
**HARJU MAAKOND, KUUSALU VALD,
ANDINEEME KÜLA, TÜLIVERE ÜHISTU 26 JA
TÜLIVERE ÜLDMAA 2 KINNISTUTE
DETAILPLANEERING**

Töö nr 2008; 25.07.2020

Kinnistu omanik, detailplaneeringu algataja:

eraisik

Detailplaneeringu koostaja:

OÜ R. Valk Arhitektuuribüroo, reg 10539154

Aadress: Vabaõhumuuseumi tee 2a-9, 13522, Tallinn

Telefon: +372 56292826

e-mail: valk.arh@gmail.com

Reet Valk, volitatud arhitekt tase 7

TALLINN 2020

Planeeringu sisukord

ASELETUSKIRIB JOONISED

BJOONISED

Asukohaskeem	DP1	
Kuusalu valla ÜP väljavõte	DP2	
Kontaktvööndi skeem	DP3	
Tugiplaan	DP4	M1:500
Põhijoonis tehnoorkudega	DP5	M 1:500

A SELETUSKIRI □ **ÜLDOSA**

- **Detailplaneeringust huvitatud isik**

eraisik

- **Detailplaneeringu koostaja**

Osaühing R. Valk Arhitektuuribüroo, registrikood 10539154, asukoht Vabaõhumuuseumi tee 2a-9, Tallinn 13424, telefon 56292826, e-post: valk.arh@gmail.com

- **Detailplaneeringu koostamise alused** Detailplaneeringu koostamise alused on:
- Planeerimisseadus ([RT I, 26.02.2015, 3](#) Avaldamismärge RT I, 04.07.2017, 62)
- Kuusalu Vallavalitsuse poolt väljastatud detailplaneeringu algatamise korraldus 02.juuli 2020 nr 429
- Kuusalu Vallavalitsuse korralduse lisa 02.07.2020 korraldusele nr.429 „Tülivere ühistu 26 ja Tülivere üldmaa 2 kinnistute detailplaneeringu lähteülesanne“
- Detailplaneeringu koostamise ja korraldamise finantseerimise leping
- M Valk „Taotlus detailplaneeringu algatamiseks“

- **Detailplaneeringu koostamise lähteandmed** Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid on:
- Kuusalu valla üldplaneering (kehtestatud 19. 12. 2001 otsus nr 68)

- Kuusalu valla ehitismäärus (vastu võetud 16. 06. 2010 nr 14)
- Kuusalu Vallavolikogu määrus 05. 11. 2012 „Kuusalu valla jäätmehoolduseeskiri“
- Siseministri määrus 30. märtsi 2017 nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“
- EVS 812-7:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa 7: „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- EVS 812-6:2012/A1:2013 Ehitiste tuleohutus. Osa 6: „Tuletõrje veevarustus“
- Majandus- ja taristuministri 25. 06. 2015 määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 – „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine;
- Aiandusühistu Tülivere poolt väljastatud tehnilised tingimused või sellekohased kirjad veevarustusega ja elektrivõrguga liitumiseks
- Aiandusühistult Tülivere saadud tehnovõrkude plaan

- **Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud**

Geodeetiline uuring

Topo-geodeetiline alusplaan (koostanud FIE Neeme Milva 15. 05. 2020)

- **Planeeringu koostamise eesmärk ja ülesanded** Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on:

Harju maakonnas Kuusalu vallas Andineeme külas asuva Tülivere 26 kinnistu laiendamine kõrval asuva Aiandusühistu Tülivere üldmaa arvelt ning Tülivere 26 kõrvale uue elamumaa kinnistu moodustamine. Detailplaneeringuga suurendatakse Tülivere 26 krundi (katastritunnus 35202:) ehitusõigust ja muudetakse selles osas olemasolevat, Kuusalu Vallavolikogu poolt 24.11.2010 kehtestatud Aiandusühistu Tülivere detailplaneeringut.

Käesoleva detailplaneeringuga lahendatavad ülesanded nr 26 krundil ja selle kõrvale moodustataval uuel krundil on:

- Kinnistu hoonestusala piiritlemine

- Kinnistule ehitusõiguse ja arhitektuursete tingimuste määramine
- Juurdepääsutee, liikluskorralduse ja tehnovarustuse põhimõtteliste lahenduste koostamine
- Heakorrastuse ja haljastuse lahendamine
- Kõigi vajalike piirangute ja servituutide määramine. Vajadusel ettepanekute tegemine notariaalsete lepingute sõlmimiseks
- Hoonestusala määramine
- Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine

□ KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSSED

□ Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeritav ala paikneb Harju maakonnas Kuusalu vallas Andineeme külas (vt situatsiooniskeem DP1) Kolga lahe ääres. Kohalik keskus Kuusalu asub planeeritavast kinnistust mööda Kuusalu-Leesi kõrvalmaanteed (T11270) ja kohalikku teed Andineeme tee (3530027) ~ 5 km kaugusel.

Kolga laht jääb planeeringualast linnulennult ~270 meetri kaugusele.

Lahemaa rahvuspargi piiranguvööndi piir jääb ~ 0.6 km kaugusele.

Kuusalu valla Andineeme küla Tülivere 26 kinnistu laiendamiseks ja uue elamumaa kinnistu detailplaneeringu algatamiseks on esitatud taotlus. Planeeritava ala suuruseks on ca 3000m². Käesolev detailplaneering ei käsitle kogu Aiandusühistu Tülivere maa-ala.

Kinnistu nr 26 praegune pindala on 839 m². Maa senine maakasutuse sihtotstarve on 100% elamumaa. Kavandatava elamumaa sihtotstarbeks on samuti elamumaa. Planeeringuga käsitletavad kinnistud on hoonestamata, valdavalt lage, väiksemas osas kaetud parkmetsaga ja võsaga. Laiendatavale kinnistule nr 26 (pos1) ja kavandatavale uuele kinnistule (pos2) pääseb Tülivere Aiandusühistule kuuluvalt erateelt (Tülivere üldmaa 2 (35301:001:0296). Planeeritavatele kinnistutele seatakse tähtajatult ja tasuta teeservituut, veejuhtimisservituut ja elektrikaabliservituut planeeritavate kinnistute igakordse omaniku kasuks.

□ Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Planeeritav ala paikneb Aiandusühistu Tülivere edelapoolses nurgas.

Planeeritava ala piirinaabriteks on järgmised maaüksused:

Planeeritavast alast kirde pool asub Aiandusühistu Tülivere üldmaa 2 kinnistu, pindalaga 15733 m² ja selle koosseisus olev juurdepääsutee. Planeeritavast alast kagu pool paikneb Tülivere ühistu 10 kinnistu elamumaa 100%; suurus 3308m².

Planeeritavast alast edela ja lääne pool paikneb kinnistu katastritunnusega 35201:002:0503.

Planeeritava ala moodustavad krunt nr 26 ja Tülivere Aiandusühistu lõunapoolne sopistunud lage maa-ala, mille lõunaosa läbib Leegiranna ja Tülivere vahelise juurdepääsuteega ristisuunaline kuivenduskraav ja millest käesoleva detailplaneeringuga moodustatakse uus elamukrunt.

Planeeritav ala asub Arhitektide Liidu endise suvilakooperatiivi alal. Mõned endistest suvilatest on ümber ehitatud aastaringseks elamiseks, samuti on kinnistutele püstitatud uusi elamuid. Piirkonna arhitektuurse ilme määrab ühtse ehitusjoone puudumine, hooned on paigutatud vabalt, arvestades konkreetse krundi reljeefi ja parkmetsast vaba ala. Piirkonna üldilme on maaliliselt elav ja heakorrastatud.

Kontaktvööndis ning lähiümbruses olevate põhihoonete vahekaugused naaberkruntidel on keskmiselt 20 kuni 30 meetrit.

Kuusalu Vallavolikogu 28.02.2018 otsusega on kehtestatud Andineeme küla Loo 21 kinnistu (35202:001:0110) detailplaneering, mis asub käesoleva detailplaneeringu alast ~ 70 meetri kaugusel kirdes.

AÜ Tülivere ühismaa detailplaneering, kehtestatud 24.11.2010

Kuusalu Vallavalitsuse 29.03.2018 korraldusega nr 160 on algatatud ja on menetluses Andineeme küla Puhkekodu (35201:002:2260), Mereääre (35201:002:0864) ja Puhkeranna (35201:002:0075) kinnistute ja nende lähiala detailplaneering.

□ OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Planeeritava ala reljeef on suhteliselt ühtlane, kõrgusmärgid jäävad vahemikku 3,33 krundi põhja piiril ja 4,93 lõunapiiri lähedal, peamine kalle on mere suunas. Hoonestusalal on suurim kõrgusmärk krundil nr 26 on 4.22 ja lisanduval krundil 4.33.

Planeeritava ala juurde, Tülivere 10 kinnistule planeeritava ala piirile on toodud veetrass. Piki juurdepääsuteed, Tülivere 12 kinnistu juurde on toodud ühistu elektrivõrgu kaabel kuni elektrikapini, mis on märgitud detailplaneeringu Põhijoonisel joonisel DP3.

Planeeritav ala on hoonestamata.

Tülivere 26 kinnistu praegune pindala on 839 m².

□ PLANEERIMISLAHENDUS

□ Hoonestusala ja hoone kavandamise põhimõtted

Planeeritavale alale on kavandatud krunt nr 26 laiendus 300m² võrra kagu suunas.

Ülejäänud lõunapoolse üldmaa sopistusest Tülivere 10 kinnistu kõrval (suurusega 3308m²) planeeritakse uueks elamukrundiks, millele võib kavandada üksikelamu või suvila koos ühe abihoonega.

Laiendatavale Tülivere 26 krundile (pos1), planeeritava suurusega 1139m² ja planeeritavale uuele elamukrundile (pos2), suurusega ca 2045m² määratakse hoonestusalad ja ehitusõigused. Suurim ehitusalune pind krundil on kuni 200 m². Hoonestus ei tohi oma stiilselt olla vastuolus olemasolevate naaberhoonetega. Hoonestuse tüüp on vaba. Tülivere 26 krundil on soovitatav paigutada hooned Tülivere Aiandusühistu sisetee poole, jättes nii vabamaks krundi lõuna-läänepoolse osa, planeeritava uue kinnistu hoonestus aga lõunapoolse kraavi poole, jättes hoonete vahele privaatsema ruumi. Illustratiivne hoonete paigutus on antud joonisel DP5.

□ Krundi ehitusõigus

Planeerimisseaduse §9 (4) kirjeldatakse krundi ehitusõigust järgmiste näitajatega.

krunt Pos nr 1 pindala 1139 m²

krundi lubatud sihtotstarve elamumaa 100% lubatud

ehitiste arv krundil 3 (sellest 2 abihoonet)

hoonete korruste arv ja kõrgus 2 maapealset korrust, suurim kõrgus 9 m planeeritud maapinnast ja ABS 13,00 m (EH2000 süsteemis) suurim ehitusalune pind 200 m² maapealne

parkimiskohtade arv 3 (sellest 1 auto varjualuses)

krunt Pos nr 2 pindala 2045 m²

krundi lubatud sihtotstarve elamumaa 100% lubatud

ehitiste arv krundil 3 (sellest 2 abihoonet)

hoonete korruste arv ja kõrgus 2 maapealset korrust, suurim kõrgus 9 m planeeritud maapinnast ja ABS 13,00 m (EH2000 süsteemis) suurim ehitusalune pind 200 m² maapealne

parkimiskohtade arv 3 (sellest 1 auto varjualuses)

Maapinna kõrgusi kruntidel võib muuta selliselt, et oleks tagatud sademevee ärajuhtimine hoonete juurest ja immutamine murupinda omal kinnistul. Reljeefimuudatused peavad arvestama naaberkinnistutega ja soovitatavalt jääma vahemikku ± 0.5 m olemasolevast maapinnast.

□ Arhitektuurinõuded hoonele

Hoonestusviis

Hoonestusviis on lahtine. Planeeritud hoonestus võib paikneda ainult joonisel DP3 Põhijoonis paikneval hoonestusalal. Hoonestusala on krundi osa, millele võib rajada ehitusõigusele vastavat hoonet. Hoone välisseinad peavad jääma hoonestusala piiridesse. Kõik olulised arhitektuursed detailid (räästad, rõdud, terrassid, trepid ja muud väljaehitised) võivad ulatuda kuni 1m väljaspoole hoonestusala piire.

Naaberhoonete olemasolevaid mahtusid ja rannaküla traditsioone järgides ei tohi hoonete ehitusalune pind olla suurem kui 200 m².

Kõik kavandatavad hooned, sh mitte-ehitusloakohustuslikud, peavad paiknema planeeringus märgitud hoonestusalal.

Uusehitise tingimused

Naaberkinnistute hoonete vaheline kaugus peab olema min 8 m, seega täiendavaid tuleohutusnõudeid kavandatavale hoonele ei seata. Välisviimistluses tuleb kasutada materjale, mis võimaldavad sobituda olemasolevasse keskkonda, kasutades sellekohast praktilist ja looduslähedast fassaadikäsitlust. Välisseinte viimistlusmaterjalidena kasutada põhiliselt puitu. Puitu matkivate materjalide kasutamine on keelatud. Alternatiivsete materjalide (tsementkiudplaat, kiltkivi, maakivi, betoon) kasutamine on lubatud dekoratiivsete elementidena. Katusekalded

Lubatud katusekaldele piiranguid ei ole kuid see peab sobima ümbritseva miljööga. Põhihoonel peab olema viilkatus.

Piirded

Krundiipiiridele piirdeaedu ei tohi rajada. Teatav privaatsuse tarve lahendada madala hekiga või vabakujuliste põõsaste rühmadega krundi piiril.

□ KESKKONNAKAITSE

□ Hinnang haljastusele, olemasolev olukord

Planeeritava ala on vähese kõrghaljastusega. Krunt nr 26 põhjapiiril paiknevad kased, lepad ja toomingad. Krunt nr 26 ja kavandatava uue krundi planeeritavad hoonestusalad on ilma kõrghaljastusega. Elujõulised puud, mis asuvad peamiselt krunt nr 26 merepoolisel piiril, säilitatakse.

Koos ehitusprojektiga esitada olemasoleva haljastuse dendroloogiline hinnang.

Uushaljastus lahendatakse dendroloogilise uuringu tulemusi arvestades ehitusprojekti koosseisus koos krundi verikaalplaneerimisega.

Haljastuseks on soovitatav valida peamiselt olemasolevasse keskkonda sobivad liigid ja kasutada nii kõrg- kui madalhaljastust.

Planeeritavate kruntide piiride äärde, (näiterks piki Ranna promenaadi, piki Tülivere 10 piiri) võib kavandada hekke, max kõrgusega 2.4m, mis varjaks kinnistuid möödujate pilkude eest ja mida peab regulaarselt pügama..

- Kõrghaljastuse osakaal planeeritaval alal kokku on min 10%.
- **Jäätmete kogumine**

Kuusalu valla haldusterritooriumil määrab jäätmehoolduse korra kohustuslikult kõikidele juriidilistele ja füüsilistele isikutele Kuusalu Vallavolikogu määrus 05.11.2012 „Kuusalu valla jäätmehoolduseeskiri“.

Tülivere AÜ ja Eesti Keskkonnateenused AS-i vahel on 01.01.2018 sõlmitud Jäätmeveoteenuse osutamise leping nr 1377174. mille alusel korraldatakse jäätmete vedu kõigile Tülivere Aiandusühistu liikmetele kollektiivselt. Jäätmed kogutakse lepinguga määratud tingimustel tühjendatavasse ühistu jäätmemahutisse.

Ehitusjäätmed tuleb anda käitlemiseks ja vedamiseks üle isikule, kellel on vastav jäätmeluba või kes on ehitusjäätmete käitlejana registreeritud Keskkonnaametis.

□ LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMINE

- **Liikluskorralduse lahendus**

Juurdepääs planeerimisalale toimub mööda olemasolevat **Tülivere Ühistu** erateed, mis eeldab, et kinnistu omanik on ühistu liige.

juurdepääsutee ja parkimisplatsid võib jätta murukattega või katta kruusa/killustikuga tugevdatud pinnasekattega.

- **Parkimine**

Parkimine on ette nähtud krundisiseselt.

Igale kinnistule on ette nähtud 3 parkimiskohta sõiduautodele. Sellest üks parkimiskoht võib olla kavandatud auto varjualusesse, kaks kohta kavandatakse parkimisplatsidele, mis on näidatud põhijoonisel. Parkimisplatside juurde, Tülivere 10 kinnistu piiri äärde nähakse ette hekk.

□ **TEHNOVÕRGUD**

Tehnovõrkude lahendus on antud joonisel Põhijoonis tehnovõrkudega DP3.

- **Kanalisatsioon**

Detailplaneeringu piirkonnas puudub kanalisatsioon. Reoveed kogutakse regulaarselt tühjendatavasse mahutisse või septikusse, mille asukoht, suurus ja tüüp määratakse ehitusprojektiga.

- **Veevarustus**

Veevarustus on lahendatud Aiandusühistu Tülivere tsentraalsest pumbajaamast, Tülivere ühistu 17 krundil asuvast olemasoleva veetrassi kaevust liitumise teel. Aiandusühistu väljastab sellekohased tehnilised tingimused.

Tuletõrjevee vajadus määratakse hoone ehitusprojektiga. Välistulekustutusvesi (10 l/s) saadakse Aiandusühistule Tülivere kuuluvast 50 m³ suurusest veemahutist. Veemahuti asukoht on näidatud joonisel DP4- Planeeritava ala kontaktvööndi analüüs. Veetrassid on geodeetilisele alusplaanile kantud Aiandusühistult Tülivere saadud tehnovõrkude plaanilt.

- **Sademevesi**

Piirkonnas puudub sademevee kanalisatsiooni. Sademeveed kogutakse hoonete katustelt ja suunatakse hoonetest eemale ning immutatakse murupinda omal kinnistul, selle naaberkinnistutele juhtimine on keelatud. Planeeritavate kinnistute edelapoolsete piiride taga on olemasolev kraav, seega saab liigvesi voolata kraavi.

- **Elektrivarustus**

Planeeritavate kinnistute elektrivarustus esitatakse põhijoonisel, mille koostamise aluseks on Aiandusühistult Tülivere poolt väljastatud tehnilised tingimused. Planeeritavatele

kinnistutele nähakse ette kõrvuti või ühtsesse kappi paigaldatud elektrikilbid, millest kulgevad elektrikaablid kummassegi eluhoonesse. Kavandatavad ELP asukohad on näidatud põhijoonisel tehnovõrkudega.

Aiandusühistu Tülivere edastab nõusoleva kirjaga krundi nr 26 (pos1) ja kavandatava uue krundi (pos2) omanikele ühistu liikmena nõusoleku kasutada ühistu poolt välja ehitatud elektrivõrku, mille peakaitsmeks on 63A. Ühistu elektrivõrk on ühiskasutuses ja peakaitsme suurust ühistu liikmetele ei jaotata.

- **Sidevarustus**

Sidevarustuse osas lähtuda mobiilside võimalustest.

- **Soojavarustus**

Hoonete soojavarustus lahendatakse lokaalsete kütteseadmetega, soojuspumpadega või alternatiivsete (päikesepatareid) kütteseadmete abil. Maaküte lahendatakse ehitusloa taotlemisel esitatava ehitusprojekti mahus.

□ ERINÕUDED

- **Servituudid ja kitsendused**

Detailplaneering teeb ettepaneku järgmiste kitsenduste ja servituutide seadmiseks.

- isiklikud kasutusõigused on ette nähtud planeeritavate tehnovõrkude omanikele tehnovõrgu kaitsevööndi ulatuses.

□ TULEOHUTUSNÕUDED

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklassidega ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Siseministri 30. 03. 2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusunõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Päästemeeskonnale tuleb tagada päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ette nähtud päästevahenditega.

Planeeritava hoone vähim tulepüsivusklass on TP3 tuldkartev hoone.

Välistulekustutusvesi (10 l/s) saadakse Aiandusühistule Tülivere kuuluvast 50 m³ suurusest olemasolevast veemahutist.

□ KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD MEETMED

Planeeritava maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“. Planeeritava alal on planeerimise ja strateegiate rakendamine võimalik teatud piires, rakendatavad võimalused on järgmised:

- vastastikune kasulik koostöö naabritega
- kindlad juurdepääsud ja liikumisteed
- hoonete rajamisel kvaliteetsete materjalide kasutamine

B JOONISED

Asukohaskeem	DP1	
Kuusalu valla ÜP väljavõte	DP2	
Kontaktvööndi skeem	DP3	
Tugiplaan	DP4	M1:500
Põhijoonis tehnoõrkudega	DP5	M 1:500

Seletuskirja koostas Reet Valk