

USSI KINNISTU DETAILPLANEERING

Kolga-Aabla küla, Kuusalu vald, Harjumaa

Töö nr DP 10-02/10



Detailplaneeringu tellija:

Kuusalu Vallavalitsus

Address: Mõisa tee 17, 74604 Kiiu, Harjumaa

Registrikood 11297115

Tel: + 372 6066 370

Huvitatud isik:

Veera Friedrichson

Address: Sepasilla talu, Rae vald, Harjumaa

GSM: + 372 50 71 122

**Detailplaneeringu koostaja
(projekteerija):**

Projekteerimisbüroo Dialoog OÜ

Registrikood 11297115

Address: Laki tn 14a, Tallinn 10621, Harjumaa

Tel: + 372 651 77 00

e-mail: info@pbdialog.ee, rait.tamm@pbdialog.ee

SISUKORD

II MENETLUSDOKUMENDID	- 3 -
III SELETUSKIRI	- 4 -
1. Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärgid	- 4 -
2. Olemasolev olukord	- 5 -
3. Kontakvööndi analüüs	- 5 -
4. Planeeringulahendus	- 6 -
4.1. <u>Üldosa</u>	- 6 -
4.2. <u>Planeeritavate kruntide ehitusõiguse näitajad</u>	- 10 -
4.3. <u>Arhitektuursed nõuded kavandatavatele hoonetele</u>	- 12 -
4.4. <u>Vertikaalplaneerimine</u>	- 12 -
5. Harju maakonna teemaplaneering, Natura 2000 Ussi kinnistul, Loksa valla üldplaneering	- 12 -
5.1. <u>Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneering</u>	- 12 -
5.1.1. <u>Väärtuslik maastik – Lahemaa</u>	- 13 -
5.2. <u>Natura 200-ala seos Ussi kinnistuga</u>	- 13 -
5.3. <u>Loksa valla üldplaneering</u>	- 15 -
6. Keskonnakaitsetingimused ja haljastus	- 17 -
6.1. <u>Planeeritava maa-ala keskkonnaseisund</u>	- 17 -
6.2. <u>Olemasolev haljastus</u>	- 17 -
6.3. <u>Planeeritava maa-ala haljastuse kujundamine</u>	- 17 -
7. Jäätmekäitus ja heakord	- 18 -
8. Liikluskorraldus ja parkimine	- 18 -
8.1. <u>Liikluslahendus</u>	- 18 -
8.2. <u>Parkimine detailplaneeringu lahendusel</u>	- 19 -
9. Tehnovõrgud	- 19 -
9.1. <u>Elektrivarustus</u>	- 19 -
9.1.1. <u>Sidevarustus</u>	- 19 -
9.2. <u>Vee- ja kanalisatsiooni lahendus</u>	- 20 -
9.2.1. <u>Veevarustus</u>	- 20 -
9.2.2. <u>Tuletõrjevõrku</u>	- 20 -
9.2.3. <u>Kanalisatsioon</u>	- 21 -
9.3. <u>Servituudivajadused planeeritavatele tehnovõrkudele</u>	- 21 -
10. Tuleohutuse tagamine	- 21 -
11. Kuritegevuse ennetamine	- 21 -
12. Nõuded detailplaneeringu elluviimiseks	- 22 -

IV LISAD

1. Fotod olemasolevast olukorrast;
2. Kinnistusregistri registriosa väljavõte;
3. Estonian, Latvian & Lithuanian Environment OÜ teostatud ekspertarvamus, töö nr 09/TP36;
4. Võimalikud detailplaneeringu variandid;
5. Veeproov Kuusalu valla Kolga-Aabla puurkaevust.

V JOONISED

1. **Situatsiooniskeem**
2. **Kontakvööndi skeem**
3. **Tugiplaan**
4. **Põhijoonis**
5. **Tehnovõrkude koonplaan**
- 5a. **Tehnovõrkude koondplaani lisaskeem**
6. **Vertikaalplaneerimine**
7. **Illustratiivne skeem haljastusega**

VI KOOSKÖLASTUSED

VII TEHNILISED TINGIMUSED

II MENETLUSDOKUMENDID

1.	Ussi kinnistu detailplaneeringu lähteülesanne	17.09.2009 Kuusalu Vallavalitsuse korraldusega nr 797
2.	Kolga-Aabla küla Ussi kinnistu detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ning setailplaneeringule keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine	17.09.2009 Kuusalu Vallavalitsuse korraldusega nr 797
3.	Teade detailplaneeringu eskiislahenduse avaliku arutelu toimumisest	11.10.2010 http://www.kuusalu.ee/ehitus_planeerimine/detailplaneering/DP_avalikustamine
4.	Detailplaneeringu koostamise õiguse üleandmise kohta Kuusalu vallas Kolga-Aabla külas Ussi kinnistul	12.10.2010 nr. 4-3.15/150
5.	Teade detailplaneeringu eskiislahenduse avaliku arutelu toimumisest	Ajaleht „Sõnumitooja“ 13. oktoober 2010
6.	Ussi kinnistu detailplaneeringu eskiisi avalik arutelu protokoll	20. oktoober 2010 kl 18.00
7.	Kuusalu Vallavalitsuse korraldus puurkaevu asukoha kooskõlastamisest	31. märts 2011 nr 197
8.	Keskkonnaameti kiri detailplaneeringu kooskõlastamisest	15.09.2011 nr HJR 14-4/26362-2
9.	Ussi kinnistu detailplaneeringu juurdepääsutee ja kinnistule küla puurkaevu rajamise töökoosolek, Kuusalu Vallavalitsues.	21. september 2012 kl 9-10.50

III SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärgid

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Loksa Vallavolikogu 17. veebruar 2005 määrusega nr 4 kinnitatud Kuusalu valla ehitismäärus ja Kuusalu Vallavalitsuse 17. september 2009 korraldus nr 797 detailplaneeringu algatamiseks.

Detailplaneeringu lähtematerjalid:

- * Loksa valla üldplaneering;
- * Üleriigiline planeering Eesti 2010 (Siseministerium, <http://www.siseministerium.ee/8169>);
- * Harju maakonna teemaplaneering;
- * Kuusalu valla ehitismäärus;
- * Katastriüksuse 42301:001:0001 plaan;
- * Hea ehitustava;
- * Planeerimisseadus;
- * Looduskaitseadus;
- * Natura 2000;
- * Kuusalu valla jäätmehoolduseeskiri (kinnitatud Kuusalu Vallavolikogu 31.10.2012.a määrusega nr 12);
- * Vabariigi Valitsuse 24.jaanuar 1995.a määrusega nr 36 „Katastriüksuse sihtotstarbete liigid ja nende määramise alused“;
- * Siseministri 08.09.2000 määrus nr 55 „Tuleohutuse üldnõuded“;
- * Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 määrus nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“;
- * Eesti Standard EVS 843:2003 Linnatänavad;
- * Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine;
- * Eesti Standard EVS 812-6:2005 Ehitiste tuleohutus. Osa 6 Tuletõrje veevarustus;

Harju maakonna Kuusalu valla Kolga-Aabla küla Ussi kinnistu detailplaneeringu topogeodeetilised uurimistööd on teostatud OÜ GEM GEO poolt. Mõõdistamistööd on tehtud kooskõlas nõuetega “Projekteerimise geodeetilised uurimistööd M 1:500 – 1:2000” ja Majandus- ja kommunikatsiooniministri 27. juuli 2007.a. määrusega nr 71 kinnitatud “Ehitusgeoloogiliste tööde tegemise kord”.

Detailplaneeringu eesmärk on olemasoleva elamumaa kinnistu jagamine ühepereelamute rajamiseks hajaasustuse põhimõtteid järgides, sealhulgas täiendavate ehitusõiguste seadmine. Krundil säilib terviklikuna elamumaa sihtotstarve. Planeeringuga lahendatakse juurdepääsud planeeritavale alale, parkimise lahendus ja tehnovõrkude varustus ning määratakse heakorrastuse ja haljastuse lahendamine ja samas ka kõigi vajalike piirangute ja servituudivajaduste määramine.

2. Olemasolev olukord

Planeeritav maa-ala asub Harju maakonnas, Kuusalu vallas, Kolga-Aabla külas, Lahemaa rahvusparki alal. Kinnistu asub Kuusalu-Leesi maantee (T-11270) vahetus läheduses, kuid on Kuusalu-Leesi maanteest väga hästi eraldatud metsatukaga.

Juurdepääs planeeringualale on olemasolevalt kõrvalmaanteelt – T-11270 Kuusalu-Leesi maanteelt, millelt viib pinnastee Ussi kinnistuni. Juurdepääs on tagatud ka kinnistule läbi Lemeti 4 kinnistu, mis on ühenduses idapoolsete metsamassiividega.

Planeeritava maa-ala suurus on 1,7 ha (16 999 m²). Planeeritaval maa-alal puuduvad kehtivad detailplaneeringud.

Planeeritava maa-ala kinnistu tabel (vt lisa nr 1):

Aadress	Pindala m ²	Kinnistu nr	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
Ussi	16 999	33754	42301:001:0001	Elamumaa	Veera Friedrichson

Planeeritava Ussi kinnistu sihtotstarve on elamumaa. Kinnistul on kõrghaljastust, kuid valdavas osas on maa rohumaad, mis moodustab veidi üle kolme neljandiku kinnistu pindalast. Ülejäänud veerand jaotub enam-vähem võrdselt metsamaad, õuemaad ja muu maa vahel.

Kinnistu asub Lahemaa Rahvusparkis, mis on Natura 2000 programmi võrgustiku alal. Planeeritava kinnistu kirdenurgas on III kategooria kaitsealuse liigi – kahelelise käokeele kasvukoht (vt lisa 2, teostatud ekspert hinnangut, töö nr 09/TP/36, lk 11, foto 4). Planeeringuala lõunapoolses kinnistu osas asub märkimisväärse suurusega rändrahn, mis ei ole Eesti Looduse andmebaasis EELIS kaitse all. Ekspert hinnangu alusel võiks rändrahn kaitsevööndi ulatus olla raadiusega 5 meetrit.

Planeeritavat maa-ala ümbritsevad elamumaa krundid. Planeeritavale maa-alale ei loo olemasolev Kuusalu-Leesi maantee kitsendusi. Sanitaarkaitsevöönd, mis on 60 meetrit, ei ulatu kinnistule (vt. tugiplaan, joonis 3), samuti ei ulatu Kuusalu-Leesi maantee kaitsevöönd, mis on 50 meetrit.

Ala teenindab madalpinge õhuliin kaitsevööndiga, mis on mõlemale poole liini telge 2,0 meetrit. Planeeringualale, Ussi kinnistule, on rajatud 2013. a. suvel puurkaev, r 30 m ja puurkaevu teenindavad veetrassid.

Planeeritaval alal asuvad pooleliolevad ehitised. Kinnistut poolitab kuivenduskraav, kaitsevööndiga 1+1 meetrit.

3. Kontakvööndi analüüs

Käsitleva planeeringuala kontakvööndi analüüsi vaata ka jooniselt „Kontakvööndi skeem“ joonis nr 2. On iseloomustatud graafiliselt Ussi kinnistu detailplaneeringu lähipiirkonda.

Planeeringuala ümbritsevad nii hoonestamata maatulundusmaad ja planeeringuala edelapoolses osas elamumaa.

Planeeritavast alast läänepoolle jääb Vesilinnu 2, Vesilinnu 3, Vesilinnu 4, Rimmelga 2, Rimmelga 3 kinnistute detailplaneering, mis on kehtestatud 17.06.2004 aastal.

Teemant kinnistul asub praegusel hetkelseisul kaks hoonet – eluhoone ja abihoone. Eluhoone ehitusaluseks pinnaks on 108 m² ja abihoone ehitusaluseks pinnaks 82,5 m². Eluhoone korruselisuseks on kaks korrust. Kõrguseks on 7,2 m. Antud kinnistul on ehitusalust pinda kokku 190,5 m².

Haaviku kinnistul asub heitkeseisul kaks hoonet – eluhoone ja abihoone. Eluhoone ehitusaluseks pinnaks on 124 m² ja abihoone ehitusaluseks pinnaks 50 m². Eluhoone korruselisuseks on kaks korrust. Ehitusalust pinda kokku Haaviku kinnistul 174 m².

Vesilinnu 2 kinnistul asub ehitusregistri andmete järel eluhoone (125 m²), saun (56 m²), laut (89 m²), küün (36 m²), kelder (23 m²) ja rehealune (83 m²). Eluhoone korruselisus on kaks korrust. Kokku on antud kinnistul ca 412 m² ehitusalust pinda.

Kontaktvööndi sekeemil jäävad välja Vesilinnu 1, Rimmelga 1, Miku, Vainu ja Vanaõue kinnistud.

Vesilinnu kinnistul asub eluhoone koos abihoonega. Eluhoone ehitusaluseks pinnaks on 152 m² ja abihoonete ehitusalused pinnad on järgmised: 30 m², 114 m², 23 m². Kokku on kinnistul ehitusalust pinda ca 319 m². Korruselisus on eluhoonel kaks.

Rimmelga 1 kinnistul on eluhoone (73 m²) koos abihoonega (31 m²). Korruselisus on kaks. Ehitusalust pinda tuleb kinnistul kokku ca 104 m².

Miku kinnistul on eluhoone koos abihoonetega. Ehitusalust pinda tuleb antud kinnistul kokku ca 411,7 m².

Vainu kinnistul on eluhoone koos abihoonetega. Ehitusalust pinda tuleb antud kinnistul kokku ca 266 m².

Vanaõue kinnistul on eluhoone koos abihoonetega. Ehitusalust pinda tuleb antud kinnistul kokku ehitusregistri andmetel 175 m². Korruselisus on eluhoonel üks.

Liiklus Ussi kinnistu lähedal on kahesuunaline. Hetkeseisuga on juurdepääs Ussi kinnustule Kuusalu-Leesi teelt.

Hoonestusalade planeerimisel on arvestatud juba olemasoleva ümberkaudse elamupiirkonna hoonestusstiilist ja hoonestuslaadist. Kavandatud elamutega ei kaasne võimalikke ohtlike mõjusid ümbritsevale alale. Ussi kinnistule on kavandatud hoonestuse ehitusaluseks pinnaks 180 m² ja 269 m². Antud näitajad ühtivad ümbruskonna hoonestus mahtudega, samuti kõrgusega. Planeeritud on Ussi kinnistule maksimaalselt 7,0 meetri kõrgused eluhooned, ja võttes aluseks kasvõi Teemant kinnistu, mille maksimaalseks kõrguseks on hoonetele 7,2 meetrit. Antud kõrgus ühtib kavandatud kinnistute hoonete kõrgusega, 7,0 m.

Arvestades eelpool kirjeldatud piirkonda, liikluslahendust, kehtivat detailplaneeringut, siis Ussi kinnistule planeeritud elamumaade asukoht tulevikus on väga soodne. Sobib antud piirkonda hoonestuse mahu poolest ja maasihtotstarbelt.

Võrdluse aluseks on võetud maaameti kaart ja ehitusregistrist saadud näitajad (seisuga 16.11.2011).

4. Planeeringulahendus

4.1. Üldosa

Detailplaneeringuga on 1,7 ha suurune Ussi kinnistu ette nähtud jagada neljaks elamumaa sihtotstarbega krundiks ühepereelamute rajamiseks.

Ussi kinnistu on sobilik elamumaa piirkonnaks, kuna asub väga hea transpordi liikuvusega maantee (T-11270 Kuusalu-Leesi) läheduses. Samas on elamukrundid piiratud nii idast kui läänest metsaga, mis on elamukruntide rajamisel suureks plussiks arvestades meie lääne tuuli.

Uute hoonestusalade kohavalikul on arvestatud Kuusalu valla ehitusmäärusest tulenevate piirangutega, maanteelt tulenevate piirangutega ning samuti olemasoleva haljastusega.

Krundid positsioonidega 1, 2, 3, 4 on planeeritud 100% elamumaaks. Kruntide pindalad on vastavalt 4425, 3495, 3715 ja 3730 m², maksimaalselt on lubatud kaks korrust. Kavandatavate elamute ehitusaluseks pinnaks on maksimaalselt 180 m² ja pos 3 on ehitusaluseks pindalaks loetud 270 m². Hoonete maksimaalne kõrgus maapinnast on 7,0 m. Olemasolevaid hooned peamiselt ei säilitata, kuuluvad likvideerimisele.

Krunt, pos 3, olemasolev elamuhoonne on kavandatud detailplaneeringu käigus autode varjualuseks ja osaliselt kuuriks (puude ladustamiseks jms).

Krunt pos 5 – on ette nähtud 100 % transpordimaaks, kavandatud kruntide ligipääsuks. Krundi suuruseks on ette nähtud 1425 m².

Krunt pos 6 – on kavandatud 100 % tootmiskaaks, veetootmise ja veepuhastuse ehitise maaks. Krunt on moodustatud rajatud puurkaevu teenindamiseks ja hiljem antakse vallale tasuta üle. Krundi suuruseks on ette nähtud 175 m².

Põhjendused hoonestuse, kruntide valikul – variantide võrdlused

Antud detailplaneeringu lahendus on kõige sobilikum mitmetest kaalutud variantidest. Üheks põhjenduseks võib tuua, et *puurkaev* (varustamiseks kogu küla veega) antud lahenduse juures on kõige sobilikuma asukohaga. Olemasoleva puurkaevu sanitaarkaitsevöönd ei sea kitsendusi planeeringuala kõrval olevatele naaberkinnistutele, kaitsevööndiks on määratud 30 m.

Juurdepääsuteed saavad kasutada paralleelselt külaelanikud Kuusalu-Leesi teelt. Juurdepääsuteele on seatud servituut planeeritavate kruntide juurdepääsuks Kivi 2 kasuks, mis ei koorma planeeritavaid krunte (pos 1 ja pos 2). Arvestatud on piisava laia teega, et ka suurtel metsaveokitel oleks mugav liigelda tagumistele metsatükkidele.

Hoonestuse, kinnistute paigutuse valik annab kõige parema kaitse III kategooria kaitsealuse liigi säilimiseks ja aruniidu kõige suuremas ulatuses säilitamiseks. Planeeringuala kinnistu kagupoolsemas osas asub rändrahn kaitseraadiusega 5 m, on arvestatud ja jäetud puutumata. Hoonestuse mahu valikul on lähtutud ümbruskonnas oleva hoonestuse mahust ja kõrgusest.

Enne detailplaneeringu algatamist ja detailplaneeringu lahenduste välja töötamist on koostanud Estonian, Latvian & Lithuanian Environment OÜ keskkonnamõju eksperthinnangu, mille kokkuvõttes selgub, et tuleb välja tuua võimalikud detailplaneeringu lahenduse variandid, mis on olnud detailplaneeringu lahenduse koostamisel kaalutlemisel (vt lisa 4):

Variant 1

Variant 1 lahendusega on juurdepääsutee kavandatud läbi Kivi 2 kinnistu (maatulundusmaa) servituudiga. Tee kulgemine on lahendatud mööda kinnistu piiri (tee läbib poolenisti nii Kivi 2 ja Lemeti 2 kinnistut). Selle lahenduse puhul on suurtel metsaveokitel mugav liigelda tagumistele metsatükkidele, mis asuvad planeeringuala kõige idapoolsemas osas ja elamukrundi omanikel hea juurdepääs Kuusalu-Leesi teelt planeeringualale kavandatud kinnistutele. Miinuseks oleks kavandatavate kruntide pos 1 ja pos 2 liiga suur kitsendamine juurdepääsuteega pos 4 ja pos 3 kruntidele. Mõtekas ei ole ka pos 1 krundi juurdepääsu lahendus läbi Kivi 2 kinnistu.

Variand 1 lahenduse puhul puurkaevu asukoht ei oleks kõige soosivaim. Hõlmaks liiga palju vaba pinda pos 4 krundil. Lahendus sellise puurkaevu asukohaga seaks kitsendusi ka kõrval olevale kinnistule, Rimmelga 4.

Kavandatavate kruntide lahendus on selle variandi puhul kõige maksimaalsem. Hoonestus on antud maksimaalselt.

Looduskaitse poole pealt on antud lahenduses piisavalt palju arvestatud olemasoleva haljastusega. Planeeringualal on tuvastatud kahelehise käokeelee kasukoht. Looduskaitse all olevat taimestikku on säilitatud. Selleks on kahelehise käokeelee kasvukoht pos 2 õuealalt välja jäetud ja piiratud õueala aiaga, samuti kasvukoha põhjapoolne osa on piiratud hekiga, et mitte lasta piisavas koguses heitgaase käokeelee kasvukohale. Planeeringualal oleva kraavi ületamiseks on ära kasutatud olemasolevat truupi.

Variand 2

Kui juurdepääsutee kavandamine oleks lahendatud läbi Rimmelga 4 kinnistu (elamumaa) servituudiga, siis antud läbi nelja kinnistu ei oleks suurtel metsaveokitel mugav liigelda tagumistele metsatükkidele, mis asuvad planeeringuala kõige idapoolsemas osas. Samuti suureks miinuseks oleks tee korrashoid sellise lahenduse puhul. Elamumaa kruntidele juurdepääs oleks rikutud ja visuaalselt ei oleks see olnud esteetiline ega mugav liiklemiseks. Suureks miinuseks oleks olnud metsaveokite liiklemine läbi Rimmelga 4 kinnistu. Selle variandi puhul peaks kavandama uue tee nii metsaveokitele metsatöödeks ja lahendama paralleelselt sõiduautode juurdepääsu elamukruntidele. Ja juurdepääs elamukruntidele oleks sellisel puhul ainult läbi krundi pos 3, koormaks liiga palju kavandatud kinnistut.

Variand 2 lahenduse puhul puurkaevu asukoht ei oleks väga hea. Hõlmaks liiga palju vaba pinda pos 1 krundil ja kavandatav krundipiire ei ole selle lahenduse puhul kõige loogilisem (võtaks liiga palju vaba pinda pos 2 krundilt).

Kruntide lahendus on selle variandi puhul kõige maksimaalsem. Hoonestus on antud maksimaalselt.

Kahelehise kaookelee kasvukoht on täielikult jäetud eraldi seisvana Ussi kinnistu kirde poolsesse nurka. Kasvukoht on eraldatud piirdega ja on jäetud puutumata juurdepääsu teedest. Planeeringualal oleva kraavi ületamiseks on ära kasutatud olemasolevat truupi.

Variand 3

Variand 1 lahendusega on juurdepääsutee kavandatud läbi Kivi 2 kinnistu (maatulundusmaa) servituudiga. Tee kulgemine on lahendatud mööda kinnistu piiri (tee läbib poolenisti nii Kivi 2 ja Lemeti 2 kinnistut). Selle lahenduse puhul on suurtel metsaveokitel mugav liigelda tagumistele metsatükkidele, mis asuvad planeeringuala kõige idapoolsemas osas ja elamukrundi omanikel hea juurdepääs Kuusalu-Leesi teelt planeeringualale kavandatud kinnistutele. Plussiks on ka see, et lahenduses on ära kasutatud palju olemasolevat teed. Miinuseks oleks kavandatavate kruntide pos 1 ja pos 2 liiga suur kitsendamine juurdepääsuteega pos 4 ja pos 3 kruntidele.

Variand 3 lahenduse puhul puurkaevu asukoht on kõige mõtekam. Ei kitsendaks mõttetult planeeringuala naaberkinnistuid ega kavandatud kinnistuid. Puurkaevule on ette nähtud tootmismaa krunt, mida läbib kavandatud juurdepääsutee pos 4 ja pos 3 kinnistutele. Antud lahenduse juures muutub elamumaa krunt tootmismaa krundi arvelt väiksemaks. Samas, annab puurkaevu puutumatus. Puhtama keskkonna.

Kruntide suurusjärg selle variandi puhul on maksimaalselt välja toodud. Arvestatud kõige suuremate elamumaa pindadega, mida on võimalik kavandada. Hoonestuses on arvestatud maksimaalse mahuga.

Looduskaitse poole pealt on antud lahenduses piisavalt palju arvestatud olemasoleva haljastusega. Planeeringualal on tuvastatud kahelehise käokeelee kasukoht. Looduskaitse all olevat taimestikku on säilitatud. Selleks on kahelehise käokeelee kasvukoht pos 2 õuealalt välja jäetud ja piiratud õueala aiaga, samuti kasvukoha põhjapoolne osa on piiratud hekiga, et mitte lasta piisavas koguses heitgaase käokeelee kasvukohale. Planeeringualal oleva kraavi ületamiseks on ära kasutatud olemasolevat truupi.

Elamute mahu valikul on lähtunud Kuusalu vallas asuvate hoonete kõrgusest, kui ka Kuusalu valla ehitusmääruse ja üldplaneeringu ettekirjutustest. Kruntidele ettenähtud põhihoonete makismaalseks kõrguseks maapinnast on planeeritud maksimaalselt 7,0 meetrit. Elamutele ei ole mõeldud väljaulatuvaid osi. Ühele krundile on lubatud lisaks põhihoonele ehitada ka üks abihoone suurusega 55 m², krundile pos 3 on planeeritud abihoone suuruseks 35 m², hoonestusala sisse on arvestatud 6 m laiune terrassi osa. Elamukrundi hoonete suletud brutopinnaks on kokku ette nähtud 360 m², pos 3 on 538 m². Hoonete planeerimise juures on tähelepanu pööratud ka hoonete paigutusel tekkiva keskkonna maksimaalsele tarbimisväärtusele, arvestatud on ka ilmakaartega (hommikupäikesest kuni õhtu päikeseni). Autode parkimine on täielikult ette nähtud maa peal, 2 väljas, 1 hoones sees, kokku on parkimiskohtade arvuks kavandatud 3.

Kokkuvõte.

Variant 4 ja viimane lahendus, mille koostamisel on arvestatud kõiki eelpool nimetatud variantide plusse ja miinuseid. Viimase variandi puhul on Ussi kinnistu lahendatud juurdepääsuteede küsimus transpordimaaga. Transpordimaale on kavandatud juurdepääsutee, kavandatud kinnistuteni (pos 1, 2, 3, 4 ja 6). Transpordimaale on ette nähtud ka kavandatud veetorstikud, elektri- ja sidekaablid. Selline lahendus ei koorma tulevaste omanike maad asjatult ja elamumaa kruntidel jääb rohkem vabamat maa-ala.

Variant 4 puhul on muutunud juurdepääsutee asukoht pos 3 ja 4 kinnistutele. Olemasolev trupp likvideeritakse ja rajatakse ca 8m kaugusele uus trupp.

Puurkaevu asukoht on jäetud samaks, võrreldes variandiga 3. Puurkaev on kavandatud veetootmise ja veepuhastuse ehitise maale. Samaks on jäetud ka servituudivajadusega ala, mis on võrdne puurkaevu sanitaarkaitsetsooni raadiusega 30m.

Variant 4 puhul on ka hoonestusalad ette nähtud kompaksematena. Kruntide lahendus on selle variandi puhul kõige maksimaalsem. Hoonestus on antud maksimaalselt.

Kahelehise kaokeele kasvukoht on täielikult jäetud eraldi seisvana Ussi kinnistu kirde poolsesse nurka. On jäetud puutumata juurdepääsu teedest.

Käesoleva planeeringuga välja pakutud hoonete paigutamise viis on tingitud kohalikest looduslikest tingimustest. Minimaalseks kauguseks naaberkruntide hoonestusest peab olema vähemalt 30,0 meetrit. Antud planeeringus on seda arvestatud.

Kuna planeeringuala ei jää ühelegi (T-11270) Kuusalu-Leesi maantee tee kaitsevööndisse ega sanitaarkaitsevööndisse, siis mingeid piiranguid antud maantee planeeringualale ei sea.

Kavandatud planeeringu hoonete paigutus võimaldab võimalikul suurel määral säilitada olemasolevat haljastust.

Põhjapoolsesse ossa on planeeritud põõsaid ja puid, mis peavad olema teelt tulevate mõjutuste suhtes vastupidavad; õhu- ja pinnasesaastekindlad ning piisavalt madalad, et mitte piirata planeeringualast väljasõidul nähtavust kavandatud teele kuid samas ka piisavalt kõrged, et summutada perspektiivset liikluse müra ja saastet. Samas annab planeeritavad põõsad III kategooria kaitsealusele liigile puhtama kasvukeskkonna, kaitstes mootorsõidukitelt tuleva saaste eest.

Käsitletavas planeeringulahenduses rändrahn säilib, millele on ette nähtud 5 meetri raadiusega kaitsevöönd. Põhihoone krundil Pos 3 jääb rändrahnust ca 30 meetri kaugusele. See on piisav, et tagada rändrahnu korrapärane säilimine ja puutumatus. Abihoone jääb ca 7 meetri kaugusele ja rändrahnu kaitsevööndist välja. Kõik eelpool nimetatud hooned jäävad rändrahnu kaitsevööndist välja, mis tagab korraliku puutumatus, kivi säilimise.

Planeeringuala on maa-ala keskosas vähesel määral kaetud kõrghaljastusega, mida suuremas osas püütakse säilitada. Säilitatud on ka antud planeeringulahenduse variandis III kategooriasse kuuluva kaitsealuse liigi, kahelehise käokeele kasvukoht.

Juurdepäas planeeritavale alale on lahendatud järgnevalt: kõrvalmaanteelt, T-11270 Kuusalu-Leesi maanteelt paralleelselt Kivi 2 kinnistu piiri. Samas planeering ei jäta kasutamata ka olemasolevat pinnasteed, on kasutatud maanteelt maha pööramiseks. Juurdepäas Ussi kinnistu kruntidele on ette nähtud läbides Lemeti 2 kinnistut. Planeeringus on ette nähtud juurdepäasuservituudivajadus üle Lemeti 2 kinnistu Ussi planeeritavate kinnistute kasuks; juurdepäasuservituut on kavandatud ka üle krundi Pos 1 ja Pos 2 ja Pos 3.

Ussi kinnistu detailplaneeringu lahenduses lahendatakse vesi rajatud puurkaevust, sanitaarkaitstsooni raadiusega 30 meetrit, baasil. Puurkaev on rajatud planeeringuala lääneossa eraldi krundile. Puurkaevu kasutatakse Pos 1, 2, 3 ja 4 veevarustuseks (servituut). Puurkaev on kogu küla veevarustamiseks. Antud planeeringulahendus taotleb 50 meetri raadiusega sanitaarkaitsetsooni puurkaevu vähendamist 30 meetri peale, kuna põhjaveekihi võetakse vett üle 10 m³ ööpäevas (arvestades, et puurkaevu kasutavad ka külaelanikud oma vee tarbimiseks) ja põhjaveekiht on hästi kaitstud. Planeeringulahenduses on veevarustuse vajadus 2,4 m³/d.

Puurkaev antud lahenduses ei sea kitsendusi kõrval olevatele naaberkinnistutele – Lemeti 2, Rimmelga 4.

Väljavõte maa-ameti kaardirakendustest, põhjavee kaitse (planeeritav ala tähistatud oranži joonega, 72704:001:0011)



Ussi kinnistu planeeringu lahendus ei ole üldplaneeringut muutev.

4.2. Planeeritavate kruntide ehitusõiguse näitajad

Krundi ehitusõigusega määratakse:

1. planeeritud krundi kasutamise sihtotstarvet;
2. hoonete suurim lubatud arv krundil;
3. hoonete suurim lubatud kõrgus;
4. hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala.

Pos nr	Krundi pindala (m ²)	Hoone ehitusalune pind (m ²) maapealne	Max. korruselisus ja hoone kõrgus (m)	Suletud brutopind (m ²) maapealne	Hoonete arv krundil*	Maa sihtotstarve ja osakaalu % katastriüksuse liigi järgi	Maa sihtotstarbe % DP liigi järgi	Tulepüisivus	Parkimiskohtade arv
1	4425	180	+2 / 7,0	360	1P 1A	E 100	EE 100	TP3	3
2	3495	180	+2 / 7,0	360	1P 1A	E 100	EE 100	TP3	3
3	3715	270	+2 / 7,0	538	1P 1A	E 100	EE 100	TP3	3
4	3730	180	+2 / 7,0	360	1P 1A	E 100	EE 100	TP3	3
5	1425	-	-	-	-	L 100	LT 100	-	-
6	175	-	-	-	-	T 100	OV 100	-	-

*1 põhihoone, 1 abihoone

Projekteeritavate hoonete tulepüisivusklass määratakse vastavalt Eesti Projekteerimisnormidele (ET-10109-0235 Ehitiste tuleohutus).

Piirangud ja servituudi vajadusega alad.

Pos. 1

1. Puurkaev – Puurkaevu sanitaarkaitsevöönd $r=30$ m. Puurkaevu kasutatakse pos 1, 2, 3 ja 4 veevarustuseks (servituut). Samuti kogu küla veevarustuseks;
2. Tehnovõrgud – Vetrassi servituudi vajadus Lemeti 2 krundile rajatava veetötlusjaama kasuks. Varasemalt projekteeritud vetrassi servituudi vajadus pos 2-4 ja kogu küla kasuks. Servituudi koridori laius mõlemale poole torustiku telge 2,0m, kokku 4,0m. Torustike pikkus pos 1 kinnistul kokku 188,0m;
3. Kraavi kaitsevöönd 1,0 m.

Pos. 2

1. Juurdepääsu tee – Juurdepääsutee servituudi vajadus Lemeti 4 kasuks läbi pos. 5, teekoridori laiusega 3,0 m ja 4,5 m;
2. Kraavi kaitsevöönd 1,0 m.

Pos. 3

1. Kraavi kaitsevöönd 1,0 m.

Pos. 4

1. Kraavi kaitsevöönd 1,0 m;
2. Puurkaev – puurkaevu sanitaarkaitsevöönd $r=30$ m.

Pos. 5

1. Kraavi kaitsevöönd 1,0 m.

Pos. 6

1. Puurkaev – puurkaevu sanitaarkaitsevöönd $r=30$ m. Puurkaevu kasutatakse pos 1, 2, 3 ja 4 veevarustuseks (servituut). Samuti kogu küla veevarustuseks; Tehnovõrgud – vetrassi servituudi vajadus Lemeti 2 krundile rajatava veetötlusjaama kasuks. Varasemalt projekteeritud vetrassi servituudi vajadus pos 2-4 ja kogu küla kasuks.

Servituudi koridori laius mõlemale poole torustiku telge 2,0m, kokku 4,0m. Torustiku pikkus pos 6 kinnistul kokku 70,0m.

4.3. Arhitektuursed nõuded kavandatavatele hoonetele

Hoonete projekteerimisel tuleb kasutada küla ajalooliselt välja kujunenud elamuhoonetele iseloomulikke ja sobivaid ehitusmaterjale ja hoonestuslaadi.

Krundi piirde kõrgus on maksimaalselt kuni $H=0,5$ m, millega ei piirata metsloomade liikumist. Kruntide piireteks võiks olla madalad kiviaiad vms. Planeeritaval territooriumil ei tohiks hekitaimedena kasutada mürgiseid taimeliike ega puid. Soovitav on planeeringuala ümber kavandada ühtne piire. Täpsem piirete asukoht ja viimistlusmaterjalide valik määratakse ehitusprojektiga. Katuse harja suund peab olema paralleelne planeeritava teega.

Õuelade ja hoonete terviklikud lahendused, kus oluline ei ole mitte ainult hoonete arhitektuurne välisilme, vaid ka ruum nende vahel ja ümber. Traditsioonilisus – lahendused ei ole tohi olla hetke moevooludest, vaid pigem jälgida traditsioonilisi proportsioone, esteetikat. Ajaloolise põhimõttega rajatavad elamu fassaadid ilmestavad muudele traditsioonilistele võtetele lihtsad viilkatused üleulatuvate räästastega. Katuseid muudavad tänapäevasemaks nt. sisselõigatud klaaspinnad. Õuealade kavandamisel võtta arvesse taluõuele omaseid lahendusi.

Kruntide pos 1, 2, 3, 4 olulisemad arhitektuurinõuded on:

- Hoonestusviis: lahtine.
- Hoonete katuse kalle: 30 - 45°.
- Hoonetel kasutatavate põhiliste välisviimistlusmaterjalide loetelu: krohv (sile- või struktuurkrohv), puit, klaas.
- Hoonete sokli kõrguseks lugeda 0,3 m.
- Hoonete suurim lubatud korruselisus: kuni 2 korrust;
- Hoonete suurim lubatud kõrgus ümbritsevast maapinnast: maksimaalselt 7,0 m.

4.4. Vertikaalplaneerimine

Projekteeritavalt teelt on juurdepääs elamukruntidele. Uus projekteeritav tee on ühenduses olemasoleva Kuusalu-Leesi mnt-ga. Sõidutee laiuseks on arvestatud 5,6 m ning seatud servituudivajadus. Sademevesi on hajutatud kinnistu piires olemasolevasse pinnasesse. (vt joonis „Vertikaalplaneerimine“, joonis nr 6).

5. Harju maakonna teemaplaneering, Natura 2000 Ussi kinnistul, Loksa valla üldplaneering

5.1. Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneering

Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ kehtestatud maavanema 11.märts 2003 korraldusega nr 356-k näeb planeeritavast alast ida ossa ette rohevõrgustiku koridori, mis on elustiku ja ainese liikumiskoridor. Planeeritav maa-ala jääb Harju maakonnaplaneeringu kohaselt idaosa kui rohevõrgustiku alast välja ja seega ei sea mingeid piiranguid planeeritavale alale.

Rohevõrgustiku rohealal (T6) on planeeritavast alast ca 200 m kaugusel. Planeeringu alast jääb kaugemale väärtuslik maastik.

Väljavõte Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringust „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ (planeeritav ala tähistatud punase täpiga, 72704:001:0011)



5.1.1. Väärtuslik maastik – Lahemaa

Antud planeeringus käsitletud teemaplaneeringu rohevõrgustiku kaardile on välja toodud või ära märgitud ka väärtuslikud maastikud (tumepunane pidev joon). Seega vaadates ülaltoodud teemaplaneeringu kaarti, siis planeeringuala jääb Lahemaa väärtuslikule maastikule.

5.2. Natura 200-ala seos Ussi kinnistuga

Eksperthinnangu tulemusel tuleb hinnata antud olukorras Ussi kinnistul kaks Natura-ala tasandit, mis asub Lahemaa Rahvuspargis (Lahemaa piiranguvööndis), ja on tervikuna Natura-ala; rahvuspargi sees on kinnistu määratletud kavandada elumumaana, seega puudub ka vastuolu Natura-ala eesmärkidega ning kaitsekorraldusega ning samas kaitsealuse liigi ning kasvukoha tüübi kaitsetasandiga.

Ussi kinnistul esineb Euroopa Nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ, looduslike elupaikade ning loodusliku taimestiku ja loomastiku kaitse kohta I lisa kohane elupaigatüüp poollooduslikud kuivad rohumaad ja põõsastikud karbonaatsel mullal, 6210. Tegemist on Eestis olulise käpaliste kasvukohaga ning seetõttu esmatähtsa elupaigatüübiga.

Planeeringu eesmärgi täitmiseks tuleb tagada aruniidu koosluse säilitamine, mille seas on tagatud III-kategooria kaitsealuse liigi (kahelehise käoheel) kaitse. Antud liiki pole maa-ameti loodusobjektide kaitse kaardile veel kantud, see leiti töö käigus eksperthinnangu koostamisel.

Naaberkiinnistud on enamjaolt kaetud Natura-metsadega, vaata alljärgnevat väljavõtet.

Nii nagu eelpool mainitud asub Ussi kinnistu täies ulatuses Lahemaa Rahvuspargis ja Lahemaa piiranguvööndis. Lahemaa Rahvuspargi kehtiv kaitseréžim on sätestatud looduskaitseaduses ja Lahemaa Rahvuspargi kaitse-eeskirjas.

Planeeringuala kinnistul olev III kategooria kaitsealuse liigi kaitstust on tugevdatud väikse 0,5 meetrise kõrguse piirdega, mis tagab kaitse sõidukite ja nendest tuleneva reostuse eest. Liigi kaitstustele annab kindlasti juurde planeeringulahenduses kavandatud madalhaljastus (põõsastik), mis peab kinni sõidukitelt tuleva õhusaaste ja reostuse.

Natura-ala kaitsealuse koosluse tagamise seas on tagatud ka III-kategooria kaitsealuse liigi kaitse, seetõttu sellele liigile eraldi tähelepanu ei pöörata. Aruniidu, kui Natura-ala säilimise ennetavaks meetmeks on olemasoleva niidukoosluse säilitamine. Aruniidu koosluse säilimiseks tuleb vältida planeerimisel ja projekteerimisel hoonete ümbruse ulatuslikku ümberkujundamist, vajadusel tuleb teha seda piiratud ning kontrollitud ulatuses.

Samas nelja elamukrundi moodustamine ja ühepereelamute rajamine võib kaasa aidata antud aruniidu või antud planeeringus aktuaalsel kohal oleva III-kategooria kaitsealuse liigi säilimisele. Nimelt, ala hooldamata jätmine, mis viib ala võsatumise ja metsastumiseni takistab kahelelise käokeele kasvukoha säilimist, seega, selles tulenevalt, kinnistul on võsastumine ja metsastumine juba praegu toimuv protsess, ca 1,69 hektari suuruse kinnistu jagamine erinevate omanike vahel võib anda võimaluse niidukoosluse taastamisele ja säilitamisele.

Võttes aluseks eelpool mainitud põhjendusi, siis on III-kategooria kaitsealuse liigi kui ka samas aruniidu kaitstus tagatud.

Väljavõte, Natura 2000 metsad Ussi naaberkinnistutel (planeeritav ala 72704:001:0011).



Väljavõte maa-ameti kaardilt kaitstavatest loodusobjektidest (planeeritav ala tähistatud punase pideva joonega, 72704:001:0011). Roheline täpp – leitud III kategooria kaitsealune liik, kahelehine käokeel. Oranzikas täpp – rändrahn (kaitse raadiusega 5 m).

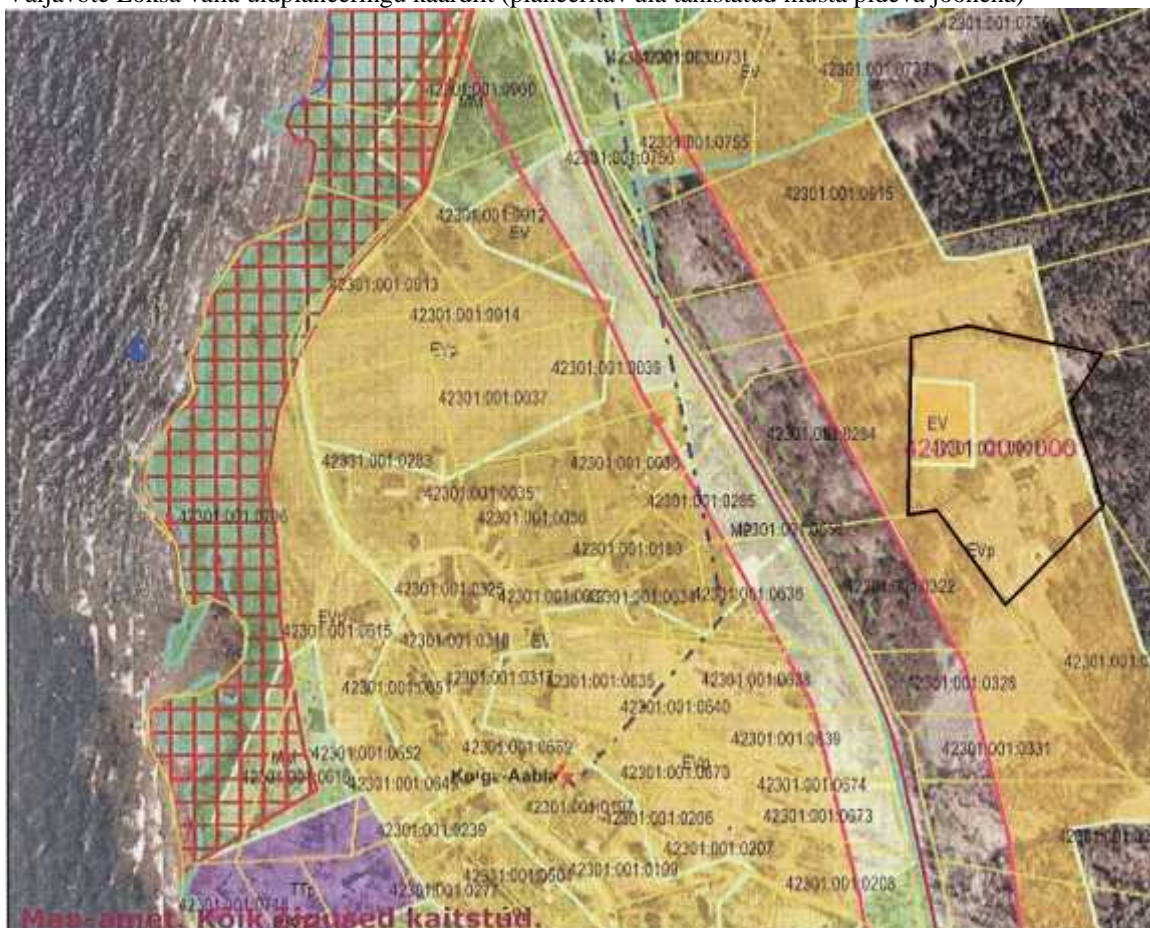


5.3. Loksa valla üldplaneering

Loksa valla üldplaneering on kehtestatud Loksa Vallavolikogu 27. jaanuar 2000 a. Loksa ja Kuusalu vald on omavahel liitunud 2005 a. Käesolevas planeeringus käsitletakse Loksa valla üldplaneeringut, sest Kolga-Abla küla paikneb endise Loksa valla territooriumil, mis on asjakohane antud planeeringule.

Loksa valla üldplaneeringu kohaselt on planeeritav maa-ala kavandatud hajaasustuse ja detailplaneeringu kohustusega piirkonnaks. Üldplaneeringuga on hajaasustus perspektiivselt põhiliselt ette nähtud väikeelamute ehitamiseks. Üldplaneeringu järgselt maanteest maa poole jääb võimalik rannaküla tüüpi elamuehituse hajapiirkond. Sellesse piirkonda sobivad väga hästi väikse mahulised elamukrundid ühe eluhoone ja ühe abihoonega. Ussi kinnistu kruntideks jagamisel on sellega arvestatud. Samuti üldplaneering lubab Kolga-Abla külas oleva hoonestusega külgnevad alad planeerida uute võimalike elamuehitusmaa-aladena.

Väljavõte Loksa valla üldplaneeringu kaardilt (planeeritav ala tähistatud musta pideva joonena)



- | | | | |
|-------|-----------------------------------|--|-----------------------------|
| ----- | Maakasutuse välispiir | | pere- ja ridaelamumaa (EV) |
| | põllumajandusmaa (MP) | | metsamajandusmaa (MM) |
| | üldmaa (ÜM) | | pere- ja ridaelamumaa (EVp) |
| | tootmismaa (TTp) | | ehituskeeluvöönd |
| | detailplaneeringu kohustusega ala | | maantee kaitsevöönd |
| ----- | elektri õhuliin, keskpinge | | elektri alajaamad |
| ----- | sidekaabel | | puurkaevud |
| | riigitee | | sadam, lauter |
| | katastriüksuse piir | | |

Käesoleva detailplaneeringuga on kavandatud neli ühepereelamu krunti, mis järgivad üldplaneeringu nõuet, et alale võib kavandada väikeelamuid hajaasustuse põhimõttel.

Detailplaneering ei ole üldplaneeringut muutev.

Ussi kinnistul on väikeelamute ehituskruntide suurused hajaasustusalal minimaalselt 3715 m² ehk siis ca 0,37 ha.

Ühepereelamute asukohtade valikul tuleb lähtuda loodusliku ümbruse ja vaateväljadega, planeeringulahenduse aluseks peab olema maastikustruktuur. Eelnimetatud aspekte on antud planeeringus arvestatud.

Elamute vaheliseks vähimaks vahekauguseks peab olema 30 meetrit. Põhihoonete vahekauguse puhul on planeeringus selle nõudega arvestatud.

Planeeringuala piiridest jääb välja kõrvalmaantee sanitaarkaitsevöönd, mis on 60 meetrit maanteest.

Planeeringus kavandatud väikseima elamumaakrundi suurus on 3715 m². Maksimaalne krundi täisehituseprotsent kavandatud lahendustes on 9.3 %, ülejäänud kolm krunti on 7.6, 7.5 ja 14.2 %. Olemasolevat kõrghaljastust on planeeringus säilitatud oluliselt rohkem kui 80 % ulatuses. Kaitsmaks ühepereelamutele tulevat (küll vähest) saastet kavandatud kõvakattega teelt ja kavandatud pinnasteelt, on vajalik madalhaljastus, mis hoiab kinni tolmu ja saaste.

Käesolev planeeritav ala piirneb osaliselt rohevõrgustiku tuumalaga (T6), mille peafunktsioon on elustiku mitmekesisuse hoidmiseks. Kavandatav planeeringulahendus rohevõrgustiku tuumalale negatiivset mõju ei oma, kuna piirnevas osas säilitatakse olemasolev olukord – säilib olemasolev taimestik. Rohevõrgustiku piir kulgeb kinnistupiirist paarisaja meetri kaugusel. Elamukrundid alaga ei piirne.

6. Keskkonnakaitsetingimused ja haljastus

6.1. Planeeritava maa-ala keskkonnaseisund

Detailplaneeringuga hoonetekompleksi kavandamine krundi ja ümbritseva maa-ala keskkonnatingimusi oluliselt ei mõjuta, kuna keskkonda ohustavat tegevust alale kavandatud ei ole.

6.2. Olemasolev haljastus

Planeeritaval alal esineb nii puude gruppe kui põõsastiku. Haljastust tuleb võimalikus ulatuses säilitada. Kõrghaljastust suuremas osas likvideerida ei ole ette nähtud. Kõikide ehitiste rajamisel tuleb vältida mehhaaniliste vigastuste tekitamist puittaimestikule, mida on võimalik säilitada.

6.3. Planeeritava maa-ala haljastuse kujundamine

Ehitusprojekti koostamise staadiumis tuleb koostada täpne haljastusprojekt. Haljastusprojekti koostamisel tuleb lähtuda Eesti Standardist EVS 843:2003 „Linnatänavad” ning Eesti Standardist EVS 778:2001 „Ilupuude- ja põõsaste istikud”.

Täiendava kõrghaljastuse planeerimisel on lähtutud Eesti Standardist EVS 843:2003 „Linnatänavad” ning Eesti Standardist EVS 778:2001 „Ilupuude- ja põõsaste istikud”. Puud tuleb istutada vähemalt 2 meetri kaugusele sõidutee servast ning vähemalt 1 meetri kaugusele kõnnitee servast. Istutatavatele puudele kasvuruumi tagamiseks peaks nad istutama vähemalt 5 meetri kaugusele hoonestusaladest. Olemasolevatest ja planeeritavatest tehnovõrkudest peab istikute kaugus olema vähemalt 2 meetrit. Istutatavate puude ja põõsaste istikud peavad vastama Eesti Standardi EVS 778:2001 normidele.

Kruntidele on kavandatud rajada täiendavat haljastust, puid ja põõsaid. Puid ei tohi istutada teekaitsevööndisse selliselt, et need varjaksid nähtavust maanteele. Puude ja põõsaste paigutus lähtub esteetilisest ja funktsionaalsetest aspektidest. Teede äärde istutatavad puud võiksid liigiliselt sulanduda lähialas paiknevasse metsamaastikku; soovitatavalt üheliigilised puud.

7. Jäätmekäitlus ja heakord

Vastavalt jäätmehoolduseeskirjale peavad jäätmevaldajad omama või rentima piisavas koguses jäätmemahuteid või kasutama jäätmekäitluslepingu alusel ühismahuteid. Mahutid ja kogumiskohad peavad vastama eeskirja nõuetele.

Detailplaneeringuga on jäätmekonteinerid kavandatud elamukruntidele kavandatud parkimisplatside kõrvale. Kogumiskonteinerid peavad olema suletavad. Kogumiskonteinerite juurdesõiduteed peavad olema piisava kandevõimega, et kogumisautod pääseksid võimalikult lähedale konteineritele ning tasased. Jäätmemahutite paiknemiskohtade ning juurdesõiduteede korrashoiu eest territooriumil vastutab territooriumi valdaja.

Planeeringulahenduse realiseerudes on väga oluline tagada kruntidel heakord, selleks tuleb kinni pidada jäätmehoolduseeskirjast ning tagada planeeritava maa-ala korralik kanaliseeritus. Tehnovõrkude lahendus antakse detailplaneeringu koostamise staadiumis.

Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Kuusalu valla jäätmehoolduseeskirjale (kinnitatud Kuusalu Vallavolikogu 31.10.2012.a määrusega nr 12).

8. Liikluskorraldus ja parkimine

8.1. Liikluslahendus

Juurdepääs planeeritavatele kruntidele toimub kõrvalmaanteelt, T-11270 Kuusalu-Leesi maanteelt kulgevalt pinnasteelt.

Pos. 5 kinnistu on ette nähtu 100% transpordimaa krundina. Kinnistu suuruseks on kavandatud 1425 m². Kinnistule on planeeritud juurdepääsutee kavandatud elumumaa kinnistutele ja ka ette nähtud ligipääs veetootmise ja veepuhastuse ehitise maale.

Teekatetena tuleb kasutada piisava tugevusega katteid, et sõidukite pidev liikumine teid ei kahjustaks. Nt freesafalt.

Juurdepääsutee laiuseks on kavandatud 4,5 meetrit, mis on kooskõlas standardiga EVS 843:2003 „Linnatänavad“. Arvestatud on tabel 7.8 juurdepääsude ristprofiilid. Projektkiiruseks on kavandatud 30 km/h, millest tulenevalt on planeeritava tee laius vastav, 4,5 meetrit. Antud teelaius võimaldab liigelda nii veoautodel kui sõiduautodel ja jalgratastel – segaliiklus.

Katendite lõplikud mahud ja viimistlusastmed antakse järgmistes projekteerimis staadiumites.

Planeeritavale pinnasteele on seatud servituut Lemeti 4 kasuks läbi pos 5 teekoridori laiusega 3,0m. Juurdepääs kulgeb Kuusalu-Leesi maanteelt tulevalt teelt üle Lemeti 2 kinnistu.

8.2. Parkimine detailplaneeringu lahendusel

Planeeritava maa-ala parkimine on lahendatud krundisiseselt hoovialal. Parkimine ja tänavad on planeeritud lähtudes kehtivatest normidest: EVS 843:2003. Parkimiskohti on kokku kavandatud 12.

Parkimise lahendus:

Pos nr	Elamu liik	Elamu asukoht ja norm	Elamute arv	Normatiivne parkimiskohtade arv	Kavandatud parkimiskohtade arv
		Äärelinn			
1, 2, 3, 4	Üksikelamu (eramu)	Elanik 2,2 Külaline 0,3	4	10	12
POS 1, 2, 3, 4. kokku:				10	12

9. Tehnovõrgud

Planeeringualal, Ussi kinnistul esinevad järgmised tehnovõrgud: olemasolev madalpinge õhuliin, puurkaev ja veetorustik puurkaevust Lemeti 2 kinnistule rajatud veetöötusjaamani. Ussi kinnistule on rajatud 2013 a. suvel puurkaev ja seda teenindavad veetorustikud. (vt. „Tehnovõrkude koondplaan“, joonis nr 5).

9.1. Elektrivarustus

Käesoleva detailplaneeringuga on lahendatud Kuusalu vallas Kolga-Aabla külas Ussi kinnistu elektrivarustus.

Detailplaneeringu koostamiseks on OÜ Jaotusvõrgu Lõuna regiooni poolt välja antud elektrivarustuse tehnilised tingimused nr 184757 (25.10.2010). Selle kohaselt on planeeritud elektritoide „Mustoja“ 10/0,4kV jaotusalajaama projekteeritavalt 0,4kV kaabelliinilt. Tarbijate varustamiseks elektrienergiaga on planeeritud 0,4kV maakaabelliinid. 2-kohalised liitumiskilbid on planeeritud tarbijate krundile mitmekohalistena. Olemasolev madalpinge õhuliin likvideeritakse.

Planeeringus on arvestatud eramute peakaitsmeteks 3x25A. Konkreetne objekti elektrienergia vajadus määratakse vastava hoone projektis.

Valdajal täpsustada liitumispunktide täpsed asukohad ja peakaitsmete suurused Eesti Energia AS-s.

9.1.1. Sidevarustus

Planeeritaval maa-alal sidevarustus puudub. Planeeringu alal olevate olemasolevate ja uute hoonete sidevarustuse lahendamiseks on tellitud ja väljastatud Elion Ettevõtted AS-ilt detailplaneeringu koostamiseks telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr. 16031535 04.11.2010.

Planeeritava maa-ala sidevarustuse lahendamisel on lähtutud väljastatud telekommunikatsioonialastest tehnilistest tingimustest. Vastavalt tingimustele on ette nähtud reserveerida maa-ala planeeritavatele elamutele maakaablitrassi ehituseks igale planeeritavale elamukrundile. Planeeritav sidetrass on ühendatud Kuusalu-Leesi mnt äärses piirkonnas kulgeva Elioni 14x4 maakaabli trassiga.

Olemasoleva kaablitrassi mahamärkimine looduses tellida Eltel Networks Aktsiaselts. Elioni juurdepääsuvõrguga ühenduse rajamine ja kaablite sidekanalis paigaldamine planeeringualale ehitatavate hooneteni lahendatakse eraldi projektina koostöös ja kokkuleppel antud piirkonna kinnisvara arendajaga peale planeeritava kaablikanalisatsiooni valmimist ning eeldatavate klientide taotluse laekumist Elionile. Tööprojekti koostamiseks võtta uued tehnilised tingimused planeeritavate hoonete sidekaablite projekteerimiseks.

9.2. Vee- ja kanalisatsiooni lahendus

Ussi kinnistule on rajatud 2013 a. suvel puurkaev ja seda teenindavad veetorustikud. (vt. „Tehnovõrkude koondplaan“, joonis nr 5).

9.2.1. Veevarustus

Planeeringu maa-ala vajalik veehulk arvestades, et veetarbimine on ühe elamu kohta ca 0,6 m³/ööp:

Kokku $Q_d = 2,4 \text{ m}^3/\text{d}$

Kavandatud hoonestuse veevarustus saab olema planeeringualale rajatud puurkaevust, mille sanitaarkaitsetsooniks on ette nähtud 30 meetrit. Puurkaev on kavandatud kogu küla veevarustuse majandamiseks (60 majapidamist, 36 m³/d joogi- ja tarbeveeks). Puurkaevu sanitaarkaitsetsooni paiknemine ja puurkaevu kasutamine lahendatakse servituutidega. Puurkaevu on projekteerinud SV Torutööd, töö nr 121201.

Vt. joonis joonis nr 5 „Tehnovõrkude koondplaan“.

Välisveetorud Ussi kinnistu elamumaa kruntidele kavandatud hoonetele paigaldatakse plastikust veetorudest Ø 32 mm PN10 (KWH-Pipe, Uponor, Pipelife jt).

Torustik tähistatakse signaalkaabliga selle kohal. Kinnistule on toodud omaette veeühendus. Hargnemispunktidesse paigaldatakse sulgarmatuurid maakraanid d25 mm pikendusvardaga ja kaepaga. Veetorustike rajamissügavus 1,8 m. Torustik paigaldada 15 cm paksusele liivalusele. Hoonetesse on ette nähtud veemõõdusõlmed veemõõtjaga, mis paigaldatakse vahetult sisenduse juurde seinale. Vundamendist läbiminekul veemõõdusõlmeni paigaldatakse veetorud hülssi.

Veetorustike trasseeriga, läbimõõdud ja puurkaev-pumplate tehnoloogia täpsustatakse järgmistes projekteerimis staadiumites.

9.2.2. Tuletõrjeveevarustus

Kinnistu vajalik väliskustutuse veehulk on 5 l/sek. Vajalik tuletõrje veevarustus saadakse Kolga-Aabla külas olevast tuletõrje veevõtu kohast, mis on planeeringualast ca 500 m.

9.2.3. Kanalisatsioon

Planeeritava ala heitvee kogus ca 2,4 m³/d. Heitvesi kogutakse kokku ja juhitakse kogumiskaevudesse minimaalse mahuga 8 m³.
Nõutud on vähemalt ühe nädalane veemaht.

Kogumiskaeve tuleb perioodiliselt tühjendada ja heitevesi vedada puhastusseadmetele.

Kuna antud piirkonnas puudub ühiskanalisatsioon, siis planeeritavatele elamutele on ettenähtud plastist kogumiskaevud minimaalse mahuga 8 m³.
Isevoolsed väliskanalisatsioonitorud paigaldatakse plastikust kanalisatsioonitorudest Ø110 mm SN8 (Uponor, KWH-Pipe, Pipelife jt.).

Kanaliseerimistorustike trasseering, kogumiskaevude asukohad ja torustike läbimõõdud täpsustatakse järgmistes staadiumites.

9.3. Servituudivajadused planeeritavatele tehnovõrkudele

1. **Krunt pos 1:** Veetrassi servituudi vajadus Lemeti 2 krundile rajatava veetötlusjaama kasuks. Varasemalt projekteeritud veetrassi servituudi vajadus pos 2-4 ja kogu küla kasuks. Servituudi koridori laius mõlemale poole torustiku telge 2,0m, kokku 4,0m. Torustike pikkus pos 1 kinnistul kokku 188,0m;
2. **Krunt pos 6:** veetrassi servituudi vajadus Lemeti 2 krundile rajatava veetötlusjaama kasuks. Varasemalt projekteeritud veetrassi servituudi vajadus pos 2-4 ja kogu küla kasuks. Servituudi koridori laius mõlemale poole torustiku telge 2,0m, kokku 4,0m. Torustiku pikkus pos 6 kinnistul kokku 70,0m.

10. Tuleohutuse tagamine

Tuleohutuse tagamise aluseks on võetud Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 määrus nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”. Projekteeritavate hoonete tulepüsivusklass projekteerida edaspidise projekteerimise käigus vastavalt Eesti Projekteerimise normidele ET-1 0109-0235 „Ehitise tuleohutus“ ja eelpool mainitud määrusele. Kavandatud on puurkaev, mille sanitaarkaitseala on ette nähtud 30 m raadiusega. Vajalik tuletõrje veevarustus saadakse Kolga-Aabla külas olevast tuletõrje veevõtu kohast, mis on planeeringualast ca 500 m. EVS 812 – 6:2005 Ehitiste tuleohutus, osa 6 Tuletõrje veevarustus.

Planeeritava hoonestuse tuleohutuse tasemeks on määratud TP-3.

11. Kuritegevuse ennetamine

Käesoleva detailplaneeringu realiseerimisel kujuneb alast heakorrastatud ja elava kasutusega ala, mis mõjub positiivselt kogu ümbruskonna üldisele turvalisusele.

Oluline on luua hästi toimiv ja atraktiivne keskkond, mis oma arhitektuuriga tekitaks inimestes tunde, et nad on piirkonnas teretulnud. Hea vaade ühiskasutatavatele aladele akendest. Selge ja hästi valgustatud teedevõrgustik vähendavad kuriteohirmu ning sissemurdmiste, vandalismi, vägivalda, autodega seonduva kuritegevuse ja süütamise riske. Turvatunnet tõstaks ka nähtavate valvekaamerate olemasolu territooriumil. Kõige suuremat rõhku peab pöörama heale nähtavusele ning valgustatusele kogu planeeritaval maa-alal.

Kuritegevuse ennetamise meetmete osas on lähtutud normatiivist EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine" kirjeldatud soovitustest:

- kinnine parkimine kinnistul;
- hea valgustus;
- hea vaade ühiskasutatavale alale ja nende korrashoid.

Hoone arhitektuurse lahenduse projekteerimise juures tuleb arvestada järgmistest kuritegevust ennetavatest põhiprintsiipidest:

- kestvate materjalide ja värvide kasutamine, vandalismikindlad konstruktsioonid, vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, jne.);
- täiendavate valgustite paigaldamine kinnistule.

12. Nõuded detailplaneeringu elluviimiseks

1. Juurdepääsutee ellu viimine – kogu tee, kaasaarvatud metsa-aladele viiv tee, ehitab välja huvitatud isik;
2. Soovitav on kasutada kõigi nelja krundi hoonete projekteerimisel sama arhitekti.