

Töö nr: 72DP11
Asukoht: Kuusalu vald, Valkla küla
Tellija: Juhan Maiste

Lammiku kinnistu
DETAILPLANEERING

Tellija

/Juhan Maiste/

Planeerija

/Mart Hiob/

PLANEERINGU KOOSSEIS - ESIMENE KÕIDE: PLANEERING

Sisukord

A SELETUSKIRI	3
1 SISSEJUHATUS	3
2 PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID JA KIRJAVAHETUS	3
2.1 Arvestamisele kuuluvad materjalid.....	3
3 PLANEERIMISE LAHENDUS.....	3
3.1 Alusplaan.....	3
3.2 Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	3
3.3 Planeeringuala piirkondlikud seosed	4
3.4 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine.....	5
3.5 Krundi ehitusõigus.....	5
3.6 Arhitektuurinõuded ehitistele.....	5
3.7 Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	6
3.8 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted, ehitistevahelised kujad	6
3.9 Tehnovõrgud ja rajatised.....	6
3.10 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks.....	7
3.11 Servituutide ja naabrusõiguste seadmise vajadus.....	7
3.12 Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused.....	7
3.13 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	8
3.14 Planeeringu rakendamise võimalused	8
B KAARDID	9
1 SITUATSIOONI SKEEM.....	10
2 PIIRKONDLIKUD SEOSED	11
2 OLEMASOLEV OLUKORD	12
3 PLANEERINGU PÕHIJONIS.....	13
4 TEHNOVÕRGUD.....	14

A SELETUSKIRI

1 Sissejuhatus

Detailplaneeringu ala hõlmab Kuusalu vallas, Valkla külas Lammiku kinnistut, katastriüksuse tunnus 35201:001:0026. Planeeringuala suuruseks on 1,2 ha.

Planeeringu eesmärk on muuta kinnistu sihtotstarve maatulundusmaast elamumaaks ning määrata sellele ehitusõigus väikeelamu püstitamiseks. Samuti määrata vajalik maaala juurdepääsu ja tehnovõrkude ehituseks.

2 Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus

2.1 Arvestamisele kuuluvad materjalid

Planeeringu lähtedokumendiks on Kuusalu vallavalitsuse 30. juuni 2011. a korraldus nr 458 detailplaneeringu algatamise kohta.

Arvestamisele kuuluvad varasemad kehtestatud planeeringud:

- Kuusalu valla üldplaneering;
- Jõekalda ja Teenurga kinnistute detailplaneering.

3 Planeerimise lahendus

3.1 Alusplaan

Detailplaneeringu koostamisel kasutatud digitaalne ehitusgeodeetiline mõõdistuse teostas AS Empower 2011. aasta augustis, töö nr 11123G.

3.2 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala hõlmab Kuusalu vallas, Valkla külas Lammiku kinnistut, mille pindala on 12 126 m².

Kinnistu suurus, sihtotstarve ja hooned on esitatud tabelis 1.

Tabel 1

Olemasolev olukord

<i>Kinnistu nimi</i>	<i>Pindala (m²)</i>	<i>Maakasutuse sihtotstarve</i>	<i>Hoonete arv krundil</i>
Lammiku	1,2 ha	100% M	0

M – maatulundusmaa 011 (vastavalt Vabariigi Valitsuse 23.10.2008 määrusele nr 155 Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord);

Lammiku kinnistu on hoonestamata, va ajutine varjualune krundipiiril Virula kinnistuga. Kinnistu asub Kuusalu valla üldplaneeringu kohasel perspektiivsel elamualal, Kiiu-Kaberneeme kõrvalmaantee nr 11266 ning Valkla oja vahelisel alal. Kinnistule ulatub Valkla oja kitsendused: 100 m ulatusega piiranguvöönd, 50 m ulatusega ehituskeeluvöönd, 10 m ulatusega veekaitsevöönd (kõik kolm arvestatuna põhikaardile märgitud oja piirist ehk tavalisest veepiirist) ning 4 m ulatusega kallasrada (arvestatuna kaldast keskmise veeseisu piirjoonest). Kinnistule ulatub maantee kaitsevöönd 50 m ulatuses (arvestatuna äärmise sõiduraja teljest) ning kinnistul asub naaberkinnistu Virula üks juurdepääsuteedest.

Planeeringuala reljeef on kaldega lõunas asuva Valkla oja suunas, seejuures 1-1,5 m kõrgune järsem nõlv u 30 m kauguse maantee servast. Nõlva all asuv kinnistu osa on tasapinnaline, kuid siiski märgatava kaldega lõunasuunas. Olemasolevaid tehnovõrke planeeringualal ei ole. Kinnistu on valdavalt rohumaal puudega järsema nõlva piirkonnas.

3.3 Planeeringuala piirkondlikud seosed

Lammiku kinnistu asub 1627. aastal rajatud kunagistel Valkla mõisa maadel, mööda teed u 600 m kaugusel mõisa peahoonest. Sõdadevahelise Eesti Vabariigi ajal jagati mõisast talukrunte (vt joonis allpool), sel ajal moodustati ka naabertalu Virula sarnaselt teiste Kiiu-Kaberneeme tee ääres asuvate taludega. 1930ndate lõpuks moodustus mõisamaadele asunduskülale iseloomulik korrapärane talude muster. Pärast sõda on piirkonnas elamuid veelgi juurde rajatud kuni lähiaastateni välja. Põhjapool üle tee kehtivate detailplaneeringute järgi saaks piirkonna hoonestustihedust tunduvalt tõsta.



Eesti Vabariigi katastrikaart 1930-44. Lammiku kinnistu on katastriüksusel A50, Virula katastriüksusel A83. Allikas: Maaamet.

Lammiku kinnistu asub Kiiu-Kaberneeme kõrvalmaantee nr 11266 neljandal kilomeetril ja jääb maanteest lõunasse. Nimetatud tee on kahe sõidureaga, puuduvad eraldi kergliiklusteed või kõnniteed. Tee on tolmuvaba kattega. Tee liiklussagedus on Maa-ameti kaardirakenduse andmetel 200-499 autot ööpäevas. Lähim bussipeatus, Valkla hooldekodu, asub Valkla mõisa juures.

3.4 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga ei ole kavas krundipiire muuta.

3.5 Krundi ehitusõigus

Lammiku kinnistule on planeeritud ehitusõigus üksikelamu püstitamiseks koos võimalike abihoonetega. Kinnistu senine kasutus ei ole optimaalne, sest maatulundusmaana kasutamiseks on tegemist liialt väikese maaalaga, mida on keeruline mehhanismidega majandada. Samas kinnistu asukoht oja kaldal, lõunapäikesele avatus ning hea juurdepääs madala liikluskoormusega maanteelt muudavad selle heaks elamukrundiks, mis on hajaasustuse jaoks sobiva suurusega. Planeeringulahendus on kooskõlas Kuusalu valla üldplaneeringuga ning sobib piirkonna arengustriga.

Põhijoonisel toodud krundi ehitusõigusega on määratud:

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

Planeeritud hoonestusala asub väljaspool Valkla oja ehituskeeluvööndit ning 20 m kaugusel Kiiu-Kaberneeme maantee äärmise sõiduraja teljest.

Planeeritud kinnistu kasutamise otstarve vastavalt kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002.a määrusele nr 10 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu” on 11101 üksikelamu.

3.6 Arhitektuurinõuded ehitistele

Detailplaneeringu põhijoonisel on tähistatud põhihoone võimalik asukoht krundil planeeritava hoonestusalana, st, et planeeritavat põhihoonet võib ehitada ainult kaardil näidatud hoonestusalasse.

Uue elamu ehitamisel tuleb kasutada maapiirkonnale iseloomulikke ehitusvõtteid ja ehitusmaterjale. Fassaadilahendustes ei ole lubatud looduslike materjale imiteerivad kunstmaterjalid (näiteks plastvoodrilaud, kiviprofiili imiteeriv plekk jms). Krundi piiridele on keelatud ehitada vaadet täielikult sulgevat piiret. Krundi piirdeaiana võib kasutada puitlippidest piirdeaeda puit-, metall- või kivipostidel maksimaalse kõrgusega 1,7 m, teepoolsel küljel ka kõrgemat plankaeda, mis toimiks ühtlasi mürapiirdena. Teekaitsevööndisse jääva piirde asukoht tuleb kooskõlastada tee omanikuga. Piire peab tervikuna jääma krundi maa-alale. Lubatud on ka heki kasutamine piirdena, seda eriti maantee poolses küljes, mis varjaks võimalikke maanteelt lähtuvaid segavaid mõjutusi.

Juhul kui projekteerimisel või ehitamisel tuvastatakse radooni ülemäärane esinemine piirkonnas, tuleb rakendada radooni kahjulikke mõjusid välistavaid meetmeid nagu piisav tuulutus.

Käesolev planeering määrab hoonete lubatud suurima kõrguse, s.t. katuseharja suhtelise kõrguse. Hoonete räästa kõrguse projekteerimisel tuleb arvestada Eesti Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määruse nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded” nõuetega.

Hoonestusalale ehitamisel tuleb järgida kujudest tingitud nõudeid.

Piirdeid võib rajada krundi piiridele või krundi sisse, kuid tuleb võimaldada läbipääs kallasrajal ning vajaduse korral tagada ka loomade rände vajadus.

3.7 Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeringualale on kavandatud olemasolevalt Kiiu-Kaberneeme maanteelt kasutades olemasolevat mahasõitu. Mahasõit jääb endiselt kasutusse ka naaberkinnistu, Virula jaoks. Tulenevalt tee madalast liiklussagedusest ning heast nähtavusest ei mõjuta mahasõidu säilitamine liiklusohutust. Mahasõit riigimaanteele tuleb 6-7 m ulatuses rajada kaldega kuni 2%. Põhijoonisele on kantud mahasõidutee ja maantee vähimad nähtavuskaugused (nähtavuskolmnurgad, vastavalt normile *Teede projekteerimise normid ja nõuded*, tabel 5.3, 5.4, projekteerimise lähtetase *hea*), kus ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Lammiku kinnistul nähtavuskolmnurgas asuv kõrghaljastus tuleb eemaldada, kõrvalkinnistul asuv kõrghaljastus tuleb alt laasida.

Planeeringuga reserveeritakse maantee serva võimaliku nõva või kraavi rajamiseks maariba. Sama maaala saab talviti kasutada lume vallitamiseks. Uue hoone ehitusaegne liikluskorraldus tuleb kooskõlastada Maanteeameti põhja regiooni liiklusohutuse osakonna juhatajaga, kui tehakse töid või tööde ajal seisavad autod ja mehhanismid riigimaanteel. Ehitusloa töötamiseks riigimaantee teemaal annab välja Maanteeameti põhja regioon.

Autode parkimine tuleb lahendada planeeritud kinnistul rajades vähemalt 2 parkimiskohta.

3.8 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted, ehitistevahelised kujud

Kinnistu tuleb pärast elamu ehitust heakorrastada ja haljastada. Krundi pinnakõrgust ei planeerita väljaspool ehitatava elamu asukohta oluliselt muuta.

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutuse klasside ja hoonete vaheliste kujudega vastavalt Eesti Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”. Hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks on määratud TP3.

3.9 Tehnovõrgud ja rajatised

3.9.1 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Linsi maaüksusel olemasolevad tehnovõrgud puuduvad. Planeeringualast põhjasuunas üle tee asuvad kõrgepingeliinid ning hiljuti rajatud puurkaev kinnistul Rannaniidu tee 11 ja samas lähedal alajaam.

3.9.2 Veevarustus, kanalisatsioon ja sajuvesi

Kavandatava elamu tarbeks on lubatud salv- või puurkaevu rajamine kinnistule, samuti on lubatud liituda Rannaniidu tee 11 kinnistul asuva puurkaevuga.

Tuletõrje veevarustus on planeeritud Valkla ojast.

Kavandatavate hoonete reovee äravool lahendatakse omapuhasti või kohaliku kogumismahuti abil.

Sajuvesi on kavas immutada krundisiseselt või suunata Valkla oja. Maanteelt lähtuva sajuvee ärajuhtimiseks on lubatud rajada maanteeserva vastav nõva või kraav.

3.9.3 Elektrivarustus

Lähim elektrialajaam (nr 5435) asub planeeringualast u 150 m kaugusel (planeeritud hoonestusalast piki teekoridore u 250 m kaugusel) Rannaniidu tee 1 kinnistul. Nimetatud alajaamast saab planeeritavale kinnistule elektriühenduse rajada otseliiniga.

3.9.4 Soojavarustus

Planeeritud kruntide soojavarustus on kavandatud lokaalkütte baasil. Kütteviisidest on lubatud kõik kütteviisid ja kütused väljaarvatud kivisüsi, põlevkivi, raske kütteõli jms märkimisväärselt jääkaineid õhku eraldavad kütused.

3.9.5 Telekommunikatsioonivarustus

Kavandatavate hoonete telekommunikatsioonivarustus on planeeritud lähimast sidekanalisatsioonist või raadiolingiga.

3.10 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeringualale ulatuvad Valkla oja kitsendused, millega on planeeringus arvestatud. Planeeringualal ei asu kaitstavaid loodusobjekte ega keskkonnaohtlikke objekte. Kõvakattega pinnalt tuleb sajuvesi koguda ja immutada krundisiseselt mitte lasta voolata naaberkruntidele. Ohtlikud jäätmed, samuti olmejäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte.

3.11 Servituutide ja naabusõiguste seadmise vajadus

Planeeringuga tehakse ettepanek teeservituudi seadmiseks naaberkinnistu Virula kasuks juurdepääsute kasutamiseks.

3.12 Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringut koostades on erinevad välisruumid kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- teede ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustus;
- konkreetseid ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;
- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale arvestada järgneva:

- jälgitavus;
- eraalale piiratud juurdepääs võõrastele;
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikastid, märgid);

- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, tänavamööbel ja kõnniteed; suunaviidad;
- üldkasutatavate alade korrashoid.

3.13 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringu elluviimisega kaasnevad võimalikud kahjud kolmandatele isikutele hüvitab krundi igakordne omanik. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

3.14 Planeeringu rakendamise võimalused

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Mahasõidu parendamise kohustus on kinnistu valdajal. Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt kinnistu valdaja ja võrguvaldajate kokkulepetele.

B KAARDID

- | | |
|----------------------------------|-----------------|
| 1. Situatsiooni skeem | |
| 2. Piirkondlikud seosed | M 1:2000 |
| 3. Olemasolev olukord | M 1:500 |
| 4. Planeeringu põhijoonis | M 1:500 |
| 5. Tehnovõrgud | M 1:500 |



Situatsiooni skeem

Joonis nr 1