

TÖÖ

LEPING 07 - 06 - 18

TELLIJA

NADEŽDA STJOPKINA

OBJEKT

VÄLJA KINNISTU DETAILPLANEERING
SALMISTU KÜLA
KUUSALU VALD

STAADIUM

DETAILPLAANEERIMISPROJEKT (DP)

PLAANPLAAN

ARHITEKTUURIBÜROO OÜ

JUHATUSE LIIGE

RAIVO TABRI



KOOSTAS

RAIVO TABRI EAL VASTUTAV ARHITEKT
EVELY LIIV ARHITEKT



I SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

2. ARVESTATUD LÄHTEANDMED

3. OLEMASOLEV OLUKORD

3.1. Asukoht. 3.2. Maa kuuluvus; 3.3. Servituudialad planeeritud kruntidele; 3.4. Tehnovarustus; 3.5. Hoonestus; 3.6. Teed ja tänavad; 3.7. Haljastus

4. ARHITEKTUURNE PLANEERIMINE

4.1. Üldised ehitusõigused moodustatavatel kruntidel. 4.2. Üldist 4.3. Kruntimine ja hoonestus. 4.4. Haljastus ja heakord, 4.5. Teed ja tänavad, 4.6. Verikaalplaneerimine ja maaala kuivendusmaaparandus, 4.7. Tuletõrjeevarustus ja tuleohutus, 4.8. Veevarustus ja kanalisatsioon, 4.9. Elektrivarustus, 4.10. Side, 4.11. Küte, 4.12. Territooriumi bilanss

5. TURVALISUSE TAGAMISE NÕUDED

6. DETAILPLANEERINGU KOOSTASID

II LISAD

Alljärgnevad dokumendid Välja kinnistu DP kohta.

1. Kuusalu vallavalitsuse korraldus 10.05.2007, korralduse nr 462 „Detailplaneeringu algatamine Salmistu külas, Välja kinnistul ning lähtetülesande kinnitamine. 1 - lehel
2. Välja kinnistu detailplaneeringu lähtetülesanne. lisa Kuusalu Vallavalitsuse 10.05.2007. korraldusele nr 462 4 – lehel
3. Kuusalu Vallavalitsuse kiri 20.02.2008. nr 7-1.3/351-1. Raja I ja Raja IV ning Välja kinnistute detailplaneeringu eskiisi avaliku arutelu protokoll edastamine. 3 - lehel
4. PlaanPlaan Arhitektuuribüroo kiri Raja I ja Raja IV kinnistute detailplaneeringu esitamise läbivaatamiseks ja avalikustamiseks 30.01.2008 1 - lehel
5. Väljatrükk Välja kinnistu kinnisturaamatust seisuga 25.04.2008, Kinnistu uus registriosa nr. 10544302, katastritunnus 35201:002:0509 1 - lehel
6. Välja katastriüksuse plaan M 1:2000 1 - lehel
7. Välja geodeetiliste tööde aruanne, maa-ala topoplaan M 1:500. Geodeetiliste tööde aruande koostas Pajupuu Holding OÜ, töö nr 20JLO7, 20.07.2007.a. 6 – lehel
8. Eesti Energia AS, Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkond, tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 137837. 10.03.2008. 1 - lehel
9. Elion Ettevõtted AS tehnilised tingimused nr 8128086, 10.03.2008 1 - lehel
10. Kuusalu Soojus, väljastanud ühisveevärgiga liitumise tehnilised tingimused nr 16, 09.04. 2008 1-lehel
11. Naaberkiinnistu Jüri-Annukse ja Välja kinnistute omanike kokkulepe krundipiiride muutmise kohta. Avaldus – kokkulepe on allakirjutatud 01. oktoober 2007 a. 1 - lehel
12. Väljavõte Kuusalu valla üldplaneeringust 3 - lehel

III DP MENETLEMISE KÄIGUS ESITATUD KOOSKÕLASTUSED

1. Põhja Eesti Päästekeskus, nr 300408-3, 30.aprill.2008 / kooskõlastas Andur Soo
2. Harjumaa- ja Tallinna tervisekaitsetalitus
3. Eesti Energia, kooskõlastus
4. Elion Ettevõtted, kooskõlastatud
5. Kuusalu Soojus, kooskõlastatud

IV GRAAFILINE MATERJAL, DP JOONISED

Asukohaskeem		joonis 1
Maa-ala topo-godeetiline plaan	M 1: 500	joonis 2
Tugiplaan	M 1: 500	joonis 3
Põhijoonis	M 1: 500	joonis 4
Tehnovõrkude koondplaani ja vertikaal	M 1: 500	joonis 5
Insener tehniline joonis: elektrivarustus, sidevarustus, vesi- ja kanalisatsioon .		

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

Käesoleva detailplaneeringu (edaspidi DP) koostamise aluseks on Kuusalu Vallavalitsuse korraldus nr 462, 10.05.2007 detailplaneeringu algatamine Salmistu külas, Välja kinnistul ning lähteülesande kinnitamine. DP koostamise korraldamise ja finantseerimise õigus on üle antud Välja kinnistu omanikule Nadežda Sijopkinale.

Planeeritav maa-ala, Välja kinnistu 35201:002:0509 maa sihtotstarve on maatulundusmaa.

Käesoleva DP on planeeritud olemasolevale kinnistule kaks pereelamukrunti, ühe tootmismaa krundi ja üks liiklusmaa krundi. DP-ga antakse moodustatud kruntidele vastavalt maa sihtotstarbele ehitusõigused ja ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded, teedevõrgu ja liikluskorralduse planeeringu, vajalike insenervõrkude ja tehnorajatiste lahendused ning näeb ette planeeringu alale haljastuse ja heakorralduse põhimõttelise lahenduse.

2. DETAILPLANEERING ARVESTAB ALLJÄRGNEVATE LÄHTEANDMETEGA

Kuusalu Vallavalitsuse poolt DP projekti koostamiseks väljastatud lähteülesannetega.

Kuusalu valla üldplaneeringuga; Kinnistute topo-geodeetilise alusplaaniga M 1:500,

3. OLEMASOLEV OLUKORD

3.1. Asukoht

Planeeritav territoorium asub Salmistu külas, loodusliku rohumaaga alal. Planeeringuala suurus on 0,77 ha. Välja kinnistu põhjapoolsele alale jääb Kuusalu –Valkla tee 50,0m laiune teekaitsevöönd ja 60,0m laiune tee sanitaarkaitsevöönd. Olemasolevat kinnistut läbivad ida – lääne suunas ja põhja – lõuna suunas 0,4 kW madalpinge õhuliinid, millele tuleb seada servituudiala Eesti Energia kasuks.

Välja kinnistu põhja poolsele alale jäävad looduskauind ranna mändide grupp, mida tuleb kindlasti säilitada. Uus Lootuse tee rajada nii, et oleval mändid säiliks. Juurdesõit planeeritud Lootuse elamualale toimub Kuusalu-Valkla teelt Planeeritava maa-ala sihtotstarve on maatulundusmaa. Maa-ala on väheste reljeefiga, kogu kinnistu osas on langus idast lääne suunas, kõrguste vahe ca 1,8m (+10.80 – +9.00).

3.2. Maa kuuluvus

Planeeritav Välja kinnistu kuulub Nadežda Stjopkina-le. Planeeritava Välja kinnistu põhjapiiri naabriks on Kuusalu-Valkla teemaa piir. Välja kinnistu idapiiri naabriks on Kärka kinnistu - maatulundusmaa, lõunapiiri naabriteks on Laane 5, Laane 6, Laane 7 ja Laane 8 elamumaa krundid ja läänepiiri naabriteks on Laane Pumbamaja – tootmismaa, Keskuse ja Ületee kinnistud – maatulundusmaa ja Juri-Annukse elamumaa krunt.

3.3. Servituudialad planeeritud kruntidele.

Lootuse tee 2 krundile tuleneb seadustest Kuusalu-Valkla tee teekaitsevöönd ja sanitaarkaitsevöönd. Eesti Energia kasuks tuleb seada servituudialad olemasolevat kinnistut läbivatele ida – lääne suunas ja põhja – lõuna suunas 0,4 kW madalpinge õhuliinide tarvis.

3.4. Tehnovarustus

Planeeringualale jäävad Eesti Energiale kuuluvad 0,4 kW madalpinge õhuliinid säilitatakse esitatud planeeringu lahendusega.

3.5. Hoonestus

Hooneid ja rajatise planeeringualal ei ole. Kinnistu on hoonestamata, maasihtotstarve on maatulundusmaa

3.6. Teed ja tänavad

Planeeringualal olemasolev juurdesõidutee, mis tagab juurdepääsu olemasolevatele kruntidele.

3.7. Haljastus

Planeeritava ala – on rohumaa / karjamaa vähesel osal ka madal väheväärusliku lehtpuu võsa ja metsaga kaetud märgala. Kaitsta ja säilitada tuleb antud planeeringu alal kasvavaid väärtuslikku kõrghaljastust kadakaid ja ranna mände. Olemasolevat kõrghaljastust tuleb maksimaalselt säilitada. Olemasolevate elamute ümbrus on kujundatud nii ilu- kui ka tarbeaiana. Eraldi tuleb planeeringu alal kaitsta Kuusalu-Valkla teelt planeeritud mahasõitu Lootuse teele, kuhu jäävad ilusad mändid. Planeeritud kruntidel liikumine tuleks korraldada suuremal jaol pinnasteedel. Kruntidele sissesõiduteed võiksid olla lühikesed ja antud osa ainult tugevdatud killustikpadjal ja kaetud tolmuva katteda. Ei ole soovitatav kogu krundi osale suuri sissesõiduteid ja parklaalasid ette näha.

4. ARHITEKTUURNE PLANEERIMINE

4.1. Üldised ehitusõigused moodustatud kruntidel:

1. LOOTUSE TEE 2

- krundi suurus on 3172,0 m²;
- krundi sihtotstarve on 100% väikeelamumaa;
- krunt moodustatakse kinnistust Välja (35201:002:0509, maatulundusmaa);
- krunt on planeeritud Kuusalu-Valkla teemaa piirile;
- krunt asub Salmistu-Valkla riigimaantee 50,0 m laiuses teekaitsetsoonis ja 60,0 m laiuses sanitaarkaitsetsoonis;
- Kuusalu-Valkla tee vasakpoolse sõiduraja äärest, krundi põhjapiirist on ehituskeeluala 30,0 m, mis on planeeringuga määratud ka Kuusalu-Valkla teekaitsevööndiks;
- krundi idapiirist jääb ehitusala 4,0m
- ehituskeeluala krundi lõunapiirist on 16,0m ja läänepiirist on 6,0m;
- krundile võib rajada ühe pereelamu ja ühe abihoone;
- elamu on ühe või kahe korruseline, sokli max kõrgus kuni 0,6m ja suurim elamu kõrgus hoone soklist on kuni 8,0m;
- pereelamu ja abihoone katusekalle on 38° - 45°;
- abihooned ühe kuni kahe korruselised, sokli max kõrgus maapinnast 0,4m ja abihoone suurim abihoone kõrgus solist kuni 6,0m;
- ehitiste suurim lubatud ehituslune pind on kuni 450m² ;
- elamu ehitusjoon on üldjuhul vaba, kaaluda võimalust, et elamu ehitusjoon siduda paralleelselt või risti krundi idapiiriga;
- hoonete välisviimistluses kasutada loodulikke materjale (puit, vineer, looduskivi – paekivi, savitellis ja silikaatkivi) ning fassaadidel kasutatavateks värvideks olgu pastelsed värvitoonid.
- Frees- ümar- või tahutud palkidest välisfassaadi pindasid kasutada ei tohi;
- elamu minimaalne tulepüsivusaste on TP-3;
- krundile juurdepääs toimub Kuusalu – Valkla teelt;
- normatiivne parkimisvajadus krundil on 3 parkimiskohta, parkimine lahendatakse omal krundil;
- krundi Kuusalu-Valkla teepoolne ja Lootuse teepoolne piire tsiingitud terasvõrk- või puitlipp/latt piire kõrgus 1,2 m. Samuti peab jälgima naaberkrundi Lootuse tee 4 piiret, et oleks tagatud ühtne lahendus Kuusalu-Valkla teelt sissesõites Lootuse teele;
- krundi ida- ja lõunapiirile näha ette tsiingitud terasvõrk- või puitlipp/latt piire, max kõrgus 1,4m;
- krundi läänepiiri taha jääva Lootuse tee teemaa läänepiirile kaaluda võimalust rajada madal dekoratiivhekk-madalhaljastus, nii tagatakse olemasoleva kauni looduse vaadeldavus – vaated metsaalale. Muidugi, juhul kui naaberkinnistud hakkavad hoonestust rajama siis oleks mõistlik ka antud piirile võrkpiire rajada. Kui rajatakse Lootuse teemaa lääne piire, siis võibolla ei oleks tarvis rajada planeeritud Lootuse tee 2 krundi läänepiirile terasvõrkpiiret, vaid jääb selleks visuaalseks piiriks dekoratiivhekk. mõlema krundi õuest;

2. LOOTUSE TEE 4

- krundi suurus on 2843,0 m²;
- krundi sihtotstarve on 100% väikeelamumaa;
- krunt moodustatakse kinnistust Välja (35201:002:0509, maatulundusmaa);
- krunt on planeeritud Kuusalu-Valkla teemaa piirile;
- krunt asub Salmistu-Valkla riigimaantee 50,0 m laiuses teekaitsetsoonis ja 60,0 m laiuses sanitaarkaitsetsoonis;
- Kuusalu-Valkla tee vasakpoolse sõiduraja äärest, krundi põhjapiirist on ehituskeeluala 30,0 m, mis on planeeringuga määratud ka Kuusalu-Valkla teekaitsevööndiks;
- krundi idapiirist jääb ehitusala 4,0m
- ehituskeeluala krundi lõunapiirist on 16,0m ja läänepiirist on 6,0m;
- krundile võib rajada ühe pereelamu ja ühe abihoone;
- elamu on ühe või kahe korruseline, sokli max kõrgus kuni 0,6m ja suurim elamu kõrgus hoone soklist on kuni 8,0m;
- pereelamu ja abihoone katusekalle on 38° - 45°;
- abihooned ühe kuni kahe korruselised, sokli max kõrgus maapinnast 0,4m ja abihoone suurim abihoone kõrgus solist kuni 6,0m;

- ehitiste suurim lubatud ehitusalune pind on kuni 450m^2 ;
- elamu ehitusjoon on üldjuhul vaba, kaaluda võimalust, et elamu ehitusjoon siduda paralleelselt või risti krundi idapiiriga;
- hoonete välisviimistluses kasutada loodulikke materjale (puit, vineer, looduskivi – paekivi, savitellis ja silikaatkivi) ning fassaadidel kasutatavateks värvideks olgu pastelsed värvitoonid.
- Frees- ümar- või tahutud palkidest välisfassaadi pindasid kasutada ei tohi;
- elamu minimaalne tulepüsivusaste on TP-3;
- krundile juurdepääs toimub Kuusalu – Valkla teelt;
- normatiivne parkimisvajadus krundil on 3 parkimiskohta, parkimine lahendatakse omal krundil;
- krundi Kuusalu-Valkla teepoolne ja Lootuse teepoolne piire tšingitud terasvõrk- või puitlapp/latt piire kõrgus 1,2 m. Samuti peab jälgima naaberkrundi Lootuse tee 4 piiret, et oleks tagatud ühtne lahendus Kuusalu-Valkla teelt sissesõites Lootuse teele;
- krundi ida- ja lõunapiirile näha ette tšingitud terasvõrk- või puitlapp/latt piire, max kõrgus 1,4m;
- krundi läänepiiri taha jääva Lootuse tee teemaa läänepiirile kaaluda võimalust rajada madal dekoratiivhekk-madalhaljastus, nii tagatakse olemasoleva kauni looduse vaadeldavus – vaated metsaalale. Muidugi, juhul kui naaberkinnistud hakkavad hoonestust rajama siis oleks mõistlik ka antud piirile võrkpiire rajada. Kui rajatakse Lootuse teemaa lääne piire, siis võibolla ei oleks tarvis rajada planeeritud Lootuse tee 2 krundi läänepiirile terasvõrkpiiret, vaid jääb selleks visuaalseks piiriks dekoratiivhekk. mõlema krundi õuest;

3. LOOTUSE TEE

- krundi suurus on 1508m^2
- krundi sihtotstarve on 100% LT- tee ja tänavamaa / eratee
- krunt moodustatakse kinnistust Välja 35201:002:0175, maatulundusmaa
- krunt asub osaliselt 50,0 m laiuses teekaitsetsoonis ja 60,0 m laiuses sanitaarkaitsetsoonis
- teemaa laius on planeeritud 11. m s.o. ala laius, mis jääb moodustatud ja olemasolevate kruntide vahele
- krundile on planeeritud servituudi alad Eesti Energia-, Kuusalu Soojus- ja Elion ettevõtete kasuks
- krundile juurdepääs toimub Kuusalu-Valkla teelt
- krundi lõppu on planeeritud 12,0x12,0m suurune plats tuletõrjeautodele ümberpööramiseks. Plats on kaetud samaväärse kattega, mis on kvartalisisesel teel

4. VÄLJA TOOTMISMAA

- krundi suurus on $186,6\text{m}^2$;
- krundi sihtotstarve on 100% OE – elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa (trafo-alajaam);
- krunt moodustatakse kinnistust VÄLJA (35201:002:0175, maatulundusmaa);
- krundile võib rajada ühe ühekorruselise hoone;
- ehitiste suurim lubatud ehitusalune pind on kuni 30m^2 ;
- ehitusjoon on krundi ida-, lõuna ja läänepiirist vähemalt 2,0m-3,0m kaugusel ;
- hoonete minimaalne tulepüsivusaste on TP-1;
- krundile juurdepääs on Mereraja kergliiklusteelt;

4.2. Üldist

Planeeritavate kinnistute maasihtotstarve on pereelamu maa, tee ja tänava maa, kergliiklusmaa ja tootmismaa. DP lahendus lähtub Välja kinnistute piiridest. Detailplaneeringu koostamisel on lähtutud kõrghaljastuse maksimaalsest säilitamisest ning uute tehnorajatiste vajadusest ning olemasolevatest juurdepääsuteedest, millele tuginedes on loodud uued võimalikud liikluskorralduse põhimõtted.

4.3. Kruntimine ja hoonestus

Välja kinnistule on planeeritud 2 pereelamu krunti. Kruntide kuju ja suuruse planeerimisel on arvestatud olemasolevate kinnistute piiridega, oleva looduskeskkonnaga, kus maksimaalselt säilitatakse väärtuslik kõrghaljastus Terviklik ja arhitektuurselt ühtne elukeskkond kujundatakse hoonestuse mahtudega ja mis samas arvestab kruntidele antud ehitusõigustega ja planeeritud liikluskorraldusega. Detailplaneeringuga on määratud kruntidele maksimaalne ehitusalune pind 450m^2 . Ühel krundil võib olla 2 ehitist, sh. üks pereelamu ja üks abihoone. Hooned võivad olla kuni kahe korruselised, maksimaalne soklikõrgus 0,6m ja hoone kõrgus soklist 8,0 m .

Hoonete sidumisel kruntidele tuleb arvestada ilmakaartega ja ehitusaladega, mis on määratud DP-ga. Pereelamu ja abihooone projektid ning asukoht krundil tuleb eskiisi staadiumis kooskõlastada Kuusalu Vallavalitsusega.

4.4. Haljastus ja heakorrastus

Kruntidel tuleb säilitada väärtuslik kõrghaljastus kadaka salad, rannamännid jne. DP määratud ehitusalal puude mahavõtmine toimub Kuusalu Vallavalitsusega kooskõlastatult. Kuna krundi sisemine planeering peab moodustama ühtse terviku koos hoonete, teede ja platside ning kõrg- ja madalhaljastusega, lahendatakse see koos pereelamutele projektide koostamise mahus.

Olmejäätmete kogumine elamukruntidel toimub ühte või kahte konteinerisse, nende asukohad täpsustatakse hoone projekteerimisel ja krundi planeerimisel. Krundil asuva prügikonteineri tühendamiseks peab omanik sõlmima lepingu Kuusalu vallas vastavat teenust pakkuva ja tegutsemisluba omava ettevõttega. Olmepaber, klaastaara, alumiinium tuleb koguda vallas asuvatesse sorteeritud jäätmete konteineritesse ning ohtlikud jäätmed tuleb viia vastavalt vallas asuvatesse kogumis- või üleandmispunktidest.

4.5. Teed ja tänavad.

Detailplaneering teeb ettepaneku teekaitsevööndi ja sanitaarkaitsevööndi vähendamiseks 30,0 m-ni, kuna antud maantee on Salmistu küla tiheasustusalala läbiv tee ja liikluskorraldus näeb ette küla teel liikumiskiiruse 40,0 km/h, seega antud kiirusel ei looda niivõrd suurt müra, et peaks hakkama planeeritud elamuid kaitsma müra tõketega/vallidega. Kindlasti tuleb kasuks Salmistu külale just sellised niinimetatud nähtamatud piirid planeeritud kruntide ümber, et tagada hoopis küla teelt ja planeeringu alale projekteeritud hoonetest avarad ja ilusad vaated. Planeeritud Lootuse tee on eratee. Lootuse tee on planeeritud tupikteena, kus tee lõppu on ette nähtud kattega plats 12,0x12,0m, et oleks tagatud tuletõrjeautode ümberpööramine. Sissesõit Lootuse erateele toimub läbi vastavalt tee algusesse planeeritud suletava tõkkepuu kaudu, mis asub vahetult Kuusalu-Valkla teelt mahasõidu kohast 8-10m kaugusel, et kvartalis sissesõitev auto ei takistaks külateel liiklejaid. Antud lahendus tagab elamukvartalis turvalisema liikluskorralduse ja nii ei hakka ka antud kvartalis tekkima võõraid juhuslikke parkivaid autosid.

Lootuse tee tuleb nii välja ehitada, et säiliks olemasolev männipuude grupp, teede ehitamisel tuleb arvestades ala looduslikke iseärasusi. Teed on kahesuunalised ja samaliigilised. Liiklus korraldatakse planeeritaval alal parema käe reegli alusel. Teed on juurdepääsuteed. Projektkiirus teedel on 30 km/h. Ala edasisel projekteerimisel tuleb kasutada liikluse rahustamise võtteid. Planeeritud Kuusalu – Valkla tee pealesõitudel tuleb tagada nähtavuskolmnurgad mõõtmetega 25x25 m Mereraja teelt ja Mereraja tee 2 krundilt väljasõiduks Kuusalu-Valkla tee. Kui ristmikud on tõstetud võib nähtavuskolmnurga mõõtmeid vähendada kuid minimaalselt peavad nad olema 20x20m, kusjuures kolmnurga moodustavad kaugused võetakse pealesõidu suunal tee servast ja ristuvatel teel pealesõidu suunalise tee teljest.

Planeeritud Lootuse tee teemaa laius on 11,0m, millest asfaltkattega tee moodustab 4,4m, mõlemal pool 0,5m laiune killustikuriba ja teest ülejäänud osa on planeeritud tehnovõrkude trasside alaks - haljasalaks.

Lootuse tee varustatakse 5m. kõrguste tänavavalgustuse postidega ca 20m vahemaa tagant.

4.6. Vertikaalplaneerimine ja maaala kuivendus-maaparandus

Sadevete kanalisatsioon detailplaneeringu alal puudub. Üldjuhul toimub pinnasvee ja vihmavee ärajuhtimine pinnasesse oma kinnistu piires, mis arvestab olemasolevat reljeefi ja Salmistu külas väljakujunenud olukorda. Projekteeritud Lootuse tee sadevesi juhitakse naaberkinnistu ja projekteeritud Lootuse tee vahele jäävale haljasalale. Perspektiivis võiks ette näha sadevee ärajuhtimise läbi läänepoolse naaberkinnistu ja sealt edasi juba olemasolevasse kraavi, mis suubub läbi Raja kinnistu merre. Lõplik vihmavee ärajuhtimise lahendus antakse Lootuse tee tööprojekti mahus, kus antakse ka sadevee drenaaži kooskõlastamine naaberkinnistu omanikega.

4.7 Tuletõrjeveevarustus ja tuleohutus.

Tulekustutusvesi saadakse Salmistu- Valkla tee äärde planeeritud ühisveevärgi trassile projekteeritud tuletõrjeveevõtu hüdrandist. Vastavalt Kuusalu valla arengukavale ehitatakse ühisveevärg Salmistu külasse välja 2010 aasta sügiseks. Juhul kui alustatakse planeeritud kruntidele valmis ehitatud elamutele kasutusloa taotlemist ja selleks ajaks ühisveevärg ei ole valmis ehitatud siis tuleb elamukvartalis välja ehitada tootmismaa krundile tuletõrje veevõtukoht 54m³. Kuusalu valla arengukavas planeeritud tuletõrje veevõtuhüdrant jääb planeeritud kvartalist vähem kui 150m kaugusele. Detailplaneeringu alale projekteeritud Lootuse tee ja krundisisesed teed peavad vastama EPN 10.1; 7.1.1. nõuetele see

tähendab, et kõik juurdepääsuteed peavad olema vähemalt 3,5m laiad, tupiktee pikkus ei tohi ületada 150,0m ja tupiktee lõpus on tuletõrje-ja päästetehnikale ümberpööramise platsid 12,0x12,0m.

Detailplaneeringu alal asuvad hooned on lubatud ehitada maksimaalselt üks korrus + katusekorrus ning projekteeritud maapinnast kuni 8,6 m kõrged. Elamute püstitamiseks kasutatavate ehitusmaterjalide tulepüsivus, kütteseadmed, suitsulõõrid ja tuletõkketarindid peavad olema kooskõlas EPN 10 nõuetega. Planeerimislahendus arvestab krundil oleva tuleohutuskuja 4,0m naaberkrundi piirist. Tuleohutuskuja kahe krundi ulatuses on 8,0m. Tuleohutuskuja 4,0m lubab vabalt valida hoonete konstruktsioone ja kattematerjale. Üldjuhul ehitusala kaugus krundi piirist 4,0

Hoonete vahelised tuleohutuskujad on vastavuses normidega.

Osa 1. Üldeeskiri. Tule leviku takistamiseks ühelt hoonelt teisele tuleb ehitised teineteisest eraldada tuleohutuskujaga (vt .tabel)

EHITISE TULEPÜSIVUSKLASS	TP 1	TP 2 ja TP3
TP 1	4	4
TP 2 JA TP 3	4	4

Ehitatavad hooned tohivad asuda ainult DP määratud ehitusalas, keelualasse võivad ulatuda katuseräästad ja konsoolsed varikatused mitte rohkem kui 0,5m ulatuses.

4. 8. Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustus

Projekteeritud elamukvartal saab joogi- ja tarbevee planeeritavast ühisveevärgist, vastavalt Kuusalu Sooju poolt väljastatud ühisveevärgiga liitumise tehnilistele tingimustele nr 16, 09.04.2008.

Veevajadus: $Q = 1 \text{ m}^3/\text{d}$; $q = 0,5 \text{ m}^3/\text{h}$

Veega varustamiseks on planeeritud tänavatorustikust rajatavale tupikteele.

Veetorustik ühendada perspektiivse Kuusalu-Valkla maantee äärde rajatava veetorustikuga d110.

Tänav torustikud teha plasttorudest d32. Kinnistuühendused teha plasttorust d32. Kõikidele moodustatavatele kinnistutele on ette nähtud liitumispunktid. Liitumispunkt on üldjuhul väljaspool kinnistut. Liitumispunktiks on maakraan DN25. Tööprojektiga täpsustatakse täiendavalt liitumispunktide asukohti. Haruliinid on varustatud sulgemisventiilidega, mis võimaldavad toitetrassist sõltumatult teha montaažitöid planeeritud haruliinidel. Kõikidele paigaldatavatele plasttorudele tuleb paigaldada spetsiaalne avastuslint. Uutele tarbijatele on ettenähtud kinnistu piiritagune liitumispunkt AVK-tüüpi maa-aluse kraaniga, mille ette tuleb ehitada plasttorust kolonn pika spindliga ja kolonn tuleb lõpetada maapinnal malmkapega.

Kuusalu-Valkla maantee veetorustikule on planeeringu alasse ette nähtud 1 tuletõrje hüdrant.

Sademete veed: $Q = 200 \text{ m}^3/\text{h}$;

Sademete veed juhitakse kinnistu piires immutamise teel pinnasesse. Lisaks saab vertikaalplaneeringuga juhtida vett ka kinnistuid läbivasse ojja.

Kanalisatsioon.

Kanaliseeritavad heitveed: $- Q = 1 \text{ m}^3/\text{d}$;

Piirkonnas puudub ühiskanalisatsioon.

Kuni ühiskanalisatsiooni rajamiseni kogutakse igal kinnistul eraldi reoveed kogumiskaevudesse. Kogumiskaevudeks kasutada veetihedaid plastmahuteid $V_{\min}=10 \text{ m}^3$.

Sademete veed : $- Q = 120 \text{ m}^3/\text{h}$;

Sademete veed juhitakse kinnistu piires immutamise teel pinnasesse.

Projekteeritud elamute heitveed juhitakse esialgu krundile planeeritud kinnistesse kogumismahutitesse, mida tühjendab vastavat tegevusluba omav ettevõtte. Kui omavalitsus ehitab välja ühiskanalisatsiooni siis planeeritud krundi omanikud peavad ühinema antud kanalisatsioonitrassiga. Sade- ja pinnaseveed immutatakse kinnistu siseselt, arvestades sellega, et planeeritav maapinna kalle on krundi lääne piiri poole projekteeritava Lootuse tee äärde jääva haljasala poole. Mahutid peavad olema PVC-plastist, vett mitte läbilaskvad. Mahutid peavad olema varustatud täiteanduriga, mis annab häiret elamu elektrikilbis. Elamute heitvee väljaveo koht on Kuusalu puhastusseade, kus on vastav vaba võimsus olemas.

Krundil omanikul sõlmida leping reovee väljavedamiseks kohalikku heitvee pürglasse Kuusalu vallas vastavat teenust pakkuva ja tegutsemisluba omava ettevõttega.

Juhul kui ehitatakse välja ühiskanalisatsioon, siis kaaluda võimalust, et Lootuse tee äärde jäävale haljasalale näeb DP ette vabalangu kanalisatsioonitrassile servituudi ala. Antud trassist juhitakse heitvesi juba perspektiivsesse Kuusalu-Valkla teeäärseesse tsentraalsesse kõrgsurvekanalisatsioonitrass

(toodud trassi peaks perspektiivis välja ehitama kohalik omavalitsus, et oleks võimalik parandada Salmistu küla ja rannaaladele jäävate elamurajoonide elukeskkonda vt. Kuusalu valla üldplaneering.

4.9. Elektrivarustus

Käesoleva projektiga on lahendatud Välja kinnistu detailplaneeringu elektrivarustus vastavalt. Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Tallinn-Harju Piirkonna tehnilistele tingimustele nr. 137837, 10.03.2008a.

4.9.1 Üldist

DP alale planeeritud 2 pereelamu krunti paikneb Kuusalu – Valkla teest lõuna pool

Projekti koostamise käigus on jälgitud Eesti Vabariigi seadusi ja määrusi (EEI, ET)

4.9.2 Arvutuslikud koormused

Elamud 2 tk peakaitse 3F, 32 A , $21 \times 32 = 672$ A s.o.448 kVA

Üheaegsustegur $0,7 \times 0,7 = 313,6$ kVA

Välisvalgustus $10 \times 0,125 = 1,25$ kVA

Vastavalt arvutuslikele koormustele on valitud trafo võimsuseks vastavalt 250 kVA

Elamukvartal (2 eramut) saab toite ühest planeeritavast komplektalajaamast 10/0,4 kV HEKA SB alajaamast trafo võimsustega vastavalt 320kVA ja 250 kVA.

4.9.4. 0,4 kV liinid

Planeeritava elamukvartali toide on ettenähtud ringliinidega kaabelliinidega piki kvartali siseseid teid . Liitumiskilbid (1, 2 3 arvestilised)paigaldada kruntide piiridele.

3-arvestilisi - 3 tk

2- arvestilisi -8 tk

4.9.5.Välisvalgustus.

Välisvalgustus on ettenähtud lahendada kaabelliinidega tsingitud terasmastidel.

Valgustid metallhalodiid lampidega.

Alajaama juurde näha ette välisvalgustuse juhtkilbid n(1 tk)

4.10. Sidevarustus

Kvartali telefoniseerimine on võimalik vastavalt sidevarustuse tehnilistele tingimustele nr 8128086, 10.03.2008.Sidevarustusega ühinemine on võimalik Kuusalu–Valkla teeääres olevast sidekanalisatsioon trassiga. DP projektis on antud sidevarustuse põhimõtteline lahendus.

4.11. Küte

Hoonete küte on ette nähtud lokaalne või tsentraalne, tahkekütuse- vedelkütuse või elektrikütte baasil. Kasutada ökonoomseid kohalikul kütusel põhinevaid lahendusi.

4.12. Territooriumi bilanss ja põhilised tehnilised näitajad

Planeeritava ala suurus	7710,0m2		
Planeeritava ala bilanss			
Pereelamumaa	EE	6 015,0m2	/ 78,0 %
Transpordimaa	LT	1 508,0m2	/ 19,6%
Tootmismaa	OT	186,0m2	/ 2,4%

Planeeritavale maa-alale on kavandatud 2 pereelamukrunti, üks transpordimaa krunti, üks tootmismaa krunt.

5. TURVALISUSE TAGAMISE NÕUDED.

Turvalisuse tagamise nõuded planeeritaval alal tuginevad EV Standardile EVS 809 1:2002.

Euroopa Linnaharta sätestab Euroopa linnaelanike põhiõigused, muuhulgas ka õiguse elada turvalises linnas, kus oleks võimalikult vähe kuritegevust , õigusrikkumisi ja vägivalda.

Planeeritav ala vastab turvalise küla nõuetele. Planeeritav ala on hoonestatud ja heakorrastatud, planeeringualale jääb tupiktee, välja on ehitatud kvartalisisene tänavavalgustus. Võimalik on veel kogu elamukvartalit valvata videokaameratega. Soovitav on veel täiendavalt kasutada sissesõiduteel turvasilmaga elektroonilisi väravaid või tõkkepuud.

6. DETAILPLANEERINGU KOOSTASID:

1. Arhitektuurne osa	arhitekt	Raivo Tabri
	Arhitekt	Evelyn Liiv
2. Vertikaalplaneerimine, teed ja liiklus	insener	Raivo Tabri
3. Veevarustus ja kanalisatsioon	insener	Raivo Saidlo
4. Elektrivarustus ja side	insener	Tõnu Pomerants
5. Geodeetilised mõõdistustööd	insener	

Raivo Tabri

From: Ülle Bondartsuk [Ülle.Bondartsuk@energia.ee]
Sent: 10. märts 2008. a. 13:28
To: raivo@plaanplaan.ee
Subject: Tehnilised eeltingimused

EESTI ENERGIA AS
OÜ JAOTUSVÕRGU TALLINN-HARJU REGIOON

TEHNILISED TINGIMUSED DETAILPLANEERINGUKS Nr. 137837

Väljastatud: 10.03.08
Kehtivad kuni: 10.03.10

1. Tehniliste tingimuste taotleja: PlaanPlaan Arhitektuuribüroo OÜ
Taotleja aadress: Fr.Kuhlbarši 1 Tallinn Tallinn 10128
Taotleja telefon: 5340 6087

2. Liidetava elektripaigaldise iseloomustus: detailplaneering
Tehnilised tingimused detailplaneeringuks Välja MÜ Salmistu Kuusalu vald Harju maakond

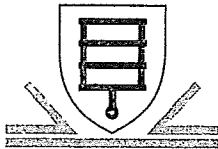
3. Tehniliste tingimustega kehtestatakse liitujale liitumisjuhtmestiku
projekteerimiseks järgmised nõuded :
Võrguühenduse lubatud maksimaalne läbilaskevõime amprites: Nimivool erinev

Elektriline aadress:
Toitealajaam: KUUSALU 110/35/10 Toitefiider: AIANDI:KUU
Jaotusalajaam: Salmistu Jaotusfiider: F3

Välja maaüksuse elektrenergia varustamine planeerida Salmistu alajaama baasil.
Tarbijate varustamiseks elektrienergia näha ette jaotus- ja liitumiskilbid.
Planeeringus ühildada teedega elektriliini(de)
koridor(id) toitepunktist kuni liitumiskilpideni. Liitumiskilbid planeerida tarbijate
kruntide piiridele teealasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad
(Viide- Nõuded madalpinge kaablivõrgu projekteerimiseks). • Detailplaneeringuga
moodustatavatel ehituskruntidel tuleb seada OÜ-le Jaotusvõrk notariaalne
maakasutusõigus enne kinnistu(te) müüki.
Planeeringu kooskõlastus toimub aadressil Kadaka tee 63 tuba 131. E K R kell 9-12.
tel/faks 71 54 615. Kooskõlastamise päevaks esitada planeeringu tehnoorkude
graafiline osa ka digitaalkujul *.dwg formaadis (varasem ver.
juuni 2004) disketil või saata aadressil: jvtallinn.kooskolastus@energia.ee.
Planeeringu tehniline lahendus peab enne kooskõlastamist saada kirjaliku heakskiidu
tehnilised tingimused väljastanud isikult. • Väljastpoolt detailplaneeringuala
sisenevatele elektriliinidele peab olema sõlmitud OÜ Jaotusvõrk kasuks kirjalik
kokkulepe.
Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist
projekteerib ja ehitab OÜ Jaotusvõrk elektrivõrgu. • Liitumislepingu sõlmimiseks
tuleb OÜ-le Jaotusvõrk esitada moodustatud kinnistute aadressid. • Kehtestatud
detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus,
sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Eesti
Energia ASi Klienditeenindus poole.

Aarne Juhanson
Tallinn-Harju võrguehitussektori projektijuht

Eini Lepa
71 54 270



K O O P I A

KUUSALU VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Kiiu

10. mai 2007 nr 462

Detailplaneeringu algatamine Salmistu külas, Välja kinnistul ning lähteülesande kinnitamine

Kuusalu Vallavalitsus, lähtudes Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse paragrahvi 6 lõikest 1, Kuusalu Vallavolikogu 19.12.2001.a otsusega nr 68 kehtestatud Kuusalu valla üldplaneeringust, Kuusalu Vallavolikogu 26.06.2003 määrusega nr 17 kinnitatud Kuusalu valla ehitismäärusest, Planeerimisseaduse paragrahvi 10 lõikest 1, 5 ja 6, Nadežda Sijopkina avaldusest detailplaneeringu algatamiseks (09.11.2007 nr 7-1.1/3595), planeeringute komisjoni 21.11.2006.a ja 08.05.2007.a ja ettepanekutest, annab järgmise

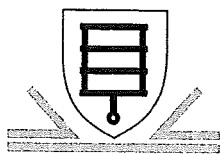
korralduse:

1. Algatada detailplaneering Salmistu külas Välja kinnistul (35201:002:0509).
2. Anda nõusolek Salmistu külas Välja kinnistul detailplaneeringu koostamise korraldamiseks ja finantseerimiseks Nadežda Sijopkinale.
3. Kinnitada detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt lisale.
4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

Kalmer Märtson
Vallavanem

Maire Link
Vallasekretär





KUUSALU VALLAVALITSUS

Pr Nadezda Sijopkina
Paldiski mnt 149-59
13517 TALLINN

Teie: 08.11.2006

Meie: 10.05.2007 nr 7-1.1/3595-1

Detailplaneeringu algatamisest

Lugupeetud proua Sijopkina

Käesolevaga teatame, et Kuusalu Vallavalitsuse 10.05.2007.a korraldusega nr 462 on Kuusalu vallas Salmistu külas Välja kinnistul (35201:002:0509) algatatud detailplaneering.

Vastavalt planeerimisseadusele on vajalik sõlmida detailplaneeringu koostamise korraldamise ja finantseerimise lepingud planeeringu koostaja, planeeringu koostamisest huvitatud isiku ning Kuusalu Vallavalitsuse vahel. Palume lepingute sõlmimiseks pöörduda Kuusalu vallaarhitekti poole, kui olete välja valinud planeeringu koostaja ning asunud planeerima.

Lugupidamisega

Kalmer Märtson
Vallavanem

Lisa: Kuusalu Vallavalitsuse 10.05.2007.a korraldus nr 462.

Kadi Raudla tel 606 6379
E-mail: kadi.raudla@kuusalu.ee

Lisa
Kuusalu Vallavalitsuse
10.05.2007.a
korraldusele nr 462

VÄLJA KINNISTU DETAILPLANEERING LÄHTEÜLESANNE

Tellija: Nadežda Sijopkina.
Lähteülesande kehtivusaeg: 10.05.2009.a.
Projekti nimi: VÄLJA KINNISTU DETAILPLANEERING (edaspidi DP).
Kinnistu katastrinumber: 35201:002:0509.
Kinnistu suurus: 1,01 ha.
Planeeringu koostaja: tellija valikul vastavalt kehtivale seadusandlusele.

I LÄHTEÜLESANDE KOOSTAMISE ALUSED

1. Avaldus detailplaneeringu algatamiseks.
2. Planeerimisseadus(edaspidi PS).
3. Kuusalu valla ehitusmäärus.
4. Kuusalu valla üldplaneering.

II DETAILPLANEERINGU EESMÄRK

1. Kinnistu jagamine üksikelumukruntideks minimaalse suurusega 2500 m².
2. Ehitusõiguse ja maakasutuse sihtotstarvete määramine.
3. Uute hoonestus- ja planeerimistingimuste määramine.
4. Juurdepääsuteede, jalgte, parkimise ja tehnovõrkude lahendamine.
5. Heakorrustuse ja haljastuse lahendamine.
6. Kõigi vajalike piirangute ja servituutide määramine.
7. Aadresside andmine.

III ARVESTAMISELE KUULUVAD VAREM KOOSTATUD PROJEKTID

1. Kuusalu valla üldplaneering. Üldplaneering on kehtestatud Kuusalu Vallavolikogu poolt 19.12.2001 otsus nr 68.

IV OLEMASOLEVAD GEODEETILISED ALUSPLAANID JA GEOLOOGILISED UURIMISTÖÖD

1. Digitaalne Eesti põhikaart M 1:10 000.

V NÕUTAVAD GEODEETILISED ALUSPLAANID JA GEOLOOGILISED UURIMISTÖÖD

1. Teostada topo-geodeetilised uurimistööd M 1: 500 koos tehnovõrkudega.
2. DP aluskaardiks võtta digitaalselt mõõdistatud topo-geodeetiline alusplaan täpsusega M 1:500 (mõõdistatud plaan mitte vanem kui kaks (2) aastat).
3. Mõõdistus peab kajastama planeeritava maaüksuse ümber olevat 15,0 m laiust ala. Topo-geodeetiline alusplaan koos uurimistöö aruandega ning koostatud detailplaneering esitada digitaalselt Kuusalu Vallavalitsusele DWG formaadis.

KOOSTAJA
ZOJA KOSTRITSKI
REGISTRIPIDAJA
10.05.07

VI OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Planeeritav ala asub Salmistu külas, tiheasustusalal, kinnistu piirneb Laane a/ü ning Salmistu küla läbiva maanteeaga. Kinnistu on hoonestamata, ühtlase reljeefiga. Kõrghaljastus puudub.

VII NÕUDED KOOSTATAVALE DETAILPLANEERINGULE

1. Koostada DP ala kontaktvööndi analüüs nii seletuskirjas kui eraldi joonisena. Analüüsis tuua välja planeeritava mõju ümbritsevatele küladele ning planeeringuga tekkiv tänavavõrgustik. Kajastada ka planeerimata naaberkruntide perspektiive.
2. Koostada käsitletava maa-ala detailplaneering topo-geodeetilisel alusplaanil mõõtkavas M 1:500 või M 1:1000 koos tehnovõrkude, olemasolevate maakasutuse piiride ja olemasoleva olukorraga ning maastiku kõrgusliku mõõdistusega.
3. DP-ga määrata kruntide piirid ja maakasutuse sihtotstarbed, anda ehitusõigus koos hoonestustingimustega ja maa-ala haljastuse lahendus, määrata kõik servituudid, piirangud ja ehituskeelualad, lahendada juurdepääsuteed kruntidele. Kruntide ehitusõigus esitada tabelina.
4. Olulisemad arhitektuursed nõuded.
 - 4.1 Planeeringuga kehtestada alale ühised arhitektuursed põhialused hilisemaks projekteerimiseks. Planeeringu lisana tuua soovitatavad hoonestuslaadi näited;
 - 4.2 Hoonestuse maksimaalne kõrgus kuni 8,0 meetrit;
 - 4.3 Maksimaalne korruselisus: 1+katusekorrus;
 - 4.4 Katusekalle planeeringut koostava arhitekti ettepanekul;
 - 4.5 Planeeritavale krundile näha ette maksimaalselt 2 hoonet, sh.1 elamu;
 - 4.6 Planeeritud hoonete minimaalne tulepüsivusaste: TP-3;
 - ✓ 4.7 Planeeritavade hoonete välisviimistluses kasutada looduslikke materjale;
 - 4.8 DP peab arvestama olemasolevat looduskeskkonda ning uue loodava asumi sobivust ümbritsevasse keskkonda;
 - 4.9 DP-ga määrata piirdeaedade põhijooned. Nõutav piirdeaedade joonis hilisemas ehitusprojekti koosseisus.
5. DP-s projekteeritavad tehnovõrgud.
 - 5.1 Veevarustus lahendada olemasoleva Laane a/ü puurkaevu baasil kooskõlastatult puurkaevu valdajaga;
 - 5.2 DP tehnovõrkude koondplaanil ära näidata kõik planeeritud tehnovõrkude trassid liitumispunktist majaühendusteni koos vajalike liiniservituutide või kaitsevööndite äranäitamise. Vajalikud võimsused näidata seletuskirjas;
 - 5.3 DP-ga lahendada kruntide vertikaalplaneerimine ning sade- ja drenaaživee ärajuhtimine;
 - 5.4 Heitvee, sadevee ning liigvee ärajuhtimise lahendus anda lahkvoolselt kuni eelvooluni - näidata vastavalt kanalisatsiooni või looduskeskkonda juhtimise koht. Planeeringuga mitte halvendada naaberaladelt vee ärajuhtimise võimalusi.
6. DP-ga lahendada kruntide heakorrastus ning anda lahendus jäätmekäitluse (kogumine, sorteerimine, äravedu) kohta.
7. DP-ga anda ettepanekud kinnisomandi kitsenduste ja reaalservituutide seadmiseks: teeservituudid, liiniservituudid, veejuhtimisservituudid ja muud servituudid. Tehnovõrkude teenindamiseks vajalikud servituudid kanda tehnovõrkude koondplaanile (koondplaanile kanda ka need alad, mis jäävad juurdesõiduteede ja kinnistute vahelisele alale).
8. DP esitada soovitatav liikluskorralduse ettepanek koos parkimise lahendusega planeeritavatel kruntidel.



VIII DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TAOTLETAVAD TEHNILISED TINGIMUSED

1. Insener-tehnilised võrgud projekteerida vastavalt taotletud tingimustele. Tingimused tehnovõrkude projekteerimiseks taotleb detailplaneeringu algataja.

- 1.1 Veevarustus- puurkaevu valdaja;
- 1.2 Elektrivarustus - taotleda tingimused AS Eesti Energia;
- 1.3 Sidevarustus- taotleda tingimused AS Elion või mõnelt teiselt sideettevõttelt;
- 1.4 Tuleõrje veevarustus – lahendada vastavalt kehtivale seadusandlusele ja kooskõlastatult Harjumaa Päästeteenistusega.

IX NÕUTAVAD DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSED

1. Tehniliste tingimuste väljastajad.
2. Harjumaa ja Tallinna Tervisekaitsetalitus.
3. Harjumaa Päästeteenistus.
4. Need maaomanikud ja maakasutajad, kelle maale tehnovõrke ja teid projekteeritakse või kelle maakasutust planeeritavaga kitsendatakse.

X DETAILPLANEERINGU KEHTESTAMISEKS VAJALIKUD TOIMINGUD

1. Kuusalu Vallavalitsusega sõlmida koostamise ja korraldamise finantseerimise leping enne eskiislahenduse esitamist ja/või hiljemalt 3 kuud peale algatamise otsust.
2. DP eskiis esitatakse Kuusalu Vallavalitsusele tutvumiseks ja vajadusel korrektuuride tegemiseks.
3. Vallavalitsusele menetlemiseks esitatud eskiis peab sisaldama vähemalt:
 - detailplaneeringu algatamiskorraldus;
 - ajaleheteade detailplaneeringu algatamisest;
 - detailplaneeringu koostamise ja korraldamiseks sõlmitud finantseerimisleping;
 - eskiisi seletuskiri;
 - väljavõtte üldplaneeringust;
 - planeeritava maa-ala kontaktvööndi-situatsiooniskeem;
 - eskiisi põhijoonis, mis sisaldab: põhimõttelist hoonestuskava ja krundijaotust, põhimõttelist liikluslahenduse skeemi, põhimõttelist haljastuse lahendust olemasolevaid tehnovõrke;
 - vajadusel mahuline illustratsioon, fotomontaaž või makett.
4. Vajadusel korrigeeritud DP esitatakse vastavasisulise Kuusalu Vallavalitsusele avaldusega tutvumiseks ja avaliku arutelu korraldamiseks. Kuusalu Vallavalitsus korraldab avaliku arutelu. Vähemalt 1 nädal enne arutelu ilmub vastav teade maakondlikus lehes "Sõnumitooja".
5. Kõigi kooskõlastustega DP esitatakse vastavasisulise avaldusega Kuusalu Vallavalitsusele vastuvõtuks. Vastuvõtmiseks esitatud planeeringu kaust peab lisaks planeeringu seletuskirjale ning joonistele sisaldama DP lahendusi illustreerivat materjali, koondtabelit kooskõlastustega, väljavõtteid maakonnalehest „Sõnumitooja“, detailplaneeringu koostamise ja korraldamise finantseerimise lepingut. Väljapanekuks esitab planeerija vähemalt detailplaneeringu põhijoonise ning illustratiivse materjali kokkumurdmata kujul.
6. Kuusalu Vallavalitsus korraldab avaliku väljapaneku. Vähemalt 1 nädal enne väljapanekut ilmub vastav teade maakondlikus lehes "Sõnumitooja".
7. Avalikul väljapanekul esitatud ettepanekute ning vastuväidete põhjal korraldab Kuusalu Vallavalitsus avaliku arutelu. Ilmub vastav teade maakondlikus lehes "Sõnumitooja", vähemalt 1 nädal enne arutelu.
8. DP esitatakse vastavasisulise avaldusega Kuusalu Vallavolikogule kehtestamiseks.



vastavalt seaduses ettenähtud korrale. Esitatud planeeringu kaust peab lisaks planeeringu seletuskirjale ning joonistele sisaldama, Vallavalitsuse korraldusi planeeringu menetlustoimingute kohta, koondtabelit kooskõlastustega, väljavõtteid maakonnalehest „Sõnumitooja”, avalike arutelude ning väljapaneku protokolle, kirjavahetust, detailplaneeringu koostamise ja korraldamise finantseerimise lepingut.

9. Peale kehtestamist Kuusalu Vallavolikogus esitab planeerija Kuusalu Vallavalitsusele planeeringu materjalidest 4 koopiat paberkandjal ning 1 eksemplar digitaalselt CD-l. 1 planeeringu kaust kuulub peale kehtestamist omanikule tagastamisele koos kehtestamise otsusega.
10. Originaalkooskõlastustega DP kuulub Kuusalu Vallavalitsuses arhiveerimisele. Ilmub vastav teade maakondlikus lehes “Sõnumitooja”.

XI DETAILPLANEERINGULE TULEB LISADA PLANEERITAVA ALA KOHTA KEHTIV JURIIDILINE DOKUMENTATSIOON (OMANDIÕIGUST TÕENDAVAD DOKUMENDID, KINNISTAMISOTSUS JNE.).

Lähteülesande koostas:
Kadi Raudla
Kuusalu vallaarhitekt

KALMER MÄRTSON
VALLAVANEM

RRV

Kuusalu vallasekretär
Maire Link



KOOPIA OIGE
ZOJA KOSTRITSKI
REGISTRIPIIDAJA

15-05-07

Kasutaja: RITA MARU **Asutus: Justiitsministeerium** **Kuupäev: 25.04.2008 11:29:28**
Kinnistusosakond Harju Maakohtu kinnistusosakond
Jaoskond Harju
Uus registriosa number 10544302
Vana registriosa number
Kinnistu nimi
Korteri nr
Õiguse märg **Elektroniline registriosa omab õiguslikku tähendust: 06.02.2006**

I jagu

Kande number	Katastritunnus/piiratud asjaõigus	Koosseis/piiratud asjaõigus	Pindala	Kande alus	Kande kehtivus
1	35201:002:0509	Maatulundusmaa 100%, Harjumaa, Kuusalu vald, Salmistu küla, Välja.	7710 m2	Registriosa avamisel 11.11.2005 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 6.02.2006. Kinnistussekreter Rita Tammiku Kohtunikuabi Ave Stråhlman	kehtiv

II jagu

Kande number	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
2	Nadežda Stjopkina (isikukood 44906050267)	7.09.2006 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 4.10.2006. Kohtunikuabi Mare Tomingas	kehtiv

III jagu

Kande number	Kanne	Kande alus	Kande kehtivus
--------------	-------	------------	----------------

IV jagu

Kande number	Hüpoteegi kanne	Hüpoteegi summa	Kande alus	Kande aluse hüpoteegi summa	Kande kehtivus
1	Hüpoteek summas 1 950 000,00 krooni AS Sampo Pank (registrikood 10040839, Tallinna linn) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Kaaskoormatud kinnistu: 8200801. 7.09.2006 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 4.10.2006. Kohtunikuabi Mare Tomingas	1 950 000,00			kehtiv

HARJU MAAKOND

KUUSALU VALD

SALMISTU KÜLA

VÄLJA

GEODEETILISTE TÖÖDE ARUANNE

Pajupuu Holding OÜ

Pajupuu Holding OÜ reg. kood 10587880
74602 Kolga 61-1 Kuusalu vald Harju mk.
Tel/Fax 60-77-123 EMT 50-54-906

Mõõdistamislitsents nr. 591 MA 05.04.2006..a.

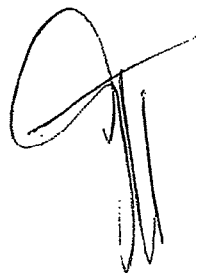
e-mail: pajupuu@starline.ee

SISUKORD

Jrk. Nr.	DOKUMENDI NIMETUS	Lk. nr.
1.	TIITELLEHT	1
2.	SISUKORD	2
3.	SELETUSKIRI	3
4.	ASENDIPLAAN	4
5.	SIDUMISSKEEM	5
6.	MAA – ALA PLAAN (TOPO)	6
7.	DOKUMENTIDE KONTROLL-LEHT	7

20.07.2007.a.

Koostas:



/ Jüri Pajupuu /

GEODEETILISTE TÖÖDE SELETUSKIRI

1. Üldosa

Objekti asukoht: Harju maakond, Kuusalu vald, Salmistu küla
Objekti nimetus: Välja

Tellija: Plaanplaan Arhitektibüroo OÜ
Töö teostaja: Pajupuu Holding OÜ

2. Lähteandmed

Horisontaalsidumise alus: Punkti nr. 1220 X= 6596206,47 Y= 577363,52 h=2,26m
Punkti nr. 1221 X= 6596045,40 Y= 576883,90

3. Tööde kirjeldus

Koordinaadid L-EST 97 süsteemis.
Kõrgused Balti 1977 süsteemis.
Mõõdistuskäik on seotud geodeetiliste punktidega 1220 ja 1221.
Mõõdistuskäigu tehnilised andmed on lisatud mõõdistusskeemil.
Mõõdistuspindala ca 1,65 ha
Koostatud M 1:500 digitaalne maa-ala plaan.

4. Muud selgitused

Välitööde tegemise aeg: 19.07.2007.a.
Kameraaltööde tegemise aeg: 20.07.2007.a.
Plaan koostatud ja pinnad määratud programmiga AutoCad 2004.

5. Kasutatud instrumendid: elektrontahhümeeter Elta R 55

20.07.2007.a.

Koostas : Jüri Pajupuu
Tel. 50-54-906
6077123



HARJU MAAKOND KUUSALU VALD

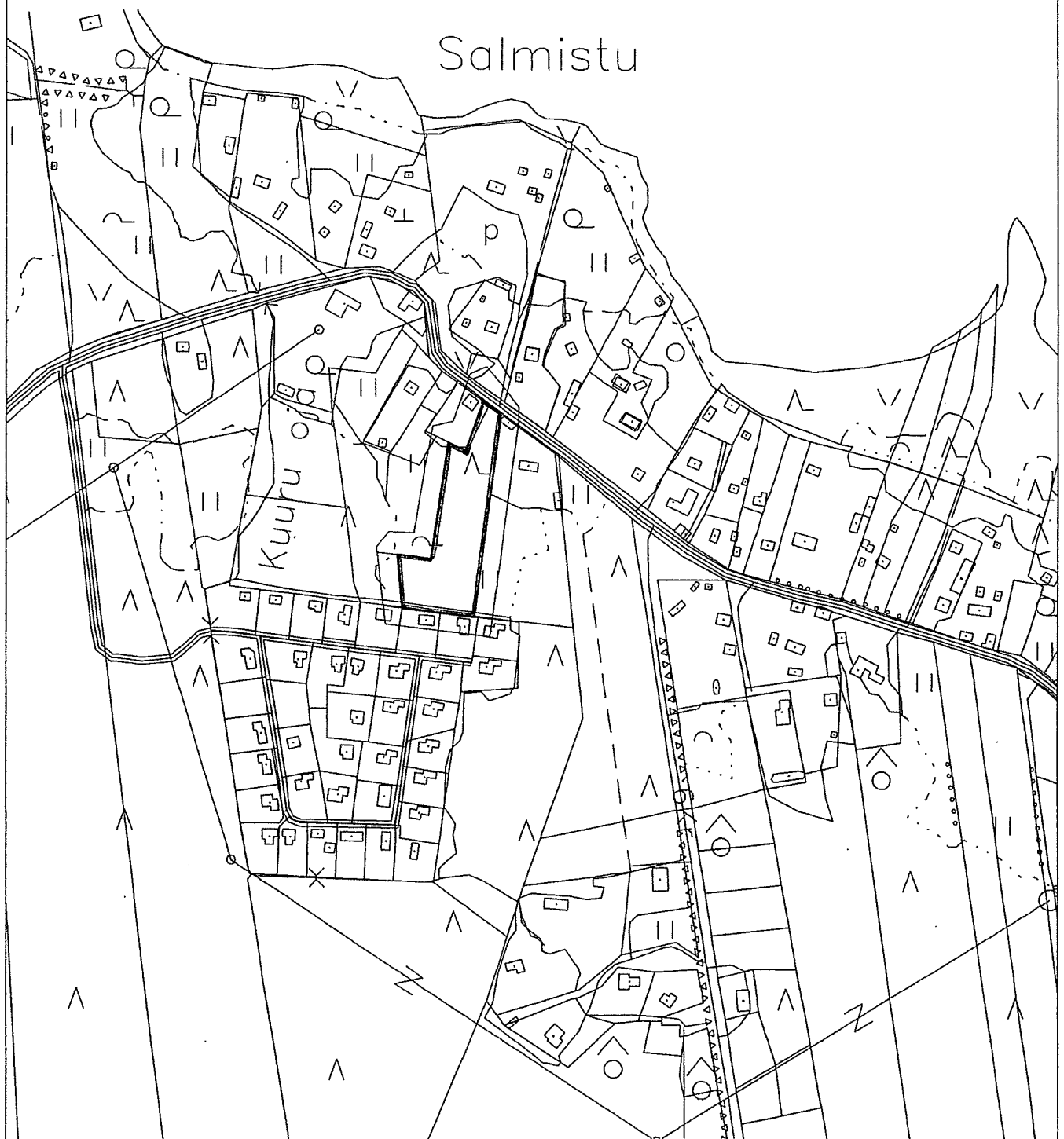
SALMISTU KÜLA

Välja maaüksuse asendiplaan

Leppemärgid: — maaüksuse piirid
mõõdistatud ala

Katastrikaart nr. 63.974

M 1:5000

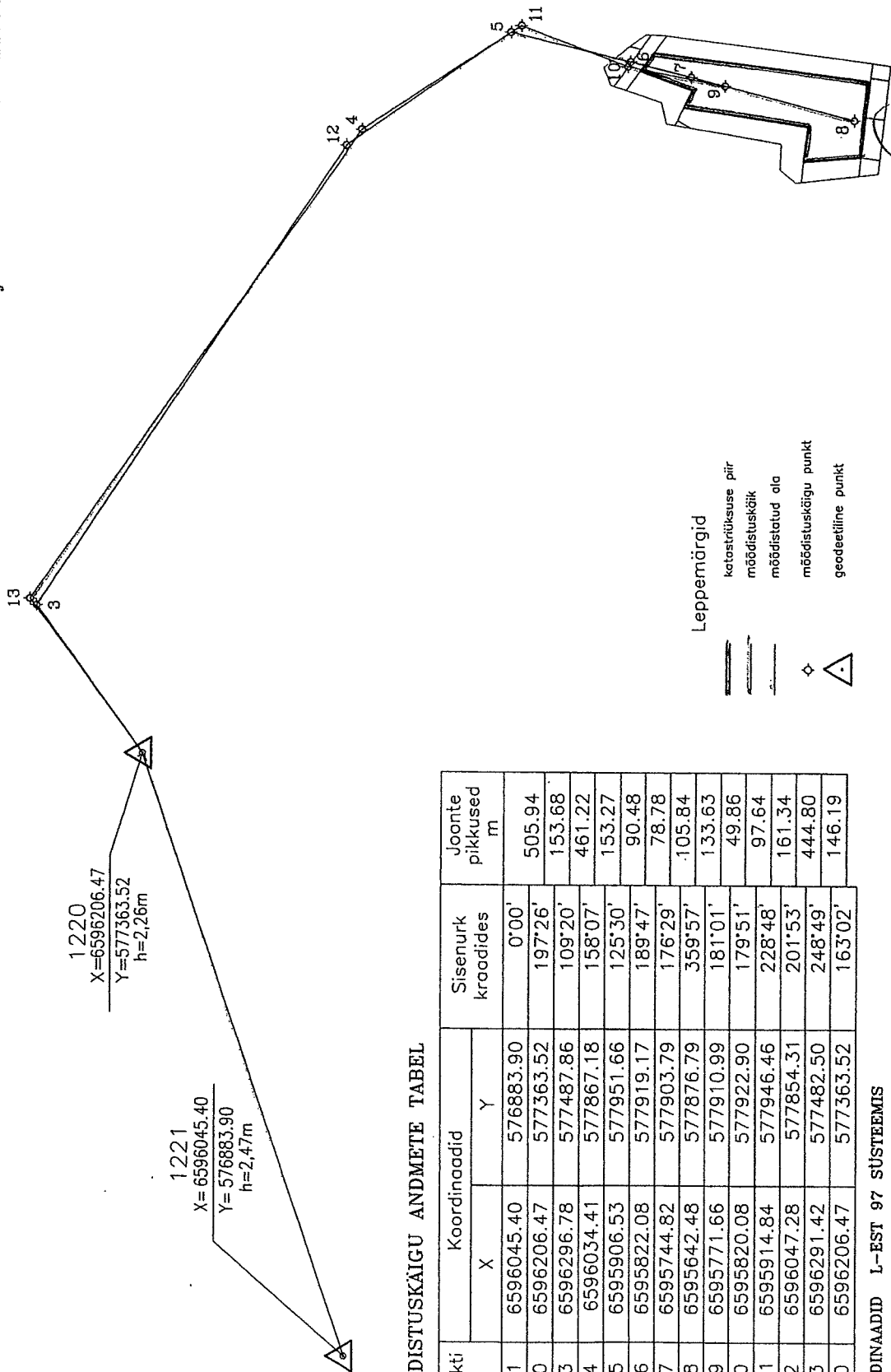


Koostas Jüri Pajupuu

20.07.2007.a.

Harju maakond Kuusalu vald Salmistu küla
Välja katastriüksuse mõõdistuskeem

Katastrikaart nr. 63.974
M 1:5000



MÕÕDISTUSKÄIGU ANDMETE TABEL

Punkti nr	Koordinaadid		Sisenurk kraadides	Joonte pikkused m
	X	Y		
1221	6596045.40	577883.90	0°00'	505.94
1220	6596206.47	577363.52	197°26'	153.68
3	6596296.78	577487.86	109°20'	461.22
4	6596034.41	577867.18	158°07'	153.27
5	6595906.53	577951.66	125°30'	90.48
6	6595822.08	577919.17	189°47'	78.78
7	6595744.82	577903.79	176°29'	105.84
8	6595642.48	577876.79	359°57'	133.63
9	6595771.66	577910.99	181°01'	49.86
10	6595820.08	577922.90	179°51'	97.64
11	6595914.84	577946.46	228°48'	161.34
12	6596047.28	577854.31	201°53'	444.80
13	6596291.42	577482.50	248°49'	146.19
1220	6596206.47	577363.52	163°02'	

KOORDINAADID 1-EST 97 SÜSTEEMIS

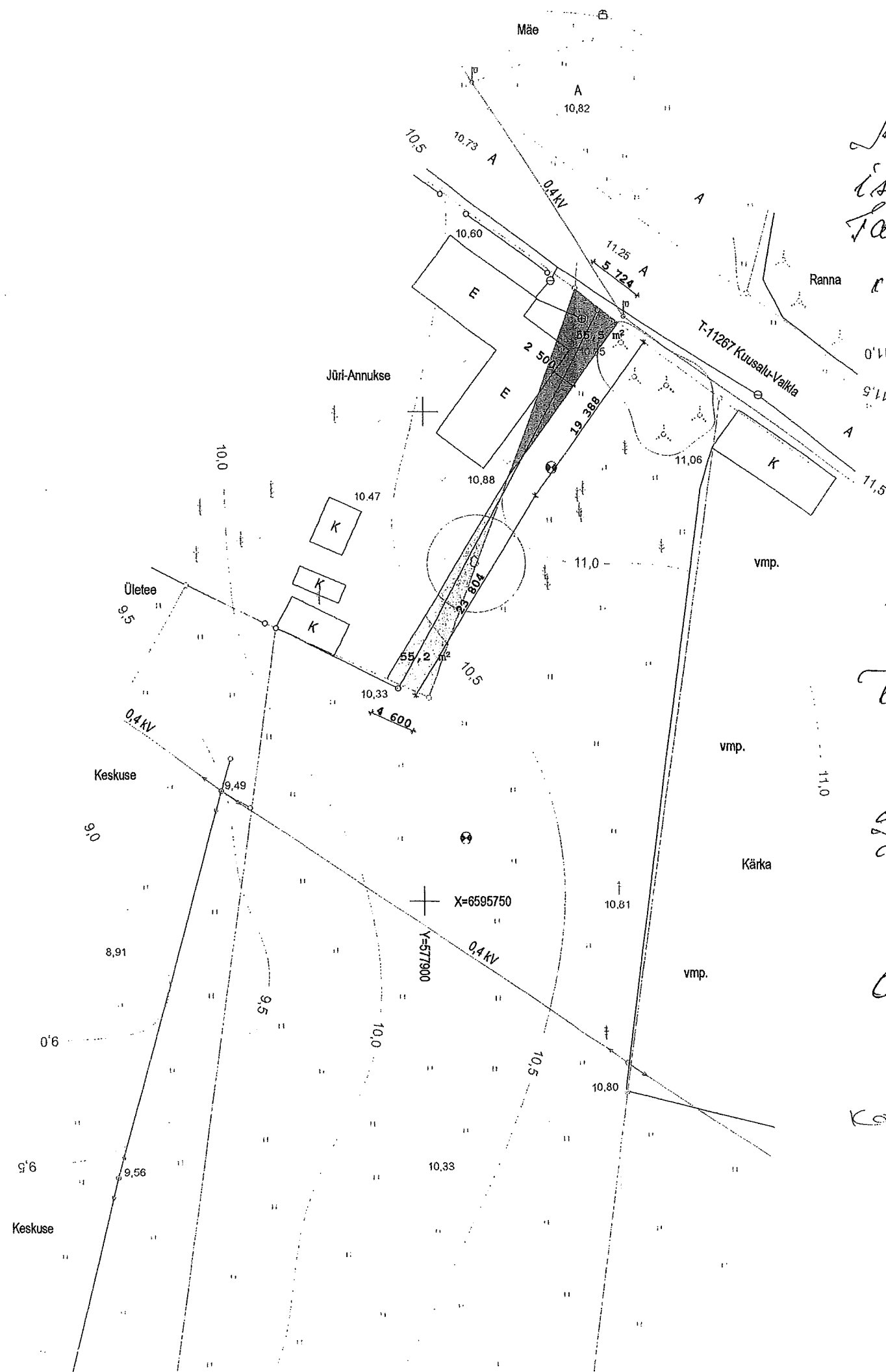
Sidumiskäigu pikkus: 2583 m

Käigu sidumatus: 0,15 m

Käigu suhteline viga 1:17220

20.07.2007.a.

Skeemi koostas: / Jüri Pajupuu /



Miina, Madliõla sõbranna
 isikukood 44906050267, elukoht
 Tallinn, Paldiski mnt 149-59, alles
 ja õälga' kinnistumeskirjaga nr
 10544302 omajä ja miina,
 Jüri Bogalevova, isikukood
 34609150223, elukoht Jüri -
 - Annexe elamu, Keskvali
 valla, Haigimaa - olemas
 polemaad asukohtad mõis,
 vastavalt kinnistule plaanile
 joonisel näidatakse asukoht -
 lese püüki murevõimuga.

Karl der
Storke
Jm

Târi
 Bogdanov
 Târi

01. okt. 2007 a.

KOKKULEPPE PLAN

KUUSALU VALLA SALMISTU KÜLA RAJA I JA RAJA IV NING VÄLJA
KINNISTUTE DETAILPLANEERINGU ESKIISI AVALIK ARUTELU Kuusalu
Vallavalitsuses 13. veebruaril 2008 kell 16.

OSALEJAD:

- | | | |
|------------------------------|----------|--|
| 1. KADI RAUDLA - KUUSALU VU | 6066379 | |
| 2. Hele Vasupuu - Salmistu | 5096414 | |
| 3. SIIM ANTON - SALMISTU | 5260654 | |
| 4. ÜLLE ANTON - SALMISTU | 55525884 | |
| 5. Malle Hasmäe - Salmistu | 6073242 | |
| 6. NURMET, GUNNAR - Salmistu | 58493569 | |
| 7. Rein, Teder - Salmistu | 56463157 | |

4. RAJA I ja RAJA IV - vallavalitsusel on nõukond
kallasaja andeks ja naaberriikidele andeks osas.

Planeeringus on tegemine juurdepaami täielikult
elamisolukorda kinnistule. Kõikide variandi naaber-
kinnistute koostis planeeringut koostada. Sellest tuleb
välja tuua kinnistule.

VÄLJA KINNISTU: korrigeerida pos, kus muudetakse
naaberriikide juure. Planeerijale vajalik ettekoju punktide
koordinaadid.

Linna eelpanek: koonetele 8.5 m, planeerijal ettekoju

NURMET, GUNNAR TAMMJAARE TEE 87-20

13416 TALLINN

koostis törgustit arutamis võrreldes naaberriikidega

**KUUSALU VALLA SALMISTU KÜLA RAJA I JA RAJA IV NING VÄLJA
KINNISTUTE DETAILPLANEERINGU ESKIISI AVALIK ARUTELU Kuusalu
Vallavalitsuses 13. veebruaril 2008 kell 16.**

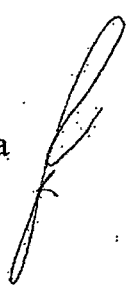
Osalejad:

1. Kadi Raudla	Kuusalu Vallavalitsus	606 6379
2. Heli Varipuu	Salmistu	509 6414
3. Siim Anton	Salmistu	526 0654
4. Ülle Anton	Salmistu	5552 5884
5. Malle Aasmäe	Salmistu	607 3242
6. Gunnar Nurmet	Salmistu	5349 3569
7. Rein Teder	Salmistu	5646 3157

Raja I ja Raja IV – vallavalitsusel on märkused kallasraja asukoha ja naaberkinnistu juurdepääsu tee puudumise osas. Planeeringuga peab tagama juurdepääsu säilimise olemasolevatele kinnistutele. Kaaluda variante naaberkinnistuga koostöös planeeringut koostada. Sellest sõltub ka teede lahendus.

Välja kinnistu – Korrigeerida positsioon, kus muudetakse naaberkinnistu piire. Planeerijale vajalik esitada puurkaevu koordinaadid. Omaniku ettepanek: hoonetele 8,5m. Planeerija esitab vallavalitsusele otsustamiseks hoonete kõrguste analüüsi võrreldes naaberkinnistutega.

Protokollis Kadi Raudla





KUUSALU VALLAVALITSUS

PlaanPlaan Arhitektuuribüroo OÜ
Kuhlbari 1
10128 TALLINN

Teie 30.01.2008

Meie 20.02.2008 nr 7-1.3/351-1

Eskiisi avaliku arutelu protokollide edastamine

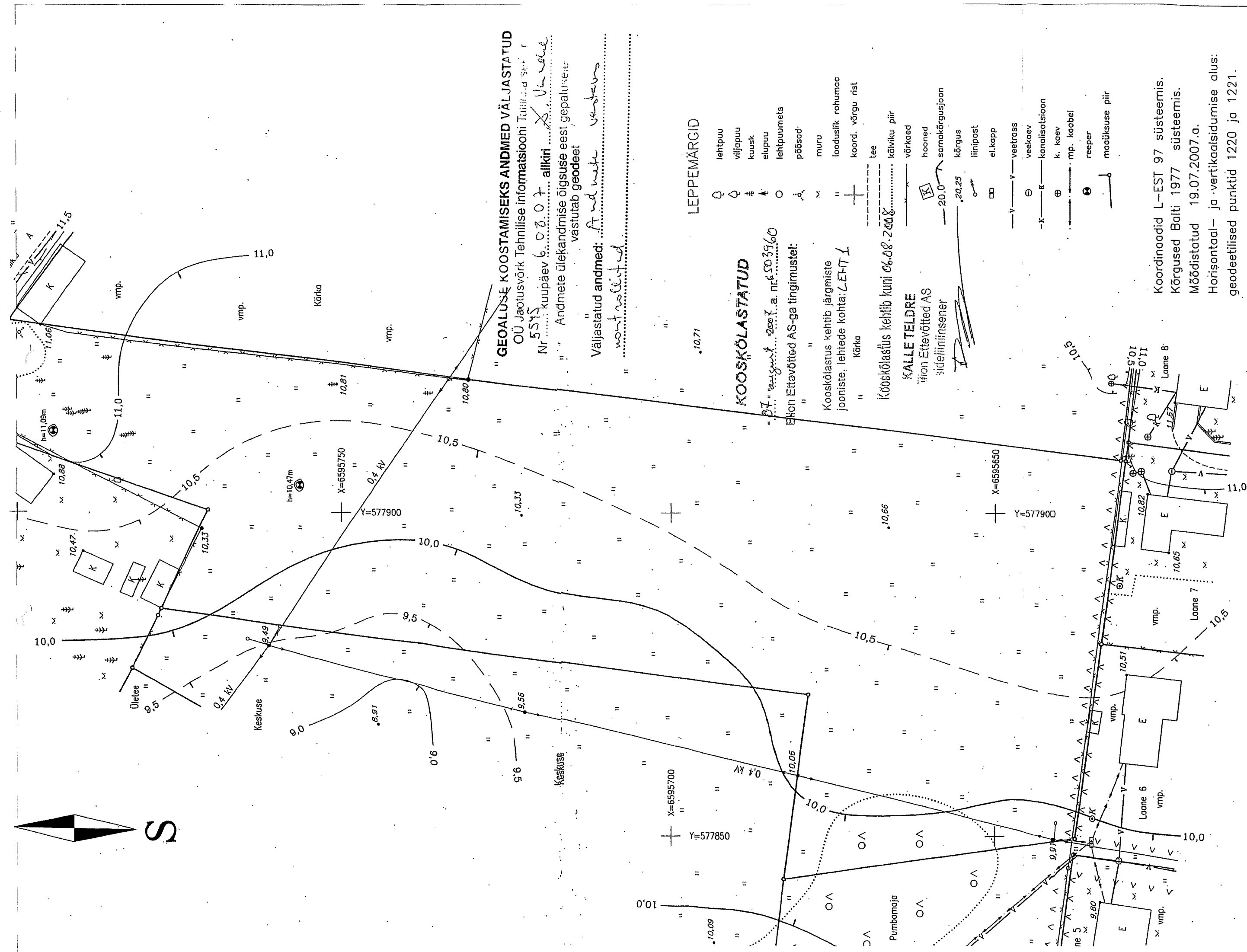
Käesolevaga edastame Kuusalu valla Salmistu küla Raja I ja Raja IV ning Välja kinnistute detailplaneeringu eskiisi avaliku arutelu protokollid.

Lugupidamisega

Kalmer Märtson
Vallavanem

Lisa: Koopia eskiisi avaliku arutelu protokollist.

Lana Toomvap 606 6379



" GEOALUSE KOOSTAMISEKS ANDMED VÄLJASTATUD
OÜ Jäotusvõrk Tehnilise informatsiooni Tallinnast
Nr 5515 kuupäev 6.08.07 alkiri *[Signature]*
Andmete ülekandmise õigsuse eest vastutab geodeet
Väljastatud andmed: *[Signature]*
kontrollitud

LEPPEMÄRGID

- lehtpuu
- viljapuud
- kuusk
- elupuu
- lehtpuumets
- põõsad
- muru
- looduslik rohuma
- koord. võrgu rist
- tee
- käikliku piir
- võrkaed
- hooned
- samakõrgusjoon
- kõrgus
- linnipost
- el.kapp
- v - veetrass
- veekaev
- k - kanalatsioon
- k. kaev
- mp. kaabel
- reeper
- maotkuse piir

KOOSKÕLASTATUD

07. august 2007 a. nr 6503960
Ehkon Ettevõtte AS-ga tingimustel:
Kooskõlastus kehtib järgmistel
jooniste, lehtede kohta: LEFT 1
Kärka

Kooskõlastus kehtib kuni 06.08.2008

KALLE TELDERE
Tihon Ettevõtte AS
sideliininsener

Koordinaadid L-EST 97 süsteemis.
Kõrgused Balti 1977 süsteemis.
Möödistatud 19.07.2007.a.
Horisontaal- ja vertikaalsidumise alus:
geodeetilised punktid 1220 ja 1221.

Pajupuu Holding OÜ
Kõlga 61-1
Kuusalu v.
Tel.5054906
Litsents nr.591 MA
reg. 10587880

Välja
Harju maakond, Kuusalu vald, Salmistu küla
Maa-ala topograafiline plaan

Täitja	J. Pajupuu	Mõõtkava	1:500	Töö nr.	20JUL07	Aasta	2007
Kontr.	S. Pajupuu						
Lehti	1	Leht	1				