



Töö nr: M 0505/24

Huvitatud isik: Segmentum OÜ

Planeeringu algataja: Kuusalu Vallavalitsus

Pedassaare tee 131 kinnistu DETAILPLANEERING Salmistu 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	3
3.1	SITUATSIOONI KIRJELDUS	3
3.2	MAAOMAND PLANEERITAVAL ALAL	5
3.3	OLEMASOLEV HALJASTUS.....	5
3.4	GEODEESIA	5
4	PLANEERINGUGA KAVANDATAV	5
4.1	RUUM	5
4.1.1	Detailplaneeringu ülesanded.....	5
4.1.2	Planeeritava maa-ala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	6
4.1.3	Krundi hoonestuse analüüs	7
4.1.4	Kooskõla Kuusalu valla üldplaneeringuga	9
4.1.5	Arhitektuuri- ja kujundusnõuded ehitistele.....	11
4.1.6	Kavandatud krundi ehitusõigus	11
4.1.7	Tingimused ehitusprojekti koostamiseks.....	12
4.2	LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMISE KORRALDUS	12
4.3	KESKKONNAKAITSE, HALJASTUS JA HEAKORD.....	13
4.3.1	Keskkonnakaitsealased ettepanekud.....	13
4.3.2	Haljastus	13
4.3.3	Jäätmekäitluse korraldus.....	14
4.3.4	Soojavarustuse põhimõtted	14
4.3.5	Insolatsioonitingimuste muutumine.....	14
4.3.6	Õhureostus ja müra	14
4.4	TULEOHUTUS.....	15
4.5	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	15
	TEHNOVÕRGUD	16
4.6	TEHNOVÕRGUD.....	16
4.6.1	Üldosa.....	16
4.6.2	Veevarustus	16
4.6.3	Kanaliseatsioon	16
4.7	ELEKTRIVARUSTUS.....	16
4.8	SIDEVARUSTUS.....	17
4.9	SOOJUSVARUSTUS	17
4.9.1	Üldosa.....	17
4.9.2	Soojusvarustus	17
II	KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL.....	ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.

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 23. mai 2024. a korraldus nr 137 „Salmistu küla Pedassaare tee 131 kinnistu detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine“
- Salmistu küla Pedassaare tee 131 kinnistu detailplaneeringu lähteülesanne. Kuusalu Vallavalitsuse 23.05.2024 korralduse nr 137 lisa;

Käesolev detailplaneering on algatatud vastavalt Planeerimisseaduse § 125 lõikele 1, mille kohaselt on detailplaneeringu koostamine nõutav ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks tiheasustusega alal. 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.

Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:

Pedassaare tee 53 „ Salmistu küla Pedassaare tee 131 maa-ala plaan“, koostatud Jaagu Kinnisvara OÜ poolt 23.04. 2024, töö nr 2024-023.

2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu eesmärk on ehitusõiguste määramine elamu ning abihoonete püstitamiseks. Detailplaneeringuga ei tehta ettepanekut katastriüksuse jagamiseks ega ka maakasutuse sihtotstarbe muutmiseks

3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1 SITUATSIOONI KIRJELDUS

Planeeritav ala hõlmab Salmistu külas asuvat Pedassaare tee 131 katastriüksust (katastritunnus 35201:009:0008). Planeeritava ala pindala on 1649 m², maakasutuse sihtotstarve 100 % elamumaa (EP).

Planeeringuala asub Salmistu küla lõunaosas. Kuusalu-Valkla riigiteelt lähtuv Pedassaare tee on ringtänav, mis tagab juurdepääsu paljudele kruntidele selles piirkonnas. Planeeritava krundi kaugus riigiteelt on ca 900 meetrit. Linnulennult 1000 meetri kaugusel asub Salmistu rand. Reljeefilt on planeeritav ala suhteliselt tasane- kõrguste vahe ei ole suur- kõikumine kuni 0.5 meetrit. Keskmiseks kõrguseks on EH2000 süsteemis 13.80 meetrit. Planeeringuala läänepoolseid krunte läbib 10 kV õhuliin, mille kaitsevöönd ulatub osaliselt planeeritavale

krundile. Krundi läänepiiril asub Kuuru oja, mis kogub sajuveed lõunapool asuvatelt kruntidelt ning suubub põhjas, Salmistu sadama lähedal merre.

Planeeringualal ei asu ehtisregistri andmetel ehitisi.

Kõlvikuliselt koosneb planeeritav krunt looduslikust rohumaast (1540 m²) ning muust maast (109 m²).

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



Foto 1 Vaade planeeritavale krundile põhjast (Maa-ameti kald aerofoto).

KATASTRİÜKSUSE KITSENDUSED.

- Pedassaare tee 131 katastriüksus asub vastavalt Kuusalu valla üldplaneeringule tiheasustusalas.

- Planeeritavast alast läänes paikneb (suunaga idast-läände) 10 kV õhuliin, millel on kaitsevöönd 10 m ulatuses liini teljest mõlemas suunas. Kaitsevöönd ulatub 5 meetri ulatuses Pedassaare tee 131 krundile.
- Pedassaare tee 131 katastriüksuse läänepiiril asub Kuuru oja, millel on vastavalt looduskaitseaduse § 37 lõike 1 punktile 3 50 meetri laiune piiranguvöönd.
- Kuuru oja veekaitsevöönd on kaldast 10 m (Veeseadus §118)

3.2 MAAOMAND PLANEERITAVAL ALAL

Planeeritaval alal asub järgmine katastriüksus:

	Adress	Pindala m²	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
	Pedassaare tee 131, Salmistu küla Kuusalu vald Harju maakond	1649	35201:009:0008	Elamumaa 100%	eraomand

3.3 OLEMASOLEV HALJASTUS

Krundil on looduslik rohumaa, üksikud põõsad. Krundil puudub kultuurhaljastus.

3.4 GEODEESIA

Reljefilt on planeeritav ala tasane. Madalaimad kohad on maaüksuse lääneosas- Kuuru oja kallastel abs. +13.50 m ning kõrgeimad lõunaosas abs +14.0 EH2000 kõrguste süsteemis.

4 PLANEERINGUGA KAVANDATAV

4.1 RUUM

Pedassaare tee 131 katastriüksus asub Salmistu külas, linnulennult 1 kilomeetri kaugusel asub Soome laht (Salmistu laht), Kuusalu valla administratiivkeskus Kiiu alevikus asub linnulennult 3,5 kilomeetri kaugusel lõunasuunas. Kuusalu-Valkla maatee jääb 0,9 kilomeetri kaugusele põhjasuunda. Planeeringuala paiknemine ruumis on näidatud situatsiooniskeemil, graafilise osa leht 1.

4.1.1 Detailplaneeringu ülesanded

Detailplaneeringu ülesanneteks on vastavalt lähteülesandele määratud:

1. Kinnistule ehitusõiguse ning hoonestusala määramine arvestades üldplaneeringus toodud nõuete ja piirkonnas välja kujunenud hoonestuslaadiga.
2. Liikluskorralduse ja tehnovarustuse lahendamine.
3. Heakorrastuse ja haljastuse lahendamine.
4. Kõigi vajalike piirangute ja servituutide määramine.
5. Vajadusel ettepanekute tegemine notariaalsete lepingute sõlmimiseks.

4.1.2 Planeeritava maa-ala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeritav ala asub Kuusalu vallas, Salmistu külas. Planeeringuala piirneb idas ja põhjas avalikus kasutuses oleva Pedassaare teega (transpordimaa), mis lähtub Kuusalu- Valkla T 11267 riigiteelt ning tagab hea juurdepääsu. Tänavaga idapoolsel piiril asub Pedassaare tee 128 (35201:009:0470) ja Pedassaare tee 130 (35201:009:0480) maaüksused, mõlemad krundid on hoonestatud. Lõunapiirilepiirile jääb Pedassaare tee 129 katastriüksus (35201:009:0360), Planeeringuala läänenaabriteks teisel pool Kuuru oja on Pedassaare tee 51 (35201:009:0280) ja Pedassaare tee 49 (35201:009:0290) katastriüksus. Kõikide loetletud katastriüksuste sihtotstarveteks on elamumaa 100%.

Planeeringu maa-ala jääb Kuusalu valla üldplaneeringuga määratud Salmistu küla tiheasustusala tsooni. Seega kuulub planeeritav kinnistu detailplaneeringu kohustusega alasse. Kuusalu valla üldplaneeringuga on planeeritav ala reserveeritud elamumaaaks.

Planeeringuala kontaktvööndis on algatatud üks detailplaneering. Edelas on algatatud 13.09.2023 Pedassaare tee 53 detailplaneering, mis on käesoleval ajal menetluses. Selle detailplaneeringu eesmärgiks on krundile üksilelamu ja abihoonete kavandamine.

Planeeringuala kontaktvööndis olev hoonestus ning asustustihedus on piirkonnale tüüpiline – üksikelamud koos abihoonetega, hoonete vahekaugused 20 – 60 meetrit. Kontaktvööndis esineb nii ühe- kui kahekordseid, põhiliselt viilkatustega hooneid, mille katusekalded jäävad vahemikku 15-45°. Piirkonna hoonestuses puudub selge arhitektuurne tervik. Esineb nii lamekatuse, kui ka viilkatusega (sh. kelpkatusega) traditsioonilisi maaelamuid. Vastavalt planeeritud ehitusõigusele juurde projekteeritavad hooned või nende osad hakkavad säilitama antud piirkonnas väljakujunenud hoonestuse üldmuljet ja rütmi. Kohustuslike ehitusjoonte asukohad planeeringus ei ole määratud piirkonna asustuse iseloomu arvestades.

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

Planeeringuga kavandatule ei avalda selle paiknemine Salmistu 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 miljööle.

4.1.3 Krundi hoonestuse analüüs

Pedassaare tee 131 krundil ei ole hooneid.

Detailplaneeringuga kavandatavad hooned ehitatakse krundi piiridest vähemalt 5 meetri kaugusele (läänepiirist, seoses Kuuru oja piiranguvööndiga, on hoonestusala kavandatud 10 meetri kaugusele. Planeeringuga on kavandatud üksikelamu ja 2 abihoonet. Hooned projekteeritakse sobivana keskkonda. Planeeritavale krundile kavandatav hoonestus moodustab terviku- elamu koos seda teenindavate abihoonetega ning hooneid ühendavate teede ja platsidega.

Väljakujunenud ehitusjoone analüüs.

Looduskaitseaduse kohaselt võib ehituskeeluvööndis ehitada juhul, kui uus ehitis jääb tiheasustusalal varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas (LKS § 38 lg 4 p 11).

Ehitusjoone kindlaksmääramisel tuleb lähtuda ehitusjoone kindlaksmääramise hetkel kasutuses olevatest ehitistest. Looduskaitseadus ei ole sätestanud, kui kaugel peavad olemasolevad hooned teineteisest asuma, kas ehitised peavad asuma kõrval kinnistutel ja kas mõtteline joon peab kulgema sirgjoonelisel mille alusel oleks võimalik väljakujunenud ehitusjoont määrata. Looduskaitseaduse § 38 lg 4 p 1¹ sätestatu mõistes saab ehitusjoon kujuneda üksteisega lähestikku paiknevate õiguslikul alusel püstitatud hoonete baasil ehk teisisõnu, väljakujunenud ehitusjooneks tuleb lugeda seda mõttelist joont, mida saab tõmmata kinnistu kontaktvööndis, mõlemale poole käsitletavat kinnistut õiguslikul alusel rajatud ehitiste vahele. Detailplaneeringuga kavandatakse elamuarendust ja planeeringut on võimalik realiseerida ehituskeeluvööndi vähendamiseta, sest detailplaneeringu alal rakendub looduskaitseaduse § 38 lg 4 p 11 tulenev erand.

Joonisel 1 on näidatud Kuuru oja kalda idapoolne hoonestus. Planeeritavale krundile on põhjasuunas kõige lähim hoonestatud kinnistu Pedassaare tee 136. Sellel kinnistul paiknev elamu asub Kuuru ojast 21,1 meetri kaugusel ning selle maaüksuse põhjapoolse naabri (Pedassaare tee 39) hoonestus paikneb ojast 12,1 meetri kaugusel. Lähim hoonestatud kinnistu lõunapiiril on Pedassaare tee 129. Sellele krundile püstitatud abihoonet asub Kuuru ojast 2,0 meetri kaugusel. Lõunasuunas liikudes jääb hoonete kaugus ojast ca 2-9 meetri kaugusele. Eelpooltoodud andmetest lähtudes on hoonete kaugus Kuuru oja idapoolsest kaldast väga kaootiline ning ehitusjoon ei ole välja kujunenud sest ehitamise ajal puudusid looduskaitsest tulenevad piirangud. Väljakujunenud ehitusjoone kauguseks saaks määrata kaugeima (21,1m) ja lähedaseima (2,0 m) ehitusjoone ligilähedase aritmeetilise keskmisena. Arvesse võttes varem ehitatud hoonete paiknemist kontaktvööndis, oleks planeeritaval krundil mõistlik hoonete kaugus Kuuru ojast 10 meetrit.



Joonis 1. Kontaktvööndi väljakujunenud ehitusjoone analüüs



Joonis 2. Hoonete paiknemine naaberkrundil (Pedassaare tee 129)

4.1.4 Kooskõla Kuusalu valla üldplaneeringuga

Kuusalu valla üldplaneeringus on määratud ehitamise printsiibid tiheasustuses. Väljavõte üldplaneeringu seletuskirjast:

7.1 Ehitamise printsiibid tiheasustuses

Tiheasustatud aladel on ehitamise aluseks vaja koostada detailplaneering. Käesoleva planeeringuga määratakse, et tiheasustatud aladel on edaspidi uute väikeelamute krundi minimaalseks suuruseks 800 m² ja maksimaalseks suuruseks 2000 m² ja väikeelamu krundile on lubatud ehitada üks elamu, kui on tagatud krundi suurus vähemalt 800 m².

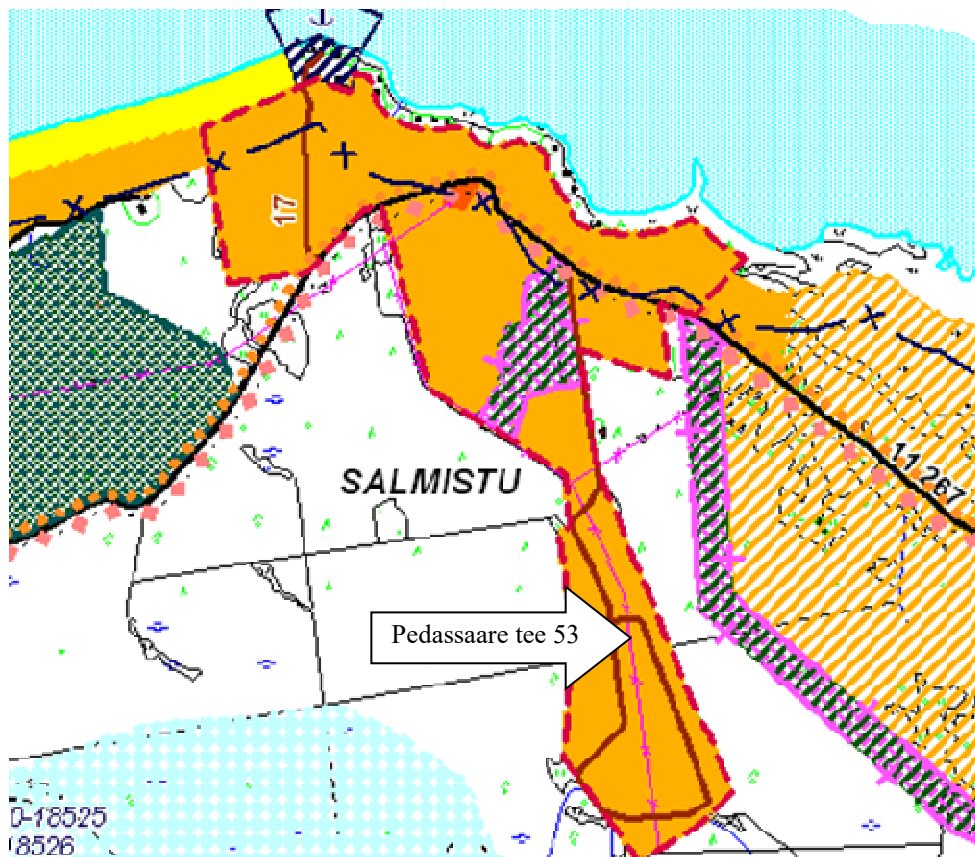
Olemasolevates elamurajoonides olevad tühjad alad jagada kruntideks. Tühjad alad suurusega alla 600 m² jagada ümbritsevatele kruntidele.

Korruselamute krundi suuruseks arvestada korruste põrandapind + ehitusalune pind.

Enne ehitusloa väljastamist tuleb:

- tagada puuduvate tehnovõrkude väljaehitamine;
- tagada elamualadel normatiivne mürakaitse, kasutades selleks maksimaalselt looduslikke mürabarjääre;
- tagada ühiskondlike asutuste ja teenindustevõtete juurde piisav arv parkimiskohti.

Planeeringulahendus on kooskõlas Kuusalu valla üldplaneeringuga.



Joonis 2. Väljavõte Kuusalu valla üldplaneeringust

LEPPEMÄRGID	
PIIRID	
	MAAKONNA PIIR
	VALLA PIIR
	ALEVIKU JA TIHEASUSTUSALA PIIR
ELAMUMAA	
	ELAMUMAA
	ELAMU RESERVMAA
ÄRIMAA	
	ÄRI- JA TEENINDUS MAA
	ÄRI- JA TEENINDUS RESERVMAA
	PUHKETTEVÕTETE RESERVMAA
TOOTMISMAA	
	TOOTMISMAA
	TOOTMISE RESERVMAA
	SADAMATE RESERVMAA
	RESERVEERITUD SADAMA VEEALA
	PERSPEKTIIVNE KALAKASVATUS

Joonis 3. Kuusalu valla üldplaneeringu leppemärgid.

4.1.5 Arhitektuuri- ja kujundusnõuded ehitistele

Katusekalle: 20-45⁰;

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

Välisviimistlus: puit, krohv, tellis;

Katusekattematerjal: vaba (kivi, profiilplekk, rullmaterjal);

Hooneid planeeritaval krundil ehitatakse ainult hoonestusalale. Väljapoole hoonestusala võib paigaldada ajutisi ehitisi ning ehitada tehnoajutisi kooskõlas ehitusseadustikuga. Sokli kõrgus on pinnareljeefi arvestav, ca 0,3-0,6 m ehitise maapealsest kõrgusest. Kavandatavate hoonete katusekalded krundil peavad olema vahemikus 20 – 45⁰, lubatud kelp- ja poolkelp ning kahepoolsed viilkatused, kogu katuse ulatuses kalle samasugune. Kavandatavate hoonete katuste harjajooned /fassaadid risti või paralleelsed Pedassaare teemaa piiriga.

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 puitlippidest piirded (h max = 1,5 m). Oluline on piirde sobivus kavandatavate hoonete arhitektuuriga. Piire krundi läänepiirile kavandatakse Kuuru oja pervest vähemalt 2 meetri kaugusele mitte krundi piirile, mis asub oja põhjas.

4.1.6 Kavandatud krundi ehitusõigus

Kehtivaid maakatastris registreeritud Pedassaare tee 131 katastriüksuse piire käesoleva planeerimis-protsessiga 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, keldrid jms) püstitamiseks, juurdepääsuteede ja tehnovõrkude paiknemine ning soovitatavad olmejäätmete kogumise konteinerite asupaigad.

Hoonestuse tüüp vaba, lubatud viil-, kelp kui ka poolkelp katused. Katusekorrusega hoone puhul on lubatud katuse kalle 35- 45 kraadi ja kalle kogu katuse ulatuses samasugune. Absoluutkõrgusi kruntidel muudetakse vastavalt vajadusele, et tagada sajuvee äravool. Reljeefimuudatused peavad jääma vahemikku ± 0.5 m olemasolevast maapinnast.

Krundile on lubatud põhiotstarbe teenindamiseks teede, platside ja tehnovõrkude rajamine ning kuni 20m² ehitisealuse pinnaga väikeehitiste püstitamine vastavalt kehtivatele tuleohutusnõuetele ja 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>
Pedassaare tee 131	1649 m ² 100% EP	1 üksikelamu 2 abihoonet	300 m ²	8,0 m (üksikelamul) 7.0 m	20 – 45 ⁰

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 projekteerimisel arvestada sotsiaalministri 04.03.2002. a määruse nr 42 ja EVS 842:2003 Kaitse müra eest nõuetega;
- 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 avalikus kasutuses olevast Pedassaare teelt, mis kulgeb planeeringuala idapiiril. Krundile rajatakse mahasõit pöörderaadiusega min 3 meetrit (maanteeameti poolt väljatöötatud mahasõidu tüüp I).

Parkimine on krundil planeeritud krundisiseselt, hoonestusalal või sissepääsutee juurde rajatud parkimisalal (platsil). Krundisisesed teed ja platsid 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 ühendusteel peavad laiuselt vastama tuleohutusnõuetele. Krundisisesed liiklusskeemid lahendatakse ehitusprojektidega. Teede täpsem lahendus ja profiilid lahendatakse eraldi tööprojektiga.

Sõidutee mahaõidu katend koosneb:

- tihendatud kruuskate 150 mm
- dreenikiht keskliivast 300-400 mm
- aluspinna

Planeeringuga ei kaasne arendustegevust väljaspool planeeritavat ala.

4.3 KESKKONNAKAITSE, HALJASTUS JA HEAKORD

4.3.1 Keskkonnakaitsealased ettepanekud

Planeeringu arendamisel on tehtud järgmised ettepanekud:

- Planeeringu rakendumisel suurendada haljastuse osakaalu.
- Korraldada planeeritaval krundil jäätmete sorteeritult kogumise süsteem
- 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 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 hoonele lähemale kui 3 m (oleneb puu liigist);
- järgida kehtivaid normatiivakte seoses tehnovõrkudest tulenevate piirangutega.

Heakord

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

Planeeringuala idaosa külgneb Kuuru ojaga, mis töötab sajuvee äravooluna, mille toimimine peab olema tagatud. Arendaja võib sajuveed suunata läbi paigaldatava torustiku, kuid ei tohi takistada sajuvee äravoolu toimimist.

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. Piire krundi idapiirile kavandatakse min 2 meetri kaugusele Kuuru oja pervest mitte krundi piirile, mis asub oja põhjas.

4.3.3 Jäätmekäitluse korraldus

Tekkivad jäätmed kogutakse ja käideldakse vastavalt kehtivatele nõuetele, 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 rakendamisel ei suurene.

Salmistu küla Pedassaare tee 131 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 osutada 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 kujad 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 tuletõkkeseksiooni 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.

Väline tulekustutusvesi lahendatakse vastavalt Siseministri määrusele nr 10 (01.03.2021) „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.

Lähim hüdrant asub Pedassaare tee 49 krundi ees, kaugus planeeringualast 50 meetrit.

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 strategiatega:

- 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 ei läbi tehnovõrgud. Kavandatavatele tehnorajatistele 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

Pedassaare tee 131 krunt on eelnevalt ühendatud Kuusalu valla tsentraalse veevõrguga vastavalt Kuusalu Soojus OÜ liitumislepingule. Liitumipunkt / maakraan krundi piiril on eelnevalt välja ehitatud.

4.6.3 Kanalisatsioon

Planeeritav kanalisatsioon on isevoolne, krundile paigaldatakse kogumismahuti (põhijoonisel näidatud asukoht on tinglik). Reovee kogumissüsteem ja selle paiknemine lahendatakse 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 „Kanaliseerimise ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuju täpsustatud ulatus“

Sajuvee kanaliseerimist ja drenaaži süsteemide rajamist ei ole planeeringuga ette nähtud.

4.7 ELEKTRIVARUSTUS

Planeeritava ala elektrivarustus on eelnevalt välja ehitatud, Pedassaare tee 131 kinnistu on liitunud OÜ Elektrilevi elektrisüsteemiga. Soklil liitumiskilp asub krundi piiril. Uued toitekaablid 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

Planeeringuala piirile, Pedassaare teele on välja ehitatud valmisolek telekommunikatsiooniühenduseks.

4.9 SOOJUSVARUSTUS

4.9.1 Üldosa

Käesoleva tööga on lahendatud planeeritava krundi soojavarustus detailplaneeringu mahus.

4.9.2 Soojusvarustus

Hoonete soojavarustus tagatakse lokaalsete kütteseadmetega. Soovitav on kasutada loodust säästvaid tehnoloogiasid. Kasutatavatele kütteseadmetele piiranguid ei seata. Keelatud on kivisöe kasutamine kütteinena. Maakütte kavandamisel lahendatakse torustiku paiknemine ehitusloa taotlemisel esitatava ehitusprojekti mahus.

4.10 ETTEPANEKUD MAA-ALADE VÕI ÜKSIKOBJEKTIDE 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. Korrektselt 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 täiendatavatele 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 ehitatakse välja tehnilisi tingimusi arvestades liitumislepingute alusel, kus näidatakse tehnovõrkude väljaehitamise ulatus. Ühendused tehnovõrkudega (sh veevõrgu, reoveekanalisatsiooni, ja elektriliinid) projekteerib ja rajab arendaja kokkuleppel tehnovõrke valdava ettevõttega.

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

MELOTRIX GRUPP OÜ

Töö nr P 0109/24

Kuusalu vald Salmistu küla

Pedassaare tee 131 kinnistu detailplaneering

jaanuar 2025