

HARJU MAAKOND, KUUSALU VALD SALMISTU KÜLA
PEDASSAARE TEE 93

DETAILPLANEERINGU
ALGATAMIS ETTEPANEK

Töö nr: T19352026
Tellija: Hronos OÜ

Projekteerija: Novastuudio OÜ

Reg. Nr 14209790

Telefon: 56915497

E-post: eurostuudio@gmail.com

Pädev isik: I.Naimark,
Volitatud arhitekt, tase 7
(kutsetunnistuse nr 177593)

Koostaja: A.Sotskov

SISUKORD

| | | |
|------|--|---|
| 1. | PLANEERINGU ASUKOHT JA EESMÄRK..... | 3 |
| 2. | OLEMASOLEV OLUKORD..... | 3 |
| 2.1. | Maakasutus..... | 3 |
| 2.2. | Maastik, hoonestus..... | 3 |
| 2.3. | Juurdepääsu tee..... | 3 |
| 2.4. | Tehnovõrgud..... | 3 |
| 3. | PLANEERIMISLAHENDUS..... | 3 |
| 3.1. | Hoonestus..... | 3 |
| 3.2. | Teed..... | 4 |
| 3.3. | Haljastus ja heakord, jäätmemajandus..... | 4 |
| 3.5. | Kuritegevuse riske vähendavad meetmed..... | 4 |
| 4. | TEHNOVÕRGUD..... | 4 |
| 4.1. | Veevarustus..... | 4 |
| 4.2. | Kanaliseatsioon..... | 4 |
| 4.3. | Elektrivarustus..... | 4 |
| 5. | TULEKAITSE ABINÕUD..... | 5 |
| 6. | TERVISEKAITSE..... | 5 |

SELETUSKIRI.

1. PLANEERINGU ASUKOHT JA EESMÄRK.

Planeeritav ala asub Harju maakonnas, Kuusalu vallas, Salmistu külas. Detailplaneeringu eesmärgiks on Pedassaare tee 93 kinnistule ehitusõiguse määramine üksikelamu ja kuni kahe abihoone püstitamiseks, kinnistule juurdepääsu ja tehnovõrkudega varustamise lahendamiseks.

2. OLEMASOLEV OLUKORD.

2.1. Maakasutus.

Planeeritava ala suurus on 1627m², sihtotstarve elamumaa.

2.2. Maastik, hoonestus

Planeeritav ala asub Kuusalu vallas, Salmistu külas. Tegemist on väljakujunenud hoonestusega alaga – piirkonnas paiknevad eluhooned – üksikelamud koos abihoonetega.

2.3. Juurdepääsu tee.

Planeeringualale pääseb Pedassaare teelt mahasõiduga 11267 Kuusalu-Valkla teelt.

2.4. Tehnovõrgud.

Piirkond on varustatud tehnovõrkudega – ühisveevarustus, elektri- ning sidevarustus on tsentraalsed. Ühiskanalisatsioon käsitletavas piirkonnas puudub.

3. PLANEERIMISLAHENDUS

Algatamisettepanek näeb ette planeeringualale ehitusõiguse määramise üksikelamu ja kuni kahe abihoone püstitamiseks, kinnistule juurdepääsu ja tehnovõrkudega varustamise lahendamiseks.

3.1. Hoonestus.

Planeeringuala elamumaa kinnistule on planeeritud üksikelamu koos kahe abihoonega.

- Ehitisealune pind kuni 400m²
- Tagada kinnistul normatiivne parkimiskohtade arv vastavalt EVS 843:2016.
- Elamu kuni kahe maapealse korrusega, abihooned ühe maapealse korrusega.
- Elamukrundil võib asuda üksikelamu ja kuni kaks abihoonet.
- Üksikelamu suurim kõrgus maapinnast 8,0m; abihoonetel 6,5m.
- Katuse kalle kahekorruselisel hoonel 30-45°, ühekorruselistel hoonetel 0-30°, harja(hoone)suund vaba. Abihooned koos elamuga peab moodustama ühtse arhitektuurse terviklikkuse.
- Välisviimistluse materjalidena kasutada krohvipindu, laudist, silikaatkivi voodrit. Soovitav kasutada ühel hoonel kombineeritult mitut välisviimistluse materjali. Profiilpleki kasutamine hoonete seinte välisviimistlusmaterjalina keelatud.
- Palkmajade rajamine elamukruntide piirkonda ei ole soovitatav.

- Hoonete välisseinte värvitoon soovitavalt hele, katusekattematerjal tume. Katusekattematerjalid – profiilplekk, kivikatus, rullmaterjal.
- Elamukruntide piirred tänavapoolsetel piiretel puitlippaiana kivi-, teras- või puitpostidel, kinnistutevahelistel piiridel võrkaed teraspostidel. Piirde maks kõrgus maapinnast 1,5m, tiheda plangu rajamine keelatud.
- Min. tulepüsivusaste üksikelamutel ja abihoonetel TP-3.

Ehitusõigused vt. Põhijoonisel.

3.2. Teed.

Planeeringuala juurdepääsuteed on olemasolevad.

3.3. Haljastus ja heakord, jäätmemajandus.

Üldidee:

- üksikelamu kinnistule rajada iluaed puude-põõsastega, säilitada olemasolev kõrghaljastus maksimaalselt, suurendada kõrghaljastuse osakaalu.

Krundi haljastamine ja heakord lahendatakse elamu projekti koosseisus või eraldi projektiga.

Jäätmekäitlus vastavalt Kuusalu valla jäätmehoolduseeskirjale. Kinnistule on ettenähtud oma prügikonteinerid. Prügi kogumine ja äravedu toimub kinnistu omaniku ja jäätmete äravedu teostava ettevõtte kokkuleppel.

3.5. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed.

Elamukrunt piirata aiaga. Kinnistute sissesõidule ja hoonete ümbrusesse soovitav rajada õuevalgustus.

Väravad soovitavalt varustada kahepoolsete lukkudega, projekteeritavatele hoonetele paigaldada valvesignalisatsioon.

4. TEHNOVÕRGUD.

4.1. Veevarustus.

Planeeringualal on olemas ühisveevarustus.

4.2. Kanalisatsioon.

Planeeringualal puudub ühiskanalisatsioon. Kinnistu reovete kanaliseerimine lahendada ajutise lahendusena lokaalselt oma kinnistu piirides – kinnistule paigaldada reovetemahuti, mahuga 10m³.

Sademevete kanaliseerimine lahendada lokaalselt oma kinnistu piirides. Sademeveed immutada omal kinnistul pinnasesse või alternatiivselt taaskasutada – sademevesi juhtida kinnistule paigaldatavasse kogumismahutisse ning sademevett kasutada kinnistu haljasala kastmisveena.

4.3. Elektrivarustus.

Planeeringualal on elektrivarustus tagatud olemasoleva elektrivõrgu baasil.

5. TULEKAITSE ABINÕUD.

Hoonete projekteerimisel lähtuda järgmistest tuleohutuse eeskirjadest ja standarditest:

- Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 a. määrus nr.97 - „Nõuded ehitusprojektile“
- Siseministri määrus nr 17, vastu võetud 30.03.2017 – „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded “
- Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“
- Tuleohutuse seadus, vastu võetud 05.05.2010, redaktsiooni jõustumise kuupäev 01.04.2021
- EVS 812-3:2018 - „Küttesüsteemid“
- EVS 812-2:2014+AC:2018 – Ehitiste tuleohutus. Osa 2: Ventilatsioonisüsteemid
- EVS 812-6:2012+A1:2013+AC:2016+A2:2017 - „Tuletõrje veevarustus“
- EVS 812-7:2018 - EHITISTE TULEOHUTUS. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded

Tulekustutusvesi saadakse lähimast tuletõrje veevõtukohest Pedassaare teel, mis asub planeeringualast ca 170m kaugusel.

Kinnistule projekteeritavate hoonete vähim vahekaugus naabekinnistute hoonestusest 8m. Naaberkinnistu omanikuga kooskõlastatult võimalik püstitada hooned kinnistu piirile lähemale, tingimusel, et ehituslike meetmetega tagatakse hoonetevaheline tuleohutus.

Hoonete min. tulepüsisvuseaste üksikelamutel ja abihoonetel TP3.

6. TERVISEKAITSE

KONTRUKTSIOONIDE HELIPIDAVUS – siseseinte helipidavus on $RW > 43$ dB

INSOLATSIOON – kõikidesse eluruumidesse on tagatud loomulik päikesevalgus paar tundi päevas

VENTILATSIOON – kõikidesse eluruumidesse on planeeritud vähemalt üks lahtikäiv aken, mida saab vastavalt vajadusele avada

VIIMISTLUS – siseviimsitluses järgida häid ehitustavasid

Koostanud: A.Sotskov