

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
Planeeritav kinnistu on hoonestamata.	3
3.6 Teed.....	3
3.7 Haljastus	3
4. Planeerimise ettepanek	4
4.1 Planeeringulahenduse põhjendus	4
4.2 Kruntimise ettepanek.....	5
4.3 Hoonestuse ettepanek ja arhitektuursed tingimused	5
4.4 Haljastus ja heakord	5
4.5 Teed ja platsid.....	5
4.6 Veevarustus ja kanalisatsioon.....	6
Veevarustus	6
Kanalisatsioon	6
4.7 Elekter.....	7
4.8 Side.....	7
4.9 Tuleohutuse abinõud	7
4.10 Keskkonnakaitse abinõud.....	7
4.11 Kuritegevuse riske vähendavad abinõud.....	8

Joonised

Platsikadaka asukoht
 Salmistu lahe piirangud
 Kontaktvööndid
 Lähteplaan
 Põhijoonis

Lisad

Elektrilevi OÜ 30.06.2022 tehnilised tingimused nr 414876
 Detailplaneeringu lähteülesanne

Seletuskiri

1.1 Eessõna

Detailplaneering on algatatud Põhja külla Platsikadaka (35201:002:0209) kinnistule Kuusalu Vallavalitsuse 16.03.2022 korraldusega nr 156. Detailplaneering on algatatud kehtiva Kuusalu valla üldplaneeringuga kooskõlas olevana ja ei ole üldplaneeringut muutev. Platsikadaka pindala on 10142 m² ja maa sihtotstarve maatulundusmaa.

Planeeringu koostamise eesmärk on ühe ehituskrundi moodustamine, maa sihtotstarbe muutmine elamumaaks, uuele krundile ehitusõiguse seadmine, kommunikatsioonide ja sissesõidu lehendamine. Kinnistu asub hajasustusalal, kehtiva Kuusalu valla üldplaneeringu kohasel nn valgel alal. Kuusalu valla üldplaneeringu kohaselt valgel alal maakasutuse sihtotstarve muutmist ei piirata. Ka pole nendele aladele ette nähtud suuremaid ja eraldi käsitlemist väärivaid kitsendusi ega piiranguid. Juurdepääs kinnistule tagatakse Meresiiliku tee L2 kaudu. Planeeringuala lähipiirkonnas paikneb kinnistuid, millel on kehtivad detailplaneeringud.

1.2 Planeeringu koostamise eesmärk

Planeeringu koostamise eesmärk on jagada kinnistu kaheks – transpordimaa katastriüksuseks ja elamumaa katastriüksuseks ning seada ehitusõigus elamumaa üksusele.
Kõigi vajalike piirangute ja servituutide määramin. sh kinnistut läbivale ajaloolisele juurdepääsuteele.

Kontaktvööndite analüüs, funktsionaalsed seosed.

Planeeritav kinnistu asub vahetult kohaliku tee kõrval, tee kulgeb kinnistu läänepiiril. Kinnistu on hoonestamata.

Kehtiva Kuusalu valla üldplaneeringu kohaselt ei asu Platsikadaka detailplaneeringu kohustusega alal, kuid tahetakse muuta maa sihtotstarvet elamumaaks ja kinnistu kruntida. Piiranguiks tuleb lugeda kohaliku tee kaitsevööndit ja 0,4 kV kaabli kaitsevööndit, mis on kantud ka põhijoonisele.

Kuusalu valla üldplaneeringu kohaselt asub Platsikadaka kinnistu nn valgel alal, kus maa juhtfunktsioon on määramata. Tarastada võiks ainult õueala, et mitte häirida metsloomade liikumist.

3. Lähteandmed

Detailplaneeringu koostamisel on projekteerijal olnud kasutada järgmised lähteandmed:

- Kuusalu Vallavalitsuse 16.03.2022 korraldus nr 156 Platsikadaka detailplaneeringu algatamise kohta

- Platsikadaka planeeringu lähteülesanne
- Endise Kuusalu valla üldplaneering
- Eestis kehtivad seadused ja seadustest tulenevad õigusaktid.

3.1 Asukoht

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

3.2 Kitsendused maakasutusel

Kitsendusteks on kohaliku tee kaitsevöönd ja 0,4 kV elektriikaabli kaitsevöönd.

3.3 Tehnovarustus

Planeeritavat maa-ala läbib 0,4 kV maakaabel.

3.4 Maa kuuluvus

Platsikadaka kinnistu on eraomand.

3.5 Hoonestus

Planeeritav kinnistu on hoonestamata.

3.6 Teed

Platsikadaka kinnistu läänepiiril kulgeb kohalik tee, mis on kaetud kruusaga.

3.7 Haljastus

Planeeritav maa-ala on maatulundusmaa, kaetud osaliselt metsaga.

4. Planeerimise ettepanek

4.1 Planeeringulahenduse põhjendus

Platsikadaka kinnistu on hoonestamata ning planeeringu algataja soov on kinnistule ehitusõiguse seadmine ja maa sihotstarbe muuutmisettepaneku tegemine.

Kinnistu jagamise ettepanek on järgmine: elamukrunt 9416 m², transpordimaa krunt 713 m². Detailplaneeringus pakutav lahendus on selline, et teemaast moodustatakse eraldi kinnistu ning sealtkaudu pääseb tulevikus põhjapoolsetele kinnistutele servituuti seadmata, so tee muudetakse avalikuks teeks. Hoonestusala valides on püütud metsaraie vajadus võimalikult väikseks jätta – sissesõidu ja elamu asukohaks pakutakse puudeta ala.

4.2 Kruntimise ettepanek

Selle detailplaneeringu käigus krunditakse kinnistu kaheks - üks elamukrunt 9416 m² ja transpordimaa krunt 713 m².

4.3 Hoonestuse ettepanek ja arhitektuursed tingimused

- Elamukrundile kavandatakse neli hoonet – elamu ja kolm abihoonet.
- Elamu kavandatakse kahekordne, kõrvalhooned ühekordsed. Planeeritava elamu maksimaalne kõrgus maapinnast 8,5 m, kõrvalhoonel 6,5 m.
- Hooned kavandatakse vaba planeeringuga arhitekti äranägemisel.
- Katusekalle 24-45°, katusekattematerjaliks roog, puitkimmid, plekk või katusekivi.
- Välisviimistluseks kasutada puitu või looduslikke kivimaterjale, kuid mitte plastikut.
- Piirdetara võib rajada vaid õueala ümber, et mitte piirata metsloomade liikumist.
- Projekteeritavate hoonete arhitektuurne ilme peaks harmoneeruma olemasolevate hoonetega Põhja külas.

4.4 Haljastus ja heakord

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

Planeeringualal sademevete ärajuhtimine toimub mööda olemasolevaid kraave, kus kraavi perved puhastatakse võsast. Kuna planeeringualal olemasolevate kraavide kaudu suubub ka osaliselt vett teemaakraavidesse, siis ärajuhitav veemaht ei suurene ja muldkeha niiskusrežiim ei tohiks muutuda. Arendustegevuse käigus vajadusel paigaldatakse kraavid vastava läbilaskevõimega torudesse. Kraave ei tohi mingil juhul likvideerida.

4.5 Teed ja platsid

Sissesõit krundile kavandatakse olemasolevalt Meresiiliku teelt.

Parkimine toimub oma krundil.

Tee- ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Kohaliku teega liitumise (juurdepääsutee kavandamise) korral väljastab nõuded tee ehitusprojektile kohalik omavalitsus (EhS § 99 lg 2 ja lg 3). Kohaliku tee ehitusloa väljastab omavalitsus.

4.6 Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustus

Platsikadaka krundi veega varustatamine kavandatakse salvkaevust, perspektiivis liitatakse lähima puurkaevuga, või rajatakse oma kinnistule puurkaev. Selleks koostatakse eraldi projekt. Veega varustamiseks rajatakse 1,8 m sügavusele torustik läbimõõduga 25 mm. Enne hoonesisese 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

Elamu lähedusse paigaldatakse vähemalt 8 m³ kogumismahuti, 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.

4.7 Elekter

Kinnistu elektrivarustus toimub vastavalt Elektrilevi OÜ poolt 30.06.2022 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 414876.

Sellele vastavalt asendatakse Platsikadaka põhjapiiri lähistel Meresiiliku teel asuv liitumiskilp kahekohalise kilbiga ning veetakse maakaabel Platsikadaka peakilbini.

4.8 Side

Planeeringuala sidevarustus on lahendatud mobiilside baasil.

4.9 Tuleohutuse abinõud

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks:

- Tuleohutuse seadus

- Majandus ja taristuministri 17.05.2015 määrus nr 7 Nõude ehitusprojektile
- Siseministri 23.02.2021 määrus nr 6 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded veevarustusele
- Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu tähistamise ja

teabevahetuse nõuded, tingimused ja kord. Vastu võetud 18.02.2021 nr 10

- Standard EVS 812-3:2018 – Ehitiste tuleohutus. Osa 3: Küttesüsteemid.
- Standard EVS 812-2:2014+AC:2018 - Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus.

Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja 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 planeeritud sellele nõudele vastavalt. Juurdepääsuks rajatakse vähemalt 3,5 laiune tee algusega kohalikult teelt.

Tuletõrje veevõtuks kasutada Kadakakraavi kinnistu detailplaneeringuga kavandatud maalust tuletõrje veehoidlat mahtuvusega 54 m³ (vt asukoha joonis). Veehoidla jääb hoonestusalast 165 m kaugusele.

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 külas ühiskanalisatsioon puudub, on Platsikadaka kinnistu lääneossa paigaldatud 8,0 m³ kogumismahuti, kust reoveed veetakse lähimasse puhastusseadmesse.

Piirde võiks rajada teepoolsesse külge ning piire 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 ebatavaliste 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.

Seletuskirja koostas: V. Uett