

KEK Invest AS

Projektgrupp
Näpi tee 20, Näpi
44305

Tel.: 32 55 949
55 670 734
51 75 977

MTR REG. NR. EP10061600-0001
REG. KOOD 10061600

TÖÖ NR. 11-68

TELLIJA: Enriko Aav

LAIAKA KINNISTU (42301:005:0028) DETAILPLANEERING

Vanaküla, Kuusalu vald, Harjumaa

Arhitekt Meelis Suvi

Insener Olev Okas

2014

DETAILPLANEERINGU SELETUSKIRJA KOOSSEIS

DETAILPALNEERINGU KOOSTAMISE ALUS
LÄHTEOLUKORD
ARHITEKTUUR – PLANEERIMISLAHENDUS
LIIKLUSKORRALDUS
KAITSEVÕNDID, KITSENDUSED, SERVITUUDID
HEAKORRASTUS, KATTEGA ALAD
KESKKONNAMÕJUDE KÄSITLUS JA JÄÄTMEKÄITLUS
TULEOHUTUS
TEHNOVÕRGUD
KONTAKTVÕONDI ANALÜÜS
ALTERNATIIVSED LAHENDUSED

DETAILPALANEERINGU JOONISED

KONTAKTVÕONDI SKEEM JA JUURDEPÄÄÄS	
TUGIPLAAN	DP-1 1:1500
DETAILPLANEERINGU PÕHIJONIS	DP-2 1:500

LISAD

1. Kuusalu Vallavalitsuse korraldus nr. 837, 21.10.2010 „Vanaküla küla Laiaka kinnistu detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ning detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“
2. Väljavõte ajalehest Sõnumitooja nr 43(809) 03.11.2010
3. Väljavõte Kuusalu valla kodulehelt planeeringute eskiiside ja avalike väljapanekute teated 05.11.2010
4. Väljavõte E-riik kodulehelt Ametlikud teadaanded, Keskkonnamõju hindamise teated 03.11.2010
5. Leping detailplaneeringu koostamise rahastamise õiguse üleandmise kohta
6. Väljavõte Loksa valla üldplaneeringust
7. Väljavõte ajalehest Sõnumitooja nr 34(850) 31.08.2011
8. Väljavõte Kuusalu valla kodulehelt planeeringute eskiiside ja avalike väljapanekute teated 17.08.2011
9. Detailplaneeringu eskiislahenduse avaliku arutelu protokoll 08.09.2011
10. Kooskõlastuste koondtabel
11. Terviseamet Põhja talituse otsus 9.3-1/9879, 29.11.2011
12. Keskkonnameti kooskõlastus nr HJR 14-4/267-2, 26.01.2012
13. Soovituslik elamutüüp
14. Soovituslik kõrvalhoone tüüp

SELETUSKIRI

DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS

Kuusalu vallas Vanakülas asuva 7,07 ha suuruse maa-ala detailplaneeringu koostamise aluseks on Kuusalu Vallavalitsuse korraldus nr. 837, 21.10.2010 ja Laiaka kinnistu detailplaneeringu lähteülesanne.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on taluhoonestuse taastamine, seada ehitusõigused uute hoonete ehitamiseks määrata juurdepääsud, servituudid, kitsendused ja tehnovõrkude paigutus.

Planeeringuala moodustab ca 1/3 kogu planeeritavast Laiaka kinnistust.

LÄHTEOLUKORD

Kehtivad planeeringud.

1. Loksa valla üldplaneering kehtestatud Kuusalu Vallavolikogu poolt 27.01.2000.a. määrusega nr. 1.

2. 2003 a Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneering "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused".

Planeeritaval krundil ja seda ümbritseval alal kehtivad detailplaneeringud puuduvad.

Katastriüksused.

Laiaka kinnistu on hetkel üks katastriüksus sihtotstarbega maatulundusmaa (katastri nr. 42301:005:0028).

Ehituslik ja looduslik situatsioon.

Planeeritav ala paikneb Vanakülas hajaasustusalal Lahemaa Rahvuspargi territooriumil ja rohevõrgustiku alal.

Planeeritaval alal paikneb osaliselt elupaigatüüp 9080-soostuvad ja soo-lehtmetsad.

Laiaka kinnistu piirneb põhjast Aru kinnistuga (katastri nr. 42301: 005:0671 maatulundusmaa) ja Toomejõe kinnistuga (katastri nr. 42301: 005:0491 elamumaa), läänest Altsaare kinnistuga (katastri nr. 42301:005:0233 maatulundusmaa), lõunast Aabrami kinnistuga (katastri nr. 42301:005:0423maatulundusmaa).

Osaliselt põhjast ja läänes asuv naaberal (ümber Toomejõe kinnistu) on kinnistusregistrisse kandmata ja hetkel riigi reservmaa.

Kõik naaberkinnistud on maatulundusmaa sihtotstarbega.

Vanaküla keskus paikneb planeeringualalt ca 1,9 km kaugusel kus asub ka Kotka-Valgejõe tee.

Liikluskorraldus.

Juurdepäas Laiaka kinnistule tuleb kohalikku külateed mööda ja ristub Kotka-Valgejõe teega ca 1,9 km kaugusel.

ARHITEKTUUR-PLANEERIMISLAHENDUS

Maaüksuste sihtotstarve ja krundijaotus.

Käesolev detailplaneering annab lahenduse planeeritava kinnistule määrata uus elamumaa sihtotstarbega krunt hoonete ehitamiseks.

Moodustatakse uus elamumaa krunt nimega Laiaku 7500m² ja olemasolev maatulundusmaa sihtotstarbega krunt jääb Laiaka 6,32ha.

Ehitusõigus.

Antud detailplaneeringuga lahendatakse taluhoonestuse taastamine ja hoonete soovituslike asukohtadega tekib taluõuele omane suletud planeering.

Hoonete asukoha ja mahtude planeerimisel on arvestatud Keskkonnaministeeriumi kirjas nr. 30-3-9/14595-2, 05.04.2007 "Laiaka kinnistu taluhoonestuse taastamisest" esitatud tingimustega.

Planeeritud hoonete maksimaalne ehitisalune pind kokku on 400m² (elamu 120 m² + 4 kõrvalhoonet , a`70 m²).

Elamu ja kõrvalhoonete paigutamiseks krundile on antud planeeringu joonisel soovituslikud asukohad.

Krundile võib rajada ühe kuni kahekorruselise elamu ning 4 ühekorruselist kõrvalhoonet.

Hoonestusala on planeeritud olemasolevale rohumaale.

Hooneid võib ehitada planeeritud hoonestuslale.

Olulisemad arhitektuurinõuded.

Planeeritav uus elamu on kuni kahekorruseline.

Kõrgus katuseharjani on maksimaalselt 7,0 m.

Kõrvalhoonete kõrgus katuseharjani maksimaalselt 5,0m

Planeeritav hoonete katusekalle 32-45°.

Uued hooned projekteerida lihtsa ristkülikukujulise põhiplaaniga.

Hoonete projekteerimisel arvestada olemasolevat väljakujunenud külamiljööd ja hoonete arhitektuuri.

Viimistlusmaterjalidena kasutada puitu, aknad vertikaalsed ruudukujulised, katusekattena kasutada profileeritud plekki, kivikatet või sindelruberoidi.

Hoonete soovituslikud arhitektuursed lahendused toodud välja eraldi joonistena.

LIIKLUSKORRALDUS

Liiklemisvõimalused maa-alal ja juurdepääs

Juurdepääs Laiaka kinnistule on planeeritud läbi olemasoleva avalikult kasutatava tee.

Juurdepääsutee algab Kotka-Valgejõe teelt katastritunnus 42301:005:0152 ja läbib järgmisi kinnistuid: Kiilu katastritunnus 42301:005:0142, Sõeaugu katastritunnus 42301:005:1131, Kukla katastritunnus 42301:005:0313, Ajametsa katastritunnus 42301:005:0434, Liivaku katastritunnus 42301:005:0620, Seljaku katastritunnus 42301:005:0015, Aru katastritunnus 42301:005:0671, Altsaare katastritunnus 42301:005:0233.

Juurdepääs Laiaka kinnistutele tuleb kinnistu ülemisest nurgast ida poolt Altsaare kinnistult.

Enamus juurdepääsuteest on kruuskattega ja enne Laiaka kinnistut ca 230 m ulatuses on pinnasekattega tee.

Juurdepääsutee kuni Laiaka kinnistuni on avaliku kasutusega ja sellega seose pole see maaomanikega kooskõlatatud.

Pinnasekattega lõik tuleb ehitada välja järgmise soovitusliku konstruktsiooniga- must muld välja kaevata, paigaldada geotekstiil 2 tugevusklassiga ja 300mm kruusakate. Tee laius krundiväliselt 4m ja krundisiseselt 3,5m.

Planeeritavalt alalt Kotka- Valgejõe teeni on ca 1,9km.

Parkimine ja kõnniteed.

Sõidukite parkimine toimub planeeringualal krundisiseselt.

Krundile on ette nähtud minimaalselt kaks parkimiskohta.

Kõnniteid ei planeerita antud planeeringuga.

Krundisisesed teed katta kruuskattega.

KAITSEVÖÖNDID, KITSENDUSED, SERVITUUDID

Elektrikaablite(liinide) kaugus rajatistest ja kaitsevööndid

Alla 1 kV pingega õhuliinide kaitsevöönd on 2 meetrit ja 110 kV pingega õhuliinide kaitsevöönd on 25m.

Maakaabelliinide kaitsevöönd on maa-ala, mida piiravad mõlemal pool liini 1 meetri kaugusel äärmistest kaablitest paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Kaevetööd elektriõhuliini kaitsevööndis tuleb kooskõlastada OÜ Elektrileviga.

Kaugus veetorst ja isevoolest kanalisatsioonist 1 meeter.

Kanalita elektrikaablite kaugus hoonete ja rajatiste vundamentidest peab olema vähemalt 0,6 meetrit; tänava äärekivist 1,5 meetrit.

Kaugus veetorst ja isevoolest kanalisatsioonist 1 meeter; sidekaablini 0,25-0,5 meetrit.

Sidekaablite kaugus rajatistest ja tehnovõrkudest

Kanalita sidekaablite kaugus hoonete vundamendist vähemalt 0,6 meetrit; tänava äärekivist 1,5 meetrit; veetorst ja isevoolsest kanalisatsioonist 1 meeter; elektrikaablist 0,25-0,5 meetrit.

Veetorstike kaugus rajatistest ja tehnovõrkudest

Lubatud kaugus hoonete vundamendist 5 meetrit; tänava äärekivist 1,5 meetrit; puutüvedest 2 meetrit; kanalisatsioonitrassist 1,0 meetrit.

Kitsendused.

Planeeritaval krundil on 10kV õhuliin mille kaitsevöönd on 10m ja 0,4kV õhuliin mille kaitsevöönd on 2m.

Lisaks jääb krunt Lahemaa rahvusparki territooriumile ja maakonnaplaneeringuga planeeritud rohevõrgustikule.

Servituudid.

Servituudi seadmise ettepanek AS Eesti Energia kasuks kinnistut läbivale 10kV õhuliinile (laiusega 10+10 m liini teljest).

HEAKORRASTUS, KATTEGA ALAD

Heakorrastus.

Planeeringu ettepanek on iga eraldi ehitusprojekti koostamise käigus näha ette sobiva madalhaljastuse rajamine. Kõrghaljastust planeeringualale mitte projekteerida, kuna antud alal olemasolev metsaala.

Kattega alad.

Juurdesõidutee katta kruusakattega laiusega 3,5-4m.

Piirded.

Piirdeid ei ole otstarbekas antud planeeringualale paigaldada.

Soovi korral võib rajada ümber planeeritava hoonestuse võrgust piirde kõrgusega kuni 1,5m või puidust piirde kõrgusega 1,2m.

KESKKONNAMÕJUDE KÄSITLUS JA JÄÄTMEKÄITLUS

Detailplaneeringu ala jääb Lahemaa rahvuspargi alale ja rohevõrgustiku alale ja lisaks on osaliselt antud alal elupaigatüüp 9080-soostuvad ja soo-lehtmetsad. Planeeritava tegevusega ei kahjustata rohevõrgustiku toimimist (ei ole soovitatav rajada krundile piirdeaeda või ainult ümber planeeritava hoonestuse). Ol.olevat elupaigatüüpi(9080) ei kahjustata kuna sinna pole ehitustegevust planeeritud ja sellega seoses on tagatud selle maksimaalne säilimine.

Krundi sihtotstarbelik ja ohutusnõuetele vastav kasutamine ei too kaasa keskkonda häirivaid mõjusid.

Planeeringuala jäätmekäitlus on seotud sorteeritud olmejäätmete kogumisega ja hoidmisega.

Planeeritavale maaüksusele on ette nähtud oma konteinerid. Konteiner paigaldada juurdepääsutee lähedusse. Konteinerite tühjendamine ja jäätmete äravedu teostatakse mehhaaniliselt. Prügiveoautode juurdepääs on tagatud juurdesõidutee kaudu.

Keskkonnaohtlike ainete ladustamist planeeringualal ette ei nähta.

TULEOHUTUS

Projekteerimise aluseks on võetud Vabariigi Valitsuse määrus nr.315 27.10.04 „Ehitistele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded.

Antud planeeringualale on lubatud ehitada I kasutusviisiga hooneid.

Tule leviku tõkestamiseks ühelt hoonelt teisele eraldatakse ehitised teineteisest tuleohutuskujadega, mis on minimaalselt 8 meetrit.

Antud planeeringualale võib rajada TP3 tulepüsivusklassiga hooneid.

Tuletõrjevahenditega juurdepääs on tagatud kruntidele ja nende hoonetele.

Piirete rajamisel peab värava laius olema vähemalt 4 meetrit tagamaks juurdepääsu krundile.

Lähima tuletõrjevee saab Valgejõeest ca 1km kauguselt.

Samuti on planeeritud planeeringualale tiik mida mida võib kasutada tuletõrjevee võtmiseks ja tuleb välja ehitada tuletõrjeveevõtukoht vastavalt standardile EVS 812-6:2005 Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus.

TEHNOVÕRGUD

Sidevarustus.

Sidevarustus kaabelliinidena planeeringualal puudub.

Soovitav on omanikel leida lahendus side ja interneti jaoks õhu kaudu koostöös antud teenuse pakkujatega.

Elektrivarustus.

Elektrivarustus tuua maakaabliga krundi põhjaküljel olevast liitumispunktist.

Elektrienergia planeeritav võimsus krundil on kahetariifse mõõtesüsteemi ja peakaitsmega 3x20.

Välisvalgustus lahendatakse krundisisiselt vastavalt krundiomaniku soovidele.

Veevarustus. Kanalisatsioon.

Veevarustus on lahendatud uue puurkaevu baasil mis lahendatakse eraldi projektiga.

Kanalisatsiooniks on planeeritud imbsüsteem.

Puurkaevu ja imbväljaku minimaalne vahekaugus on 60m.

Lähim naaberhoonestus on ca 220m kaugusel planeeritavast imbsüsteemist.

Imbsüsteemi projekteerimisel arvestada tootjapoolseid nõudeid.

Vihmaveed juhtida antud planeeringualal pinnasesse.

Küte

Uutele hoonetele on võimalik planeerida erinevaid küttesüsteeme vastavalt krundiomaniku soovile.

Võimalikud küteliigid: tahkeküte, vedelküte, maa- või õhksoojuspump, ionküte, elektriküte.

Küttesüsteemid lahendatakse eraldi ehitusprojektides

KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

Planeeringuala kontaktvööndis ei ole algatatud ja kehtestatud detailplaneeringuid, millega oleks ette seatud eelnevalt tingimusi ja põhilahendusi.

Planeeringu koostamisel on jälgitud Loksa valla üldplaneeringus välja toodud ehitamise printsiipidega hajaasustuses.

Lähiumbruse olemasolev ja planeeritav liiklusskeem

Planeeritavat katastriüksust ümbritsevad teed on kahe-suunalised, kitsad (3-4 meetri laiused) ja kruusakattega. Olemasolevad teed on ühenduses Vanaküla keskusega ja sealt edasi ca 5 km kaugusel Tallinn-Narva maanteega. Liiklussituatsiooni kajastab planeeringu põhijoonis. Planeeritavad liiklussuunad on kõik kahe-suunalised. Planeeringuala paiknemine Tallinn-Narva maantee lähistel tagab suhteliselt hea logistilise ühenduse ja olulisi probleeme ei teki.

Maanteelt lähtuva müra- ning õhureostuse levikut planeeringualale ei teki.

Planeeringualalt tõmbekeskusesse (Tallinna) jõudmiseks sõiduautoga pöörde sooritamine Tallinn-Narva maanteele ei ole raskendatud kuna pealesõidud on ohutud.

Kontaktvööndi kruntide struktuur, hoonestuse tüübid ja mahud

Planeeritav ala asub Vanaküla keskusest edelas ca 1 km kaugusel.

Maa-ala on ümbritsetud maatulundusmaa kruntidega. Planeeritava ala ümbruses paikneva olemasoleva hajaasustuse hoonestuse moodustavad valdavalt viilkatustega kuni kahekorruselised ühepereelamud ning nende kõrvalhooned. Piirkonnas on ka põllu- ja heinamaad.

Antud piirkond paikneb ka Lahemaa Rahvusparki territooriumil.

Planeeringuga ei muudeta väljakujunenud külamiljööde ega hoonestustiili, samuti ei kahjustata olemasolevaid maastikke ja pinnavorme.

Konkreetset ehitusjoont planeeritava ala naaberkruntidel paiknevatel hoonetel ei ole välja kujunenud. Kontaktvööndi kruntide struktuurist ja hoonestusest annab ülevaate detailplaneeringu põhijoonis.

ALTERNATIIVSED LAHENDUSED

Alternatiivse lahendusena oleks võimalik hoonestusala planeerida krundi põhjapoolsemale küljele rohumaale.

Antud lahendus ei ole otstarbekas, puudub ümbritsev haljastus ja hoonestus läheks ligemale olemasoleva naaberkinnistu hoonetega, samuti on krundiomaniku soov planeeritav hoonestusala rajada planeeringualal näidatud kohta.

Kuna tegemist on taluhoonestuse taastamisega on planeeritud hoonestusala endiste hoonete asukohas ja mujale hoonete planeerimine oleks vastuolus planeeringu lähteseisukohtade põhimõtetega.

Koostas arhitekt Meelis Suvi: