

SISUKORD

Planeering

Seletuskiri

1. Sissejuhatus	3
2. Kontaktvööndi analüüs, funktsionaalsed seosed	3
3. Lähteandmed.....	3
3.1 Asukoht.....	3
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.....	4
4.3 Hoonestuse ettepanek ja arhitektuursed tingimused.....	4
4.4 Haljastus ja heakord	5
4.5 Teed ja platsid.....	5
4.6 Veevarustus ja kanalisatsioon.....	5
4.7 Elekter	6
4.8 Side.....	6
4.9 Tuleohutuse abinõud	6
4.10 Keskkonnakaitse abinõud.....	6
4.11 Kuritegevuse riske vähendavad abinõud.....	7

Planeeringu joonised

Asukoht 1:200000

Kontaktvööndid 1:10 000

Lähteplaan 1:500

Põhijoonis tehnovõrkudega 1:500

Kangru kinnistu detaiplaneering Kolga-Aabla külas Kuusalu vallas. Seletuskiri.
Töö nr. DP1-11/13
Tellija: Kuusalu Vallavalitsus
Projekteerija: Osaühing Uett ja KO reg kood 11180519 MTR EEP000602.

Lisad

- Kangru dp eskiisi arutelu protokoll 20.03.2014
- Kangru kinnistu dp eskiisi arutelu teade 12.03.2014 Sõnumitoojas
- Kangru kinnistu detailplaneeringu algatamine, ning lähteülesande kinnitamine
- Kangru kinnistu detailplaneeringu lähteülesanne

Lähteandmed

- MTÜ Kolga-Aabla Külaselts 05.12.2013 veega liitumise tehnilised tingimused
- Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regioon Tehnilised tingimused nr 215149
- Elion Ettevõtte AS poolt väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 21964602
- Oü Survey poolt 25.09.2013 koostatud geodeetiline alusplaan 1:500 – töö nr 301

SELETUSKIRI

1 Sissejuhatus

Kangru kinnistu detaiplaneeringu aluseks on Kuusalu Vallavalitsuse 07 oktoobri 2010 korraldus nr 793 Kolga-Aabla külas asuva Kangru kinnistu detaiplaneeringu koostamise algatamisest. Ettepaneku selleks on teinud omanik Nelli Randmaa. Kinnistu katastritunnusega mille pindala on Maa-ameti andmeil 5596 m², maa on sihtotstarve elamumaa, asub Kolga-Aabla külavahetee ääres, teest kirdes.

2 Kontaktvööndi analüüs, funktsionaalsed seosed.

Planeeritav kinnistu asub kehtiva Loksa valla üldplaneeringu kohaselt detaiplaneeringu kohustusega alal. Piiranguiks tuleb lugeda kohaliku tee kaitsevööndit, sidekaabli ja 0,4 kV õhuliini kaitsevööndeid.

Kangru kinnistu on hoonestatud Ehitiregistri andmeil kolme hoonga elamu 116013075, saun 116013076 ja kuur 116013077.

Hoonestatud on samuti põhjas, kirdes, lõunas ja üle tee läänes asuvad krundid. Hoonestatud. Hoonestus lähiümbruses on suhteliselt madal ja ei ületa 7,5 m, seevastu on loodes mere ääres kaks moodsat hoonet ehitatud, mille kõrgus on tunduvalt suurem. Kolga-Aabla on vana rannaküla, kus hoonestus on kahel pool külavaheteed.

3 Lähteandmed

Detaiplaneeringu koostamisel on projekteerijal olnud kasutada järgmised lähteandmed:

- Kuusalu Vallavalitsuse 07.10.2010 otsus nr 793 Kangru kinnistu detaiplaneeringu koostamise algatamise kohta
- Kuusalu Vallavalitsuse poolt väljastatud Kangru detaiplaneeringu lähteülesanne
- Loksa valla üldplaneering
- Oü Survey poolt 25.09.2013 koostatud geodeetiline alusplaan 1:500 – töö nr 301.
- Eestis kehtivad seadused ja seadustest tulenevad õigusaktid.

3.1 Asukoht

Planeeritav maa-ala asub Kolga-Aabla külas, Kuusalu vallas, Harju maakonnas. Asukoht on täpsemalt näidatud detaiplaneeringu graafilises osas.

3.2 Kitsendused maakasutusel

Kitsendusteks on kohaliku tee kaitsevöönd, 0,4 kV õhuliini ja sidekaabli ja veetorstiku kaitsevööndid, muud piirangud ja kitsendused puuduvad.

3.3 Tehnovarustus

Planeeritaval maa-alal asub Kolga-Aabla mustkatttega kohalik tee, 0,4 kV õhuliin, sidekaabel ning veetorstik.

3.4 Maa kuuluvus

Kangru kinnistu omanik on Nelli Randmaa.

3.5 Hoonestus

Planeeritav kinnistu on hoonestatud kolme hoonega – elamu ja kaks abihoonet.

3.6 Teed

Kangru kinnistu läänepiiril kulgev mustkatttega kohalik tee algab Kuusalu-Leesi maanteelt, läbib Kolga-Aabla küla ning suubub taas Kuusalu-Leesi maanteele. Küla läbiv tee on mõlemalt poolt hoonestatud.

3.7 Haljastus

Planeeritav maa-ala on üsna vana elamukrunt ning seal on aegade jooksul kujuunenud haljastus – edela- ja loodeküljel hekk. üksikud puud ja lillepeenrad, viljapuud jms.

4 Planeerimise ettepanek

4.1 Planeeringulahenduse põhjendus

Kruntimisel on arvestatud omaniku sooviga jagada olemasolev kinnistu kaheks ehituskrundiks.

4.2 Kruntimise ettepanek

Kinnistu krunditakse kaheks: moodustub üks uus ehituskrunn pindalaga 2282 m², millele seatakse ehitusõigus. Maa sihtotstarvet ei muudeta, kuna see on praegu elamumaa.

4.3 Hoonestuse ettepanek ja arhitektuursed tingimused

- Ehitise ehitisealune pind on ehitise horisontaalprojektsiooni pind, mille hulka arvatakse ka ehitise väljaulatuvad osad ning sammastel olev ehitise osa.
- Ehitise ehitisealune pind määratakse 1 m² täpsusega.

- Hoonete ehitusaluse pinna sisse ei loeta rajatiste aluseid pindu sh katmata terrasside alust pinda.
- Uuele elamukrundile kavandatakse vastavalt kaks hoonet - üks on elamu ja üks kõrvalhoone.
 - Elamud rajatakse maksimaalselt kahekordsed (1+ katusekorrus), kõrvalhooned ühekordsed. Planeeritavate elamute maksimaalne kõrgus maapinnast 7,5 m, kõrvalhoonetel 6m.
 - Hoonete välisviimistluses kasutada looduslikke materjale ja looduslähedasi toone, arvestades ajaloolise Kolga-Aabla küla alale jäävate kinnistute hoonestuse arhitektuursete lahenduste ja väliste parameetritega.
 - Piirdeaed võib jääda olemasolev puidust tara, mida peaks korrastama,

Ettepanek uuele kinnistule nimeks Kivikangru, teine jääb Kangru.

4.4 Haljastus ja heakord

Täiendavat kõrghaljastust ette ei nähta, maksimaalselt säilitatakse olemasolev. Planeeringuga kavandatakse kagu- ja edelakülge, aga ka uue krundi kirde- ja loodekülge hekk. Vajadusel tellitakse ehitusprojekti staadiumis haljastusprojekt.

4.5 Teed ja platsid

Olemasolevalt külavaheteteelt rajatakse sissesõidud elamukruntidele – vt. põhijoonis.

4.6 Veevarustus ja kanalisatsioon

4.6.1 Veevarustus

Veega liitumine toimub kohalikul teemaal kulgeva Kolga-Aabla ühisveevärgi torustikuga sadul ühendusena. Veega varustamiseks on vajalik projekteerida maa-alla 1,8 m sügavusele torustik läbimõõduga 25 mm. Enne hoonete sisese veetorustiku kasutuselevõttu peab tegema surveproovi 10 minuti jooksul rõhuga 1000 kPa alumisest punktist mõõdetuna, kui veetorustik ja selle ühenduskohad on nähtaval. Veetorustiku võib kasutusele võtta peale süsteemi läbiuhtmist joogiveega ja veeproovide joogivee nõuetele vastavuse kontrollimist. Veetorule peab paigaldama toru laest (pealmisest pinnast) arvatult 300...400 mm kõrgusele avastuslindi. Veesisendus plasttoruga PELM 25x2,9 PN10 hoonesse teha läbi põranda soojusisolatsiooniga hülsis.

4.6.2 Kanalisatsioon

Elamute juurde on kavandatud min 8 m³ reovete kogumismahutid, kust reoveed veetakse Kuusalu puhastusseadmesse.

Kanalisatsiooni välistorustiku läbilaskevõimeks on arvestatud kuni Q=3,5 l/sek ja ehitatakse PVC 110 torust.

Vee- ja kanalisatsioonitorustiku liivaluse minimaalne paksus on 200 mm. Aluskiht tihendada 90% tihedusastmeni vältides aluspinnase rikkumist. Kinnistu omanikud peavad torustikud üle vaatama enne kaevikute täitmist. Vee- ja kanalisatsioonitorud katta 200 mm paksuse liivakihi ja kaevepinnasega.

4.7 Elekter

Kinnistut läbib 0,4 kV õhuliin. Elektrilevi OÜ on väljastanud tehnilised tingimused nr 215149, mille kohaselt nähakse ette liitumiskilp olemasolevale 0,4 kV mastile, mis asub Kangru kinnistul. Sealt veetakse tarbija peakilpi maakaabel.

4.8 Side

Elion Ettevõtted As on väljastanud tehnilised tingimustele tingimused nr 21964602, milles on öeldud, et tulevastele kinnistutele planeeritav kaabel tuleb siduda Märdi kinnistu piiril ELASA valguskaabli kõrval asuva VMOHBU 20X2 kaablireserviga. Nõnda on planeeringus ka toimitud – vt põhijoonis.

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 – hoonete vahekaugused erinevatel kruntidel on vastavad sellele nõudele.

Tuletõrje veevõtuks tuleb kasutada kalatöötlemistsehhi 100 m³ tuletõrje veemahutit, mis on planeeritavast kinnistust maanteed pidi ca 240 - vt kontaktvööndite joonis. Alternatiivne tuletõrje veevõtukoht on kavandatud Kolga-Aabla kortrelamute naabruses, üle Kuusalu-Leesi maantee.

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.

Säilitada tuleb 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 ja vandalismi riskide vähendamiseks on mitmeid võimalusi.

Planeeringu koostamisel tuleb planeerimisvõtete ja –lahenduste kaudu viia miinimumini ebatavaliste paikade teke. Nii vähendab kuritegevuse riski asjaolu, et territooriumilt ei ole kavandatud autodega läbisõitu.

Kuritegevuse ennetamisel tuleb tagada:

- kinnistule juurdepääsude asukohad varustatakse suletavate väravatega.

Hoonestamisel on soovitatav arvestada kuritegevust vähendavate meetmetega:

- tänava ja hoovivalgustuse rajamine ja korrashoid, mis vähendab elanike kuriteohirmu ja pidurdab kurjategijaid;
- piirkonna hea jälgitavus, nt. naabri- ja videovalve;
- võimalike varjumiskohtade rajamise vältimine;
- sissepääsude arvu piiramine;
- korralikud piirded;
- hästivalgustatud teed;
- varguste ja sissemurdumiste riski vähendamiseks soovitada hoonete projekteerijail kasutada turvalisemaid aknaid, uksi jm. võtteid.

Seletuskirja koostas: V. Uett