuesisele platsile. Planeeringualast ca 4,8 km kaugusel paikneb Kuusalu Keskkool, ujula ja staadion ning omakorda ca 5 km kaugusele jääb Kiiu lasteaed.

Kuusalu-Valkla maanteel kulgeb autobussiliin, mille peatus jääb ca 200 m kaugusele planeeringualast.

2.3. Planeeritav kinnistu

Planeeritava Tuule kinnistu (suurusena 6896,6 m²) põhjapoolne ehk maanteepoolne osa on hoonestatud. Hoonete ümbruses ja sellest alumise õhuliini jääv osa kinnistust on hooldatud ilu- ja viljapuuaed. Kinnistu lõunapoolne osa on kasutusel loodusliku haljasmaana. Kinnistu kasutamist kitsendab selle keskelt poolviltu kulgev 10kV Keskpinge õhuliin, mille kaitsevöönd on 10+10 m kummalegi poole liini. Kinnistu põhjaküljel kulgeb madalpinge õhuliin, kaitsevööndiga 2+2 m kummalegi poole liini.

2.4. Hooned ja rajatised

Planeeritaval Tuule kinnistul paiknevad 80 m² suurune puidust elamu (ehitisregistri numbriga 116010933) ja 67 m² suurune abihoone (ehitisregistri kood 116010934). Elamu ja abihoone on esimest korda arvele võetud 1979 a. Kui elamu on rajatud klassikaliselt viilkatusega, siis abihoone väljanägemine tõukub 70-ndate aastate arhitektuursest suunast lamekatuse ja kõrge parapetiga. Planeeritava kinnistu maanteepoolne külg on ääristatud lattaiaaga. Metsapoolsed küljed ei ole piiratud.



Elamu



Abihoone

2.5. Juurdepääsuteed

Planeeritavale kinnistule juurdepääs toimub Kuusalu-Valkla teelt, riigiteelt 11267 (kat nr 35201:002:0244).

2.6. Haljastus

Planeeritav kinnistu on kaetud kõrghaljastusega. Kinnistul kasvavad valdavalt männid, mõned kuused ja alusrindena põõsad ning lehtpuud. Kinnistu põhjaosas, olemasoleva hoonestuse ümber on rajatud ilu- ja viljapuuaid. Ülejäänud kinnistu on kasutusel loodusliku haljasmaana.



Okaspuud



Ilu- ja viljapuu aed



Looduslik haljasmaa

2.7. Tehnovarustus

Planeeritava kinnistu põhjaküljel kulgeva riigitee maa-alas paiknevad olemasolevaid hooneid teenindavad veetorustikud, sidekaablid. Kinnistut läbib Keskpinge õhuliin, madalpinge õhuliin varustab elamut ja abihoonet elektriga. Planeeritava kinnistu omanik on sõlminud lepingu Kuusalu Soojus osaühinguga ajutiseks (suviseks) veetarbimiseks. Reovesi kogutakse kogumismahutitesse ja veetakse täitumisel välja. Lähteplaanile on kantud tehnovõrgud koos kaitsevöönditega.



Keskpinge õhuliin



Madalpinge õhuliin



Veevarustus ja reovee kogumine

2.8. Kehtivad piirangud ja seadustest tulenevad kitsendused

Planeeritavatele kinnistutele ulatuvad alljärgnevad piirangud, seadustest tulenevad kitsendused.

- riigitee Kuusalu-Valkla kaitsevöönd -30m ja külgnähtavuspiir 10m
- madalpinge elektripaigaldise, liini kaitsevöönd 2+2 m
- keskpinge elektripaigaldise, liini kaitsevöönd 10+10 m
- elektripaigaldise, kaabli kaitsevöönd 1+1 m

3. PLANEERINGU ETTEPANEK

3.1. Üldist

Planeeringu lahenduste väljatöötamisel on arvestatud lisaks kinnistu asukohale Kuusalu Vallavalitsuse poolt väljastatud lähteülesande, kehtiva üldplaneeringu ja väljastatud tehniliste tingimuste, ümbritsevate kinnistute hoonestuse, väljakujunenud loodusliku olukorra ja sooviga kujundada kinnistutest tänapäevastele nõuetele vastav keskkond. Planeeringu koostamise käigus on tehtud koostööd naabritega, trasside valdajatega ja taotletud vajalikud ametkondade kooskõlastused.

3.2. Krundijaotuse ettepanek

Käesoleva planeeringuga moodustatakse Tuule kinnistust kaks eraldi krunti, millest uus kinnistu (pos nr1, suurusega 3329m²) hoonestatakse vastavalt valla poolt väljastatud lähteülesandele ja käesolevas planeeringus välja töötatud tingimustele ja teine (pos nr2, suurusega 3568 m²) jääb teenindama olemasolevaid hooneid. Käesoleva planeeringuga pakutakse olemasolevatele hoonetele ka lisa ehitusõigust. Krundid moodustuvad pikad, kitsad põhja-lõuna suunas, ca 90x35 m. Sedalaadi kitsad, pikad kinnistute kujud on iseloomulikud Salmistu küla ajapikku väljakujunenud struktuurile.

3.3. Servituutide seadmise vajadus, muud seadustest tulenevad kitsendused.

Planeeringuga on tehtud servituudi seadmise ettepanek krundile pos nr 2 rajatavale 3,0 m laiusele juurdepääsu teele krundi pos nr 1 kasuks.

Planeeringualale jäävatele kruntidele ulatuvad maakasutuse kitsendused alljärgnevatest objektidest:

- riigitee Kuusalu-Valkla kaitsevöönd -30m ja külgnähtavuspiir 10m
- madalpinge elektripaigaldise, liini kaitsevöönd 2+2 m
- keskpinge elektripaigaldise, liini kaitsevöönd 10+10 m
- elektripaigaldise, kaabli kaitsevöönd 1+1 m

Täpsemad andmed iga krundi kohta vt joonis nr 4, tabel.

3.4. Hoonestuse ettepanek, arhitektuursed nõuded ehitistele

Planeeringualale jäävate olemasolevate ja moodustatud kruntide osas on tehtud alljärgnevad ettepanekud, ette antud ehitustingimused. Ehitisealuse pinna arvestuse aluseks majandus- ja taristuministri 01.07.2015 jõustunud määrus nr 57 *Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused* paragrahv 19.

Planeeritavad krundid jäävad riigimaantee kaitsevööndi 30 m laiuse ja külgnähtavuspiiri 10 m laiusesse alasse. Planeeringuga kavandatud hoonestusalad kruntidel jäävad 13-14 m kaugusele riigitee servast ja 7-8 m kaugusele riigitee poolsest krundi piirist. Vastavalt kehtivale ehitusseadustikule võib hooneid ehitada maantee kaitsevööndisse, kui see on kavandatud detailplaneeringuga. Tänapäevastele nõuetele vastavad uute hoonete konstruktsioonid võimaldavad siseruumides tagada vajalikul tasemel tingimused, kus teelt tulenev müra ja vibratsioon ei kahjusta elanike tervist. Elu- ja magamisruumid on soovitatav kavandada nii, et need paigutuks maantee liiklusest varjatud hooneosades. Pärast 31. detsembrist 2020 peavad kõik uusehitised olema ligi-nullenergia majad, millede piirdekonstruktsioonide paksused võimaldavad veelkord vähendada väljast tuleva müra mõju. Läbi koostatava planeeringu on oluline teavitada tulevasi krundi omanikke ning elanikke, et liiklusrumast häirivad mõjud võivad kinnistutel olla ning ei Maanteeamet ega kohalik omavalitsus asu koheselt ega ka hiljem müra tõkestamiseks lisameetmeid rakendama.

Kõik ehitusloakohustuslikud, teatise alusel rajatavad hooned peavad jääma pakutud hoonestusala piiresse. Ehitisealuse pinna arvestuse aluseks majandus- ja taristuministri 01.07.2015 jõustunud määrus nr 57 *Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused* paragrahv 19.

Krunt pos nr 1

Planeeritavale krundile on ette nähtud rajada 3 hoonet, kokku ehitisealuse pinnaga kuni 300 m²: üks elamu ja kaks abihoonet. Hoonete paigutus krundil on soovituslik, kuid need peavad jääma etteantud hoonestusala piiresse. Kavandatava elamu teepoolne fassaad on paigutatud olemasoleva elamuga ühele joonele, väljapoole riigitee 10m laiust külgnähtavuspiiri.

Hoonete arhitektuursete lahendite osas väga rangeid tingimusi planeeringus ette ei anta. Kavandatavate hoonete katused rajada soovitatavalt kas kahe või ühepoolse kaldega või nihutatud viiludega. Autovarjualused või muud katusealused võivad arhitektuursetel kaalutlustel olla ka lamekatustega. Elamu maksimaalseks kõrguseks on pakutud 8 m ja

abihoonetel kuni 6 m. Hoonete välisviimistluse puhul on soovitatav kasutada looduslähedasiheledaid, pastelseid toone. Positiivse tulemuse eesmärgil võiks elamud ja neid teenindavad abihoonete välisilme olla võimalikult ühtlane. Sedalaadi põhimõtte alusel hoonete kavandamine võimaldab luua kruntidest tervikliku ehituskeskkonna.

Krunt pos nr 2

Krundil paiknevad olemasolevad hooned: 80 m² suurune puidust elamu (ehitisregistri numbriga 116010933) ja 67 m² suurune abihoone (ehitisregistri kood 116010934). Elamu ja abihoone on esimest korda arvele võetud 1979 a. Planeeringuga on arvestatud, et hooned säilivad oma algsetel asukohtadel ja algsel kujul seni, kuni kinnistu omanik soovib neid vastavalt ehitusõiguses antud tingimustel renoveerida, laiendada ja/või lammutada ja rajada uued, tänapäevastele nõutele vastavad hooned.

Krundile on kavas rajada 3 hoonet, kokku ehitisealuse pinnaga kuni 300 m², üks elamu ja kaks abihoonet. Hoonete paigutus krundil on soovituslik, kuid need peavad jääma etteantud hoonestusala piiresse.

Hoonete arhitektuursete lahendite osas väga rangeid tingimusi planeeringus ette ei anta. Kavandatavate hoonete katused rajada soovitatavalt kas kahe või ühepoolse kaldega või nihutatud viiludega. Autovarjualused või muud katusealused võivad arhitektuursetel kaalutlustel olla ka lamekatustega. Elamu maksimaalseks kõrguseks on pakutud 8 m ja abihoonetel kuni 6 m. Hoonete välisviimistluse puhul on soovitatav kasutada looduslähedasiheledaid, pastelseid toone. Positiivse tulemuse eesmärgil võiks elamud ja neid teenindavad abihoonete välisilme olla võimalikult ühtlane. Sedalaadi põhimõtte alusel hoonete kavandamine võimaldab luua kruntidest tervikliku väljanägemisega, harmoonilise keskkonna.

3.5. Teed, tänavad ja liikluskorralduse põhimõtted

Liikluskorralduslike lahendite välja töötamisel on arvestatud Maanteeameti poolt väljastatud seisukohtadega.

Kruntidele juurdepääs tagatakse mahasõiduga Kuusalu-Valkla teelt (riigitee T-11267) 3,0 m laiune sissepääsu tee hakkab kulgema läbi moodustatava krundi pos nr 2, millelt omakorda kavandatakse juurdepääs krundile pos nr 1. Teekatte ja tee laiuse kavandamisel tuleb arvestada lisaks sõiduautodega juurdepääsule ka jäätmevedaja ning reovett väljavedava tehnikaga. *Joonisele nr 4 on vaja kujutada normikohased nähtavuskolmnurgad, vastavalt projektkiirusele ...ja millega on tagatud nähtavuskaugused ulatuses mõlemal suunal. Nii*

nähtavuskolmnurga kui ka külgnähtavuspiiri alas ei tohi paikneda ja sinna ei tohi rajada nähtavust piiravaid takistusi (ehitisi ja haljastust).

Planeeritavatele kruntidele on kavandatud parkimiskohad: kahele krundi omaniku autole ja ühele külalisautole.

Üldplaneeringu kohane kergliiklustee on kavas rajada Kuusalu-Valkla tee põhjaküljele. Seega käesoleva planeeringuga ei ole sellele eraldi maa-ala reserveeritud.

Seletuskirja punktis 5 on lahti kirjutatud planeeringu elluviimise kava sh soovituslikud ehitusjärjekorrad. Oluline on, et arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused kõrvaldada enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist. Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks.

3.6. Haljastus ja heakord

Planeeritav kinnistu on haljastatud väärtuslike liikidega, sh kuuskede ja mändidega. Riigitee pool olev haljastus peab jääma väljapoole külgnähtavuspiiri ehk 10 m kaugusele maantee servast. Kruntidele lisa hoonestusõiguse tagamiseks on vajalik osa puudest likvideerida. Likvideeritavad puud on tähistatud punase ristiga ja täpsustuvad hoone projektide koostamise käigus.

Planeeringuga ei ole kruntidele konkreetseid ettepanekuid piirete rajamiseks tehtud. Samas on piirkonnale omane nõ ranna-ala arhitektuur. Siit tulenevalt on piirkonnas soovitud madalad kiviaiad, roigasaiad või kombineeritult kiviaed koos puidust lattaiaga. Tee poole rajatav piire ei tohi varjata väljasõitu. Kõrgem kavandatav piire ega kõrghaljastus ei tohi ulatuda joonisele kantud nähtavuskolmnurga piiresse. Naaberkinnistute piirile rajatavate piirete lahendus peab olema kokku lepitud naabritega.

3.7. Keskkonnakaitse ja jäätmekäitlus

Planeeritava tegevusega ei kaasne piirkonnas olulisi keskkonda mõjutavaid tagajärgi. Uute kruntide moodustamise ja hoonete rajamise tulemusena võib lisanduda maksimaalselt kuni 4 väikeauto liiklus kruntidele. Samuti võib ehitustegevusega suurenev liiklussagedus ja sellest tekkiv müra olla naabritele häiriv. Aga see on ajutine.

Planeeritavad krundid jäävad riigimaantee kaitsevööndi 30 m laiuse ja külgnähtavuspiiri 10 m laiusesse alasse. Planeeringuga kavandatud hoonestusala jääb 13 ja 14 m kaugusele riigitee servast ja 7,0 ja 8,0m kauguseel tee poolsest krundi piirist. Tänapäevastele nõuetele

vastavad uute hoonete konstruktsioonid võimaldavad siseruumides tagada vajalikul tasemel tingimused, kus teelt tulenev müra ja vibratsioon ei kahjusta elanike tervist. Elu- ja magamisruumid on soovitatav kavandada nii, et need paigutuks maantee liiklusest varjatud hooneosades. Pärast 31. detsembrist 2020 peavad kõik uusehitised olema ligi-nullenergia majad, millede piirdekonstruktsioonide paksused võimaldavad veelkord vähendada väljast tuleva müra mõju. Vastavalt kehtivale ehitusseadustikule võib hooneid ehitada maantee kaitsevööndisse, kui see on kavandatud detailplaneeringuga. Läbi koostatava planeeringu on oluline teavitada tulevasi krundi omanikke ning elanikke, et liiklusräst häirivad mõjud võivad kinnistutel olla ning ei Maanteeamet ega kohalik omavalitsus asu koheselt ega ka hiljem müra tõkestamiseks lisameetmeid rakendama. Samas peab riigimaantee kaitsevööndisse jääva kinnisasja omanik võimaldama teeomanikul läbi viia hooldustöid, kõrvaldamaks nähtavust piiravat haljastust, liiklusele ohtlikke rajatise ning vajadusel paigaldada sellele lumekoristamisega seotud rajatise ja lund ennast.

Planeeringuala elamukruntidelt olmejäätmete kogumisel, sorteerimisel ja käitlemisel tuleb lähtuda kehtivast jäätmeseadusest ning Kuusalu valla jäätmehoolduseeskirjast. Krundi omanikel tuleb sõlmida vedajaga prügivedamise leping. Planeeringuga on pakutud välja olmejäätmete kogumismahuti(te) soovituslik asukoht, mis võimaldavad jäätmevedajal segamatut juurdepääsu avalikult teelt. Segajäätmete mahutite asukoht on pakutud planeeritavate kruntide sissepääsude lähedale.

3.8. Tuleohutus

Vastavalt kehtivale seadusandlusele on planeeringu koostamisel analüüsitud asjakohaseid ruumilist arengut mõjutavaid strateegiaid, riskianalüüse, kehtivaid planeeringuid, arengukavasid ning teisi ruumilist arengut mõjutavaid dokumente ja muud asjakohast teavet. Planeeringu koostamisel on arvestatud majandus-ja taristuministeeriumi 2.06.2015 määrusega nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ sh lisadega 1 ja 2.

Planeeritava ala kruntidele kavandatud hoonestusalade omavaheline kaugus ja naaberkinnistu hoonetega on min 8 m. Hoonete kasutusotstarbest ja arhitektuursest lahendist tulenevalt on need kavandatud tulepüsivusklassis TP3.

Planeeritavate kruntidest 150 m kaugusel idas paikneb olemasolev tuletõrje hüdrant (tüüp E, nr SA-5). *Tulekustustusvesi tagatakse ühisveetorustikul (De110 mm) paiknevast maapealsest tuletõrjehüdrandist. Vastavalt 2015 aastal läbi viidud kontrollile ja selle alusel väljastatud kontrollaktile, tagatakse vajalik veehulk $Q = 15,0$ l/s, min 3 tunni jooksul. Hüdrandile juurdepääs on tagatud Kuusalu-Valkla tee sõidutee alalt.*

3.9. Kuritegevuse ennetamise põhimõtted

Nimetatud peatüki koostamise aluseks on Eesti Standardikeskuse väljaanne EVS 809-1:2002, Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Siit omakorda on lähtutud lisast nr. D.1, Elamupiirkond. Sellest järeldeb, et kuritegevuse ennetamise aluseks on heakorrastatud keskkond, atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, hea valgustus jne. Vastavalt krundi ja hoone kasutamise funktsioonile on soovitatav ette näha kas naabrivalve, valvesignalisatsiooni või videovalve süsteem. Hoonete vastupidavad ukse- ja aknaraamid, lukud jms vähendavad vandalismiaktide ja sissemurdmiste riski.

4. TEHNOVARUSTUS

4.1. Üldist

Planeeringuala kinnistute olme-, reo- ja sademevete projektlahendus on koostatud lähtuvalt OÜ Kuusalu Soojus poolt 19.11.2018 väljastatud tehnilistest tingimustest nr 086 ja vee-ettevõtte poolt väljastatud Salmistu küla veetorustike teostusjoonistest (koostatud OÜ Melbra, töö 053TJ09). Planeeritud veevarustuse ühendustorustike ja liitumispunktide asukohad kuuluvad täpsustamisele ehitusprojekti koostamise käigus. Ehitusprojekti koostamiseks tuleb taotleda vee-ettevõttelt OÜ Kuusalu Soojus tehnilised tingimused ja kooskõlastada projekt.

Elektrivarustuse lahendid on kooskõlas osaühingu Elektrilevi (edaspidi Elektrilevi) tehniliste tingimustega nr.

4.2. Veevarustus

Kinnistute olmevee projektlahendus on koostatud lähtuvalt OÜ Kuusalu Soojus poolt 19.11.2018 väljastatud tehnilistest tingimustest nr 086.

4.3. Kanalisatsioon

Salmistu külas puudub täna ühiskanalisatsioon. Lühiajalises perspektiivis on planeeringualal moodustuvad reoveed ette nähtud koguda igale krundile paigaldatavasse lokaalsesse mahutisse ja väljavedu Kuusalu regionaalsesse reoveepuhastisse. Pikemas perspektiivis on „Kuusalu valla ühisveevärgi ja – kanalisatsiooni arengukava aastateks 2016-2027“ kohaselt planeeritud Salmistu külla ühiskanalisatsioonisüsteemi rajamine ning reovee pumpamine Kuusalu reoveepuhastile. Salmistu küla ühiskanalisatsiooni väljaehitamise järgselt on tulevastel kinnistu omanikel võimalik liituda planeeritava süsteemiga.

Planeeritavatel kinnistutel kogunev sademevesi on ette nähtud koguda ja/või immutada kruntidel, maapinna planeerimisega suunates need kruntide madalaimasse kohta, takistades

nende valgumist riigiteele ehk põhja suunda. Ühe võimalusena on soovituslikult pakutud sademeveed koguda, et taaskasutada seda hoonetes (nt WC pottide loputuskastides) ja õues kastmisveena. Selleks otstarbeks on välja töötatud süsteemid (kogumismahutid, majasisesed lisa torustikud jms).

4.4. Soojavarustus

Hoonete kütmine lahendatakse vastavalt hoonestaja poolsele valikule. Elamute kütmiseks kasutatakse lokaalseid küttesüsteeme (ahjud) kombineerituna soojuspumpadega. Samas on otstarbekas kasutada ka tänapäevaseid ja ökoloogilisi küttesüsteeme sh päikeseküttesüsteemid ehk päikesepaneelid jms. Kinnistu suurus ja geoloogia võimaldavad rajada maakütte süsteemi. Hoonete projekteerimisel lähtuda lisaks küttesüsteemide rajamisele ka hoonete nõuetekohasele soojapidavuse tagamisele. Pärast 31. detsembrist 2020 peavad kõik uusehitised olema ligi-nullenergia majad. Nullenergia majal on puhas energiakulu null ning süsiniku emissioon aastas on samuti null. Need majad võivad olla sõltumatud energiavõrgustikust.

4.5. Elektrivarustus

Elektrivarustuse osas, on määratud planeeritava ala arvutuslik elektrikoormus ning antud elektrivarustuse põhimõtteline lahendus, arvestades osaühing Elektrilevi (edaspidi Elektrilevi) tehniliste tingimustega nr.

Ehitusprojektiga tuleb täpsustada elektrikoormusi ning taotleda täiendavad tehnilised tingimused Elektrilevilt.

4.6. Sidevarustus

Planeeritavatele kinnistutele juurdepääsu tee, riigitee Kuusalu-Valkla maantee muldes kulgeb ELASA baasvõrku kuuluv sh kiire interneti teenuseid võimaldav kaabel. Selleks, et teenused lõpptarbijani jõuaks, on vaja valida sideoperaator, kes selle baasvõrgu kiudude pealt oma teenuseid pakkuma hakkaks.

5. PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA

Käesolev peatükk määrab üldise kava, mille alusel hakatakse kehtestatud detailplaneeringuga ette nähtud tegevusi ellu viima, määratakse osapoolte kohustused tegevuste elluviimisel ning omandisuhted tegevuste elluviimise järgselt. Käesoleva detailplaneeringu kohase taristu väljaehitamine kuni maaüksuseni on kinnistu omaniku/arendaja kohustus. Võõrandatud kruntidele hoonete rajamiseks ehitusloa väljastamise eelduseks on kinnistu omaniku/arendaja poolt tee ja tehnovõrkude väljaehitamine.

5.1. Maakatastritoimingud ja sõlmitavad notariaalsed lepingud.

Huvitatud isik (kinnistu omanik, omaniku esindaja) tellib oma kulul vastavat litsentsi omavalt maamõõtjalt katastritoimingud, mille sisuks on vastavalt detailplaneeringule uute katastriüksuse moodustamine. Maamõõtja poolt koostatud katastritoimiku alusel võtab kohalik omavalitsus vastu korralduse, millega määratakse katastriüksuste piirid, sihtotstarve, aadress. Käesoleva planeeringu eduka ellurakendumise eelduseks tuleb kavandatud krundi pos nr 2 omanikul seada teeservituut pos nr 1 krundi omaniku kasuks juurdepääsuks oma krundile ning kasutamiseks tehnovõrkude- torustike ja kaablitega edaspidiseks koormamiseks

Vajadusel sõlmitakse samadel eesmärkidel võlaõiguslikud lepingud enne detailplaneeringu kehtestamist.

5.2. Projekteerimine

Tehnovõrkude ja -rajatiste projekteerimine toimub võrguhaldaja poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel kinnistu omaniku/arendaja finantseerimisel. Korrektselt koostatud ja kooskõlastatud projektid on aluseks ehitusloa väljastamiseks. Hoonete ehitusprojekti tellijaks ja finantseerijaks on kinnistu omanik/arendaja või võõrandatud kinnistute omanikud. Korrektselt koostatud ja kooskõlastatud projektid on aluseks ehitusloa väljastamiseks. Riigilõivud tasub kinnistu omanik/arendaja, muu huvitatud isik või võõrandatud kinnistu omanik. Hoonete projekteerimine toimub vastavalt detailplaneeringus konkreetsele krundile esitatud ehitusõigusele. Vajadusel väljastab kohalik omavalitsus arhitektuur-ehituslikud lisatingimused.

Kõik ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral annab nõuded projektile Maanteeamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Maanteeamet.

5.3. Ehitamine

Käesoleva detailplaneeringu kohase juurdepääsu tee, trasside väljaehitamise kuni maaüksuseni on kinnistu omaniku/arendaja kohus. Hoonete rajamiseks väljastatakse ehitusluba peale tehnovõrkude ja teede valmimist sh riigiteele väljasõidu rajamisele eelnevalt tuleb kõrvaldada kõik nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis).

Hoonetele ehitusloa väljastamise eelduseks on vallavalitsuse poolt heakskiidetud ehitusprojekti olemasolu, riigilõivu eelnev tasumine. Valminud hoonetele saab taotleda kasutusluba vastava taotluse ja dokumentatsiooni esitamisel kohalikule omavalitsusele. Krundisestest tehnovõrkude ning juurdepääsu teede ehitamine toimub kinnistu omaniku initsiatiivil ja finantseerimisel.