

TÖÖ NR: DP_11.03.14_4

Koostaja: Aivar Lääne

JUMINDA KÜLA PÕLLU KINNISTU DETAILPLANEERING
(Eskiislahendus)

TARTU
2015

Sisukord

1. Sissejuhatus	3
Detailplaneeringu eesmärk.....	3
2. Detailplaneeringu lähtedokumendid.....	3
3. Detailplaneeringu planeerimissetpanek.....	4
3.1. Alusplaan.....	4
3.2. Olemasolev olukorra analüüs	4
3.3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.....	5
3.4. Planeeritava ala kruntideks jaotamine	7
3.5. Ehitusõigus	7
3.5.1. Kruntide ehitusõigused.....	7
3.5.2. Likvideeritavad objektid	9
3.6. Ehitistevahelised kujad	9
3.7. Arhitektuurinõuded ehitistele	10
3.8. Tänavate maa-alad ja liikluskorraldus	10
3.9. Haljastus	11
3.10. Tehnovõrgud.....	11
3.10.1. Veevarustus	11
3.10.2. Tuletõrje veevarustus	11
3.10.3. Reoveekanaliseerimine.....	11
3.10.4. Sadeveekanaliseerimine.....	11
3.10.5. Soojavarustus	11
3.10.6. Elektrivarustus.....	12
3.10.7. Telekommunikatsioonivõrk	12
3.10.8. Tänavavalgustus	12
3.11. Keskkonnakaitse abinõud	12
3.12. Servituudid.....	12
3.13. Kuritegevuse riskide vähendamine.....	13
3.14. Muud seadusest tulenevad kinnisomandi kitsendused	13
3.15. Planeeringu rakendumine	13
3.16. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine.....	13
4. Koostöö planeeringu koostamisel ja kooskõlastuste kokkuvõte	14
4.1. Nõutavad detailplaneeringu kooskõlastused	14
Joonis 1 Planeeringuala aerofoto, planeeringuala märgistatud punase ringiga	4
Joonis 2 Planeeringuala (Väljavõtte planeeringu põhijooniselt töö nr DP_13.03.15_4)	8
Tabel 1 Põllu kinnistu hooned (https://www.ehr.ee).....	5
Tabel 2 Lähimate kinnistute hoonestus	6
Tabel 3 Detailplaneeringus kavandatav.....	6
Tabel 4 Kruntide ehitusõigused (väljavõtte planeeringu põhijooniselt töö nr.....	8

LISAD

Planeeringu põhijoonis

1. Sissejuhatus

Käesoleva detailplaneeringu algatamise taotlejaks on Ago Katvel. Detailplaneeringu tellijaks on Kuusalu Vallavalitsus. Detailplaneeringu ala asub Harjumaal Kuusalu vallas Juminda külas Põllu kinnistu (katastritunnus 42301:001:0546) pindalaga 2,85ha. Kinnistu omanik taotleb 2,85 ha suuruse maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu jagamist, moodustatava ca 2000 m² suuruse krundi sihtotstarbe muutmist elamumaaks ning kinnistule ehitusõiguse seadmist elamu ja abihoonete rajamiseks. Hoonestatud Põllu kinnistu paikneb Lahemaa Rahvuspargi piiranguvööndis, mis on rahvuspargi majanduslikult kasutatav ning pärandkultuurmaastikuna säilitatav osa. Tulenevalt kehtivast Loksa valla üldplaneeringust, paikneb Põllu kinnistu osaliselt üldplaneeringu järgse juhtotstarbega elamumaal, Juminda küla kompaktse hoonestusega osal, mis on detailplaneeringu kohustusega ala. Kinnistule juurdepääs toimub avalikult kasutatavalt Juminda küla teelt. Keskkonnaregistri andmetel puuduvad Põllu kinnistu hoonestatud osal looduskaitseelised väärtused, st kaitstavad liigid ja kaitset vajavad elupaigatüübid ning kooslused.

Detailplaneeringu eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgid on:

- Juminda külas Põllu kinnistule (katastritunnus 42301:001:0546) maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu kolmeks jagamine ning uue ca 2500 m² krundile ehitusõiguse määramine elamu ja kahe abihoonete rajamiseks.
- Tehnovarustuse lahendamine.
- Heakorrastuse ja haljastuse lahendamine.
- Kõigi vajalike piirangute ja servituutide määramine.
- Vajadusel ettepanekute tegemine notariaalsete lepingute sõlmimiseks.

2. Detailplaneeringu lähtedokumendid

Detailplaneeringu koostamise aluseks Kuusalu Vallavalitsuse 11. september 2014 korraldus nr 597 Juminda küla Põllu kinnistu detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ning detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmisi planeeringuid ja dokumente:

- Loksa valla üldplaneering.

3. Detailplaneeringu planeerimisettepanek

3.1. Alusplaan

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud Geodeesia 24 OÜ 2013.a koostatud geodeetiline alusplaan töö nr 181-13 täpsusastmega M 1:500

3.2. Olemasolev olukorra analüüs

Maa-ameti kaardiinfo kohaselt on Põllu kinnistu 100 % maatulundusmaa. Kinnistu suurus on 2,85 ha, millest 2,18 ha on metsamaa, 0,42 ha looduslik rohumaa, 0,18 ha on õuemaa ning 0,13 ha muu maa.

Joonis1 Planeeringuala aerofoto, planeeringuala märgistatud punase ringiga



Planeeringuala piirneb järgmiste kinnistutega: Vanapõllu (42301:001:0566, 100% maatulundusmaa), Loksa metskond 174 (42301:001:0849, 100 % maatulundusmaa), Paadisepa põlismets (42301:001:0883, 100% maatulundusmaa) ning Leesi - Juminda teega. Maaüksuse reljeef on tasane. Elamu ja abihoonete ehitamiseks pole vaja teha ulatuslikke pinnasetoid ning muuta kinnistu üldist reljeefi. Kavandatava tegevuse käigus tekivad kaevis, ehitusjätmed, olmejätmed. Ehitusjätmed viia taaskasutusse. Jätmete

kogumise, veo, taaskasutamise ning kõrvaldamise korraldus, nende tegevustega seotud tehnilised nõuded ning jäätmetest tervisele ja keskkonnale põhjustatud ohu vältimise ja vähendamise meetmed on sätestatud Kuusalu valla jäätmehoolduseeskirjaga.

3.3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Hoonestatud Põllu kinnistu paikneb Lahemaa Rahvuspargi piiranguvööndis, mis on rahvuspargi majanduslikult kasutatav ning pärandkultuurmaastikuna säilitatav osa. Tulenevalt kehtivast Loksa valla üldplaneeringust, paikneb Põllu kinnistu osaliselt üldplaneeringu järgse juhtotstarbega elamumaal, Juminda küla kompaktse hoonestusega osal, mis on detailplaneeringu kohustusega ala. Kinnistule juurdepääs toimub avalikult kasutatavalt Juminda küla teelt.

Keskkonnaamet oma 12.05.2014 kirjaga nr HJR 14-4/14/10008-2 on avaldanud järgmised tingimused detailplaneeringu algatamiseks:

- ala kruntimisel juhinduda katastriüksuse kontaktvööndisse jäävate kinnistute pindala keskmisest ning võimalusel uut krunti mitte kavandada osundatud keskmisest väiksemana;
- ehitusõiguse planeerimisel alale tuleb lähtuda piirkonnale iseloomulikust hoonete põhiplaanist, mahust (korruselisus, ehitusalune pind, jms) ja hulgast. Hoonete arhitektuurse lahenduse valikul tuleb arvestada hoone harmoneerimist küla teiste hoonestatud kinnistute hoonestuse mahtudega ning tuleb järgida hoonete sobitumist väljakujunenud maastikupilti.

Tabel Põllu kinnistu hooned (<https://www.ehr.ee>)

Hoone	Korruseid	Ehitusalune pind m ²
Kelder*	1	16,3
Saun	1	33
Elamu	1	58,6
Ait	1	94

Kelder*- jääb moodustavale kinnistule Pos 2

Tabel 1 Lähimate kinnistute hoonestus

Tunnus	Lähiaadress	Sihtotstarve	Pindala	Ehitiste alune maa x-gis	Hoonete arv Põhihoone/abihooned
42301:001:0566	Vanapõllu	Maatulundusmaa 100%	2.95 ha	171 m ²	
42301:001:0546	Põllu	Maatulundusmaa 100%	2.85 ha	254 m ²	1/2
42301:001:0083	Toominga	Elamumaa 100%	3717 m ²	228 m ²	1/4
42301:001:0883	Paadisepa põlismets	Maatulundusmaa 100%	3.93 ha		
Tee 3530073	Leesi--Juminda tee				
42301:001:0042	Lamboti	Elamumaa 100%	5180 m ²	494 m ²	1/4
42301:001:0458	Jüri	Maatulundusmaa 100%	6000 m ²		
42301:001:0346	Hinno	Elamumaa 100%	2201 m ²	150 m ²	1/3

Tabel 2 Detailplaneeringus kavandata.

Kinnistu	Tähistus	Pindala	Ehitusalune pind x-gis
Olemasolev kinnistu elamumaa	Pos1	2364 m ²	120 m ² elamu 30...95 suurem abihoone 15...30 väiksem abihoone
Jagamisel tekkiv elamumaa kinnistu	Pos2	2419 m ²	120 m ² elamu 30...80 suurem abihoone 15...30 väiksem abihoone
Jagamisel tekkiv maatulundusmaa kinnistu	Pos3	23717m ²	

Põllu kinnistu asub Lahemaa RP kaitsekorralduskava 2016-2025 tööversiooni järgi kaitstava külaosa alal. Hoonestuse mahud on kooskõlas Lahemaa RP kaitsekorralduskava 2016-2025 tööversiooni ehitustingimustega.

Jagatava Põllu kinnistu ja uue elamumaa hoonestus sarnaneb naaberkruntide hoonestustihedusega ja hoonestuse mahud jälgivad ajaloolist külamiljööd.

Vastavalt Maa-ameti kaardirakendusele ei paikne planeeringualal ega selle läheduses ajaloo-, kultuuri- või arheoloogilise väärtusega objekte.

Planeeringuala asub Natura 2000 võrgustiku linnu- ja loodusosal. Keskkonnaregistrisse kantud loodusinventuuride andmetest nähtub, et alal ei leidu EL loodusdirektiivi kohaseid kaitset vajavaid elupaigatüüpe, kaitsealuseid liike, koosluseid, jt väärtuseid, mis oleks nimetatud Lahemaa Rahvuspargi kaitse-eesmärgidena.

3.4. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks Juminda külas maatulundusmaa sihtotstarbega Põllu kinnistu kolmeks jagamine. Moodustatakse kaks elamumaa kinnistut ja maatulundusmaa sihtotstarbega metsamaa kinnistu. Maaüksuse reljeef on tasane. Elamu ja abihoonete ehitamiseks pole vaja teha ulatuslikke pinnasetoid ning muuta kinnistu üldist reljeefi. Hoonestuse kavandamine tee lähedusse on võimalik arvestades tee väikest liikluskoormust. Põllu kinnistul asuva olemasoleva elamu elanikel puuduvad kaebused liiklusest tulenevate negatiivsete mõjude kohta.

Kruntide pindala ja sihtotstarbed on ära toodud tabelis 1. Planeeritavate kruntide piirid on ära toodud planeeringu põhijoonisel.

3.5. Ehitusõigus

3.5.1. Kruntide ehitusõigused

Kruntide ehitusõigustega on määratud: 1) Krundi pos nr; 2) Krundi pindala 3) Krundi planeeritud sihtotstarve; 3) Suurim ehitusalune pindala; 4) Suurim lubatud hoonete arv krundil; 5) Lubatav korruselisus; 6) Suurim/vähim lubatud põhihoone kõrgus täidetud maapinnast; 7) Vähim tulepüsivusklass; 8) Lubatud katusekallete vahemik

Tabel 3 Kruntide ehitusõigused (väljavõte planeeringu põhijooniselt töö nr DP_13.03.15_4)

ANDMED KRUNTIDE MOODUSTAMISEKS




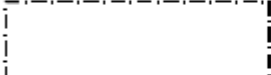





Krundi pos. nr.	Krundi pindala m ²	Krundi planeeritud sihtots-tarve	Suurim ehitusealune pindala m ²	Suurim lubatud hoonete arv krundil	Lubatud korruselisus	Suurim/vähim lubatud põhihoone kõrgus (täidetud maapinnast) m	Vähim tulepüsivusklass	Lubatud katuse kallete vahemik
Pos 1	2364 m ²	100% E	245	3	1.5 *	7.5 / 5.5 / 4.5	TP3	30-45
Pos 2	2419 m ²	100% E	230	3	1.5 *	7.5 / 5.5 / 4.5	TP3	30-45
Pos 3	23717 m ²	100% M	-	-	-	-	-	-

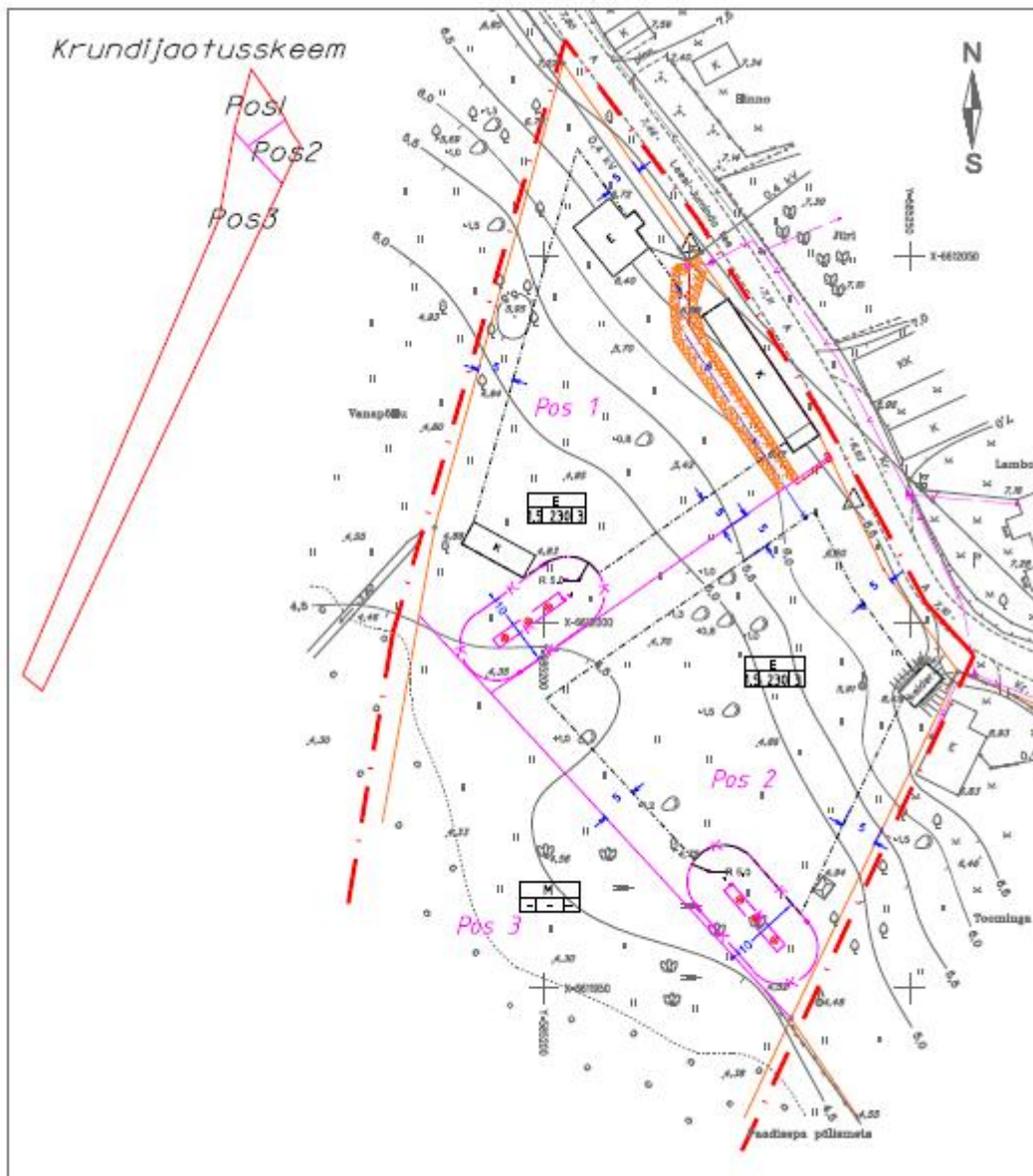
* elamu katusealune on lubatud välja ehitada

7.5 / 5.5 / 4.5 - elamu / suur abihoone / väike abihoone

Joonis 2 Planeeringuala (Väljavõte planeeringu põhijooniselt töö nr DP_13.03.15_4)

TINGMÄRGID

	Planeeritava ala piir
	Uue kinnistu piir
	Olemasoleva kinnistu piir
	Planeeritud elamumaa hoonestusala
	Planeeritud elektrimaakaabel
	Olemasolev vesi
	Planeeritud vesi
	Seatav servituudiala
	Planeeritud omapuhasti



3.5.2. Likvideeritavad objektid

Likvideeritav objekt kinnistul puuduvad.

3.6. Ehitistevahelised kujud

Kavandatavate ehitistevahelised kujud on lahendatud vastavalt Eesti Projekteerimismuudatustele, kus on kehtestatud tuld kartvate hoonete kauguseks krundi piirist vähemalt 5 m ning hoonete omavaheliseks kauguseks vähemalt 10 m. Detailplaneeringuga on lubatud tuld takistavad ja tuld kartvad hooned

(tähistusega TP II ja TPIII). Hoonete projekteerimisel arvestada EV Valitsuse 27.10.04 määrusest nr 315 tulenevaid tuleohutuse nõudeid.

3.7. Arhitektuurinõuded ehitistele

Lubatud katusetüüp on viilkatus kahepoolse viiluga. Katuste kattmaterjalina on soovitatav kasutada katusekive, katusekivi imitatsiooniga (musta-, halli või tumepruuni värvi) profiiplekki või muud materjali, mis ühtib ala kontaktvööndis kasutavate materjalidega. Välisviimistlusmaterjalina kasutada hoonetel põhiliselt kas puitu, krohvi või kivimaterjale. Keelatud on kasutada plast- või (profileeritud) metallvoodrit ning intensiivseid/erksaid (tehismaterjalile iseloomulikke) värve. Piirete tüüpidest on lubatud kiviaed, võrkaed osaliselt hekiga kombineeritult, maksimaalse kõrgusega 1,3m või hoone arhitektuuriga sobiv lippaed maksimaalse kõrgusega 1,2m; lubamatud on plank- või plekkaiad jm sobimatud piirdetüübid. Kavandatav piirete tüüp ja haljastuse põhimõtted võimalusel näidata ära koos ehitusprojektiga. Detailplaneeringu põhijoonisel on määratud krundi planeeritud hoonestusala. Väljaspool planeeritud hoonestusala kehtib ehituskeeld. Planeeritavale hoonestusalale ei ole määratud kohustuslikku ehitusjoont. Katusekallete vahemikuks planeeritaval alal ehitatavatele hoonetele on kavandatud 30°-45°. Põhihoone maksimaalne kõrgus on kavandatud kuni 7,5 meetrit, abihoonete maksimaalne kõrgus on kavandatud kuni 5,5 m ja 4,5m.

3.8. Tänavate maa-alad ja liikluskorraldus

Planeeritavale alale juurdepääs on tagatud Juminda külateelt. Parkimine on planeeritud krundisisesele. Teele ei ole määratud maantee kaitsevööndi ja sanitaarkaitsevööndi. Seoses planeeringuala piirnemist teega ning lähtudes Rahvatervise seaduse §8 lg 2 p 17 alusel kehtestatud Sotsiaalministri 04. märtsi 2002. a. määrusest nr 42, milles on esitatud meetmed normmürataseme tagamiseks, tuleb planeeringualal vajadusel kasutusele võtta meetmed müra, vibratsiooni jne summutamiseks ning heitgaaside leviku tõkestamiseks. Hinnates kõrvalmaantee liikluskoormusega kaasnevaid mõjusid ei kaasne ohtu inimeste tervisele ja heaolule. Tee omanik ei võta endale kohustust vähendada olemaasoleva maantee liiklusest tulenevaid, inimesele ohtlikke mõjusid planeeritaval alal. Vastavalt Teeseadusele (RT I 1999 26,377) nähakse ette tee kaitseks, teehoiu korraldamiseks, liiklusohutuse tagamiseks ning teelt lähtuvate keskkonnakahjulike ja inimestele ohtlike mõjude vähendamiseks tee äärde kaitsevöönd. Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne negatiivseid mõjusid eespool loetletud eesmärkide täitmiseks.

3.9. Haljastus

Kavandatavatel elamumaa kruntidel ei kasva väärtuslikku kõrghaljastust.

3.10. Tehnovõrgud

3.10.1. Veevarustus

Moodustatava kinnistu veevarustus lahendatakse kas rajatavast salv- või puurkaevust. Lähim puurkaev asub kinnistul Orto puhkebaas (42301:001:0470), on 97 m sügavune ning rajatud 1977.a. (katastrinumber 728). Perspektiivis on planeeringualal on võimalus liituda tsentraalne veevarustusega.

3.10.2. Tuletõrje veevarustus

Tuletõrje veevarustus on lahendatud olemasolevate tuletõrje veevõtukohtade baasil

3.10.3. Reoveekanaliseerimine

Juminda küla asub <http://xgis.maaamet.ee/> põhjavee loodusliku kaitstuse hinnangu järgi kaitstud alal. Reovee käitlemise parimad variandid planeeringualal on lahendada reoveekogumine kas kogumiskaevude või kinnise bioloogilise puhasti ja immutamise baasil. Reovee kogumismahuti paigaldamine on otstarbekas lahendada koos hoone ehitusprojektiga. Omapuhasti rajamiseks väljastab esitatud taotluse alusel vallavalitsus vastavalt ehitusseadusele, kas ehitusloa või kirjaliku nõusoleku.

3.10.4. Sadeveekanaliseerimine

Sadevesi juhitakse sõiduteelt põikikalletega kõrvalaladele, kus vesi imbub pinnasesse. Tee ja krundi piiri vahele on immutamisel otstarbekas pinnase planeerimisel kujundada madal nõva vee kogumiseks enne pinnasesse immutamist. Nõva sügavus kujundatakse 0.2 kuni 0.4 m. Sademevee juhtimine naaberkruntidele on keelatud.

3.10.5. Soojavarustus

Soojavarustus lahendatakse lokaalselt.

3.10.6. Elektrivarustus

Põllu kinnistu planeeringu ala pos2 elektrienergiaga varustamine peakaitsmega 3x20A nähakse ette ehitatavast liitumiskilbist krundi piiril toitega projekteeritavalt 0,4kV kaabelliinilt. Projekteeritava 0,4kV kaabelliini toide näha ette olemasolevalt Juminda 10/0,4kV alajaama F1 0,4kV õhuliini mastilt Põllu kinnistul. Planeeringuga määratakse projekteeritava 0,4kV kaabelliini trass ja liitumiskilbi asukoht. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastava liini. Planeeringus määratakse olemasolevatele ja projekteeritavatele Elektrilevi OÜ tehnoajalisele servituudi ala.

Maa-alustele kaabelliinidele maa-alal, mida piiravad mõlemal pool liini 1m kaugusel äärmistest kaablitest paiknevad mõttelised vertikaaltasandid, on detailplaneeringuga määratud kaitsevöönd, milles kitsendatakse kinnisasja omaniku või valdaja tegevust vastavalt *elektriohutusseaduse* §15-le ja Vabariigi Valitsuse määruse *elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus* §2-le. Tehnilised tingimused väljastab elektrienergia müüja.

3.10.7. Telekommunikatsioonivõrk

Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata telekommunikatsioonivõrkude rajamist

3.10.8. Tänavavalgustus

Planeeringualal olemasolev tänavavalgustus puudub.

3.11. Keskkonnakaitse abinõud

Planeeringu elluviimisega ei kaasne negatiivseid keskkonnamõjusid. Planeeringualasse jäävatele krundile on ette nähtud prügikonteinerid. Kõik õli- ja muud ohtlikud jäätmed, samuti olmejäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat jäätmeluba omav ettevõtte.

3.12. Servituudid

Tehnovõrkude servituudid seatakse vastavalt projekteerimistingimustele. Vajalik on servituudi seadmine kinnistu Pos.2 elektrienergiaga varustamiseks projekteeritavale 0,4kV kaabelliinile. Toide nähakse ette olemasolevalt Juminda 10/0,4kV alajaama F1 0,4kV õhuliini mastilt Põllu kinnistul.

3.13. Kuritegevuse riskide vähendamine

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

- teede ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustus;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.
- jälgitavus (videovalve, naabrivalve);
- valdusele sissepääsu piiramine;

3.14. Muud seadusest tulenevad kinnisomandi kitsendused

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus

Detailplaneeringu koostamise aluseks Kuusalu Vallavalitsuse 11. september 2014 korraldus nr 597 Juminda küla Põllu kinnistu detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ning detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine.

Arvestades planeeringuala lähiümbrust ja keskkonnatingimusi ning asjaolu, et planeeringuga kaasnevad mõjud on eeldatavalt väikesed ning jäävad planeeringuala ning selle lähinaabrite ulatusse, ei kahjusta inimeste tervist, vara, ei põhjusta keskkonnas olulisi pöördumatuid muudatusi ega ületa eeldatavalt piirkonna keskkonnataluvust, on Kuusalu Vallavalitsus arvamusel et keskkonnamõju strateegilise hindamise võib jätta algatamata.

3.15. Planeeringu rakendumine

Kruntidele jäävate juurdepääsuteede, haljastuse jms väljaehitamise kohustus on vastava krundi valdajal.

3.16. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine

Käesoleva planeeringu kehtestamisega ei kaasne kohalikule omavalitsusele ega eraomanikele hüvitamisele kuuluvaid kahjusid.

4. Koostöö planeeringu koostamisel ja kooskõlastuste kokkuvõte

4.1. Nõutavad detailplaneeringu kooskõlastused

1. Keskkonnaamet.
2. Põhja päästekeskus.
3. Kinnistu omanik
4. Tehnovõrkude valdajad, tehniliste tingimuste väljastajad.
5. Need maaomanikud ja maakasutajad, kelle maale teid ja/või tehnovõrke planeeritakse või kelle maakasutust kitsendatakse