



Töö: nr 32-10
Huvitatud isik: Meeli Otsa

Kuusalu valla Kaberla küla Kiviaia tee 1 ja 3 kinnistute ja lähiala detailplaneering

**Juhataja
Projekti juht
Projekteerija**

**Mairi Kaal
Kalle Koppel
Kalle Koppel**

Tallinn 2011

OÜ A-PROJEKT
Reg. nr. 10099560
Teg. litsents 224 –MA-k

a/a 10022001323000
Endla tn 4 Tallinn 10122
e-mail aprojekt@infonet.ee

Tel. 64 67 024

PROJEKTI KOOSSEIS

A LÄHTEÜLESANNE DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

1. Kuusalu Vallavalitsuse korraldus (26.august 2010,a, nr,643)
2. Lähtetingimused
3. Kuusalu Vallavalitsuse otsus
4. Taotlus detailplaneeringu algamiseks ja katastriüksuste plaanid

B SELETUSKIRI

1. Üldosa
2. Olemasolev olukord
3. planeerimislahendus
 - 3.1 Hoonestus
 - 3.2 Teed ja liiklus
 - 3.3 Haljastus ja heakord
 - 3.4 Jäätmemajandus
 - 3.5 Tulekaitseabinõud
4. Tehnovõrgud
 - 4,1 Veevarustus
 - 4,2 Kanalisatsioon
 - 4.3 Elektrivarustus
 - 4.4 Sidevarustus

JOONISED

Situatsiooniplaan
Tugiplaan M1:500
Põhijoonis M1:500

KOOSKÕLASTUSED

LISAD

SELETUSKIRI

1. Üldosa :

Kiviaia tee 1 ja Kiviaia tee 3 maaüksuste aluseks on nende kinnistute omaniku Meeli Otsa taotlus.

Kuusalu Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu algatamise kohta (26.august 2010 nr.643), detailplaneeringu lähteülesanne (kinnitatud Kuusalu Vallavalitsuse 26.08,2010 korraldusega nr 643).

Detailplaneering käsitleb Kiviaia tee1 ja Kiviaia tee 3 kinnistuid.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud:

1. Kuusalu valla üldplaneeringuga
2. Nõmmiku V detailplaneeringuga

2. Olemasolev olukord :

Planeeritav ala haarab kinnistuid Kiviaia tee 1 ja Kiviaia tee 3 Kaberla külas, Kuusalu vallas, Harju maakonnas. Kiviaia tee 1 on katastriüksuse tunnusega 35201:001:0193, siht-otstarbega ärimaa 100 % ja suurusega 4873 m². Kiviaia tee 3 on katastriüksuse tunnusega 35201:001:0195 sihtotstarbega ärimaa 100 % ja suurusega 4003 m².

Mõlemad kinnistud asuvad Jõelähtme - Kemba maantee ääres, kehtestatud Nõmmiku V detail detailplaneeringu alal. Mõlemad kinnistud on veel hoonestamata.

Nõmmiku V detailplaneeringu järgi olid need kinnistud planeeritud hoonestusõigusega ärimaadena.

Vastavalt kinnistu omaniku soovile tahetakse Kiviaia tee 1 ja Kiviaia tee 3 kinnistud läbi detailplaneeringu muuta väikeelamumaaks.

3. Piirangud:

Maantee kaitsevöönd on äärmise sõiduraja teljest 50 m.

Riigimaantee sanitaarkaitsevööndiks ulatub sõidutee servast 60 m.

Elektri 10 kV õhuliinide kaitsevöönd jääb laiusega 10 m liini teljest mõlemale poole.

4. Planeerimislahendus:

Detailplaneeringu eesmärgiks on kahe kinnistute sihtotstarbe muutmine ärimaast väikeelamu maaks ja nendele hoonestusõiguse määramine. Mõlemale kinnistule on planeeritud üks väikeelamu ja üks abihoone.

4.1 Hoonestus:

Arhitektuurinõuete ja piirangute eesmärgiks on sobitada hooned nii maastikku, et säiliks koha iseloom ja looduslik väärtus:

- hooned paigutatakse vähema kõrghaljastusega alale;
- eelistatud on lihtsad ja selgemahulised hooned;
- elamul võib olla üks põhikorrus + katuse või teine korrus;
- keldrikorruse ehitamist pole ette nähtud.
- max lubatud ehitusalune pind on Kiviaia tee 1 - 480 m ja Kiviaia tee 3 - 391m²
- elamu suurim kõrgus maapinnast võib olla kuni 9 m;
- abihoone võib olla ainult ühekorruseline;
- abihoone suurim kõrgus maapinnast võib olla kuni 5 m;
- hoonete katusekalle olgu vahemikus 20° ÷ 45°;
- mürakatse nõuete täitmine;
- Planeeritavate hoonete välisviimistluseks kasutada looduslikke materjale.

4.2 Teed ja liiklus

Juurdepäas mõlemale krundile on antud nagu, ka kehtestatud Nõmmiku V detailplaneeringus Kiviaia teelt, mis on eratee. Vallavalitsus ei taga kokkuleppeid antud tee kasutamiseks, samuti ei ehitata välja juurdepääsuteid ega tehovõrke.

Jõealtee – Kemba maantee on riigimaantee 3 kl kõrvalmaantee reg nr 11260 (vt MKM 25.02.2005 määrus nr 26).

Maantee kaitsevöönd on 50 m äärmise sõiduraja teljest. Teatavasti maantee kaitsevöönd ei kehtesta hoonestusala. Detailplaneeringus on hoonestusala teepoolne serv on viidud maantee äärmise sõidurea teljest 30 m kaugusele. Detailplaneeringu eskiisile on võetud Põhja Regionaalse Maanteeameti kooskõlastus (vt nende 01.02.2011 kirja nr 100780 p.2). Planeeringule on kantud nähtavuskolmnurgad. Ühendustee ja riigimaantee ristmiku nähtavuskolmnurgad on 10m x190m.

Nähtavuskolmnurgas ei tohi paikneda nähtavust piiravaid ehitisi ega haljastust.

Alas olevad 2 kuusel laasitakse alumised oksad kuni juhi nähtavuskõrguseni.

Antud detailplaneeringus elamute paigutamine maantee sanitaarkaitsevööndisse (60 m sõidutee servast) ei tekita olulisi keskkonna- ja tervisekaitseprobleeme:

- Kemba – Jõealtee maantee, kui kõrvalmaantee kulgeb rööbiti ülisuurt suurt liikluskoormust kandva Tallinn - Narva maantee ja on sellega ühendatud kaasaegsete liiklussõlmede kaudu, annab võimaluse selle maantee koormust reguleerida ka liikluskorralduslike vahenditega.
- detailplaneeringu eskiisile lisatud keskkonnalabori poolt koostatud õhusaaste modelleerimised (vt lisa töö „Transpordist pärinevad õhusaaste tasemed Kemba – Jõealtee maantee külgnelaladel Kiviaia tee 1 ja Kiviaia tee 3 kinnistutel) ei näe ette õhusaaste taseme tõusmist lubatust kõrgemale.
- jätkuvalt karmistatakse ka transpordivahendite õhusaaste nõudeid. Isegi siis kui 20 aasta pärast on nende arv kahekordistunud ei saa õhusaaste tase kuidagi kahekordistuda.
- vastavalt Põhja Regionaalse Maanteeameti soovitusel (vt nende kirja p 4 jt) on detailplaneeringus õhusaaste nõutud tasemele viimiseks detailplaneeringus ette nähtud elamute välispiirde konstruktsioonide mürapidavuse tõstmine ning

- maantee ja hoonestusala vahelisel alal olemasoleva kõrghaljastuse säilitamine kaitsehaljastusena ning täiendamine puude ja põõsaste juurdeistutamise teel.
- Krundid on piiratud piirdeaiaga. traatõrkaiaiga kõrgusega on 1,7 m. Sissesõiduteed krundile on Kiviaia teelt.

4.3 Haljastus ja heakord

Olemasolev kõrghaljastus säilitatakse ja seda täiendatakse. Teed ja platsid krundidel on killustik või sillutiskivi kattega. Vertikaalplaneeringuga tõstetakse pinnast ainult hoonete läheduses kuni 0,3 m. Sadeveed katuselt juhatakse hoonetest ja teedest kaugemale ja immutatakse pinnasesse sama krundi piires. Paepinnas ei nõua hoone aluse dreneerimist. Kiviaia tee 1 ja Kiviaia tee 3 krundid piiratakse 1,7 m kõrguse traatvõrkaiaga metallpostidel.

4.4 Jäätmemajandus

Prügikonteiner paigaldatakse krundile juurdesõidutee lähedale sillutiskividest alusele. Kinnistute valdajad on kohustatud seda piirkonda opereeriva prügiveo firmaga sõlmima vastavad prügiveo lepingud.

4.5 Tulekaitseabinõud

Tuletõrje veevõtu koht on lahendatud vastavalt puurkaev-pumpla ehitusprojektile. Mõlemale krundile tagatakse tuletõrjeauto juurdepääs. Kavandatud hoonete minimaalne tulepüsivusklass peab olema vähemalt TP-3. Kavandatud hoonetes kasutatakse nõuetekohaseid tulekustutusvahendeid ja tuletõrje signalisatsiooni.

4.5. Kuritegevuse riskide vähendamine.

Nähakse ette järgmised abinõud:

- tänava ja krundi välisvalgutuse rajamine,
- piirdeaedade ja väravate ehitamine;
- valvesignalisatsiooni ette nägemine;
- naabrivalve korraldamine;

5. Tehnovõrgud

5.1 Veevarustus:

Mõlema krundi joogiveega varustamine tagatakse Nõmmiku V puurkaev-pumplast (lisas on toodud andmed puurkaev-pumpla kohta). Veeühendused tehakse Kiviaia tee ääres asuvast tänavatorustikust. Veeühenduse liitumispunktid liitumispunktid rajatakse 1 m kaugusele mõlema krundi piirist.

5.2 Kanalisatsioon

Reoveed juhatakse plastikust kogumismahutisse (V 10 m³) juurdesõidutee läheduses. Reovee väljavedu toimub kokkuleppel vastava firmaga.

5.3 Elektrivarustus

Elektrivarustus on ette nähtud läheduses paiknevast Nõmmiku V alajaamast. Elekter tuuakse elamuteni olemasolevast tänavakaablist maakaabliga. Krundi piiridele elektriühenduse liitumiskilbid paigutatakse krundi piiri äärde. Tänavavalgustus on vastavalt Nõmmiku V detailplaneeringule.

5.4 Sidevarustus

Kaablit side.

Koostas:

Arh. Kalle Koppel

Kruntide Kiviaia tee 1 ja Kiviaia tee3

Omanik Meeli Otsa

KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

Meeli Otsa Kuusalu vallas Kaberla külas Kiviaia tee 1 ja Kiviaia tee 3 asuvate kruntide detailplaneering.

Jrk Nr.	Kooskõlastaja	Kooskõlastuste nr ja kuupäev	Kooskõlastuste sisu	Kooskõlastuse originaali asukoht
1.	OÜ Jaotusvõrk võrguehituse osakonna Tallinna Harju sektor Jelena Maljugina tehnovõrkude juh.spets.	22.10.10 nr. 8914	Kooskõlastatud	köide 1 kooskõlastuste leht 1
2.	Tallinna Harju piirkonna arendusosakonna projektijuht Raido Viinapuu	19.11.10	Kooskõlastatud	köide 1
3.	Põhja Talitus Terviseamet SKB juhat. dir.ülesannetes Natalja Võzelevskaja	28.12.10 Nr. 9.3-1/550-1	Kooskõlastatud soovitusega	köide 1
4.	Põhja Eesti Päästkeskus Tamur Vaher juhtivinspektor	05.01.11	Heaks kiidetud	köide1 kooskõlastuste leht 1
5.	Põhja Regionaalne Maanteamet dir.asetäitja Aivo Salum	01.02.11 nr.100780.2	Kooskõlastatud	köide 1 kooskõlastuste leht 3
6.	Piirinaaber,Tooma kü Mart Viires	16.11.10	Kooskõlastatud	kooskõlastuste leht 2
7.	Piirinaaber Kiviaia tee 4 Mart Loo	22.11.10	Kooskõlastatud	kooskõlastuste leht 2
8.	Piirinaaber Kiviaia tee 2 Meeli Otsa	22.11.10	Kooskõlastatud	kooskõlastuste leht 1
9.	Maaomanik Kiviaia tee 1 Ja Kiviaia tee 3 Meeli Otsa	22,11.10	Kooskõlastatud	kooskõlastuste leht 1

Projekti juht:
Arh.Kalle Koppel
6467024, 5047906