

TÖÖ NR: DP 14-10-14

Töö teostaja: Kinte OÜ

Koostaja: Aivar Lääne

KOLGA-AABLA KÜLA NURME KINNISTU DETAILPLANEERING  
(Eskiislahendus)

TARTU  
2014

## Sisukord

1. Sissejuhatus .....	2
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 .....	6
3.5. Ehitusõigus .....	7
3.5.1. Kruntide ehitusõigused.....	7
3.5.2. Likvideeritavad objektid .....	8
3.6. Ehitistevahelised kujad .....	8
3.7. Arhitektuurinõuded ehitistele .....	8
3.8. Tänavate maa-alad ja liikluskorraldus .....	9
3.9. Haljastus .....	9
3.10. Tehnovõrgud.....	9
3.10.1. Veevarustus .....	9
3.10.2. Tuletõrje veevarustus .....	10
3.10.3. Reoveekanaliseerimine .....	10
3.10.4. Sadeveekanaliseerimine.....	10
3.10.5. Soojavarustus .....	10
3.10.6. Elektrivarustus.....	10
3.10.7. Telekommunikatsioonivõrk .....	10
3.10.8. Tänavavalgustus .....	11
3.11. Keskkonnakaitse abinõud .....	11
3.12. Servituudid.....	11
3.13. Kuritegevuse riskide vähendamine.....	11
3.14. Muud seadusest tulenevad kinnisomandi kitsendused .....	11
3.15. Planeeringu rakendumine .....	12
3.16. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine.....	12
4. Koostöö planeeringu koostamisel ja kooskõlastuste kokkuvõte .....	12
4.1. Nõutavad detailplaneeringu kooskõlastused .....	12
Joonis1 Planeeringuala aerofoto, planeeringuala märgistatud punase ringiga.....	4
Joonis2 Planeeringuala (Väljavõtte planeeringu põhijooniselt töö nr DP 12-06-12).....	7

LISAD

Planeeringu põhijoonis

### 1. Sissejuhatus

Käesoleva detailplaneeringu algatamise taotlejaks on Kadri Kröönkvist. Detailplaneeringu tellijaks on Kuusalu Vallavalitsus. Detailplaneeringu ala asub Harjumaal Kuusalu vallas Kolga-Aabla külas Nurme kinnistu (katastritunnus: 42301:001:1530) pindalaga 6149 m<sup>2</sup>. Elamumaa sihtotstarbega hoonestatud kinnistu paikneb Lahemaa Rahvuspargi territooriumil, Lahemaa piiranguvööndis, mis on rahvuspargi majanduslikult kasutatav ning pärandkultuurmaastikuna säilitatav osa. Algatatava detailplaneeringu eesmärk on elamumaa sihtotstarbega kinnistu kaheks jagamine ning uuele krundile ehitusõiguse määramine elamu ja kahe abihoone rajamiseks. Planeeritav kinnistu asub valdavalt üldplaneeringu kohasel väikeelamumaal, detailplaneeringu kohustusega alal. Planeeritavale alale juurdepääs on tagatud nii Kuusalu-Leesi tee (T-11270) mahasõidult kui ka ajalooliselt Kolga-Aabla külavahe tänavalt.

### ***Detailplaneeringu eesmärk***

Detailplaneeringu koostamise eesmärgid on:

- Kolga-Aabla külas Nurme kinnistu (42301:001:1530) elamumaa sihtotstarbega kinnistu kaheks jagamine ning uuele krundile ehitusõiguse määramine elamu ja kahe abihoone rajamiseks.
- Liikluskorralduse ja tehnovarustuse lahendamine.
- Heakorralduse ja haljastuse lahendamine.
- Kõigi vajalike piirangute ja servituutide määramine.

## **2. Detailplaneeringu lähtedokumendid**

Detailplaneeringu koostamise aluseks Kuusalu Vallavalitsuse 11. september 2014 korraldus nr 596 Kolga-Aabla küla Nurme kinnistu detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ning detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmisi planeeringuid ja dokumente:

- Loksa valla üldplaneering.
- 2. Veetrassi teostusjoonis Kolga-Aabla külla rajatud veetorustiku kohta. Töö nr 130-13, leht nr 9. Koostaja Geodeesia 24 OÜ, 16.09.2013.

### 3. Detailplaneeringu planeerimisettepanek

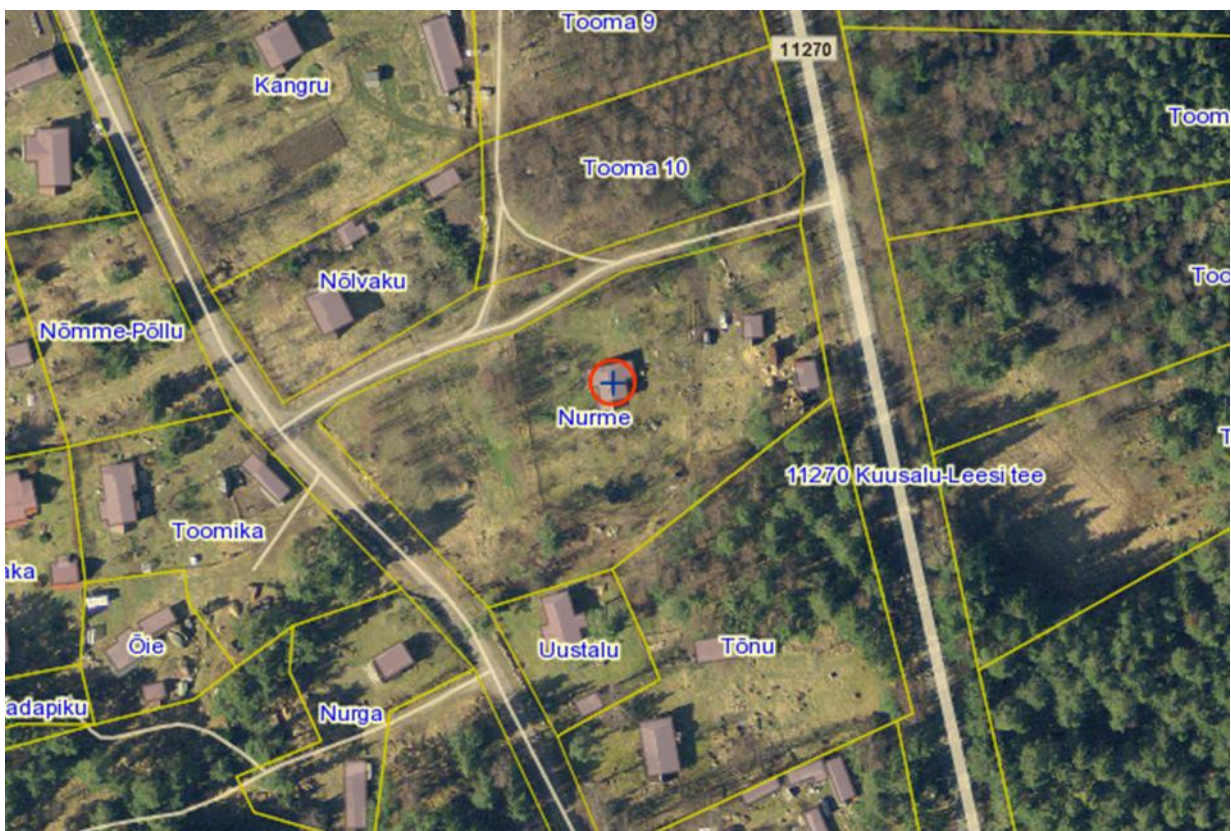
#### 3.1. Alusplaan

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

Maakasutus: Maa-ameti kaardiinfo kohaselt on Nurme kinnistu 100 % elamumaa. Kinnistu suurus on 6149 m<sup>2</sup>, millest 3751 m<sup>2</sup> on haritav maa, 148 m<sup>2</sup> on õuemaa, 148 m<sup>2</sup> on ehitistealune maa ning 2250 m<sup>2</sup> muu maa.

Joonis1 Planeeringuala aerofoto, planeeringuala märgistatud punase ringiga



Planeeringuala piirneb põhjas Tooma 10 (42301:001:0225, 100% maatulundusmaa) ning Nõlvaku kinnistuga (42301:001:0860, 100 % elamumaa), idas Kuusalu-Leesi teega, lõunas Tõnu (42301:001:0217, 100% elamumaa) ning Uustalu kinnistuga (42301:001:0980, 100% elamumaa) ning läänes Kolga-Aabla teega. Maaüksuse reljeef on tasane. Elamu ja abihoonete ehitamiseks pole vaja teha ulatuslikke pinnasetõid ning muuta kinnistu üldist reljeefi. Kavandatava tegevuse käigus tekivad kaevis, ehitusjätmed, olmejätmed. Ehitusjätmed viia taaskasutusse. Jäätmete 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

Loksa valla üldplaneeringu kohaselt asub Nurme kinnistu valdavalt väikeelamumaal, detailplaneeringu kohustusega alal.

Lähimate kinnistute hoonestus

Tunnus	Lähiaadress	Sihtotstarve	Pindala	Ehitiste alune maa x-gis	Hoonete arv Põhihoone/abihooned
42301:001:0860	Nõlvaku	Elamumaa 100%	2003 m <sup>2</sup>	141 m <sup>2</sup>	1/2
42301:001:0225	Tooma 10	Maatulundusmaa 100%	2562 m <sup>2</sup>	-	-
42301:001:0217	Tõnu	Elamumaa 100%	4867 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	1/1
42301:001:0980	Uustalu	Elamumaa 100%	936 m <sup>2</sup>	110 m <sup>2</sup>	1/1
42301:001:1530	Nurme	Elamumaa 100%	6149 m <sup>2</sup>	148 m <sup>2</sup>	1/3
Tee 3530071	Kolga-Aabla tee	Transpordimaa 100%			
42301:001:0556	11270 Kuusalu-Leesi tee	Transpordimaa 100%			

Detailplaneeringus kavandatav tegevus

Nimetus	Pos nr	Pindala	
Nurme kinnistu	Pos1	3641 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup> elamu* 30..100m <sup>2</sup> suurem abihoone* 15..30m <sup>2</sup> väiksem abihoone* 15..30m <sup>2</sup> väiksem abihoone*
Jagamisel tekkiv kinnistu	Pos2	2508 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup> elamu* 30..100m <sup>2</sup> suurem abihoone* 15..30m <sup>2</sup> väiksem abihoone*

\*Nurme kinnistu asub Lahemaa RP kaitsekorralduskava 2016-2025 tööversiooni järgi tihendatava külaosa alal. Hoonestuse mahud on kooskõlas Lahemaa RP

kaitsekorralduskava 2016-2025 tööversiooni Kaitsekorralduskava ehitustingimustega.

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

Planeeringuala asub Natura 2000 võrgustiku linnu-ja looduslalal. 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.

Keskkonnaamet 07.07.2014 nr HJR 14-4/14/13663-2 (reg 07.07.2014 nr 7-1/2165-1) on seisukohal, et arvestades Nurme kinnistu kontaktvööndis paiknevate teiste hoonestatud ja elamumaa sihtotstarbega kinnistute suurustega, ei ole kinnistu kaheks jagamine ning uute hoonete püstitamine vastuolus rahvuspargis kehtiva kaitsekorraga.

Rahvuspargi kultuuri- ja arhitektuuripärandi kaitse-eesmärkidest lähtuvalt peab Keskkonnaamet oluliseks detailplaneeringu koostamisel juhendada järgnevatest tingimustest:

- Hoonete hulga ja parameetrite valikul juhendada kontaktvööndis asuvate samafunktsiooniliste hoonete arvust, nende põhiplaanist, parameetritest ja välislahendustest, st arhitektuurist ning ehitusmaterjalidest.
- Uute hoonete paigutamisel tuleb järgida külas väljakujunenud hoonestuse rütmi, elamud ja abihooned paigutada moodustatavale õuealale võimalikult kompaktselt.

Vastavalt Maa-ameti kaardirakendusele (08.09.2014 seisuga) ei paikne planeeringualal ega selle läheduses ajaloo-, kultuuri- või arheoloogilise väärtusega objekte.

### ***3.4. Planeeritava ala kruntideks jaotamine***

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks Kolga-Aabla küla Nurme kinnistu (42301:001:1530) elamumaa sihtotstarbega kinnistu kaheks jagamine ning uuele krundile ehitusõiguse määramine elamu ja kahe abihoonete rajamiseks. Maaüksuse reljeef on tasane. Elamu ja abihoonete ehitamiseks pole vaja teha ulatuslikke pinnasetöid ning muuta kinnistu üldist reljeefi. Hoonestuse kavandamine teekaitsetsooni ja sanitaarkaitsevööndi on võimalik arvestades maantee väikest liikluskoormust. Nurme kinnistul asuva olemasoleva elamu elanikel puuduvad kaebused liiklusest tulenevate negatiivsete mõjude kohta.

Planeeringulahenduses maakasutuse sihtotstarbeid ei muudeta. 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

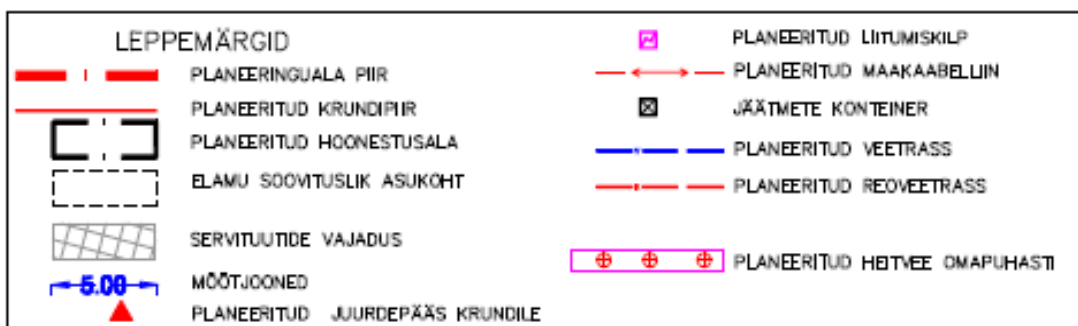
Kruntide ehitusõigustega on määratud: 1) Krundi pindala; 2) Krundi kasutamise sihtotstarve; 3) Hoonete suurim lubatud arv krundil; 4) Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala; 5) Hoonete suurim lubatud absoluutkõrgus; 6) Korruselisus; 7) Lubatud katusekalded; 9) Tulepüsivusaste;

#### Kruntide ehitusõigused (väljavõte planeeringu põhijooniselt töö nr DP 14-10-14)

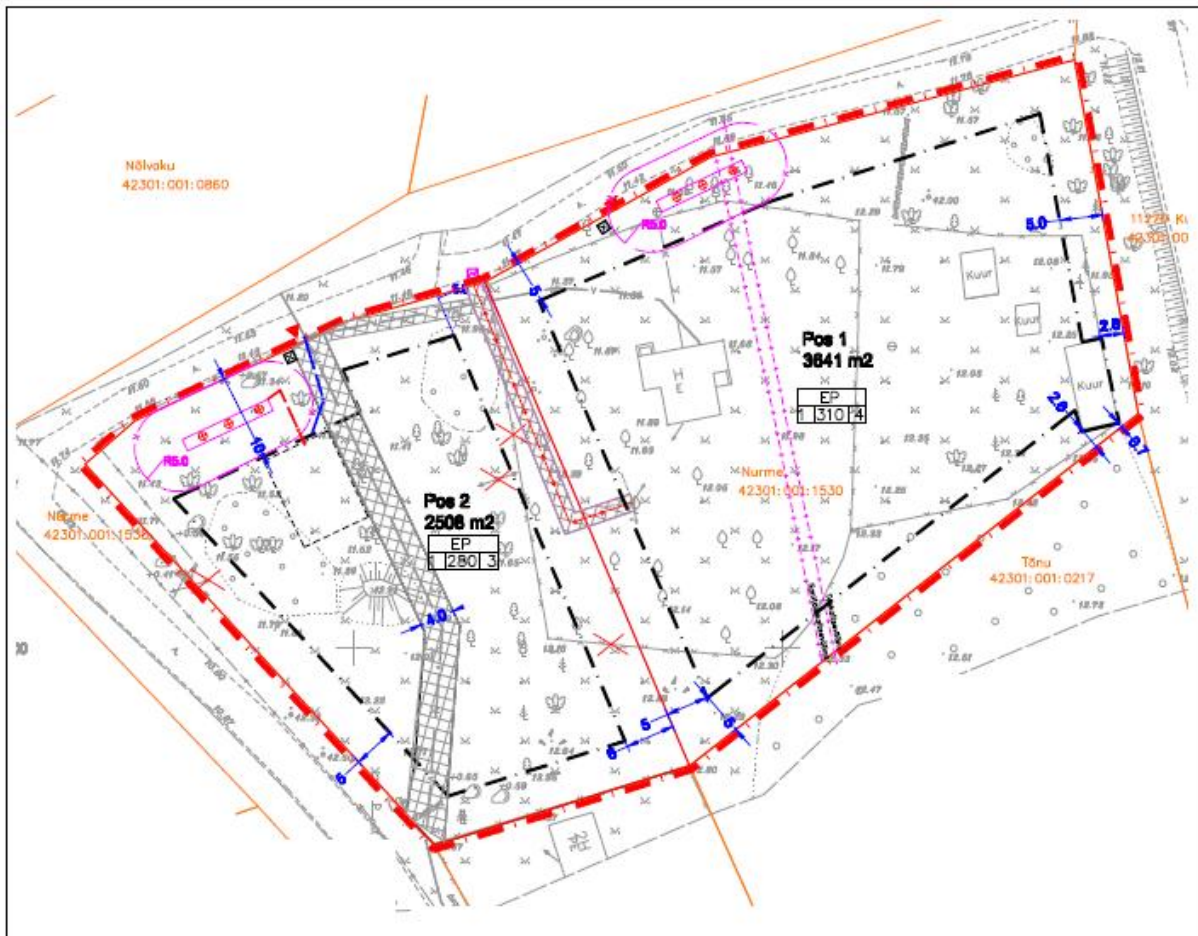
nr	Nimetus	Pos1	Pos2
1	Krundi pindala	3641 m <sup>2</sup>	2508 m <sup>2</sup>
2	Krundi kasutamise sihtotstarve	100 % väikeelamumaa (EE)	100 % väikeelamumaa (EE)
3	Hoonete suurim lubatud arv krundil	4	3
4	Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	150 m <sup>2</sup> elamu* 100m <sup>2</sup> suurem abihoone* 30m <sup>2</sup> väiksem abihoone* 30m <sup>2</sup> väiksem abihoone*	150 m <sup>2</sup> elamu* 100m <sup>2</sup> suurem abihoone* 30m <sup>2</sup> väiksem abihoone*
5	Hoonete suurim lubatud absoluutkõrgus	7,5 m elamu 5,5 m suurem abihoone 4,5 m väiksem abihoone	7,5 m elamu 5,5 m suurem abihoone 4,5 m väiksem abihoone
6	Korruselisus	1*	1*
7	Lubatud katusekalded	30-45 °	30-45 °
8	Tulepüsivusaste	TP-3	TP-3

1\*-elamu katusealune on lubatud välja ehitada

#### Joonis2 Planeeringuala (Väljavõte planeeringu põhijooniselt töö nr DP 14-10-14)







### 3.5.2. Likvideeritavad objektid

Likvideeritav objekt kinnistul on võrkaed.

### 3.6. Ehitistevahelised kujud

Ehitistevahelised kujud on lahendatud vastavalt Eesti Projekteerimisnormidele, 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 TP III). 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 katematerjalina on soovitatav kasutada katusekive, katusekivi imitatsiooniga (musta-, halli või tumepruuni värvi) profiilplekki või muud materjali, mis ühtib ala kontaktvööndis kasutatavate 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 piirdeüübide. Kavandatav piirete tüüp ja haljastuse põhimõtted näidata ära koos ehitusprojektiga. Detailplaneeringu põhijoonisel on määratud krundi planeeritud hoonestusala. Väljaspool planeeritud hoonestusala kehtib ehituskeeld. Planeeritavale hoonestusalale ei ole määratud kohustuslikku ehitusjoont.

### **3.8. Tänavate maa-alad ja liikluskorraldus**

Planeeritavale alale juurdepääs on tagatud nii Kuusalu-Leesi tee (T-11270) mahasõidult kui ka ajalooliselt Kolga-Abla külavahe tänavalt. Parkimine on planeeritud krundisisesele. Planeeringuala asub osaliselt Kuusalu-Leesi tee maantee kaitsevööndis ja sanitaarkaitsevööndis. Seoses planeeringuala asumisega sanitaarkaitsevööndis ning lähtudes Rahvatervise seaduse §8 lg 2 p 17 alusel kehtestatud Sotsiaalministri 04. märtsi 2002. a. määrusest nr 42, milles on esitatud meetmed normmüra tagamiseks, tuleb planeeringualal vajadusel kasutusele võtta meetmed müra, vibratsiooni jne summutamiseks ning heitgaaside leviku tõkestamiseks. Hinnates kõrvalmaantee liikluskoormusega kaasnevat mõjusid ei kaasne ohtu inimeste tervisele ja heaolule. Tee omanik ei võta endale kohustust vähendada olemaasoleva maantee liiklusest tulenevat, inimesele ohtlike 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**

Planeeritav ala on sihtotstarve on elamumaa. Planeeringualal ei kasva väärtuslikku kõrghaljastust.

### **3.10. Tehnovõrgud**

#### **3.10.1. Veevarustus**

Planeeringualal on võimalus liituda tsentraalne veevarustusega, Kolga-Abla külla rajatud veetorustikuga.

### 3.10.2. Tuletõrje veevarustus

Tuletõrje veevarustus on lahendatud olemasolevate tuletõrje veevõtukohtade baasil

### 3.10.3. Reoveekanaliseerimine

Kolga-Aabla 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

Elektrivarustuse projekteerimiseks võtta tehnilised tingimused planeeritaval alal elektrivõrku haldavalt ettevõttelt.

Nurme planeeringu alal moodustatava kinnistu Pos.2 elektrienergiaga varustamine peakaitsemega 3x20A näha ette ehitatavast liitumiskilbist toitega projekteeritavalt 0,4kV elektriliinilt, toitega Kilu 10/0,4kV alajaama F7 0,4kV õhuliini olemasoleval liitumismastil nr.28 Nurme kinnistul .

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 projekteeritavalt 0,4kV elektriliinilt, toitega Kilu 10/0,4kV alajaama F7 0,4kV õhuliini olemasoleval liitumismastil nr.28 Nurme 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;
- konkreetseid ja selgelt eristatavad juurdepääsud;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.
- jälgitavus (videovalve, naabrivalve);
- valdusele sissepääsu piiramine;

#### **3.14. Muud seadusest tulenevad kinnisomandi kitsendused**

##### **Teeseadus**

Kuusalu-Leesi tee (T-11270) sanitaarkaitsevöönd ulatub mõõdetuna sõidutee servast 60. meetrini. Tee kaitsevööndi laius äärmisest sõiduraja teljest on 50 m. millega kattub ka ehituskeeluvöönd. Tee omanik ei võta endale kohustust vähendada olemaasoleva maantee liiklusest tulenevaid, inimesele ohtlikke mõjusid planeeritava alal.

### **Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus**

Kuusalu Vallavalitsuse 11. september 2014 korraldusega nr 596 Kolga-Aabla küla Nurme kinnistu detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ning detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise ei algatatud keskkonnamõjud strateegilist hindamist.

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 kohalikele omavalitsusele ega eraomanikele hüvitamisele kuuluvaid kahjusid.

## **4. Koostöö planeeringu koostamisel ja kooskõlastuste kokkuvõtte**

### **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