

Raivo Tabri Arhitektuuribüroo OÜ
Registri kood 11904035
MTR reg. nr. EEP001917
Pärnu mnt 139 C, 11317 Tallinn
tel +372 5340 6078
info@tabri.ee



**RAIVO
TABRI
ARHITEKTUURI-
BÜROO**

TELLIJA JA KOOSTAMISE

KORRALDAJA

KUUSALU VALLAVALITSUS

HUVITATUD ISIK / OMANIK

OÜ DIVITAS INVEST

JUHATUSE LIIGE

IGOR SUMAROK

TÖÖ NR

2012 – 10 – 26 DP

ASUKOHT

PÕHJA KÜLA, KUUSALU VALD, HARJU MAAKOND

OBJEKT / STAADIUM

**KADAKAKRAAVI KINNISTU
DETAILPLANEERINGU ESKIIS**

- DP MENETLEMISE DOKUMENDID
- DP TEKST JA GRAAFILINE OSA

KONSULTANT

VOLITATUD ARHITEKT IV
EEP001917

RAIVO TABRI

KONSULTANT

ARHITEKT

SIIM SEPP

RAIVO TABRI

ARHITEKTUURIBÜROO OÜ
JUHatuse liige

RAIVO TABRI

KADAKAKRAAVI KINNISTU DETAILPLANEERING

I KADAKAKRAAVI KINNISTU SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS
2. KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS, FUNKTSIONAALSED SEOSD
3. PÕHJENDUSED KUUSALU VALLA ÜLDPLANEERINGU MUUTMISEKS
4. LÄHTEANDMED
5. PLANEERIMISE ETTEPANEK
6. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON
7. ELEKTER
8. SIDE
9. TULEOHUTUSE ABINÕUD
10. KESKKONNAKAITSE ABINÕUD
11. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD ABINÕUD

II DETAILPLANEERINGU JOONISTE GRAAFILINE OSA

ASUKOHASKEEM	
DP-01	TUGIPLAAN M 1: 1000
DP-02	KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS M 1 : 2000
DP-03	PÕHIJONIS M 1 : 1000
DP-04	VÄLJAVÕTE KEHTIVAST KUUSALU VALLA ÜLDPLANEERINGUST M 1 : 50000
DP-05	SKEEM 54 m3 TULETÕRJEVEEVÕTU MAHUTIST

III KADAKAKRAAVI KINNISTU DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENDID

1. Kuusalu Vallavolikogu otsus 26. juuni 2013 nr 34
Põhja küla Kadakakraavi kinnistu detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine 7 lehel
2. OÜ Divitas Invest esitatud Taotlus detailplaneeringu algatamiseks 3 lehel
3. Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 214225
4. Vee tehnilised tingimused (taotlemisel, põhimõtteline nõusolek olemas)
5. Teade detailplaneeringu koostamise algatamise kohta ajalehes (lisatakse) 1 lehel
6. Väljavõte Kadakakraavi kinnistu kinnistusregistrist 1 lehel
7. RR Geodeesia geodeetiliste tööde aruanne, Kadakakraavi kinnistu maa-ala plaan M 1:500

IV KADAKAKRAAVI KINNISTU DETAILPLANEERINGU MENETLEMISEL ANTUD KOOSKÕLASTUSED JA MÄRKUSED NING MÄRKUSTELE ESITATUD VASTUSED.

- 1.
- 2.

I KADAKAKRAAVI KINNISTU DETAILPLANEERINGU SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Kuusalu Vallavolikogu otsus 26. juuni 2013.a nr 34. Põhja küla Kadakakraavi kinnistu detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine. Ettepaneku detailplaneeringu algatamiseks tegi kinnistu omanik Divitas Invest OÜ, juhutuse liige Igor Sumarok.

Andmed Kadakakraavi kinnistu kohta: katastritunnus 35201:002:0758, kinnistu suurus 31 860 m² ja maakasutuse sihtotstarve 100% maatulundusmaa.

Kadakakraavi kinnistu asub u 330m kaugusel Kolga lahe lõuna kaldast ning u 600 m kaugusel Kuusalu – Valkla teest.

2. KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS, FUNKTSIONAALSED SEOSED

Kadakakraavi kinnistu asub kehtiva Kuusalu valla üldplaneeringu kohaselt nn valgel alal, mis on määratlemata juhtfunktsiooniga maa. Kuusalu valla üldplaneeringu p 6.7 kohaselt maa sihtotstarbe muutmist ei piirata. Kadakakraavi kinnistule seab omad piirangud küll, aga Harju maakonna teemaplaneeringu järgne rohevõrgustiku tuumala T9.

Kuusalu Vallavalitsuse poolt koostatud Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine näitab, et algatatud detailplaneering ei too kaasa olulisi keskkonna muutusi.

Kadakakraavi kinnistu paikneb naaberkinnistute suhtes järgnevalt: üks läänepoolne naaber on Uuekadaka kinnistu, maasihtotstarbega – 100% elamumaa ja mis on hoonestatud kolme – nelja hoonega. Kadakakraavi kinnistu teine läänepoolne naaber on Kadaka 4 kinnistu, 100 % maatulundusmaa, põhjapoolne naaber on Kadakaranna kinnistu, 100% maatulundusmaa, idapoolne naaber on Angekõrve kinnistu, 100% maatulundusmaa ja lõunapoolne naaber on Platsikadaka kinnistu, 100 % maatulundusmaa. Kõikidele eelpool loetletud kinnistutele on algatatud detailplaneeringud, välja arvatud Angekõrve kinnistu.

Kadakakraavi kinnistu detailplaneeringu üheks peamiseks funktsionaalseks seoseks peale kolme elamumaa krundi moodustamise on ka see, et DP-ga moodustatakse Kadakakraavi kinnistust eraldi transpordimaa krunt, mis tagab kogu piirkonnale seadustest tuleneva juurdepääsutee, 54m³ suuruse tuletõrje veevõtukohta, servituudialad insenervõrkudele (vesi, elekter, side) ja sade- ja pinnasevee ärajuhtimise kraavi.

3. PÕHJENDUSED KUUSALU VALLA ÜLDPLANEERINGU MUUTMISEKS

3.1. Kuusalu valla üldplaneeringu järgselt paikneb Kadakakraavi kinnistu nn valgel alal, mis ei keela otseselt maa sihtotstarbe muutmist läbi Kuusalu valla üldplaneeringu muutmise;

3.2. Harju maakonna teemaplaneeringu Rohevõrgustiku tuumala T9 lubab samuti tuumalale jäävaid kinnistuid hoonestada. Hoonestuse ja planeeringulahendused peavad arvestama aga tuumala tingimustega - piisavalt suurte kruntide kavandamisega, hoonestusalade koondamisega kavandatava sissesõidutee äärde ning kogu krundi ümbritsevast piirdest loobumise korral, on võimalik säilitada rohevõrgustiku edasine toimimine.

3.3. Harju Maavanem on nõustunud Uuekadaka hoonestatud elamumaa kinnistu jagamisega neljaks elamumaa krundiks, kus asuvad 1 elamu 3 puhkemaja.

3.4. Kuusalu Vallavolikogu algatatud planeeringutest saab lugeda, et peaaegu kõigil Kadakakraavi naaberkinnistutel on algatatud detailplaneeringud, kus Põhja küla piirkond on kujunenud selgelt piiritletud hoonestatud alaks, kus soovituslikud elamumaakruntide suurused on 8000 -10000 m².

3.5. Arvestades sellega, et ümberkaudsetele kinnistutele on algatatud planeeringud, otsustas ka Kadakakraavi kinnistu omanik algatada omal kinnistul detailplaneering, et siis juba üheskoos leida parimad hoonestuse ja planeeringu lahendused Põhja küla uuele elamupiirkonnale.

3.6. Kadakakraavi kinnistu detailplaneering teeb ettepaneku kinnistu jagada kolmeks elamumaa krundiks, üheks tootmismaa krundiks ja üheks transpordimaa krundiks. Samuti moodustatud kruntidele uute ehitusõiguste seadmiseks ning uutele kruntidele piirangu ja kitsenduste määramiseks.

4. LÄHTEANDMED

Detailplaneeringu koostamisel on planeerijal olnud kasutada järgmised lähteandmed:

- Kuusalu Vallavolikogu otsus 26. juuni 2013.a nr 34. Põhja küla Kadakakraavi kinnistu detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

- Kuusalu valla üldplaneering
- Harju maakonna teemaplaneering
- RR Goteenused OÜ poolt koostatud Kadakakraavi krundi topo-geodeetiline alusplaan M 1:500
- eestis kehtivad seadused ja seadustest tulenevad õigusaktid

4.1. Asukoht

Planeeritav Kadakakraavi kinnistu asub Põhja külas, Kuusalu vallas, Harju maakonnas. Asukoht on näidatud DP jooniste graafilises osas, leht - asukohaskeem.

4.2. Kitsendused maakasutusele

Rohevõrgustiku tuumalal T9.

4.3. Tehnovarustus

Kadakakraavi kinnistu lääne küljes asub lahtine kraav ja kitsas kruusatee.

4.4. Maa kuuluvus

Kadakakraavi kinnistu kuulub Divitas Invest OÜ'le, juhatuse liige Igor Sumarok

4.5. Hoonestus

Kadakakraavi kinnistu on hoonestamata. Vastavalt Maa-ameti kaardiserverile ei paikne planeeringualal ega selle läheduses ajaloo-, kultuuri- või arheoloogilise väärtusega objekte

4.6. Teed

Sõites Kadakakraavi kinnistule tuleb Kuusalu – Valkla teelt maha sõita, sealt edasi sõita mööda riigiteed /avaliku kasutusega vallateelt kuni Kadaka transpordimaa kinnistuni, sealt edasi mööda Kadaka 6 kinnistule, Kruusaaugu kinnistule ja Platsikadaka kinnistule planeeritud sõidutee reservala

4.7. Haljastus

Kadakakraavi kinnistu on kaetud metsaga. Metsa keskmine vanus on 80 aastat ja domineerivaks puuliigiks on sanglepp, vähem leidub kaske. Puude keskmiseks kõrguseks on 18m.

Keskkonnaregistri andmeil alal kaitstavaid liike ja EL loodusdirektiivi kohaseid kaitset vajavaid elupaigatüüpe ei leidu

5. PLANEERIMISE ETTEPANEK

5.1. Planeeringulahenduse põhjendus

Põhjendus planeeringulahendusele on see, et detailplaneering arvestab Harju maakonna rohevõrgustiku T9 tuumala poolt määratud keskkonnatingimustega. Planeeritavad elamumaa krundid on üle 9000m² suurused.

5.2. Kruntimise ettepanek

Kadakakraavi kinnistu jagatakse kolmeks u 9000m² suuruseks elamumaa krundiks, üheks tootmismaa krundiks, kuhu on planeeritud 54 m³ suurune tuletõrje veevõtumahuti ja üheks transpordimaa krundiks, kuhu jäävad kraav ja olemasolev pinnastee

5.3 Hoonestuse ettepanek ja arhitektuursed tingimused

- Moodustatud elamukrundile kavandatakse üks üksikelamu ja kuni neli abihoonet
- Üksikelamud rajatakse maksimaalselt kahekorruselised, kõrvalhooned ühekordsed. Planeeritavate elamute maksimaalne kõrgus maapinnast 7,5 m, kõrvalhoonete kõrgus maapinnast kuni 6 m.
- Üksikelamud seotakse soovituslikult krundi läänepiirist 15,0 m kaugusele planeeritud hoonestusalale.
- Katuse harjajoon kas risti või paralleelne krundi läänepoolse hoonestusala piiriga/krundi lääne piiriga.
- Abihooned seotakse krundi hoonestusalale vabaplaneeringu järgselt.
- Üksikelamu ja abihoonete katusekalle on 0° - 45°
- Hoonete välisviimistlusel kasutada puitu, savikivi, looduslikke kivimaterjale, kuid mitte naturaalseid materjale imiteerivaid materjale ning samuti ei ole soovitatav kasutada krohvipinda.
- Soovituslikud katusekatte materjalid on valtsplekk, puitlaud, sindel või laast, katusekivi
- Piirdeaia võib kavandada ainult planeeringuga määratud hoonestusala joonele. Piire rajada puit- või teraspostidel kas puitlipp või terasvõrkpiire max kõrgusega 1,2 m
- Projekteeritavate hoonete arhitektuurne ilme peab kajastama 21 saj. kaasaegsele elukeskkonnale

mõeldud/sobivaid arhitektuuriistile, ning samas peab kõik see sobituma planeeritava Põhja küla elamualale. Ühele krundile projekteeritud hooned peavad moodustama arhitektuurse tervik lahenduse.

Arvestades Kadakaranna detailplaneeringu ettepanekuga, soovime olemasolevale teele/planeeritud transpordimaale anda nimeks Ranna tee.

5.4. Haljastus ja heakord

Olemasolev kõrghaljastuse tuleb säilitada moodustatud krundi sellel alal, mis ei ole planeeritud hoonestusalaks. Üldjuhul tuleb säilitada väärtuslik kõrghaljastus. Hoonestusalal võib planeerida puude maha võtmeis, mis takistavad nii krundile valguse tulekut, kui ka neid puud mis jäävad planeeritavate hoonete alla.

5.5. Teed ja platsid

Olemasolev pinnastee laiendatakse vastavalt põhijoonisel toodud tee lõikele. Tuletõrje veevõtukohta juurde nähakse ette autode ümberpööramise plats 12x12m. Transpordimaa krundile on määratud insenervõrkude tarvis servituudiala/koridor, kuhu on planeeritud veetrass ning elektri- ja sidevõrgu trassid

6. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

6.1. Kadakakraavi kinnistut hakatakse varustama olemasoleva puurkaevu baasil, mis kuulub Aasa Invest OÜ'le. Läbirääkimised tehniliste tingimuste üle veel käivad, küll aga kokkulepe veevarustuse saamiseks on olemas. Veetrassi kuni moodustatud kruntidele rajab aasa Invest OÜ.

Tuletõrje veevõtukohta varustab veega samuti Aasa Invest OÜ. Selgitused veetrassi rajamiseks antakse detailplaneeringu projekti mahus, peale seda, kui DP eskiisprojekt on saanud Kuusalu vallavalitsuse heakskiidu.

6.2. Elamute juurde on kavandatud 5 - 10 m³ reovete kinnised 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.

7. ELEKTER

Vastavalt tehnilistele tingimustele antakse lahendused moodustatud kruntidele elektrivõrgu rajamiseks. Täpsemad elektrivarustuse lahendused antakse detailplaneeringu projekti mahus, peale seda, kui DP eskiisprojekt on saanud Kuusalu vallavalitsuse heakskiidu.

8. SIDE

Elion Ettevõtte As on väljastanud tehnilised tingimustele tingimused nr 17291728. Selles on öeldud, et antud piirkonnas puudub Elioni maakaablivõrk, tuleks planeeringualale sidevarustus lahendada Elioni raadiolahendusena. Samuti oleks sel juhul võimalik kasutada teisi traadita sidelahendusi, valiku peab tegema omanik.

9. TULEOHUTUSE ABINÕUD

Kadakakraavi kinnistu 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 30m. Juurdesõiduteede minimaalne laius kavandatakse 4,4 m.

Detailplaneering näeb ette 54m³ suuruse tuletõrje veevõtukohta, mille tarvis on moodustatud eraldi tootmismaa krunt.

10. KESKKONNAKAITSE ABINÕUD

11. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVID 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 sissemurdmiste riski vähendamiseks soovitada hoonete projekteerijail kasutada turvalisemaid aknaid, uksi jm. võtteid.

Seletuskirja koostas Raivo Tabri