

# SISUKORD

## Seletuskiri

|       |                                                        |   |
|-------|--------------------------------------------------------|---|
| 2     | Sissejuhatus.....                                      | 3 |
| 3     | Kontaktvööndi analüüs, funktsionaalsed seosed. ....    | 3 |
| 4     | Lähteandmed .....                                      | 3 |
| 4.1   | Asukoht.....                                           | 3 |
| 4.2   | Kitsendused maakasutusel .....                         | 4 |
| 4.3   | Tehnovarustus .....                                    | 4 |
| 4.4   | Maa kuuluvus .....                                     | 4 |
| 4.5   | Hoonestus.....                                         | 4 |
| 4.6   | Teed .....                                             | 4 |
| 4.7   | Haljastus.....                                         | 4 |
| 5     | Planeerimise ettepanek.....                            | 4 |
| 5.1   | Planeeringulahenduse põhjendus.....                    | 4 |
| 5.2   | Kruntimise ettepanek.....                              | 4 |
| 5.3   | Hoonestuse ettepanek ja arhitektuursed tingimused..... | 4 |
| 5.4   | Haljastus ja heakord .....                             | 5 |
| 5.5   | Teed ja platsid.....                                   | 5 |
| 5.6   | Veevarustus ja kanalisatsioon .....                    | 5 |
| 5.6.1 | Veevarustus.....                                       | 5 |
| 5.6.2 | Kanalisatsioon .....                                   | 5 |
| 5.7   | Elekter.....                                           | 6 |
| 5.8   | Side .....                                             | 6 |
| 5.9   | Tuleohutuse abinõud .....                              | 6 |
| 5.10  | Keskkonnakaitse abinõud .....                          | 7 |
| 5.11  | Kuritegevuse riske vähendavad abinõud .....            | 7 |

## Joonised

|          |                     |
|----------|---------------------|
| Joonis 1 | Asukoht põhikaardil |
| Joonis 2 | Lähteplaan 1:500    |
| Joonis 3 | Põhijoonis 1:500    |

## 1 Sissejuhatus

Uetare kinnistu detailplaneeringu aluseks on Kuusalu Vallavalitsuse 22 juuli 2014 korraldus nr 295 Mäepea külas asuva Uetare kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamisest. Ettepaneku selleks on teinud üks omanik Sergei Melnikov. Kinnistu katastritunnusega 35301:001:0066, mille pindala on Maa-ameti andmeil 20532 m<sup>2</sup> ning maa on sihtotstarve maatulundusmaa, asub 11267 Kuusalu-Valkla tee kõrval, teest läänes.

## 2 Kontaktvööndi analüüs, funktsionaalsed seosed.

*Planeeritav kinnistu asub kehtiva Kuusalu valla üldplaneeringu kohaselt detailplaneeringu kohustusega alal. Piiranguiks tuleb lugeda 11267 Kuusalu-Valkla tee ja 10 kV õhuliini ning 0,4 kV õhukaabli kaitsevööndeid.*

Uetare kinnistu on hoonestamata.

Hoonestus Uetare kinnistul ja lähiümbruses ca 8,5 m kõrgune.

## 3 Lähteandmed

Detailplaneeringu koostamisel on projekteerijal olnud kasutada järgmised lähteandmed:

- Kuusalu Vallavalitsuse 22.12.2016 korraldus nr 660 Uetare kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamise kohta
- Kuusalu Vallavalitsuse poolt väljastatud Uetare detailplaneeringu lähteseisukohad
- Kuusalu valla üldplaneering
- Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilised tingimused nr 300623.
- Tuvar Ehitus OÜ poolt juunis 2017 koostatud geodeetiline alusplaan 1:500 – töö nr 17-G-016
- Eestis kehtivad seadused ja seadustest tulenevad õigusaktid.

### 3.1 Asukoht

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

### 3.2 Kitsendused maakasutusel

Uuetare kinnistu detaiplaneering Mäepea külas Kuusalu vallas

Töö nr. DP1-07/17

Projekteerija: Osaühing Uett ja KO

reg. kood 11180519

Kitsendusteks on 11267 Kuusalu-Valkla tee ja 10 kV õhuliini ning 0,4 kV õhukaabli kaitsevööndid, muud piirangud ja kitsendused puuduvad.

### 3.3 Tehnovarustus

Planeeritavast maa-alast idas asub 11267 Kuusalu-Valkla tee, lähikonnas on ka 10 kV õhuliin ja 0,4 kV õhukaabel. Muid kommunikatsioone pole.

### 3.4 Maa kuuluvus

Uuetare kinnistu omanikeks on ühisomanikud Yulia Melnikova ja Sergei Melnikov (1/2) ning Kristo Leede (1/2).

### 3.5 Hoonestus

Planeeritav ala on hoonestamata.

### 3.6 Teed

Uuetare kinnistu idapiiril kulgev 11267 Kuusalu-Valkla teelt toimub täna mahasõit Uuetare, Vanatare ja Kuusiaia kinnistule. Neist Kuusikaia on hoonestatud.

### 3.7 Haljastus

Planeeritav maa-ala on kaetud pooleldi metsaga, pooleldi on rohumaa, peamiselt lääne- ja põhjaosas.

## 4 Planeerimise ettepanek

### 4.1 Planeeringulahenduse põhjendus

*Kruntimisel on arvestatud algatusettepaneku tegija sooviga jagada olemasolev kinnistu kaheks erineva pindalaga ehituskrundiks. Krundid on piisavalt suured hajaasustuses hoonestamiseks.*

### 4.2 Kruntimise ettepanek

Uuetare kinnistu krunditakse kaheks: moodustuvad ehituskrundid pindaladega 13226 m<sup>2</sup> ja 7306 m<sup>2</sup>, millele seatakse ehitusõigus. Maa sihtotstarve jääb elamumaaks.

### 4.3 Hoonestuse ettepanek ja arhitektuursed tingimused

- Uutele elamukruntidele kavandatakse kolm hoonet - üks on elamu ja kaks kõrvalhoonet.
- Elamud rajatakse kahekordsed, kõrvalhooned ühekordsed. Ehitisalune pind elamul ei tohi ületada elamuil 180 m<sup>2</sup> ja abihooneil 135 m<sup>2</sup>. Planeeritavate elamute maksimaalne kõrgus maapinnast 8,5 m, kõrvalhoonetel 6 m.

- Hoonete välisviimistluses kasutada looduslikke materjale ja looduslähedasi toone, arvestades ajaloolise Mäepea küla alale jäävate kinnistute hoonestuse arhitektuursete lahenduste ja väliste parameetritega.
- Piirdeaed pole ilmtingimata vajalik, kui, siis vaid ümber õueala, et mitte piirata metsloomade liikumist. Tara peaks olema puidust.

*Ettepanek uus väiksem kinnistu nimetada Nooretare, teine jääb Uuetare.*

#### 4.4 Haljastus ja heakord

Täiendavat kõrghaljastust ette ei nähta, maksimaalselt säilitatakse olemasolev vana hoonestatud olemasolev kõrghaljastus, puude raiet vajaduseta ei kavandata. Vajadusel tellitakse haljastusprojekt.

#### 4.5 Teed ja platsid

Sissesõit kavandatakse olemasolevat mahasõiduteed kaudu. Eraldi transpordimaad ei moodustata, vaid sissesõidu teele seatakse servituut. Detailplaneeringus näidatakse, kus tee kulgema hakkab, so vana tee trasssi laiendades. Tee projekt tuleb teha pädeval projekteerijal, see pole detailplaneeringu ülesanne.

#### 4.6 Veevarustus ja kanalisatsioon

##### 4.6.1 Veevarustuss

Veevarustus hetkel planeeritaval alal puudub. Detailplaneering teeb ettepaneku rajada puurkaev moodustatava Uuetare kinnistu loodeossa kolme kinnistu tarbeks – moodustatavate Uuetare, Noortare ja olemasoleva Vanatare jaoks. Puurkaevu kõrvale rajatakse tuletõrje hüdrant. Puurkaevu ja hüdrandi rajamiseks on vajalik eraldi projekt. Vastavalt Veeseaduse § 28 (4) 1) võib Keskkonnaamet vähendada puurkaevu sanitaarkaitseala 10 meetrit puurkaevust, kui 4at võetakse põhjaveekihist alla 10 kuupmeetri ööpäevas ja kasutatakse kuni 50 inimese vajaduseks. Antud juhul on need tingimused täidetud ning projekteerija on planeeringus sanitaarkaitsealaks näidanudki 10 m.

Veega varustamiseks on vajalik projekteerida maa alla 1,8 m sügavusele torustik läbimõõduga 25 mm Uuetare, Noortare ja Vanatare kruntide hooneteni. Selleks tuleb koostada eraldi project.

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.

##### 4.6.2 Kanalisatsioon

Kinnistutele on kavandatud min 8 m<sup>3</sup> reovete kogumismahutid, 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 500 200 mm paksuse liivakihi ja kaevepinnasega.

#### 4.7 Elekter

Piki kinnistu põhjaosa kõrval kulgeb 0,4 kV õhukaabel. Elektrilevi OÜ on väljastanud tehnilised tingimused nr 300623. Planeeringus nähakse ette kahekohaline liitumiskilp olemasolevale 0,4 kV mastile, mis on Uuetare kinnistul. Sealt veetakse sissesõitu pidi mõlema tarbija peakilpidesse maakaablid.

#### 4.8 Side

*Telia sidekaabel jookseb 11267 Kuusalu-Valkla tee lääneküljel. Tegelikult hakkab side toimuma mobiilside baasil, operaatori valivad omanikud.*

#### 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 812-7:2008/AC:2011 Ehitise tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatavad põhinõuded, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus.

Käesolevas detailplaneeringus käsitletavat hooned kuuluvad tulepüsivusklassi 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.

Lähim kustutuseks vajalik veevõtukoht on kavandatud tuletõrje hüdrant tulevase puurkaevu kõrval. Selle rajamiseks tuleb koostada koos puurkaevuga eraldi projekt. Veevooluhulk peab olema tagatud 10 l/s 3 tunni jooksul.

Alternatiivsed tuletõrje veevõtukohad on Kuusalu küla ja Kiiu aleviku tuletõrjehüdrandid.

#### 4.10 Keskkonnakaitse abinõud

Põhiliselt keskkonda ohustavaks teguriks selle planeeringu mahus on olmereoveed. Reoveed juhitakse reovete kogumismahuteisse, kust nad veetakse lähimasse puhastusseadmesse,.. Säilitada tuleb kinnistul võimalikult palju puid ja võimalikult suures ulatuses olemasolev poollooduslik taimestik

#### 4.11 Kuritegevuse riske vähendavad abinõud

Uuetare kinnistu detaiplaneering Mäepea külas Kuusalu vallas

Töö nr. DP1-07/17

Projekteerija: Osaühing Uett ja KO

reg. kood 11180519

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 juurdepääsude asukohad varustatakse suletavate väravatega.*
- *Hoonestamisel on soovitatav arvestada kuritegevust vähendavate meetmetega:*
- *tänavaja 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