

SISUKORD

I	ÜLDOSA	2
1.1	Sissejuhatus.....	2
1.2	Planeeringu lähtedokumendid	2
1.3	Olemasolev olukord.....	3
1.4	Planeeringuala ja kontaktvööndi ehituslikud ja funktsionaalsed seosed.....	3
II	PLANEERINGU LAHENDUS.....	7
2.1	Planeeringuala kruntideks jaotamine	7
2.2	Krundi hoonestusala ja ehitusõigus.....	7
2.3	Ehitise ehituslikud, arhitektuurilise ja kujunduslikud tingimused.....	7
2.4	Liikluskorralduse põhimõtted	8
2.5	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	8
2.6	Tehnovõrgud	8
2.6.1	Olemasoleva olukorra iseloomustus ning üldosa.....	8
2.6.2	Veevarustus	8
2.6.3	Kanaliseatsioon ja sademevesi	9
2.6.4	Elektrivarustus ja välisvalgustus	9
2.6.5	Soojavarustus.....	9
2.6.6	Telekommunikatsioonivarustus.....	9
2.7	Kujad	9
2.8	Kuritegevuse riskivähendavad tingimused	9
2.9	Keskkonnatingimuste seadmine	10
2.10	Servituutide seadmise vajadus.....	10
2.11	Planeeringu elluviimine.....	10

I ÜLDOSA

Käesoleva detailplaneeringu lähtedokumentideks on:

- Planeerimisseadus (jõustumine 01.07.2015);
- Ehitusseadustik (vastu võetud 11.02.2015);
- Kuusalu Vallavolikogu 19.12.2001 otsusega nr 68 kehtestatud Kuusalu valla üldplaneering;
- Kuusalu Vallavolikogu 14.12.2022 määrusega nr 26 vastu võetud Kuusalu valla jäätmehoolduseeskiri;
- EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine;
- EVS 843:2016 Linnatänavad;
- EVS 812-6:2012 Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus;
- EVS 812-7:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded;
- EVS-EN 17037:2019+A1:2021 "Päevavalgus hoonetes";
- teised kehtivad õigusaktid ja normdokumendid.

1.1 Sissejuhatus

Detailplaneeringu ala hõlmab Salmistu külas Laane ühistu 17 (kü 35301:001:0332) katastriüksust suurusega 1 215 m². Planeeringu eesmärk on määrata krundile ehitusõigus ühe üksikelamu ja abihoone rajamiseks. Lisaks määratakse liikluskorralduslikud põhimõtted, üldised maakasutustingimused, heakorrastuse, haljastuse, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise ning vajalike rajatiste põhimõtteline lahendus.

1.2 Planeeringu lähtedokumendid

Detailplaneeringu maa-alal kehtib Kuusalu Vallavolikogu 19.12.2001 otsusega nr 68 kehtestatud Kuusalu valla üldplaneering.

Detailplaneeringu koostamisel on aluseks OÜ GeoTerra poolt novembris 2025 mõõdistatud digitaalne geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500, töö nr 477-2025; koordinaadid L-Est 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis.

1.3 Olemasolev olukord



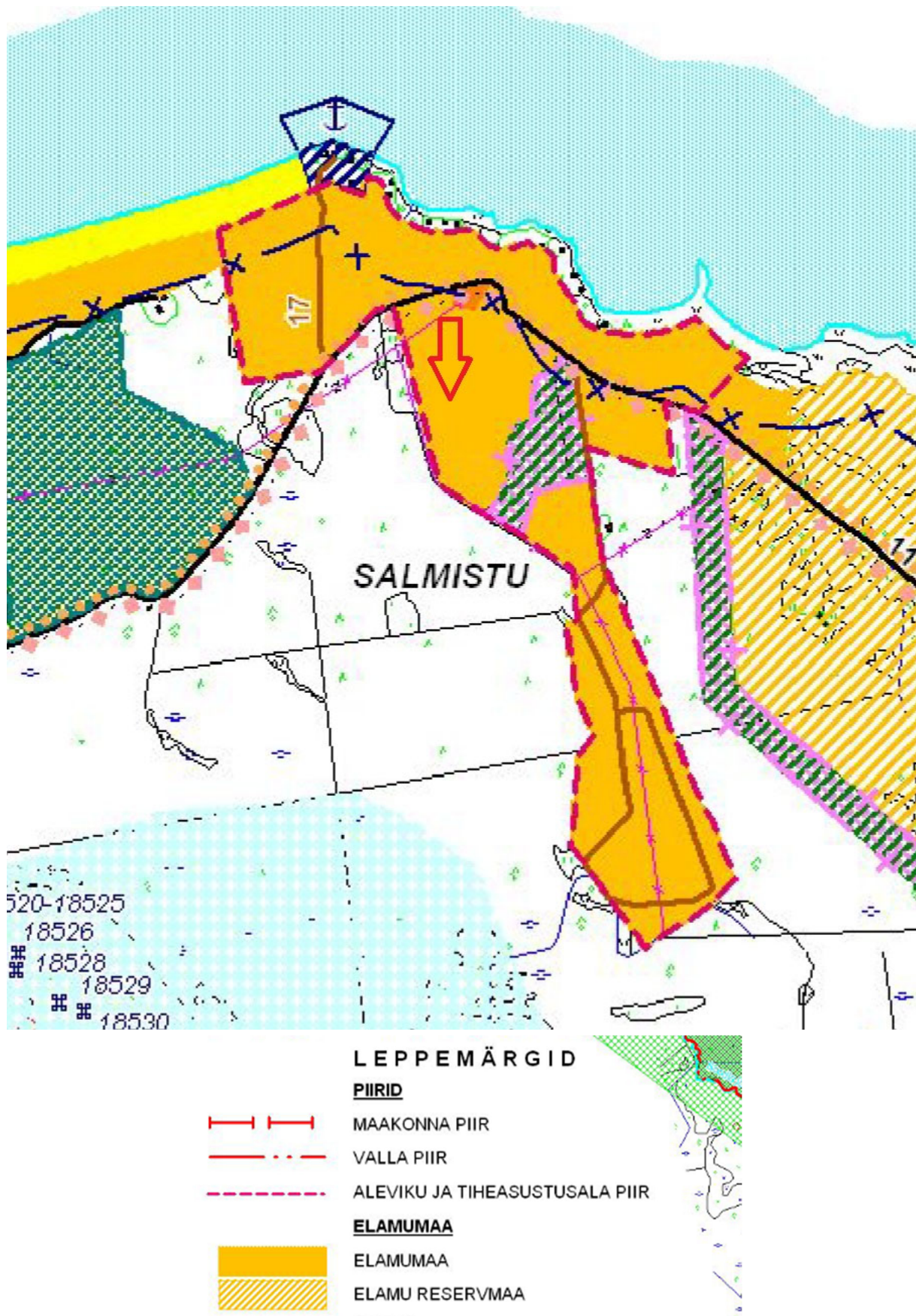
Joonis 1. planeeringuala ümbrus, Laane ühistu 17 tähistatud noolega (allikas Maa-ameti kaldaerofoto 30.04.2024).

Planeeringuala asub Salmistu külas. Laane ühistu 17 (kü 35301:001:0332) kinnistul asub aiamaja (abihoone) ja kavandatava aiamaja vundament (EHRI kood 120708855). Antud vundamendile on kavas ehitada kahekordne üksikelamu. Laane ühistu 17 katastriüksuse sihtotstarve on 100% elamumaa. Maa-alal on mõned suuremad puud, millest osad jäävad planeeritud ehitusõigusele ette. Võimalusel säilitada nii palju puid kui võimalik. Juurdepääs toimub Laane ühistu teelt.

Planeeringuala reljeef langeb põhja suunas. Suurim pinnakõrguste vahe on u 35 cm. Lisaks mõjutavad mõningal määral kinnistut Kuuru oja ranna või kalda piiranguvöönd.

1.4 Planeeringuala ja kontaktvööndi ehituslikud ja funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Salmistu külas. 1980 a on koostatud Aianduskooperatiivi „Laane“ haljastamise ja hoonestamise projekt (Eesti Maaehitusprojekt, töö nr 0010012). Millega on ala jagatud kruntideks ja antud hoonestamise põhimõtted. Planeeringuala ümbruses asuvad valdavalt ühe ja kahe korruselised üksikelamud ja suvilad. Üksikelamute kõrgused jäävad 6-7,5 m vahemikku (vastavalt EHRI andmetele).



Joonis 2. väljavõte Kuusalu valla üldplaneeringust (Kuusalu Vallavolikogu 19.12.2001 otsus nr 68)

**LEGEND****Üldplaneeringiga kavandatav**Maakasutus Väikeelamu maa-ala (EV)

Joonis 3. väljavõte kavandatavast Kuusalu valla üldplaneeringust (koostanud Hendrikson & Ko OÜ, 03.03.25 eelnõu)



Pilt 1. näiteid ümbruses asuvast arhitektuurist



Pilt 2. näiteid ümbruses asuvast arhitektuurist



Pilt 3. näiteid ümbruses asuvast arhitektuurist

II PLANEERINGU LAHENDUS

2.1 Planeeringuala kruntideks jaotamine

Laane ühistu 17 ei planeerita jagada, katastriüksuste sihtotstarve on 100% elamumaa.

2.2 Krundi hoonestusala ja ehitusõigus

Laane ühistu 17 hoonestusala ja ehitusõigus on esitatud joonisel 5-01. Hoonete ehitamine on lubatud joonisel esitatud hoonestusala piires vastavalt ehitusõigusele; hoonestusala piires on lubatud lisaks hoonete ehitamisele ka teede, parkla, haljasala ning erinevate elamute teenindamiseks vajalike rajatiste ehitamine (näiteks abihoone panipaikade jaoks). Planeeritud haljasala tingmäärgiga tähistatud alal on lubatud ehitada ka teid, (tehno-)rajatise jms. Samuti on rajatiste ehitamine lubatud planeeritud teede piirjoontega piiritletud alal. Laane ühistu 17 krundile on kavandatud üks üksikelamu (11101, üksikelamu) ja üks abihoone (12744, elamu, kooli vms abihoone).

2.3 Ehitise ehituslikud, arhitektuurilise ja kujunduslikud tingimused

Laane ühistu 17 krundi ehitusõiguse tabel on esitatud joonisel 5-01. Detailplaneeringuga ei määrata muid hoonete ehituslike tingimusi – lubatud on kõik võimalikud lahendused, mis sobivad kokku kavandatavate hoonete arhitektuuriga.

Planeeritava ala hoonestamisel tuleb lähtuda antud keskkonnale iseloomulikest ja arhitektuurselt sobivatest ehitismaterjalidest. Hoonete projekteerimisel arvestada Eesti Standardi EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ nõuetega.

Arhitektuurinõuded:

- hoonete välisilme peab olema piirkonda sobituv;
- lubatud katusetüüp: mansard või viilkatus;
- fassaadi viimistlusmaterjal: klaas, puit, kivi.

Tulepüsivusklass määrata projekteerimisel lähtuvalt ehitise kasutamise otstarbest ja sellele seatud nõuetest.

2.4 Liikluskorralduse põhimõtted

Autode juurdepääs krundile on tagatud Metsakuru teelt ja Laane ühistu teelt. Parkimiskohad on lahendatud planeeringuala piires. Kinnistule nähakse ette minimaalselt kaks parkimiskohta.

2.5 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Krundil on olemas kõrghaljastus, mille seas on olnud mädanenud juurtega kukkumis ohtlikke puid, millest osad on jäänud ka planeeritavate hoonete ja rajatiste ette, need tuli likvideerida mures lähinaabrite palvel, säilitades ülejäänud krundil võimalikult palju kõrghaljastust.

Planeeritud krundile istutatakse vajadusel täiendavat kõrghaljastust. Uue haljastuse valikul lähtutakse alale iseloomulikest puu ja põõsa liikidest.

Uushaljastuse kavandamisel arvestada olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude- ja rajatiste asukohtadega.

Planeeringualal tekkivad jäätmed tuleb kokku koguda sorteeritult vastavatesse konteineritesse.

2.6 Tehnovõrgud

2.6.1 Olemasoleva olukorra iseloomustus ning üldosa

Laane ühistu tänavamaalal asuvad side- ja elektrikaablid.

2.6.2 Veevarustus

Planeeringuala veevarustus on planeeritud kinnistul asuva olemasoleva kaevu baasil. Tuletõrjevee tagamisel tuleb arvestada siseministri 18.02.2021. a määruses nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ esitatud nõuetega. Lähim tuletõrje veevõtukoht (nr 14) asub hoonest ca 260 m kaugusel Metsakuru tee 5 kinnistu ees. Esimese kasutusviisiga hoone veevõtukoha kaugust ehitisest võib suurendada kuni 400 meetrini, kui voolikuliini veevõtukohast hooneni saab vedada sirgjooneliselt. Sirgjooneliselt on veevõtukoht hoonest 185 m kaugusel.

I kasutusviisiga hoonel, välja arvatud kõrghoonel, ja sellega võrdsustatud hoonel loetakse veevõtukoha

veeallikas piisavaks veekoguseks vähemalt 30 m³.

2.6.3 Kanalisatsioon ja sademevesi

Planeeringuala reovesi on planeeritud suunata kinnistul asuvasse reoveemahutisse. Krundi sademevee käitlus ja võimalusel immutamine lahendada krundi piires. Sademevett ei tohi juhtida naabermaaüksustele.

2.6.4 Elektrivarustus ja välisvalgustus

Laane ühistu 17 krundi hoonete elektrivarustus on planeeritud vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele (lisatud võrguleping). Liitumiskilp ja jaotuskilp peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Planeeringuala valgustus tuleb lahendada projekteerimisel vastavalt vajadusele ning ala kujunduslahendusele. Hooviala valgustusega ei tohi ülemääraselt häirida naabruses olevaid elamualasid.

2.6.5 Soojavarustus

Planeeritud hoonete soojavarustus lahendada lokaalselt näiteks kohtküte ja õhk-vesi soojuspump.

2.6.6 Telekommunikatsioonivarustus

Planeeritud hoonete telekommunikatsioonivarustus on planeeritud juhtmevaba sideühendusena.

2.7 Kujad

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonete vaheliste kujadega vastavalt siseministri 30. märtsi 2017. a määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Kui hoonete vaheline kuja on vähem kui 8 m, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Sellest lähtuvalt viiakse olemasolev abihoone vastavusse tuleohutusega, kuna vahemaa naaberkinnistu hoonega on 7,1 m.

Planeeritud üksikelamu hoonestusala puhul on lähtutud võrdsuse printsiibist, kus naaberkinnistutele on võimalik täiendavate kohustusteta ehitada samuti kinnistu piirist 4 m kaugusele, seetõttu on hoonestusala piir kinnistu piirist 4 m kaugusel.

2.8 Kuritegevuse riskivähendavad tingimused

Kuritegevuse riskide vähendamist reguleerib standard EVS 809-1:2002. Kuritegevuse ennetamine.

Linnaplaneerimine ja arhitektuur.

Planeeringu realiseerimiseks vajalikke projekte koostades pidada silmas erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid:

- teede ja hoonete vaheline hea nähtavus ja valgustatus;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- sobiv maastikukujundus, arhitektuur ja teed;

- ühises kasutuses olevate alade korrashoid.

2.9 Keskkonnatingimuste seadmine

Planeeringuga ei kavandata objekte, mille rajamine toob kaasa keskkonnamõju hindamise vajaduse.

2.10 Servituutide seadmise vajadus

Servituutide seadmise vajadus puudub.

2.11 Planeeringu elluviimine

Detailplaneering on aluseks ehitusprojekti koostamisel.

Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimisnormidele ja heale projekteerimistavale.

Planeeringu elluviimisel ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ja rajatised ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Tehnovõrkude rajamine toimub kokkuleppel võrguettevõttega vastavalt projektile.

Koostasid: Alar Tarto

Vastutav spetsialist: volitatud arhitekt-ekspert, tase 8 Jiri Tintera