

**KABERLA KÜLA
LIIVANÕMMIKU (end. Nõmmiku II) KINNISTU
DETAILPLANEERINGU**

ESKIIS

**Kaberla küla, Kuusalu vald
Harjumaa**

Töö nr. 1/2015

Koostaja: Helle Kulbase Arhitektibüroo
reg. kood 11041574

Helle Kulbas
hellekulbas@hotmail.ee
520 1470

2015

PLANEERINGU ESKIIS KOOSSEIS

A. SELETUSKIRI

1. Üldosa
2. Olemasolev olukord
 - 2.1. Maaomand
 - 2.2. Olemasoleva olukorra kirjeldus
 - 2.3. Teed ja tehnovõrgud
 - 2.4. Looduskeskkond, hoonestus
 - 2.5. Planeeringualal kehtivad piirangud
3. Detailplaneeringu lahendus
 - 3.1. Planeeringulahendus
 - 3.2. Hoonestus, arhitektuursed nõuded
 - 3.3. Teed ja liiklus
 - 3.4. Haljastus, heakorrastus, kuritegevuse ennetamine
 - 3.5. Tuleohutuse nõuded
4. Tehnovõrgud
 - 4.1. Veevarustus ja kanalisatsioon
 - 4.2. Elektri- ja sidevarustus

B. JOONISED

1. Asukohaskeem. Väljavõte Kuusalu valla üldplaneeringust
2. Lähteplaan M 1: 500 joonis DP-1
3. Põhijoonis M 1: 500 joonis DP-2

C. LISAD

1. Kuusalu Vallavalitsuse 18.10.2013 korraldus nr 740 "Kaberla küla Liivanõmmiku (end Nõmmiku II) kinnistu detailplaneeringu algatamine ning lähteülesande kinnitamine" koos lisaga 1 "Liivanõmmiku kinnistu detailplaneeringu lähteülesanne".
2. Maanteeameti kiri 19.08.15 nr 15- 2/15-00028/630 Lähteseisukohtade väljastamine Liivanõmmiku (end Nõmmiku II) kinnistu detailplaneeringu koostamiseks.
3. Inseneribüroo Stratum OÜ töö " Kuusalu vald, Kaberla küla Liivanõmmiku kinnistu detailplaneeringu liiklusuuring 2015
4. Detailplaneeringu finantseerimisleping

DETAILPLANEERINGU ESKIISI KOOSTASID:

- | | |
|------------------------|------------------------------------------------|
| 1. Planeeringulahendus | arhitekt Helle Kulbas |
| 2. Teed ja liiklus | Inseneribüroo Stratum OÜ, insener Tarmo Sulger |

SELETUSKIRI

1.ÜLDOSA

Käesoleva planeeringu koostamise aluseks on Kuusalu Vallavalitsuse 18.10.2013. a. korraldus nr 740 "Kaberla küla Liivanõmmiku (end. Nõmmiku II) kinnistu detailplaneeringu algatamine ning lähteülesande kinnitamine.

Vastavalt lähteülesandele on planeeringu koostamise eesmärgiks kinnistu maakasutuse sihtotstarbe muutmine, ehitusõiguse määramine kauplusehoone ja vajadusel abi hoonete rajamiseks, juurdepääsutee, parkimise ja tehnovõrkude lahendamine, heakorrastuse ja haljastuse lahendamine ning vajalike piirangute ja servituutide määramine.

Planeeringuga tehakse ettepanek Liivanõmmiku maaüksuse sihtotstarbe muutmiseks elamumaast maatulundusmaaks ja ärimaaks. Planeeringu koostamisel kuuluvad arvestamisele Kuusalu valla üldplaneering ning Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneering "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused". Detailplaneeringuga ei kavandata kehtiva valla üldplaneeringu muutmist. Seetõttu ei peeta KSH läbiviimist detailplaneeringule vajalikuks.

Detailplaneering on algatatud Artur Maidla taotluse lausel.

2.OLEMASOLEV OLUKORD

2.1. Maaomand

Planeeringualaks oleva Kaberla küla Liivanõmmiku maaüksus - katastritunnus 35201:001:0510, maakasutuse sihtotstarve – elamumaa 100%, pindala 0,8 ha. Kinnistu omanik on vastavalt kinnistusraamatu kandele (seisuga 11.10.2015) Valve-Johanna Maidla.

2.2. Olemasoleva olukorra kirjeldus

Kuusalu valla üldplaneeringu kohaselt paikneb planeeritav ala hajaasustuses, kus maakasutuse juhtotstarve on määratlemata. Kinnitu loodepiir kulgeb piki Kaberla oja Ning kagupiir piki Jõelähtme-Kemba teed (riigitee 11260). Juurdepääs kinnistule on võimalik nimetatud teelt.

Planeeringualaga külgneb –

kirdepool Liiva kinnistu – katastritunnus 35201:001:0185, maakasutuse sihtotstarve – maatulundusmaa 100%, pindala 16205 m²;

kagupool 11260 Jõelähtme-Kemba tee kinnistu – katastritunnus 35201:001:0229, maakasutuse sihtotstarve – transpordimaa 100%, pindala 42,56 ha; edela- ja loodepool Liiva kinnistuga - katastritunnus 35201:001:0039, maakasutuse sihtotstarve – maatulundusmaa 100%, pindala 4,18 ha. Liiva kinnistul paiknevad põllumajandusliku tootmise hooned (kasvuhooned).

Planeeringu alusplaanina on kasutatud OÜ GEO S.T. poolt koostatud maa-ala geodeetilist tehnoorkudega plaani: töö nr 21M3218, 2013, mõõdistatud 03.12.2013.

2.3. Teed ja tehnoorkud

Pealesõit Liivanõmmiku kinnistule Jõelähtme-Kemba teedlt (riigitee 11260) on käesoleval ajal välja ehitamata.

Planeeringuala põhjatipus riivab ala Elektrilevi OÜ elektri kõrgepinge (110 kV) õhuliin. Piki maanteeeserva väljaspool Liivanõmmiku kinnistu piiri kulgeb Elektrilevi OÜ elektri kõrgepingekaabel ning Elion Ettevõtte AS-ile kuuluv sidekaabel.

Veevarustus ja kanalisatsioon kinnistul puuduvad.

2.4. Looduskeskkond

Liivanõmmiku kinnistu paikneb Kaberla oja ja Jõelähtme-Kemba tee vahelisel alal. Ala on suhteliselt tasane ja madal, langusega oja suunas, kõrguste vahe ca 1 m. Jõelähtme-Kemba tee ääres on maapinda osaliselt täidatud ning tõstetud ca 1,5 m kõrgemale ligilähedaselt samale kõrgusele külgneva teega.

Kõrghaljastus paikneb puude ridadena põhiliselt kinnistu piiride ja ääres ja ojakaldal. Maa-ala on kasutusel suvise katmikalana lillekasvatuse eesmärgil.

2.5. Planeeringualal kehtivad piirangud

Kinnistu kehtivad alljärgnevad seadustest tulenevad kitsendused: riigitee teekaitsevöönd 30 m kinnistupoolse sõiduraja teljest, riigitee külгнаhtavuse ala ulatusega 12 m sõidutee servast, Kaberla oja kallastada laiusega 4 m, veekaitsevöönd laiusega 10 m, ehituskeeluvöönd laiusega 50 m ja piiranguvöönd laiusega 100 m ning kinnistu põhjatipus elektri kõrgepinge õhuliini kaitsevöönd laiusega 25 m äärmisest kaablist. Kinnistule ulatub kohati osaliselt (ca 1m laiusel alal) piki teed kulgeva maa-aluse elektri kõrgepingekaabli kaitsevöönd.

Piiranguvööndi laiuseks Kaberla oja kaldal on 100 m põhikaardile kantud veekogu piirist (tavaline veepiir).

Piiranguvööndis on keelatud:

reoveesette laotamine;

matmispaiga rajamine;

jäätmete töötlemiseks või ladustamiseks määratud ehitise rajamine ja laiendamine, välja arvatud sadamas;

maavara kaevandamine;

mootorsõidukiga sõitmine väljaspool selleks määratud teid ja radu ning maastikusõidukiga sõitmine, välja arvatud tiheasustusosalal haljasala hooldustööde tegemiseks, kutselise või harrastusliku kalapüügiõigusega isikul kalapüügiks vajaliku veesõiduki veekogusse viimiseks ning maatulundusmaal metsamajandustöödeks ja põllumajandustöödeks.

Ehituskeeluvööndi laius Kaberla oja kaldal (üle üle 25 km² suuruse valgalaga) on 50 m tavalisest veepiirist.

Ranna või kalda ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. Ehituskeeld ei laiene piirdeaedadele, tehnovõrgule ja -rajatisele. Lautrit ja paadisilda tohib rannale või kaldale rajada, kui see ei ole vastuolus ranna ja kalda kaitse eesmärkidega ja veeseaduse § 8 lõikega 2.

Veeseadusest tulenevalt kehtib veekogu kaldaalal veekaitsevöönd ning kallasrada.

Vee kaitsmiseks hajureostuse eest ja veekogu kallaste uhtumise vältimiseks moodustatakse veekogu kaldaalal **veekaitsevöönd**.

Veekaitsevööndi ulatus tavalisest veepiirist on Kaberla oja kaldal **10m**.

Veekaitsevööndis on keelatud:

maavarade ja maa-ainese kaevandamine ning geoloogilise uuringu teostamine; puu- ja põõsarinde raie ilma Keskkonnaameti nõusolekuta, välja arvatud raie maaparandussüsteemi eesvoolul maaparandushoiutööde tegemisel; majandustegevus, välja arvatud veest väljauhutud taimestiku eemaldamine, heina niitmine ja roo lõikamine;

väetise, keemilise taimekaitsevahendi ja reoveesette kasutamine ning sõnnikuhoidla või -auna paigaldamine. Lubatud on taimekaitsevahendi kasutamine taimehaiguste korral ja kahjurite puhanguliste kollete likvideerimisel Keskkonnaameti igakordsel loal.

Kallasrada on kaldariba avaliku veekogu ja avalikuks kasutamiseks määratud veekogu ääres. Kallasraja laiust arvestatakse lamekaldal keskmise veeseisu piirjoonest.

Kallasraja ulatus Kolga jõe kaldal on **4 meetrit**; suurvee ajal, kui kallasrada on üle ujutatud, on kallasrajaks 2 meetri laiune kaldariba, mida mööda võib vabalt ja takistamatult veekogu ääres liikuda. Kallasraja kasutaja ei tohi kallasraja kasutamisega kahjustada kaldaomaniku vara.

Rannal ja kaldal asuvate kinnisasjade omanikud ja valdajad on kohustatud hoidma veekogu rannad ja kaldad puhtana ning hooldama kallasrada ja tagama rajal inimestele vaba läbipääs

Riigitee servas kehtib **teekaitsevöönd laiusega 30m** äärmise sõiduraja teljest. Ehitustegevus teekaitsevööndis tuleb kooskõlastada Maanteeametiga.

Külgnähtavuse tagamiseks tuleb riigitee servas tagada 12 m laiune vaba ala arvates sõidutee servast.

3.DETAILPLANEERINGU LAHENDUS

3.1. Planeeringulahendus

Liivanõmmiku maaüksus (maakasutuse sihtotstarve - elamumaa100%) on käesoleval ajal kasutusel hooajalise lillekasvatuse katmikalana. Aiandi juurde soovitakse

püstitada väike lillekauplus. See tingib vajaduse maakasutuse otstarbe muutmiseks, ehitusõiguse määramiseks, juurdesõidu ja parkimise lahendamiseks Liivanõmmiku kinnistul. Uute kinnistute moodustamist planeeringuga ei kavandata. Oluline on liiklusohutust tagava nõuetekohase mahasõidu kavandamine riigiteelt kinnistule.

Vastavalt kehtivale Kuusalu valla üldplaneeringule paikneb Liivanõmmiku kinnistu hajaasustuses alal, kus maakasutuse juhtotstarve on jäetud määratlemata.

Planeeringuga tehakse ettepanek krundi kasutuse otstarbe muutmiseks ärimaaks 20 % ulatuses kaupluse püstitamise eesmärgil ning maatulundusmaaks 80 % ulatuses lillekastavatus katmikala tarvis.

Planeeringuga tehakse ettepanek väikese kauplusehoone püstitamiseks krundile Jõelähtme - Kemba tee äärde väljaspool Kaberla oja ehituskeeluvööndit. Krundi paiknemine küllalt kitsal oja ja tee vahelisel alal seab olulised piirangud hoone asukoha valikuks. Hoonestusala asukoha valikul on arvestatud, et oleks tagatud ratsionaalne krundikasutus. Hoone ehitamine riigitee teekaitsevööndisse on võimalik kooskõlastatult tee haldajaga - Maanteeameti Põhja regiooniga. Sealjuures on tagatud külgnähtavus - hoone ja parkimiskohad on paigutatud väljaspoole külgnähtavusala ulatusega 12m sõidutee servast.

Mahasõit riigiteelt on lahendatud vastavalt Maanteeameti lähteseisukohtade (kiri 19.08.15 nr 15- 2/15-00028/630) Inseneribüroo Stratum OÜ poolt tuginedes liiklusuuringutele.

Hoone projekteerimisel tuleb lähtuda Rahvatervise seaduse § 4 p 7 ja 13 nõuetest ning sotsiaalministri 04.03.2002.a. määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkeala, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ esitatud nõuetest.

3.2. Hoonestus, arhitektuursed nõuded

Hoonestusena on alale lubatud üks ühekorruseline kaubandusotstarbeline hoone.

Planeerinuga on määratud hoonestusala piirid ning hoone lubatav ehitusalune pind (140 m²) ja suletud brutopind (80m²), hoone suurim lubatav kõrgus planeeritud maapinnast (8,5 m) ning võimalik katusekalle (30 - 45 kraadi), abihoone suurim lubatud kõrgus on 6 m. Hoone tuleb paigutada etteantud hoonestusala piiridesse.

Lubatud katusekalle on 30 – 45 kraadi hoone. Hoone on sobiv lahendada puitkarkasshoonetena. Viimistluses tuleb kasutada piirkonda sobivaid materjale – puit, looduslik kivi, krohvipind. Katusekattena on lubatud laudis, laast- või sindelkatus, ka bituubensindel. Looduslikke materjale imiteerivate materjalide kasutamine viimistluse pole lubatud.

Välisviimistluses kasutatavad värvitoonid peavad olema pastelsed ning nii omavahel kui ka naaberhoonestusega sobivad.

Piiret krundi teepoolsesse serva pole ette nähtud. Teistel krundipiiridel on soovitatav kasutada haljaspiiret. Võimalik tehspiirete paiknemine ja lahendus tuleb esitada hoone projekti mahus.

Hoone projekteerimisel tuleb lähtuda kehtivatest standarditest ja heast ehitustavast. Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada vallavalitsusega.

3.3. Teed ja liiklus

Juurdesõit planeeringualale toimub olemasoleva Jõelähtme-Kemba riigitee kaudu. Pealesõit riigimaanteele tuleb lahendada teeprojektiga. Detailplaneeringuga on määratud maanteele pealesõidu asukoht. Juurdesõit hoonele ja parklale kinnistul on kavandatud kruusakattega juurdesõidutee kaudu. parklaga külgneva juurdesõidutee laiuseks on kavandatud 7 m, tee on kavandatud killustikkattega. Sõiduautode parkimiseks on krundile kavandatud 5 parkimiskohta, normatiivne on 2 kohta.

Joonisele on kantud nähtavuskolmnurk 160 x 7m. Mahasõidu asukoha määrab antud olukorras eelkõige nähtavus. Arvestades piiratud nähtavusega, pole õige kasutada juurdesõiduks külgneval kinnistul paiknevat pinnasekattega teed.

Müra leevendamiseks ei tohi haljastust ega valle pealesõidu nähtavuskolmnurka ega kõlgnähtavusalasse.

Teekatete konstruktsioon ja kalded ning liiklusmärkide paigutus lahendatakse teeprojektiga. Teeprojektiga tuleb lahendada võimalike teetõkendite, liiklusmärkide, viitade ja paiknemine ning nõuetekohane valgustus.

3.4. Haljastus, heakorrastus, kuritegevuse ennetamine

Krundil tuleb võimalikult säilitada olemasolev kõrghaljastus. Parkla taha nõlva serva on ette nähtud madalam tihe hekk. Istutusmaterjali valikul arvestada sobivust olemasolevate liikide ja pinnasega. Kõrghaljastuse rajamine maantee kaitsevööndisse tuleb kooskõlastada Maanteeameti Põhja regiooniga. Kõrghaljastust ei tohi rajada nähtavuskolmnurga alale ega tehovõrkude kaitsevööndisse.

Maapinna vertikaalplaneerimisel tuleb tagada sajuvee äravool ning vältida vee valgumine naaberkinnistutele.

Olmeprügi kogumine lahendada vastavalt valla territooriumil ketivale jäätmekäitluskorrale.

Turvalisuse tagamiseks tuleb lahendada planeeritud hoone välisvalgustus ning tagada parkimiskohtade valgustus.

3.5. Tuleohutuse nõuded

Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda Vabariigi Valitsuse 27.oktoobri 2004.a. määruses nr 315 Ehitise ja selle osadele esitatavad tuleohutusnõuded ning Eesti Standard EVS 812 osa 6 nõuetest.

Väliseks tulekahju kustutamiseks ($q=15$ l/s 3tunni jooksul) vajalik vesi saadakse asula avalikest veevõtukohtadest. Võimalik on veeallikana kasutada ka Kaberla oja,

ehitades joa kaldal välja veevõtukohta.

4. Tehnovõrgud

4.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeringuala veevarustus lahendatakse lokaalselt. Krundile nähakse ette salvkaev ning perioodiliselt tühjendatav heitvete kogumiskaev. Joogivesi tuuakse vajadusel kohale (näit. Saku Läte poolt).

Sademete veed on võimalik imutada maapinda oma kinnistu piires. Vältida tuleb sajuvee valgumine naaberkinnistutele.

4.2. Elektrivarustus

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele.

4.3. Sidevarustus

Lahendatakse mobiilsidevõrgu baasil.

Koostas
arh. Helle Kulbas