

Seletuskiri

ÜLDANDMED

Objekti aadress on Mõisa tee 27 kinnistu (35201:003:1180) , Kiiu alevik, Kuusalu vald, Harjumaa.

Töö nimetus

Mõisa tee 27 kinnistu detailplaneering

Detailplaneeringu tellija

SR Veod OÜ Reg. 10674337 , Lehe tn 4, Kiiu alev, Kuusalu vald, Harjumaa, 74216 Tel +372 505 5309 E-mail: siim@srveod.ee

Detailplaneeringu koostaja

Raivo Tabri Arhitektuuribüroo OÜ Reg. 11904035 Pärnu mnt 139 C, 11317 Tallinn Tel +372 5340 6087 E-mail: info@tabri.ee

1.1.4 Ehitusgeodeetiliste uurimistöde andmed

2.1.4.2 Mõisa tee 27 Maa-ala plaan tehovõrkude ja kinnistu piiridega.Töö nr: GD-20-53
07.12.2020 geodeet Priit Kirsiste.

SISSEJUHATUS

Detailplaneeringu eesmärk:

Mõisatee 27 kinnistu detailplaneeringu eesmärgiks on määrata juba olemasolevale ärimaale juurtepääsu teed, kommunikatsioonid ja ehitus alad, ehitusõiguse seadmine, juurdepääsuteede, parkimise ja tehovõrkude lahendamine koos välise tulekustutusvee lahendusega hüdrantide baasil, heakorrastuse ja haljastuse lahendamine ning kõigi vajalike piirangute ja servituutide määramine. Mõisa tee 27 kinnistu detailplaneeringu koostamisel on lähtutud Kuusalu valla üldplaneeringust.

Planeeringu alale tuuakse vee-, kanali ühisveevärgi trassid Lehe tn 4 kinnistult. Sammuti suunatakse sadevesi Lehe tn 4 kinnistule ja sealt edasi Lilleoru DP's ettenähtud sadeve kraavi.

Planeeringu alusdokumendid

- Planeerimisseadus;

- Kuusalu Vallavalitsuse 03.09.2020 korralduse nr 521 „Kiiu aleviku, Mõisa tee 27“ dok.
08.09.2020 nr 7-1/2744;

OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

Kinnistu suurus on 1,63 ha. Planeeringuala piiravad idast tootmismaa Mõisa tee 25 , lõunast Tallinn-Narva mnt ja läänest Kiiu-Soodla mnt.

Reljeef

Planeeringuala reljeef on laugjas ning jääb kõrguste vahemikku ABS +38,5 m kuni ABS 40,9 m. Reljeef on langev kinnistu piiride suunal.

Teemaa piirid ja teekaitsevöönd

Detailplaneeringu lääneküljele jääb Kiiu-Soodla kõrvalmaantee (nr 11105). Planeeringualast lõunasse jääb Tallin-Narva põhimaantee nr 1, mille sanitaarkaitsevöönd ulatusega 300m jääb planeeringualale.

Antud hetkel puuduvad mahasõidud maanteelt detailplaneeringualale.

Kinnistul asub olemasolev amortiuseerunud küün mis plaanitud lammutada.

Haljastus: Planeeringuala on kaetud täielikult heinamaaga. Planeeringualal on üksikud puud mid võimalusel proovitakse säilitada. Olemasolevad hein- ja rohttaimekooslused on väheväärtuslikud.

KRUNDI EHITUSÕIGUSED – Detailplaneeringuga määratakse ehitusala ja seda teenindavad maad.

HOONESTUSELE ESITATAVAD OLULISEMAD ARHITEKTUURI-NÕUDED

Detailplaneering määrab hoonestuse arhitektuursed tingimused vastavalt krundi sihtotstarbele.

Plaanitud on äri-, teenindushooned, kõrg- ja madalhaljastus kinnistu välisperimeetrisse, mille osa on samuti muru ja kõrghaljastus alad. Soovitatav on äri-, teenindushoone fassaadi jäävate seinapindade katteks kasutada tasakaalukaid värvitoone, nägusaid ja kaasaegseid materjale, mis kõik koos, koos klaasist aknapindadega moodustavad Mõisa tee 27 kinnistule ümbritseva kvartaliga omase ning arhitektuurselt sobiva terviku.

Äri- ja tootmishoonete viimistlusmaterjalideks on soovitatav kasutada betooni, terasplekki, terast, puitu, klaasfassaadi ja minerit- või komposiit plaate. Akna- ja usteavade puhul on lubatud kasutada, puit-alumiinium-, alumiinium- ja plastikaknaid ning uste puhul teras-, plastik- või puituksi.

Ärihoonete puhul on lubatud hoone äriosa korruselisuseks kuni 5 korrust. Hoonete katusetüübiks on kas lamekatvus või kuni 20° madala kaldega viilkatus.

JUURDEPÄÄSUD, LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMINE

Juurtepääs on planeeritud Mõisa teelt kilnnistu põhjaosast.

Planeeringuala teemaa laiused on planeeritud vastavalt standardile EVS 843:2003. Planeeringuala siseteed on planeeritud avalikult kasutatavateks teedeks Teeseaduses sätestatud korras.

Detailplaneeringuga ettenähtud nähtavuskolmnurgad on näidatud detailplaneeringu Liikluskeemi joonisel.

VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Käesoleva planeeringuga antakse tehnovõrkude põhimõtteline lahendus, mis on koostatud vastavalt võrguvaldajate poolt väljastatud tehnilistele tingimustele.

Planeeritavate kinnistute liitumispunktid on planeeritud kinnistu sees. Liitumispunktideks on ette nähtud maakraanid või siibrid, spindlipikendusega.

Veetorustikud on planeeritud PE PN10 veetorudest. Veetorustik paigaldatakse alla külmumispiiri (asetussügavus min.1,8m).

Planeeritava ala olmereovee kanaliseerimisel on eelvooluks Lehe tn 4 kinnistul asuv olemasolev ühiskanalisatsioon Ø160 . Planeeritavate kinnistute liitumispunktid on planeeritud kinnistu sisesed liitumis kaevud.

Sademe vesi suunatakse ka läbi Lehe tn 4 kinnistu.

VERTIKAALPLANEERING

Detailplaneeringus arvestatakse olemasoleva maapinna reljeefiga. Arvestades maanteede 11105 ja Tallinn-Narva nmt ühendusteede vertikaalplaneeringuga. Teedele ja trassidele tööprojektide koostamise käigus antakse lõplik vertikaalplaneeringu lahendus. Platsidele on ette nähtud kalded keskmiselt suurusjärgus 0,01. Teede kõrguslik paiknemine ja platside vertikaalplaneering täpsustatakse tööprojekti koostamise käigus.