

SISUKORD

□ Sissejuhatus.....	2
2. Kontaktvööndi analüüs, funktsionaalsed seosed	2
3. Lähteandmed.....	2
3.1 Asukoht.....	2
3.2 Kitsendused maakasutusel	3
3.3 Tehnovarustus	3
3.4 Maa kuuluvus	3
3.5 Hoonestus.....	3
3.6 Teed.....	3
3.7 Haljastus	3
4. Planeerimise ettepanek	3
4.1 Planeeringulahenduse põhjendus	3
4.2 Kruntimise ettepanek.....	3
4.3 Hoonestuse ettepanek ja arhitektuursed tingimused	3
4.4 Haljastus ja heakord.....	4
4.5 Teed ja platsid.....	4
4.6 Veevarustus ja kanalisatsioon.....	4
Veevarustus	4
Kanalisatsioon	5
4.7 Elekter.....	5
4.8 Side.....	5
4.9 Tuleohutuse abinõud.....	5
4.10 Keskkonnakaitse abinõud.....	5
4.11 Kuritegevuse riske vähendavad abinõud.....	6
Joonis 1 Asukoha plaan	
Joonis 2 Lähteplaan	
Joonis 3 Põhijoonis	
Lisad	
Menetlus	
• Kuusalu Vallavalitsuse 06.03.2014 korraldus nr 141 marulaine kinnistu det plan algatamise kohta	
• Marulaine kinnistu detailplaneeringu lähteülesanne	
• Keskkonnaameti 02.07.2013 kiri nr HJR 14-4/13/13360-2	
Lähteandmed	
• AS Eesti Telekom 15.06.2015 tehnilised tingimused nr 24684515	
• Elektrilevi OÜ 11.06.2015 tehnilised tingimused nr 231233	

Seletuskiri

• Sissejuhatus

Detailplaneeringu aluseks on Kuusalu Vallavalitsuse 06.03. 2014 korraldus nr 114 Kolga-Aabla külas asuva Marulaine kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamisest. Ettepaneku detailplaneeringu koostamise algatamiseks on teinud üks omanikest Taavi Velström. Kinnistu katastritunnusega 42301:001:0588, mille pindala on Maa-ameti andmeil 18148 m². maa sihtotstarve on elamumaa. Asub Kolga-Aabla küla kirdeosas.

2. Kontaktvööndi analüüs, funktsionaalsed seosed.

Planeeritav kinnistu asub Kolga-Aabla külas, kehtiva endise Loksa valla üldplaneeringu kohaselt detailplaneeringu kohustusega alal.

Piiranguiks tuleb lugeda, , vee- ja kanalistasioonitorustike (sade- ja reovee torustikud) kaitsevööndeid. Kõik piiranguvööndid on kantud lähte- ja põhijoonisele. Ümbruses on metasatukki üsna palju ja naaberehitisi planeeringualalt eriti ei märka.

Planeeringualast kirdes asuvad kaks kahekorruselist korterelamut, lõunas eramuvaldus, idas ja läänes ehitised naabrukes puuduvad Marulaine kinnistu on hoonestamata.

Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek kinnistu jagamiseks kaheks, maa sihtotstarve muutmiseks elamumaaks, ehitusõiguse seadmiseks kahele uuele krundile ning piirangute ja kitsenduste määramiseks.

3. Lähteandmed

Detailplaneeringu koostamisel on projekteerijal olnud kasutada järgmised lähteandmed:

- Aamos Atlas OÜ poolt 14.02.2015 koostatud geodeetiline alusplaan 1:500 – töö nr 016-G-15.
- Kuusalu Vallavalitsuse 06.03.2014 korraldus nr 141 Marulaine kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamise, lähteülesande kinnitamise ning detailplaneeringule keskkonnamõju starateegilise hindamise mittealgatamise kohta
- Kuusalu Vallavalitsuse poolt väljastatud Marulaine detailplaneeringu lähteülesanne
- Harjumaa Keskkonnateenistuse 02.07.2013 kiri nr HJR14-4/13/13360-2
- Loksa valla üldplaneering
- Kehtivad seadused ja seadustest tulenevad õigusaktid.

3.1 Asukoht

Planeeritav maa-ala asub Kolga-Aabla küla kirdeosas, Kuusalu vallas, Harju maakonnas. Asukoht on täpsemalt näidatud detailplaneeringu graafilises osas.

3.2 Kitsendused maakasutusel

Kitsendusteks on veetorustiku ja sade- ning reovee kanalisatsioonitorustike kaitsevööndid. Kitsendused on kantud nii lähteplaanile, kui ka põhijoonisele.

3.3 Tehnovarustus

Planeeritavat maa-ala läbivad veetorustik ja sade- ning reovee kanalisatsioonitorustikud.

3.4 Maa kuuluvus

Marulaine kinnistu omanikud on Rita Marulaine ja Enno Marulaine.

3.5 Hoonestus

Planeeritav kinnistu on hoonestamata.

3.6 Teed

Marulaine kinnistut läbivad jalgrajad ja kirdepiiril on korterelamutele kuuluv tee. Juurdepääsutee kinnistule puudub.

3.7 Haljastus

Planeeritav maa-ala on osalt kaetud võsaga, osalt metsaga ja rohumaaga.

4. Planeerimise ettepanek

4.1 Planeeringulahenduse põhjendus

Marulaine omanikud on soovinud kruntida kinnistu neljaks ehituskrundiks, kuid Keskkonnaamet seletuskirja punktis 3 viidatud kirjaga sätestab, et minimaalne krunt on 7000 m², kusjuures looduskaitseala valitseja (Keskkonnaamet) põhjendab nõuet Lahemaa külade analüüsis Kolga-Aabla kohta esitatud põhimõtetega.

4.2 Kruntimise ettepanek

Detailplaneering teeb ettepaneku jagada kinnistu kaheks – moodustub kaks elamukrunti. Elamumaa krundid on Marulaine 11 000 m² ja Merelaine suurusega 7148 m². Mõlemale uuele krundile seatakse ehitusõigus.

4.3 Hoonestuse ettepanek ja arhitektuursed tingimused

- Kummalegi elamukrundile kavandatakse kolm hoonet - üks elamu ja kaks kõrvalhoonet.

- Elamud rajatakse maksimaalselt kahekordsed (1+ katusekorrus), kõrvalhooned ühekordsed. Planeeritavate elamute maksimaalne kõrgus maapinnast 7,5 m, kõrvalhoonetel 6 m. Hoonealune pind on kummalgi krundil 280 m².
- Hooned on soovitatav projekteerida paralleelsed Väigo kinnistu hoonetega. Katusekalle 32-45°, katusekattematerjaliks roog, puitkimmid, plekk või katusekivi.
- Välisviimistluseks kasutada puitu või looduslikke kivimaterjale, kuid mitte plastikut.
- Omaniku äranägemisel võib krunte piirata aiaga - lipp- või lattaiaid puit- või paepostidel.
- Projekteeritavate hoonete arhitektuurne ilme peab harmoneeruma olemasolevate hoonetega Kolga-Aabla külas, kuid mitte neid tingimata imiteerima.

4.4 Haljastus ja heakord

Täiendavat kõrghaljastust ette ei nähta, maksimaalselt säilitatakse olemasolev mets, vajadusel tellitakse haljastusprojekt.

4.5 Teed ja platsid

Sissesõit toimub esialgse suulise kokkuleppe kohaselt Väigo kinnistu edelapiirilt planeeritava kinnistuni, edasi kahe uue krundi piirilt rajatavate hooneteni. Tee kohta tuleb seada servituudid.

Parkimine kavandatakse kruntidel.

4.6 Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustus

Marulaine detailplaneeringuga moodustatavaid krunte hakatakse varustama olemasolevast Marulaine kirdeosa läbivast veetorustikust, mille läbimõõt on 63 mm. Torustikku haldab Kolga-Aabla Külaselts. Torustikule kavandatakse sadulühendus. Veega varustamiseks rajatakse 1,8 m sügavusele torustik läbimõõduga 20 mm, mis sadulühendusega liidetakse olemasoleva torustikuga. 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.

Kanalisatsioon

Reoveed on kavandatud juhtida Marulaine kinnistut läbivasse kanalisatsioonitorustikku. Selleks ehitatakse trassile uus kaev.

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

Elektrilevi OÜ on 11.06.2015 väljastanud tehnilised tingimused nr 231233. Detailplaneeringuga on kavandatud 0,4 kV maakaabel ja paigaldatakse kahekohaline liitumiskilp praeguse kinnistu kirdepiirile juurdesõidutee lähedusse, edasi vetakse maakaablid tarbijate peakilpideni.

4.8 Side

Elionil seal piirkonnas võimsusi ei jätku vt 15.06.2015 tehnilised tingimused nr 24687515. P laneeringuala sidevarustus tuleks lahendada mobiilside baasil, operaatori valiku teevad omanikud.

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 suuremad. Juurdesõiduteede minimaalne laius kavandatakse 3,5 m.

Tuletõrje veevõtukohaks on edelasse jääv Kolga-Aabla endise kalasuitsutustsehhi territooriumil asuv tuletõrje veehoidla, mis jääb planeeritavast alast 1,2 km kaugusele.

4.10 Keskkonnakaitse abinõud

Käesoleva planeeringu elluviimisel saavad keskkonda ohustavaks teguriks peamiselt olmereoveed. Reoveed on kavandatud juhtida Marulaine kinnistut läbivasse kanalisatsioonitorustikku.

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 ebaturvaliste 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:

- *tänavaja 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