



TELLIJA: ALLAN PLATS

TÖÖ TEOSTAJA: VILLU UETT

TÖÖ TEOSTAMISE AEG: JAANUAR 2012

ASUKOHT: KADAKARANNA PÕHJA KÜLA KUUSALU VALD
HARJU MAAKOND

DETAILPLANEERING

KUUSALU VALLAVALITSUS

"17." det. 2013

Nr. 7-1/3667

NR DP3-01/12

Sisukord

Planeeringuala asukoha skeem Eesti baaskaardil 1:50000

Planeering

Seletuskiri

1. Sissejuhatus.....	3
2. Kontaktvööndi analüüs, funktsionaalsed seosed.....	3
2.1 Põhjendused üldplaneeringu muutmisettepanekuks.....	3
3. Lähteandmed.....	4
3.1 Asukoht.....	4
3.2 Kitsendused maakasutusel.....	4
3.3 Tehnovarustus.....	4
3.4 Maa kuuluvus.....	4
3.5 Hoonestus.....	7
3.6 Teed.....	4
3.7 Haljastus.....	5
4. Planeerimise ettepanek.....	5
4.1 Planeeringulahenduse põhjendus.....	5
4.2 Kruntimise ettepanek.....	7
4.3 Hoonestuse ettepanek ja arhitektuursed tingimused.....	5
4.4 Haljastus ja heakord.....	6
4.5 Teed ja platsid.....	9
4.6 Veevarustus ja kanalisatsioon.....	9
4.7 Elekter.....	6
4.8 Side.....	61
4.9 Tuleohutuse abinõud.....	71
4.10 Keskkonnakaitse abinõud.....	71
4.11 Kuritegevuse riske vähendavad abinõud.....	7

Planeeringu joonised

- Üldplaneeringu muudatusettepanek 1:25000
- Asukoha skeem 1:20000
- Kontaktvööndid 1:20000
- Lähteplaan 1:500
- Põhijoonis tehnoõrkudega 1:500

Kooskõlastused**Lisad****Menetlus****Menetlus**

- Kadakaranna kinnistu detailplaneeringu algatamine, ning lähteülesande kinnitamine
- Kadakaranna kinnistu detailplaneeringu lähteülesanne

Lähteandmed

PLANEERING

Seletuskiri

1. Sissejuhatus

Detailplaneeringu aluseks on Kuusalu Vallavalitsuse 25 augusti 2010 korraldus nr 45 Põhja külas asuva Kadakaranna kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamisest. Ettepaneku selleks on teinud üks kaasomanikest Allan Plats. Kinnistu katastritunnusega 35201:002:0757, mille pindala on 16569 m², maa sihtotstarve maatulundusmaa asub Kolga lahest lõunas peaaegu 200 m kaugusel.

2. Kontaktvööndi analüüs, funktsionaalsed seosed.

Planeeritav kinnistu asub kehtiva Kuusalu valla üldplaneeringu kohaselt nn valgel alal, so määratlemata juhtfunktsiooniga maal. Üldplaneeringu p 6.7 kohaselt seal maa sihtotstarve (praegu maatulundusmaa) muutmist ei piirata. Piiranguks tuleb lugeda põhikaardi veepiirist tulenevat kalda piiranguvööndit, mis läbib kinnistu põhjaosa - kinnistu põhjapiirist maksimaalselt 25 m lõuna poolt. Kolga lahe ehituskeeluvöönd, mis on 100 m veepiirist, jääb kinnistu piiridest tunduvalt väljapoole.

Kadakaranna kinnistu on hoonestamata.

Kadakaranna põhjapoolne naaberkinnistu Merikadaka (3901 m²), mis asub 100 % kalda piiranguvööndis, on hoonestatud üksikelamuga ja millele on 23.09.2009 väljastatud ehitusluba nr 273.

Põhjas asuv 3901 m² Merikadaka, läänes olevad 13533 m² Kadaka 3 ning 14623 m² Kadakanõmme ja edelas asuv 10405 m² Kadaka 4 on kõik hoonestatud. Samuti on ohtralt hooneid ca 130 m edelasse jääval Uekadaka kinnistul.

2.1 Põhjendused üldplaneeringu muutmissetpanekuks

Kuusalu valla üldplaneeringu kohaselt on planeeritav ala nn valge ala, so maa juhtfunktsioon on määramata. 2010. Aastal on OÜ Hendrikson & Ko poolt koostatud Kadakaranna kinnistu eksperthinnang keskkonnamõjude kohta. Mainitud töö järelduses on öeldud, et detailplaneeringul, mille tulemusena lõpetatakse kaasomand ning kinnistu krunditakse kaheks, puudub oluline keskkonnamõju. Samas kirjutatakse, et leevendavaid meetmeid ja tingimusi, millega tuleb detailplaneeringu koostamisel arvestada, töö koostajate hinnangul lisaks soovitada ei ole vajalik.

Kadakaranna kinnistu on kaasomandis ning maa kasutamiseks on 12.10.2007 sõlmitud kaasomandi valdamise ja kasutamise korra kokkulepe.

Kuna ümbritsevad kinnistud on hoonestatud, siis tehakse detailplaneeringuga ettepanek uute kruntide hoonestamiseks.

Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek kinnistu jagamiseks kaheks, maa sihtotstarbe muutmiseks elamumaaks, ehitusõiguse seadmiseks uutele kruntidel ning piirangute ja kitsenduste määramiseks.

3. Lähteandmed

Detailplaneeringu koostamisel on projekteerijal olnud kasutada järgmised lähteandmed:

- Kuusalu Vallavolikogu otsus nr 45 25.08.2010 Kadakaranna kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamise kohta
- Kuusalu Vallavalitsuse poolt väljastatud Kadakaranna detailplaneeringu lähteülesanne
- Kuusalu Vallavolikogu otsus nr 40 28.09.2012 Kadakaranna kinnistu detailplaneeringu lähteülesande pikendamise kohta
- Kuusalu valla üldplaneering
- Oü EmPe poolt 15.05.2009 mõõdistatud ja koostatud geodeetiline alusplaan 1:500 – töö nr 516.
- Eestis kehtivad seadused ja seadustest tulenevad õigusaktid.

3.1 Asukoht

Planeeritav maa-ala asub Põhja külas, Kuusalu vallas, Harju maakonnas. Asukoht on täpsemalt näidatud detailplaneeringu graafilises osas.

3.2 Kitsendused maakasutusel

Kitsendusteks on ja 0,4 kV maakaabli kaitsevöönd, Kolga lahe kalda piiranguvöönd, muud piirangud ja kitsendused puuduvad.

3.3 Tehnovarustus

Planeeritaval maa-alal asub 0,4 kV maakaabel, läänepiiri läheduses kulgeb kruusatee.

3.4 Maa kuuluvus

Kadakaranna kinnistu omanikud on Anneli Trepp ja Allan Plats.

3.5 Hoonestus

Planeeritav kinnistu on hoonestamata.

3.6 Teed

Kadakaranna kinnistu läänepiiril kulgev kruusakattega tee algab Kuusalu-Leesi maanteelt, ja viib Merikadaka kinnistuni, mis on merepoolsem hoonestatud krunt.

3.7 Haljastus

Planeeritav maa-ala on umbes pooles ulatuses kaetud metsaga – peamiselt lepad, merepoolne osa on ilmselt kunagine ranna karjamaa

4. Planeerimise ettepanek

4.1 Planeeringulahenduse põhjendus

Kadakaranna kinnistu kaasomandi puhul on reguleeritud maa kasutamine on 12.10.2007 sõlmitud kaasomandi valdamise ja kasutamise korra kokkuleppega, millelel on lisatud ka kinnistu kasutamise joonis, mis on võetud aluseks detailplaneeringus maa jagamisel.

Tee lähedusse on planeeritud mõlema uue krundi hoonestus.

4.2 Kruntimise ettepanek

Kinnistu krunditakse kolmeks: üks transpordimaa üks - sellele jääb olemasolev tee ja kaks elamumaad. Mõlemale uuele elamu krundile seatakse ehitusõigus.

4.3 Hoonestuse ettepanek ja arhitektuursed tingimused

- Kummalegi uuele elamukrundile kavandatakse vastavalt lähteülesandele 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.
- Hooned rajatakse vaba planeeringuga. Katusekalle 32-45°, katusekattematerjaliks roog, puitkimmid, plekk või katusekivi.
- Välisviimistluseks kasutada puitu või looduslikke kivimaterjale, kuid mitte plastikut.
- Piirdeaed kavandatakse puidust või rohelisest metallvõrgust, maksimaalselt 1500 mm maapinnast, aiapostid metallist või paekivist, täpsemalt kavandatakse hoonete projekteerimise käigus.
- Projekteeritavate hoonete arhitektuurne ilme peab harmoneeruma olemasolevate hoonetega Põhja külas, kuid mitte neid tingimata imiteerima.
- Kuna planeeringualal kavandatavad hooned moodustavad omaette arhitektuurse ansambli, siis tuleb jälgida projekteerimisel hoonete omavahelist sobivust.

Ettepanek uuele kinnistule nimeks Rannakadaka, teine jääb Kadakaranna., transpordimaale tehakse nime ettepanekuks Ranna tee.

4.4 Haljastus ja heakord

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

4.5 Teed ja platsid

Olemasolevalt kruusateelt rajatakse sissesõidud uutele elamukruntidele – vt. põhijoonis.

4.6 Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustus

Vesi tuuakse toruga Uuekadaka kinnistult, mis jääb ca 130 m edelasse. Veega varustamiseks on vajalik projekteerida maa-alla 1,8 m sügavusele peatorustik läbimõõduga 65 mm. Puurkaevu juurde kavandatakse tuletõrje hüdrantkaev täiendavat survet andva pumbaga. 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

Elamute juurde on kavandatud 10 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

Kinnistul asub olemasolev liitumiskilp, mis saab toite 0,4 kV maakaablist, sealt veetakse tarbijate peakilpi maakaablid. Välisvalgustuseks kasutada liikumisanduritega valgusteid.

4.8 Side

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

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 4 m.

Tuletõrje veevõtukohaks on maa-alune tuletõrje veemahuti 54 m³, mis kavandatakse naabruses asuvale Kadakakraavi kinnistule – vt kontaktvööndite joonis.

4.10 Keskkonnakaitse abinõud

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:

- 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