

Sisukord

Menetlus

1. Kuusalu vallaarhitekti e-kiri 31.10.2011 eskiisi arutelu tulemuste kohta
2. Mahla kinnistu eskiisi arutelu protokoll 08.09.2011 2-1 lehel
3. Mahla dp lähteülesanne 3-1 lehel
4. Kuusalu Vallavalitsuse 07.10.2010. korraldus nr 791 Mahla kinnistu dp algatamise kohta
5. Keskkonnaameti Harju-Järva-Rapla regiooni 22.07.2010 kiri nr 14-6/27907-2
6. Kolga-Aabla külavanema Mait Kröönströmi 03.09.2010 kiri

Planeering

Seletuskiri

1. Sissejuhatus	3
2. Kontaktvööndi analüüs, funktsionaalsed seosed.....	3
3. Lähteandmed	3
3.1 Asukoht.....	4
3.2 Kitsendused maakasutusel.....	4
3.3 Tehnovarustus.....	4
3.4 Maa kuuluvus	4
3.5 Hoonestus	4
3.6 Teed	4
3.7 Haljastus	4
4. Planeerimise ettepanek.....	4
4.1 Planeeringulahenduse põhjendus	4
4.2 Kruntimise ettepanek.....	5
4.3 Hoonestuse ettepanek ja arhitektuursed tingimused	5
4.4 Haljastus ja heakord	6
4.5 Teed ja platsid.....	6
4.6 Veevarustus ja kanalisatsioon.....	7
Veevarustus.....	7
Kanaliseatsioon	7
4.7 Elekter	7
4.8 Side.....	7
4.9 Tuleohutuse abinõud	7

4.10 Keskkonnakaitse abinõud.....	8
4.11 Kuritegevuse riske vähendavad abinõud	8

Planeeringu joonised

1. joonis 1	Situatsiooniskeem põhikaardil	1:10000
2. joonis 2	Kontaktvööndid	1:10000
3. joonis 3	Lähteplaan	1:500
4. joonis 4	Põhijoonis	1:500

Lähteandmed

1. Väljavõte Loksa valla üldplaneeringust 1:20000
2. Mahla kinnistu geodeetiline alusplaan 1:500
3. MTÜ Kolga-Aabla Külaselts veega liitumise tehnilised tingimused
4. Oü Jaotusvõrk tehnilised tingimused 04.07.2011 192967 koos skeemiga
5. Elion Ettevõtte As 14.07.2011 tehnilised tingimused nr 17072208
6. Väljavõte põhikaardist koos olemasoleva Kolga-Aabla puhastusseadmega
7. Mahla krundi skeem võimaliku puhastuseadme kohustuslike kujadega
8. Väljavõte kanalisatsiooniehitiste veekaitseenõuetest

Seletuskiri

1. Sissejuhatus

Käesoleva detailplaneeringu aluseks on Kuusalu Vallavalitsuse 07. oktoobri 2010 korraldus nr 791 Kolga-Aablas külas asuva Mahla kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamisest. Ettepaneku dp algatamiseks on teinud omanik Eevi Novek.

Planeeringu peamine eesmärk on maa sihtotsatrbte muudatusettepaneku tegemine (elamumaaks) ja ehitusõiguse seadmine. Samuti on lähteülesandes nõutud kinnistu kaheks jagamise ja kinnistule küla puhastusseadme rajamise võimalikkuse hindamine.

2. Kontaktvööndi analüüs, funktsionaalsed seosed.

Planeeritav kinnistu asub looduskaitsealal – Lahemaa rahvusparki territooriumil Juminda poolsaare lääneosas Kolga-Aabla külas kohaliku tee ja Kolga lahe vahel.

Planeeritav kinnistu asub praegu kehtiva endise Loksa valla üldplaneeringu kohaselt detailplaneeringu kohustusega alal.

Mahla kinnistu on hoonestamata, va kinnistu kirdeosas osaliselt Härmatise, osaliselt Mahla kinnistul asuv 12 m² ehitisaluse pinnaga kuur.

Mahla kinnistu kirdepiiril on mustkatttega kohalik maantee, kinnistust kagus on kunagise kalatöötlemise tehase tootmismaa sihtotstarbega krunt, edelas ühe hoonega elamumaa, loodes hoonestatud elamumaa.

Kolga-Aabla küla on tihedalt asusatatud kunagine kaluriküla.

3. Lähteandmed

Detailplaneeringu koostamisel on projekteerijal olnud kasutada järgmised lähteandmed:

- Kuusalu Vallavalitsuse 07. oktoobri 2010 korraldus nr 791 Mahla kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamise kohta
- Kuusalu Vallavalitsuse poolt väljastatud Mahla detailplaneeringu lähteülesanne
- EE Jaotusvõrk Oü Tallinn-Harju regiooni poolt 04.07.2011 väljastatud tehnilised tingimused nr 192967.
- Elion Ettevõtted As poolt 14.07.2011 väljastatud tehnilised tingimused nr 17072208.
- Loksa valla üldplaneering
- Oü Optiset poolt 27.05.2011 l koostatud geodeetiline alusplaan 1:500 – töö nr KU-972/11
- Eestis kehtivad seadused ja seadustest tulenevad õigusaktid.

3.1 Asukoht

Planeeritav maa-ala asub Kolga lahe ja kohaliku tee vahel Kolga-Aabla külas, Kuusalu vallas, Harju maakonnas.

Asukoht on täpsemalt näidatud detailplaneeringu graafilises osas.

3.2 Kitsendused maakasutusel

Mahla kinnistu paikneb Lahemaa rahvuspargi territooriumil, tuleb arvestada rahvuspargi kaitse-eeskirjast tulenevaid kitsendusi, kohaliku tee, torustike ja 10 kV, 0,4 kV ning side õhuliinide kaitsevööndeid, Läänemere kalda piiranguvööndis detailplaneeringukohustusega alal.

3.3 Tehnovarustus

Planeeritaval alal on 10 kV, 0,4 kV ja side õhuliinid, ala lõunapiiril kanalisatsioonitorustik.

3.4 Maa kuuluvus

Mahla kinnistu omanik on Eevi Novék.

3.5 Hoonestus

Planeeritav kinnistu on hoonestamata.

3.6 Teed

Mahla kinnistule pääseb kruuskattega teelt, mis lähtub Kolga-Aabla kohalikult mustkattega teelt.

3.7 Haljastus

Planeeritav kinnistu on suures osas kaetud puude (peamiselt sanglepp) ja põõsastega, loodepiiril on istutatud hekk.

4. Planeerimise ettepanek

4.1 Planeeringulahenduse põhjendus

Detailplaneeringu peamiseks eesmärgiks on Mahla kinnistu maa sihtostarbe muudatusettepaneku tegemine maatulundusmaast elamumaaks, ehitusõiguse seadmine, teede ja tehnovõrkude lahendamine, piirangute määramine.

Lähteülesandes mainitud puhastusseadme ja elamu tarbeks on krunt liiga väike. Arvesse võttes puhastusseadme nõutavat kuja 35-50 m, (vt Vabariigi Valitsuse 16.05.2001 määrus nr 171 Kanalisatsiooniehitiste veekaitseõuded § 5), olemasolevaid ehitisi ja õhuliinide kaitsevööndeid, selgub, et rajada saaks kas puhastusseadme, või elamu, mõlemat mitte.

Kolga-Aabla kunagine puhastusseade jääb planeeritavast kinnistust ca 230 m edelasse, pigem tuleks kaaluda selle rekonstrueerimist ja tööle rakendamist.

Ehitusõigust piiravad kohaliku tee kaitsevöönd, päästeteenistuse nõuded ja kinnistut läbivad 10 kV, 0,4 kV ning side õhuliinide kaitsevööndid, Kolga lahe ehituskeeluvööndist jääb planeeringuala väljapoole.

Juurdepääsuna kavandatakse planeeringus olemasolevat kohalikult teelt lähtuvat kruusakattega teed laiendada ja kavandada sissesõit täielikult Mahla kinnistule, kuna praegune kaldub kõrvalasuvale As Ektoni kinnistule. Laius vastavalt standardile ja päästeteenistuse nõuetele. Tehnovõrgud on lahendatud vastavalt võrkude valdajate poolt väljastatud tehnilistele tingimustele.

4.2 Kruntimise ettepanek

Kinnistut ei krundita, olemasolevale kavandatakse maa sihotstarbe muutus elamumaaks ja tehakse hoonestusettepanek.

4.3 Hoonestuse ettepanek ja arhitektuursed tingimused

- Krundile kavandatakse kolm viilkatusega hoonet, sh üks elamu ja kaks abihoonet. Kuna hooned on tee poolt varjatud olemasoleva kõrghaljastusega, so puudega ja kavandatud õhuliinide kaitsevööndite tõttu teest suhteliselt kaugele, tehakse ettepanek rajada need vaba planeeringuga, so kindlat katuseharja suunda ette ei anta. Katusekalle 32-45°, katusekattematerjaliks roog, puitkimmid, plekk, või katusekivi.
- Planeeritavate hoonete maksimaalne kõrgus maapinnast elamul 7,5 m, abihoonel 5,0 m, ehitisalune pind kokku maksimaalselt 240 m².
- Välisviimistluseks kasutada puitu või looduslikke kivimaterjale, kuid mitte plastikut.
- Piirdeaed kavandatakse puidust või rohelisest metallvõrgust, maksimaalselt 1500 mm maapinnast, aiapostid metallist või kivist.

Planeeritavad krundid

Pos nr	Krundi aadress	Krundi planeeritud sihotstarve m ²	Krundi planeeritud pind m ²	Moodustatakse katastriüksusest m ² (+/-)	Liidetavate/ lahtuavatavate osade pind m ²	Osade senine siht-otstarve
1	Mahla	EP – 8389	8389	42301:001:0396	0	Maatulundusmaa

EP- pereelamute maa det. pl. liigi järgi

Näitajad kruntide kohta

Pos nr	Krundi aadress	Krundi planeeritud pind m ²	Maks hoonestusalune pind m ²	Maks täisehituse %	Maks korruselisus	Maa Sihtotstarve	Sihtotstarbe osakaal %
1	Mahla	8389	240	3	2	E -8389	E - 100

E- elamumaa katastriüksuse liigi järgi

Parkimiskohtade kontrollarvutus

Pos nr	Krundi aadress	Ehitise otstarve	Ühik	Normatiivne parkimiskohtade arv krundil	Planeeritud parkimiskohtade arv krundil
1	Mahla	üksikelamu	elamu	2	2

Alus:EVS 843:2003 tab. 10.1

4.4 Haljastus ja heakord

Planeeritava krundi ümber on planeeritud hekk, planeeringualal säilitatakse maksimaalselt olemasolevad puud, (peamiselt sanglepp). Iruaed elamu ümber kavandatakse elamu projekteerimise faasis.

Liigniiskus ja üleujutused planeeritavat ala ei ohusta, madalaim punkt kinnistu merepoolses ehituskeelulas on +2.36 merepinnast.

4.5 Teed ja platsid

Planeeringus kavandatakse Kolga-Aabla kohalikult teelt lähtuv olemasolev juurdepääs laiendada ja kavandada täielikult oma kinnistule. Katteks kruus või killustik. Senini mere äärde pääsuks kasutatud pinnastele tehakse Mahla kinnistu ulatuses ettepanek servituudi seadmiseks.

4.6 Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustus

Planeeritava kinnistu veega varustamine on kavandatud perspektiivsest Kolga-Aabla küla ühisveevärgi 110 mm torustikust, millest lähtuv veetoru varustaks Mahla kinnistut. Perspektiivse torustiku rajamine on kavandatud 2013-2014 aastail. Joogivee kvaliteet peab vastama sotsiaalministri 31.07.2001 määrusele nr 82 Joogivee kvaliteedi- ja kontrollinõuded ning analüüsimetodid.

Kanalisatsioon

Elamu juurde planeeritakse 10 m³ plastikust reovete kogumismahuti, kust reoveed veetakse Kuusalu puhastusseadmesse. Reoveemhutiid peavad olema lekkekindlad. Alus: Vabariigi Valitsuse 16.05.2001 määrus nr 171 Kanalisatsiooniehitiste veekaitsenõuded § 12 lg .

4.7 Elekter

Kinnistu elektriga varustamise aluseks on Eesti Energia Jaotusvõrgu Oü Tallinna-Harju regiooni poolt 07.07.2011 väljastatud tehnilised tingimused nr 192967.

Nimetatud tehniliste tingimuste kohaselt nähakse ette liitumiskilp peakaitsetega 3X16A projekteeritavalt 0,4 kV kaabelliinilt, mis lähtub Kolga-Aabla alajaama projekteeritavast jaotusfiidrist.

Liitumiskilp paigaldatakse kohaliku tee äärde, kinnistu piiri kõrvale. Edasi kuni tarbija peakilbini nähakse ette kaabelliin, mis kulgeb Mahla kinnistult.

4.8 Side

Side planeerimisel on lähtutud Elion Ettevõtte As tehniliste tingimustest nr 17072208.

Selle kohaselt planeeritakse Mahla kinnistut läbiv õhuliin teeäärse liinimastini maakaablisse, kusjuures mastile tuleb lisada tugi. Jaanimäe 4 kinnistu juures asuvast kaablipostist ABL 302 planeeritakse maakaabliga kaablitrass Mahla kinnistu tarbeks, jaotuspunkt jäetakse teemaale, edasi kulgeb praeguse õhuliiniga paralleelselt kaitsevööndit pidi Mahla kinnistule.

Jaanimäe 4 ja teistel kinnistutel, mis ei jää planeeringualasse, lahendatakse sideliini kaablisse panek vajadusel eraldi sideprojektiga, soovitatav on see koostada pikemas ulatuses, nt kahe asfalttee vahele jääva külaosa kohta.

4.9 Tuleohutuse abinõud

Käesolevas detailplaneeringus käsitletavat hooned kuuluvad tulepüsivusklassi TP3, mille puhul peab naaberkruntide vaheliste hoonete vahekaugus olema minimaalselt 8 m. See tingimus on detailplaneeringus täidetud – hooned on kavandatud krundi piiridele mitte lähemale kui 5 m.

Tuletõrje veevõtuks tuleb rajada aastaringelt kasutatav 54 m³ maa-alune veemahuti, kuniks pole rajatud tuletõrje hüdrante, või pole korrastatud olemasolev endise kalatöötlemistsehhi 100 m³ tuletõrje veemahuti. Hüdrantkaevud kavandatakse perspektiivsele veetrassile, kuid

täna pole nende asukoht veel teada.. Alternatiivne tuletõrje veevõtukoht on kavandatud Kolga-Aabla sadama kaitl. Tuletõrje veevarustus rajada lähtuvalt EVS 812-6:2005 nõuetest.

4.10 Keskkonnakaitse abinõud

Põhiliselt keskkonda ohustavaks teguriks selle planeeringu mahus on olmereoveed. Reoveed juhatakse reovete kogumismahuteisse, kust nad veetakse Kuusalu aleviku puhastusseadmesse. Eesti Geoloogiakeskuse Harjumaa pinnase radooniriski kaardi järgi on radoonisisaldus Kolga-Aablas normaalse radoonisisaldusega pinnas, so 30-50 kBq/m³. (<http://www.envir.ee/orb.aw/class=file/action=preview/id=1104424/Binder1evelyn.pdf>) Kaarti vaadates selgub, et suurema radoonisisaldusega pinnased asuvad balti klindi peal, Kolga-Aabla küla asub aga mere pool balti klinti.

Lisaks tuleb arvestada järgmiste asjaoludega:

- säilitada kinnistul kõik puud ja võimalikult suures ulatuses olemasolev poollooduslik taimestik
- haljastamisel kasutada rannaniitudele iseloomulikke puid ja põõsaid (mänd, kadakas, kibuvits jt) või teisi piirkonnas rannikul levinud liike

4.11 Kuritegevuse riske vähendavad abinõud

Aluseks on võetud Eesti Standard EVS 809-1:2002

Kuritegevuse riski vähendab asjaolu, et planeeritavalt territooriumilt ei ole kavandatud autodega läbisõitu.

Kuritegevuse ennetamisel tuleb tagada:

Kinnistu juurdepääsude asukohad varustatakse suletavate väravatega.

Hoonestamisel on soovitatav arvestada kuritegevust vähendavate meetmetega:

- hoovivalgustuse rajamine ja korrashoid, mis vähendab elanike kuriteohirmu ja pidurdab kurjategijaid;
- piirkonna hea jälgitavus, nt. naabri- ja videovalve;
- elanikes omanikutunde tekitamine, tihe koostöö naabrite vahel nõnda, et elanikud eristaksid omasid võõrastest;
- võimalike varjumiskohtade rajamise vältimine;
- sissepääsude arvu piiramine;
- korralikud piirded;
- hästivalgustatud krundisisesed teed;
- varguste ja sissepääsude riski vähendamiseks soovitada hoonete projekteerijail kasutada turvalisemaid aknaid, uksi jm. võtteid.

Seletuskirja koostas: V. Uett