



Töö nr: P 0402/24

Huvitatud isik: Kristiina Kupp

Planeeringu algataja: Kuusalu Vallavalitsus

Pihlakavälja kinnistu DETAILPLANEERING Mäepea küla, Kuusalu vald.

Seletuskiri.
Joonised.

Planeerija: Melotrix Grupp OÜ
Käo tee 23
Elva linn
Reg 11170952

Peeter Aunapu
tel 58115200
peeter.aunapu@gmail.com

KÖITE SISUKORD

I	SELETUSKIRI.....	3
1	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	3
2	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK.....	3
3	OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	4
3.1	SITUATSIOONI KIRJELDUS	4
3.2	MAAOMAND PLANEERITAVAL ALAL	6
3.3	OLEMASOLEV HALJASTUS.....	6
3.4	GEODEESIA	6
4	PLANEERINGUGA KAVANDATAV	6
4.1	RUUM	6
4.1.1	Detailplaneeringu ülesanded.....	6
4.1.2	Planeeritava maa-ala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	6
4.1.3	Krundi hoonestuse analüüs	7
4.1.4	Kooskõla Kuusalu valla üldplaneeringuga	8
4.1.5	Arhitektuuri- ja kujundusnõuded ehitistele.....	9
4.1.6	Kavandatud krundi ehitusõigus	10
4.1.7	Tingimused ehitusprojekti koostamiseks	11
4.2	LIHKLUSKORRALDUS JA PARKIMISE KORRALDUS	11
4.3	KESKKONNAKAITSE, HALJASTUS JA HEAKORD.....	12
4.3.1	Keskkonnakaitsealased ettepanekud.....	12
4.3.2	Haljastus	12
4.3.3	Jäätmekäitluse korraldus.....	12
4.3.4	Soojavarustuse põhimõtted	13
4.3.5	Insolatsioonitingimuste muutumine.....	13
4.3.6	Õhureostus ja müra	13
4.4	TULEOHUTUS.....	13
4.5	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	14
	TEHNOVÕRGUD	14
4.6	TEHNOVÕRGUD.....	14
4.6.1	Üldosa	14
4.6.2	Veevarustus	15
4.6.3	Kanaliseatsioon	15
4.7	ELEKTRIVARUSTUS.....	15
4.8	SIDEVARUSTUS.....	15
4.9	SOOJUSVARUSTUS	15

II	KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL.....	1
-----------	---------------------------------------	----------

III JOONISED

1. Situatsiooniskeem	LEHT 1
2. Olemasolev olukord	LEHT 2
3. Põhijoonis	LEHT 3

I SELETUSKIRI

1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Detailplaneeringu koostamise alused:

- Kuusalu Vallavalitsuse 30. november 2023 korraldus nr 481 „Mäepea küla Pihlakavälja kinnistu detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine“
- Mäepea küla Pihlakavälja kinnistu detailplaneeringu lähteülesanne. Kuusalu Vallavalitsuse 30.11. 2023.a korralduse nr 481 lisa;

Planeeritaval alal (Pihlakavälja katastriüksusel) kehtib Mäepea küla Pihlaka-Napa II ja III kinnistute detailplaneering (kehtestatud Kuusalu Vallavolikogu 17.05.2006. a otsusega nr 19) Planeerimisseaduse § 140 lõike 7 alusel tuleb detailplaneeringu muutmiseks koostada uus sama planeeringuala hõlmav detailplaneering, lähtudes planeerimisseaduses detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõuetest. Planeerimisseaduse § 140 lõike 8 alusel muutub uue detailplaneeringu kehtestamisega sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks.

Detailplaneering on koostatud vastavalt huvitatud isikuga (maaomanikuga) sõlmitud lepingule. Koostatud detailplaneering vastab Kuusalu valla üldplaneeringule.

Varem koostatud arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid:

- Planeerimisseadus (vastu võetud 28.01.2015. a, jõustus 01.07.2015. a);
- Kuusalu valla üldplaneering.
- Mäepea küla Pihlaka-Napa II ja III kinnistute detailplaneering (kehtestatud Kuusalu Vallavolikogu 17.05.2006. a otsusega nr 19)

Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:

Planeeringu jooniste alusplaanina on kasutatud:

Mäepea küla Pihlakavälja „Maa-ala plaan tehnovõrkudega“, koostatud Radiaan OÜ poolt 15.11. 2023, töö nr 1864G23

2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu algatamise tingis arendaja soov suurendada hoonestamiseks kavandatavat ala ning ehitusõigust.

Detailplaneeringu eesmärk on ehitusõiguste määramine abihoonete püstitamiseks ning varasema planeeringuga määratud hoonestusala suurendamine. Detailplaneeringuga ei teha ettepanekut katastriüksuse jagamiseks ega ka maakasutuse sihtotstarbe muutmiseks.

3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1 SITUATSIOONI KIRJELDUS

Planeeritav ala hõlmab Mäepea külas asuvat Pihlakavälja katastriüksust (katastritunnus 35201:002:0816). Planeeritava ala pindala on 3501 m², maakasutuse sihtotstarve elumumaa 100% (EP).

Planeeringuala asub Mäepea küla idaosas, paarisaja meetri kaugusel on Mäepea ja Allika külade lahkmejoon. 11267 Kuusalu-Valkla riigiteelt lähtuv eratee tagab juurdepääsu mitmele krundile lähiümbruses. Riigitee jääb planeeritavast krundist ca 300 meetri kaugusele idakaarde.

Linnulennult 3 kilomeetri kaugusel asub Salmistu laht, 2 kilomeetri kaugusel lõunasuunas asub Kuusalu alevik. Reljeefilt on planeeritav ala suhteliselt tasane- kõrguste vahe ei ole suurlangus kuni 0,5 meetrit põhja suunas. Keskmiseks kõrguseks on EH2000 süsteemis 41.40 meetrit. Planeeringuala läbib 0,4 kV õhuliin.

Planeeringualal asuvad vastavalt ehitisregistri andmetele järgmised ehitised:

- elamu (ehr kood 120308926; ehitisealune pind 156,3 m³)
- elektri õhuliin (ehr kood 220530590)

Krundil on ehitisi, mis ei oma ehitisregistri registreeringuid:

- saun (ehitisealune pind 28,5 m²)
- kuur (ehitisealune pind 21,4 m²)

Looduskaitsealuseid objekte ja riiklikult kaitstavaid kinnismälestisi planeeringualal ei leidu. Planeeritav ala on eelnevalt heakorrastatud ja haljastatud.

Kõlvikuliselt koosneb planeeritav krunt haritavast maast (54 m²) õuemaast (3283 m²) ning muust maast (164 m²).

Situatsiooniskeem on kajastatud joonisel 1. Olemasolev olukord on detailplaneeringu graafilises osas joonis 2.



Foto 1 Vaade planeeritavale krundile kagust. Eespool Pihlakamäe kinnistu (Maa-ameti fotoladu)



Foto 2 Vaade planeeritavale krundile lõunapiirilt.

Planeeringu maa-ala jääb üldplaneeringuga määratud „valge ala“ tsooni. Selles tsoonis ei ole valla üldplaneeringuga maa kasutamise sihtotstarvet muudetud, kuid muutmisele piiranguid ei ole seatud. Looduskaitsealuseid objekte ja riiklikult kaitstavaid kinnismälestisi planeeringualal ei leidu.

KATASTRIÜKSUSE PIIRANGUD.

- 0,4 kV õhuliini (Elektilevi OÜ) kaitsevöönd 2 m mõlemale poole liini.
- Pihlakamäe krundil asuva puurkaevu kaitsevöönd
- Teeservituut Pihlaka krundi igakordse omaniku kasuks.

3.2 MAAOMAND PLANEERITAVAL ALAL

Planeeritaval alal asub järgmine katastriüksus:

	Aadress	Pindala m ²	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
	Pihlakavälja, Mäepea küla Kuusalu vald Harju maakond	3501	35201:002:0816	Elamumaa 100%	Eraomand

3.3 OLEMASOLEV HALJASTUS

Krundil on kultuurhaljastus, hoolisetud murupind, põõsad ja puud.

3.4 GEODEESIA

Reljeefilt on planeeritav ala tasane- kõrguste vahe on kuni 0,5 meeter. Madalaimad kohad on maaüksuse põhjaosas- abs. +40,20 m ning kõrgeimad lõunaosas abs +41,50 m.

4 PLANEERINGUGA KAVANDATAV

4.1 RUUM

Pihlakavälja katastriüksus asub Mäepea külas, linnulennult 3 kilomeetri kaugusel asub Soome laht (Kolga laht), Kuusalu alevik asub linnulennult 2 kilomeetri kaugusel lõunasuunas. Kuusalu-Valkla maantee paikneb krundi lõunapiirist 300 meetri kaugusel. Planeeringuala paiknemine ruumis on näidatud situatsiooniskeemil, graafilise osa leht 1.

4.1.1 Detailplaneeringu ülesanded

Detailplaneeringu ülesanneteks on vastavalt lähteülesandele määratud:

1. Kinnistule hoonestusala ning ehitusõiguste määramine abihoonete rajamiseks.
2. Ehitisregistri andmete korrastamiseks ettepanekute tegemine.
3. Heakorrastuse ja haljastuse lahendamine
4. Kõigi vajalike piirangute ja servituutide määramine.
5. Detailplaneeringu elluviimiseks vajalike notariaalsete lepingute sõlmimine enne detailplaneeringu kehtestamist.

4.1.2 Planeeritava maa-ala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeritav ala asub Kuusalu vallas, Mäepea külas. Planeeringuala läbib idas eratee, mis lähtub T 11267 Kuusalu- Valkla riigiteelt. Riigitee kaugus planeeritavast krundist on ca 300 meetrit. Pihlakavälja katastriüksuse idapoolisel piiril asub Vilve (35201:002:0815) maaüksus,

lõunapiiril on naabriks Pihlakamäe (35201:002:0817), põhjapiirile jääb Pihlaka katastriüksus (35201:002:0054). Vilve, Pihlakamäe ja Pihlaka krundid on hoonestatud. Planeeringuala läänenaabriks on Pihlaka-Napa hoonestamata katastriüksus (35201:002:0063). Pihlaka-Napa katastriüksuse sihtotstarbeks on maatulundusmaa, teiste loetletud katastriüksuste sihtotstarbeks on elamumaa 100%.

Planeeringu maa-ala jääb üldplaneeringuga määratud „valge ala“ tsooni. Selles tsoonis ei ole valla üldplaneeringuga maa kasutamise sihtotstarvet muudetud, kuid muutmisele piiranguid ei ole seatud. Looduskaitsealuseid objekte ja riiklikult kaitstavaid kinnismälestisi planeeringualal ei leidu.

Planeeritava ala lähiümbruses ei ole intensiivset ehitus- ja arendustegevust. Elamud ja nende õuealad paiknevad suhteliselt hajusalt.

Planeeringualal ja naaberkrundil (Pihlakamäe) kehtib Mäepea küla Pihlaka-Napa II ja III kinnistute detailplaneering (kehtestatud Kuusalu Vallavolikogu 17.05.2006. a otsusega nr 19). Kontaktvööndis rohkem algatatud ega kehtestatud detailplaneeringuid ei ole. Lähimad planeeritavad ja kehtestatud planeeringutega alad jäävad umbes poole kilomeetri kaugusele ida- ja kirdesuunda.

Kehtestatud detailplaneeringuga on kavandatud ja ka valmis ehitatud viilkatustega elamutüübid. Vastavalt planeeritud ehitusõigusele juurde projekteeritavad hooned või nende osad hakkavad säilitama antud piirkonnas kavandatud ja väljakujunenud hoonestuse üldmuljet ning rütmi. Kohustusliku ehitusjoone asukoht planeeringus ei ole määratud piirkonna asustuse iseloomu arvestades.

Kõik kontaktvööndis asuvad maaüksused on planeeringuala mõjuvööndis. Planeeringuga kavandatavad elu- ja abihooned ja nende kasutamisest tulenevad tegevused ei tekita uusi märkimisväärsed mõjusid lähiümbrusele.

Kavandatu mõju kontaktvööndile võib pidada positiivseks ning täiendab juba olemasolevat väljakujunenud hoonestuslaadi. Detailplaneeringuga kavandatavad hoonemahud on proportsioonis ning ei muutu dominandiks olemasoleva hoonestuse suhtes.

Planeeringuga kavandatule ei avalda selle paiknemine Mäepea külas olulist mõju. Analüüsides ruumi mõjusid planeeritud elamualale, puuduvad negatiivsed tegurid. Majanduslikust ja ehituslikust aspektist on planeeringuga kavandatav ainuõige ja sobiv nii planeeritavale krundile kui ka ümbritsevale ruumile. Mõjuala analüüs toetab käesoleva detailplaneeringuga kavandatut.

Eelpooltoodud analüüsides on planeeringuga kavandatu sobiv nii planeeritavale krundile kui ka küla miljöole.

4.1.3 Krundi hoonestuse analüüs

Planeeringualal asuvad ehitisregistri andmetel elamu ja kaks abihoonet. Hooned on projekteeritud 2005-2012. aastatel. Hoonetel on katusekalle 30-35 kraadi. Kõikide hoonete välisviimistluses on kasutatud puitu (voodrilauad). Olemasolevate hoonete arhitektuur vastab krundil kehtivale detailplaneeringule ning haakub kontaktvööndis olemasolevate hoonetega, kuid abihooned on püstitatud väljapoole kehtiva detailplaneeringuga määratud hoonestusalasse. Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek krundile uute abihoonete püstitamiseks ning hoonestusala laiendamiseks. Samuti on vajalik olemasolevate hoonete seadustamine ning nende kandmine ehitisregistrisse.

Planeeringuga on kavandatud lisaks 2 abihoonet. Hooned projekteeritakse sobivana keskkonda. Planeeritavale krundile kavandatav hoonestus moodustab terviku- elamu koos seda teenindavate abihoonetega ning hooneid ühendavate teede ja platsidega.



Foto 3 Vaade krundi hoonestusele edelanurgast.

4.1.4 Kooskõla Kuusalu valla üldplaneeringuga

6.5 Ehitamise printsiibid hajaasustuses

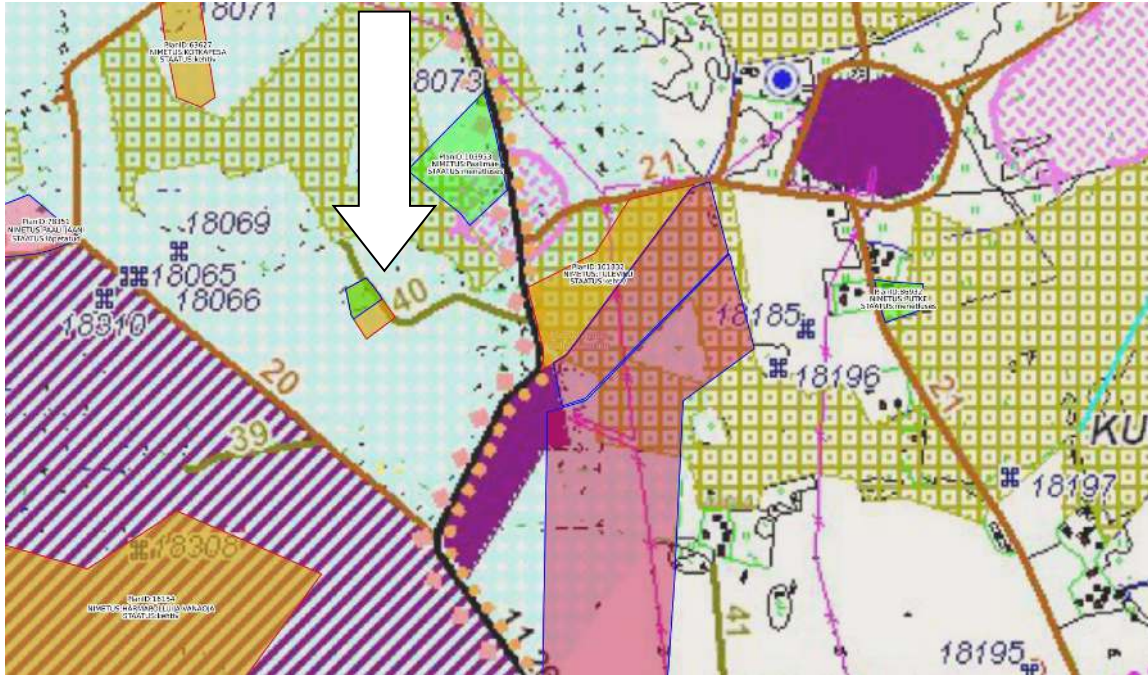
.....Ehitamisel tuleb arvestada loodusliku ümbrusega. Vältida tuleb suuremaid pinnavormide muutmisi juurdepääsu teede rajamisel või hoonete paigutamisel nõlvadele. Maastiku struktuur peab olema hoonete ja rajatiste paigutuse aluseks. Ehitiste paigutamisel tuleb lisaks lähiumbrusele arvestada kogu vaateväljaga.....

.....Detailplaneering tuleb koostada veekogude kallastest 250 m ulatusse jäävate kruntide hoonestamiseks.

Pihlakavälja kinnistu detailplaneeringus on arvestatud üldplaneeringuga määratud nõudeid:

- Kavandatud hooned on sobitatud miljöösse, arvestatud on lähikruntide hoonete mahtudega ning maastiku struktuuriga. Kasutatakse piirkonnale omaseid viimistlus-materjale.
- Kavandatud hooned on mahuliselt sobivad hajaasustusse.

Planeeringulahendus on kooskõlas Kuusalu valla üldplaneeringuga.



Joonis 1. Väljavõte Kuusalu valla üldplaneeringust

Tingimärgid:



ALVARID



PARANDATUD MAAD

Joonis 2. Kuusalu valla üldplaneeringu leppemärgid

4.1.5 Arhitektuuri- ja kujundusnõuded ehitistele

Katusekalle: 20-45°;

Maksimaalne kõrgus maapinnast: üksikelamu 8,5 m, abihooned 7 m;

Välisviimistlus: puit, krohv, tellis, looduskivi;

Katusekattematerjal: vaba (kivi, profiilplekk, rullmaterjal);

Hooneid planeeritaval krundil ehitatakse ainult hoonestusalale. Väljapoole hoonestusala võib paigaldada ajutisi ehitisi ning ehitada tehnorajatisi kooskõlas ehitusseadustikuga. Sokli kõrgus on pinnareljeefi arvestav, ca 0,3-0,6 m ehitise maapealsest kõrgusest. Katusekalded krundil peavad olema vahemikus 20–45°, lubatud on kelp- ja poolkelp ning kahepoolsed viilkatused.

Kavandataivate hoonete katuste harjajooned /fassaadid risti või paralleelsed krundil oleva elamu katuseharja joonega.

Hoonete põhikonstruktsioonide materjalide valik vaba- arhitekti ettepanekul. Välisviimistluses kasutada põhimaterjalidena puitu ja kivi. Fassaade võib ilmestada maakiviga. Keelatud on algupäraseid materjale matkivate ehitusmaterjalide kasutamine. Seinte välisviimistluses mitte kasutada korraga üle 2 erineva materjali. Välisviimistluse värvilahendustes kasutada looduslähedasi värvitoone, katusekate soovituslikult must, hall, tumepruun või antiik, tarvikud kattega samas toonis. Tulenevalt katusekatte toonist kujundada hoone teiste välispindade viimistlustoonid.

Planeeritava krundi piiridele on lubatud rajada statsionaarseid piirdeaedaid - PVC kattega keevisvõrk aiad, mille kõrguseks kuni 1,5 m. Lubatud on ka piirkonnale iseloomulikud horisontaal- või vertikaalsetest puitlappidest piirded (h max = 1,5 m). Oluline on piirde sobivus kavandataivate hoonete arhitektuuriga.

4.1.6 Kavandatud krundi ehitusõigus

Kehtivaid maakatastris registreeritud Pihlakavälja katastriüksuse piire käesoleva planeerimisprotsessiga ei muudeta.

Planeeringuga ei teha ettepanekuid krundi maakasutuse sihtotstarbe muutmisteks (olemasolev sihtotstarve üksikelamu maa 100%).

Planeeritavale krundile määratakse ehitusõigused hoonete ja rajatiste (sealhulgas eraldiseisvad varjualused jms) püstitamiseks, juurdepääsuteede ja tehnovõrkude paiknemine ning soovitatavad olmejäätmete kogumise konteinerite asupaigad.

Hoonestuse tüüp vaba, lubatud viil- , kelp kui ka poolkelp katused, kalle kogu katuse ulatuses samasugune. Absoluutkõrgusi kruntidel muudetakse vastavalt vajadusele, et tagada sajuvee äravool. Reljeefimuudatused peavad jääma vahemikku $\pm 0,5$ m olemasolevast maapinnast.

Krundile on lubatud põhiotstarbe teenindamiseks teede, platside ja tehnovõrkude rajamine ning kuni 20m² ehitisealuse pinnaga väikeehitiste püstitamine vastavalt ehitusseadustikule. Väikeehitiste kavandamisel väljapoole detailplaneeringuga määratud hoonestusala, tuleb need kirjalikult kooskõlastada piirinaabritega. Krundi ehitusõigustes sisaldub kõikide üle 20m² ehitisealuse pinnaga ehitiste kogupind.

Krundi ehitusõigusega (tabel 1) on määratud:

- 1) planeeritud krundi kasutamise sihtotstarve;
- 2) hoonete ja rajatiste suurim lubatud arv krundil;
- 3) hoonete ja rajatiste suurim lubatud kõrgus;
- 4) hoonete ja rajatiste suurim lubatud ehitisealune pindala

Planeeritud ehitusõigus:

Krundi ehitusõigus

Tabel 1

<i>krundi aadress</i>	<i>planeeritud krundi pindala, sihtotstarve</i>	<i>hoonete suurim lubatud arv krundil</i>	<i>Krundi kavandatud max ehitisealune pind</i>	<i>hoonete suurim lubatud kõrgus</i>	<i>katusekalde vahemik</i>
Pihlakavälja	3501 m ² 100% EP	1 üksikelamu 4 abihoonet	350 m ²	8,5 m (üksikelamul) 7.0 m	20 – 45 °

Krundi kasutamise sihtotstarvete tähistamisel on lähtutud juhendist "Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013" :
EP- üksikelamu maa

4.1.7 Tingimused ehitusprojekti koostamiseks

Projektide koostamiseks on määratud järgmised tingimused:

- Hoonete eskiisprojektid kooskõlastada kohalikus omavalitsuses.

4.2 LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMISE KORRALDUS

Liikluskorralduse ettepanek on lahendatud vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 nõuetele. Planeeringuga on ettenähtud planeeritavale krundile pääs olemasolevalt erateelt kulgeb planeeringuala idapiiril. Krundile on eelnevalt rajatud mahasõit.

Parkimine on krundil planeeritud krundisiseselt, hoonestusalal või sissepääsutee juurde rajatud parkimisalal (platsil). Krundisisesed teed ja platsid on välja ehitatud. Vajadusel need rekonstrueeritakse ning kaetakse kruusaga või sillutatakse kivisillutisega.

Krundile pääsud on planeeritud joonisel märgitud kohtadest (ehitusloa taotlemisel esitatavate ehitusprojektide asendiplaaniga võib täpsustada arendaja ja omavalitsuse loal krundi sissepääsutee paiknemist). Lubatud on antud kohtades sisse- ja väljasõidud ning pöörded. Krundisisesed läbipääsud ja ühendusteed peavad laiuselt vastama tuleohutusnõuetele. Krundisisesed liiklusskeemid lahendatakse ehitusprojektidega. Teede täpsem lahendus ja profiilid lahendatakse eraldi tööprojektiga. Planeeringuga ei kaasne arendustegevust väljaspool planeeritavat ala.

4.3 KESKKONNAKAITSE, HALJASTUS JA HEAKORD

4.3.1 Keskkonnakaitsealased ettepanekud

Planeeringu arendamisel on tehtud järgmised ettepanekud:

- Olemasolev haljastus tuleb säilitada maksimaalselt. Võimalusel suurendada haljastuse osakaalu.
- Korraldada planeeritaval krundil jäätmete sorteeritult kogumise süsteem vastavalt kehtivatele nõuetele.
- Mitte lubada immutada reovett pinnasesse, et kaitsta põhjavett.

4.3.2 Haljastus

Planeeritav krunt peab olema heakorrastatud ja haljastatud. Olemasolev kõrghaljastus säilitatakse maksimaalselt. Krundi piiridele istutatakse leht- ja okaspuid privaatsuse suurendamiseks. Täpsem haljastus ja vertikaalplaneerimine lahendatakse vajadusel ehitusprojektide koosseisus või eraldi haljastusprojektidega. Uusistutuse täpne asukoht, liigiline koosseis, heitleheliste ja igihaljaste puude ja põõsaste osakaal tuleb määrata hoone projekteerimise käigus ning hoonestaja kulul.

Krundi haljastamisel tuleb jälgida, et

- haljastuse rajamisel arvestada taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ning omavahelise sobivusega; haljastamisel istutada heitlehiseid ja igihaljaid puid ning põõsaid suhtearvuga vähemalt 3:1;
- haljastamisel kasutada nii kõrg- kui madalhaljastust;
- lubamatu on kõrghaljastuse rajamine hoonete lähemale kui 3 m (oleneb puu liigist);
- järgida kehtivaid normatiivakte seoses tehnovõrkudest tulenevate piirangutega.

Heakord

Planeeritav elamu on kavandatud maksimaalselt 8,5 m kõrgusena. Projekteeritav kõrgus on kooskõlas kehtiva detailplaneeringu ning ümberkaudsete hoonete kõrgustega. Planeering ei näe ette alal olulisi maastiku struktuuri ja reljeefimuutusi.

Vertikaalplaneerimine

Lahendada täpsemalt edaspidi koostatavate projektide raames. Vundamendisüvendite rajamisest tulenevat pinnast kasutada haljastamiseks, õueala madalamate kohtade täitmiseks jne.

Piirdeaiad

Krundi piiridele on lubatud rajada piirdeaedaid. Piiretele esitatavaid nõudeid on kirjeldatud pkt 4.1.5 Piirded peavad olema rajatud nii, et oleks tagatud juurdepääsud kruntidel asuvate kommunikatsioonide teenindamiseks ning päästetehnika liikumiseks.

4.3.3 Jäätmekäitluse korraldus

Tekkivad jäätmed kogutakse ja käideldakse vastavalt kehtivatele normidele, jäätmed sorteeritakse ja kogutakse kinnistesse konteineritesse. Jäätmete äraveoks sõlmitakse leping vastavat litsentsi omava ettevõttega.

4.3.4 Soojavarustuse põhimõtted

Hoonete soojavarustus tagatakse lokaalsete kütteseadmetega.

4.3.5 Insolatsioonitingimuste muutumine

Planeeritava krundi naabruses ei ole elamuid, mis jääksid planeeritava hoone varju. Sellest tulenevalt ei ole vajadust insolatsiooni-analüüsi tegemiseks.

4.3.6 Õhureostus ja müra

Käesoleva detailplaneeringuga ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke rajatise ja tegevusi. Planeeringu ala läheduses ei ole mürarikast või ohtlikku ettevõtet, suure liiklustihedusega või tolmatvat maanteed ega muud elu või tervist ohustavat saasteallikat välisõhu kaitse seaduse tähenduses. Rajatavad hooned ei suurenda oluliselt lokaalset liikluskoormust. Sellest võib järeldada, et müra ega õhureostuse kasv planeeringu rakendumisel ei suurene.

Mäepea küla Pihlakavälja kinnistu detailplaneeringu kehtestamiseks ei ole vajalik keskkonnamõjude strateegiline hindamine, kuna kavandatav tegevus, hoonestusviis ja tihedus ei avalda olulist mõju ümbritsevale keskkonnale.

4.3.7 Radooniriske vähendavad abinõud

Kavandatava elamu siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond vastavalt kehtivatele seadustele ja Eesti standardis EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule. Normaalse ja suure radoonisisaldusega piirkondades tuleb pinnaseõhu radoonisisaldust mõõta enne ehitusprojekti koostamist ning pärast hoone kasutuselevõttu esimesel talvel teha radoonisisalduse kontrollmõõtmised. Radooniriski vähendamiseks tuleb välja selgitada pinnaseõhu kõrge radiumisisalduse allikas: kui see on mingi kõrge radiumisisaldusega maapinnakiht (näiteks graptoliitargilliit (varasema nimega diktüoneemakilt), võib osutuda vajalikuks maja alt ja mõne meetri kauguselt vundamendist selle kihi eemaldamine. Teiseks on oluline, et vundamendi ja põranda ehitamiseks kasutataks tihedaid materjale ning ehitamise käigus välditaks lõhede (ja mikrolõhede), kavernide jne teket. Samuti tuleb ruumide ventilatsiooni projekteerimisel vältida alarõhu kujunemist ja kõrgendatud radoonisisaldusega (üle 40 Bq/kg) ehitusmaterjalide kasutamist. Kindlasti tuleks kavandada korralikud ruumide puhta välisõhuga tuulutuse võimalused. Tuulutamine on üks lihtsamid viise ruumide siseõhu radoonisisalduse vähendamiseks.

4.4 TULEOHUTUS

Ehitistevaheliste kujade planeerimisel on lähtutud Siseministri 30.03.2017.a määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“

Hoonestusalal peavad ehitistevahelised kujud vastama EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ nõuetele ja tagama vaba ligipääsu hoonetele.

Ehitiste suurim lubatud suletud netopind peab vastama tuleohutusklassi alusel määratud tuletõkkesektsiooni piirpindalaga vastavuses Siseministri 30.03.2017.a määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ nõuetele. Kavandatavate hoonete tuleohutusklassi

määrab kasutusviis, korruselisus ja konstruktsioonides kasutatavad materjalid. Minimaalselt peab aga iga planeeritav hoone vastama tuleohutusklassi TP-3 nõuetele.

Vastavalt Siseministri määrusele nr 10 (18.02.2021) „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.

§ 6 lg (51) punkt 2 võib ehitise veevõtukohana käsitada lähimat nõuetele vastavat veevõtuk kohta juhul, kui erinevatel kinnistutel olevad esimese kasutusviisiga või nendega võrdsustatud hooned asuvad üksteisest kaugemal kui 40 meetrit. Pihlakavälja ja Pihlakamäe kinnistul paiknevate põhihoonete omavaheline kaugus on 43 meetrit. Kõikide olemasolevate ja kavandata vate hoonete kaugus Pihlakavälja ja Pihlakamäe teistest naaberkinnistutest on kaugemal kui 40 meetrit, kahe krundi hoonestuse ehitisealune kogupind ei ole suurem tavapärase ühe talumajapidamise kogupinnast. Planeeritava krundi lõunapiirile kavandatud väikeehitis (kuur) varustatakse tulemüüri ga EI-M60. Detailplaneeringuga kavandatud hoonestusala on naaberkrundile hoonetele lähemal kui 40 meetrit. Kui detailplaneeringu elluviimisel projekteeritakse hoone lähemale kui 40 meetrit, peab rajama krundile veevõtukoha.

Esimese kasutusviisiga hoonel loetakse veevõtukoha veeallikas piisavaks veekoguseks vähemalt 30 m³.

Lähim tuletõrje veevõtu koht on Vana-Narva maantee 14 krundil asuv tuletõrje hüdrant nr 15, mis jääb planeeringualast ca 2,2 km kaugusele.

4.5 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti Standard EVS 809-1:2002. Järgnevalt on tehtud kokkuvõtte kuritegevuse riske vähendavatest tingimustest.

Kuritegevuse riskide minimeerimiseks on planeeringu koostamisel arvestatud järgmiste strateegiatega:

- Hoonete vaheline hea nähtavus ja valgustus;
- selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;
- territoriaalsus;

Projekteerimisel ja hilisemal väljaehitamisel tuleks arvestada veel täiendavalt järgnevaga:

- jälgitavus (video- ja naabrivalve);
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- kvaliteetsete ja vastupidavate materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud jne);

TEHNOVÕRGUD

4.6 TEHNOVÕRGUD

4.6.1 Üldosa

Planeeritavat ala läbib 0,4 kV elektri õhuliin. Kavandata vatele tehno rajatistele kohaldatakse kaitsekujasid ulatuses, mida näeb ette Majandus- ja Taristuministri 25.06.2015 määrusega nr 73 kinnitatud „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“.

4.6.2 Veevarustus

Pihlakavälja krunt on ühendatud kokkuleppeliselt Pihlakamäe (35201:002:0817) kinnistul asuva ühise puurkaevuga. Veetorustik on eelnevalt välja ehitatud.

4.6.3 Kanalisatsioon

Planeeritav kanalisatsioon on iseoolne, krundile on eelnevalt paigaldatud kogumismahutid. Reovee täiendav kogumis- või puhastussüsteem ja selle paiknemine lahendatakse vajadusel hoonete tööprojektide koosseisus eraldi, arvestades krundi looduslikke võimalusi ning pinnareljeefi. Keelatud ei ole ka teised seadustega lubatud lahendused reovee käitlemiseks (bioloogilised puhastid).

Reoveesüsteemi projekteerimisel peab järgima:

- Keskkonnaministri 08.11.2019. määrus nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“
- Keskkonnaministri 31.07.2019. määrus nr 31 „Kanaliseerimisprojekti planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus“

Sajuvee kanaliseerimine ja drenaaži süsteemide rajamine planeeritaval krundil lahendatakse vajadusel hoonete ehitusprojektide koosseisus.

4.7 ELEKTRIVARUSTUS

Planeeritava ala elektrivarustus on eelnevalt lahendatud, krunt on varem liitunud Elektrilevi OÜ elektrisüsteemiga. Krundi elektrivarustuseks on paigaldatud sokliga liitumiskilp. Liitumiskilbis on mõõtesüsteem ja peakaitse vastavalt sõlmitud liitumislepingule. Uued toitekaablid (vajadusel) liitumispunktist tarbija peakilbini paigaldatakse maa-alustena ja ehitatakse välja tarbija kulul. Krundi õuealade välisvalgustus paigaldatakse hoonete külge või eraldi õuevalgustitena. Täpsemad lahendused antakse ehitusprojektide koosseisus.

4.8 SIDEVARUSTUS

Telekommunikatsioonivõrk on planeeritud mobiilside kaudu. Planeeringualale ei ole side õhu- ega maakaabelliine ette nähtud.

4.9 SOOJUSVARUSTUS

Käesoleva tööga on lahendatud planeeritava krundi soojavarustus detailplaneeringu mahus. Hoonete soojavarustus tagatakse lokaalsete kütteseadmetega. Soovitav on kasutada loodust säästvaid tehnoloogiasid. Kasutatavatele kütteseadmetele piiranguid ei seata. Keelatud on kivisöe kasutamine kütteinena. Maakütte kavandamisel on soovitatav kontuuri paiknemine hoonestusala piires. Maakütte torustiku paiknemine lahendatakse ehitusloa taotlemisel esitatava ehitusprojekti mahus.

4.10 ETTEPANEKUD MAA-ALADE VÕI ÜRSIKOBJEKTIDE KAITSE ALLA VÕTMISEKS

Käesoleva planeeringuga ei ole tehtud ettepanekuid uusi üksikobjekte ega maa-alasid kaitse alla võtta.

4.11 SERVITUUDID JA NAABRUSÕIGUSED

Planeeringu elluviimisel tekkivad naabrusõigused lahendatakse omanike vaheliste lepete alusel, mis kinnitatakse kannetega kinnisturaamatusse.

4.12 PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Planeeringu elluviimisel ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahjusid kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama krundi igakordne omanik.

- Planeeringualal oleva haljastuse rajamine ja likvideerimine toimub vastavalt
- kehtivatele seadustele igakordse krundiomaniku kulul.

4.13 PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA

Käesolev peatükk määrab üldise kava, mille alusel hakatakse kehtestatud detailplaneeringuga ettenähtud tegevusi ellu viima, määratakse huvitatud isikute kohustused tegevuste elluviimisel ning omandisuhted tegevuste elluviimise järgselt. Huvitatud osapoolena mõeldakse planeeringualal paikneva kinnisasja omanikku.

Kavandatavad tegevused ning nendele eelnevad ja järgnevad tegevused jagatakse omakorda kahte ossa:

- projekteerimine
- ehitamine

Projekteerimine. Ehitusprojekti tellijaks ja finantseerijaks on huvitatud isik. Korrekselt koostatud ja kooskõlastatud projektid on aluseks ehitusloa väljastamiseks. Riigilõivud tasub huvitatud isik. Tehnovõrkude ja -rajatiste projekteerimine toimub võrguhaldaja poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel. Projekteerimine toimub huvitatud osapoolte ja tehnovõrkude valdajate vahelise lepingu alusel ja finantseerimisel, kui ei ole kokkulepitud teisiti.

Hoonete projekteerimine toimub vastavalt detailplaneeringus konkreetsele krundile esitatud ehitusõigusele ja muudele täiendavatele tingimustele. Vajadusel väljastab kohalik omavalitsus täiendavad arhitektuur-ehituslikud lisatingimused, mis võivad täpsustada katusekaldeid, katusetüüpe või kasutatavaid materjale.

Ehitamine. Ehitusprojektide alusel taotleb huvitatud isik ehitusloa.

Tehnovõrgud on eelnevalt välja ehitatud. Uued tehnovõrgud ehitatakse vajadusel välja tehnilisi tingimusi arvestades liitumislepingute alusel, kus näidatakse tehnovõrkude väljaehitamise ulatus. Ühendused tehnovõrkudega projekteerib ja rajab arendaja kokkuleppel tehnovõrke valdava ettevõttega.

Valminud hoonetele saab taotleda kasutusluba vastava taotluse ja dokumentatsiooni esitamisel kohalikule omavalitsusele. Krundisise tehovõrkude ning teede ehitamine toimub kinnistute omanike initsiatiivil ning lahendatakse hoonete ehitusprojektide koosseisus või eraldi projektidega.

II KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

MELOTRIX GRUPP OÜ

Töö nr P 0402/24

Kuusalu vald Mäepea küla

Pihlakavälja kinnistu detailplaneering

veebruar 2024