

Nõmmiku III mü detailplaneering

Seletuskiri

| | | |
|-----|--------------------------------------|---|
| 1 | ÜLDOSA | |
| 1.1 | Koostamise alus | Nõmmiku III mü detailplaneeringu koostamise aluseks on võetud |
| | | Planeerimisseadus, Kuusalu valla valla ja maaomaniku vahel sõlmitud leping detailplaneeringu koostamise ja finantseerimise üleandmise kohta, samuti omavalitsuse poolt väljastatud lähteülesanne |
| 1.2 | Eesmärk | Käesoleva detailplaneeringu eesmärgiks on maaüksuse sihtotstarbe |
| | | muutmine, uuteks kruntideks jaotamine ja lahenduste andmine vajalike kommunikatsioonivõrkudega varustamiseks. Lisaks muu Planeerimisseadusest tulenev. |
| | | Detailplaneeringu seletuskiri on taotluslikult minimaalne kehtestamiseks vajalik arvestades siiski, et see on aluseks edasisteks projekteerimisteks. Põhiinfo joonistel |
| 2 | OLEMASOLEV OLUKORD | |
| 2.1 | Detailplaneeringu põhjendused | Planeeritav ala asub Kaberla külas, Kuusalu vallas, |
| | | Harjumaal, hajaasustusalal ning Kuusalu valla ja Jõelähtme valla piiril, kus Kuusalu valla üldplaneeringu kohaselt on elamukrunti minimaalsuuruseks 0,36 m ² . Planeeritav ala kujutab endast pikliku kujuga loode-kagu suunalist 9,1 ha suurust maa-ala. Ala ei ole looduskaitse all ning seal kasvab enamjaolt väheväärtuslikku haljastust (ala osaliselt liigniiske), samuti pole maaüksuse lagedal maaosal huumuskiht piisav põllumajanduslikuks tegevuseks, seetõttu on meie arvates hajaasustus seal maa sihtotstarbe jaoks parim lahendus, mis tähendab ka liigniiske ala kuivendust. |
| | | Juurdepääs Kaberla-Kaberneeme maanteelt kulgeb piki pinnasteed läbi Anija metaskonna maade. |
| | | Maaüksus asub hajaasustusalal. Ala on seni kasutusel olnud põllumajandusmaana-metsamaa. |
| | | Planeeritavate elamute elanikud saavad esmased teenused lähikonnast: kauplus, bussipeatus – 1,5 km, marsruuttakso – 0,3 km, lasteaed, arstiabi, apteek Kuusalus – ca 11 km, kauplus – 2 km. Vallas toimuvad õpilasveod. Käesoleva planeeringu kehtestamisega on arvestatud võimalust rajada uusi koduteenuseid pakkuvaid ettevõtteid, mis on jätkusuutlikuks arenguks vajalikud kogu külale. |
| | | Omanikud plaanivad lähiajal terviklikult väljaarendada nii juurdepääsutee kui ka kommunikatsioonid, samuti planeeringuala hoonestada (vt. garantiikirjad) kogu ulatuses, samuti luua firma (hilisemas tulevikus selle aktsiad kokkuleppel üle kohalikule omavalitusele), mis tagab ehitatud trasside pideva ja nõuetekohase ekspluatatsiooni. |
| 2.2 | Maastik | Kogu ala asub looduskaunis asukohas. Maaüksust läbib väike looduslik liigveesäng. Maaala piirneb kagust Kaberla pangaga, teistest külgedest metsaalaga. Planeeritav ala on suure languga edela poole. Olemasolevad hooned puuduvad. |
| | | Pinnas on liivane, loodepoolsest osast liigniiske. |

| 3 | PLANEERIMIS- LAHENDUS | |
|-----|--------------------------|--|
| 3.1 | Krundid | Planeeritud on 17 väikeelamukrunti (s.h. Üks kaassihtotstarbega - ärimaa), üks tootmismaa (puurkaev), üks sotsiaalmaa ja üks teemaa. Elamumaa krundi minimaalsuuruseks on 3600 m ² . |
| 3.2 | Ehitusõigus | Maksimaalne lubatud ehitusalune pind on väikeelamukruntidel 300 m ² . Kruntidel on lubatud rajada kuni 3 hoonet (üks elamu ja kaks abihoonet), maksimaalne korruselisus on 2, harja kõrgus elamul kuni 8 m, abihoonel 4,5 m. Erandina on lahendatud tootmismaa ehitusõigus, milles on lubatud ehitusalust pinda kuni 48m ² . |
| 3.3 | Hoonestus | <p>Määratud hoonestusalade kaugus kruntidevahelistest piiridest on minimaalselt 5m, keskmiselt 15m, jättes hoonete paigutamise suhteliselt vabaks, tagades privaatsuse naaberkrundi hoonetest.</p> <p>Elamute katuseharjad on suunatud paralleelselt või risti siseteega, et vältida hoonete ebakorrapärase paigutust maa-alal. Katusekalle 20 – 45 kraadi.</p> <p>Piirdeaedade rajamisel arvestada, et nende kõrgus ei ületaks 1,2 m. Samuti ei tohi piirdeaedasid paigaldada kuivanduskraavidele lähemal kui 2 m, et mitte takistada nende hooldust</p> <p>Hoonete tulepüsivusaste on min. TP3</p> <p>Ehitusõigus vt. tabel</p> |
| 3.4 | Teed ja liiklus | <p>Kogu Kuusalu vallas on tehtud radoonialased uuringud, kusjuures antud ala ei asu esmaselt radooniohtlikus kohas, siiski täpselt sellel krundil uuringud puuduvad ja on üsnagi kulukad ja aeganõudvad. Käesoleva planeeringuga näeme ette, et iga ehitusprojekti kinnitamisel enne ehitusloa väljastamist nõuda radoonitaseme mõõtmist ja vajadusel konkreetseesse projekti sisse viia radooniohtu leevendavad meetmed.</p> <p>Ligipääs maa-alale Kaberla- Kaberneeme maanteelt on tagatud piki Anija metskonna maadele jäävat metsateed, mis rekonstrueeritakse eraldi projektiga</p> <p>Maa-ala siseteemaa on lahendatud 10,5 kuni 12,5 m laiuse teekoridorina. Planeeritud sisetee otsas asub ümberpööramisplats. Parkimine lahendatakse kruntidel. Kõik teed on ette nähtud muuta asfalt-või uni-kivi kattega teedeks.</p> <p>Käesolevaga tehakse ettepanek määrata teemaa kogu ulatuses avalikult kasutatavaks teeseadustes sätestatud korras.</p> <p>Täpsemaks teeala väljaehitamiseks koostatakse edasised tööjoonised ja –projektid.. Tee projekteerimisel ette näha pinnasevee valgumine teeäärsetesse kuivanduskraavidesse..</p> |
| 3.5 | Haljastus ja heakord | <p>Kõrghaljastust maksimaalselt säilitada, arvestades ehitusalasid.</p> <p>Kruntide haljastamine ja heakord lahendatakse elamute projektide koosseisus.</p> |
| 3.6 | Keskonna-tingimused | <p>Uutes hoonestusprojektides tuleb arvestada keskkonnasõbralike lahendustega</p> <p>Sorteeritud jäätmete konteiner asub sotsiaalmaa servas. Seda tuleb regulaarselt tühjendada vastava ettevõtte poolt. Lisaks paikneb igal elamukrundil oma prügikonteiner. Selle täpne asukoht lahendatakse väikeelamuprojekti koosseisus.</p> <p>Tootmismaa (puurkaevu) rajamisel arvestada olemasolevate puudega. Kogumismahutite ja muu vajaliku paigutamisel arvestada, et likvideeritava haljastuse kogus oleks minimaalne. Tootmismaa eraldamiseks haljasalast tuleb ehitada piirdeaed väravaga, et vältida kõrvaliste isikute sattumist puurkaevu krundile.</p> |

| | |
|-------------------------------------|--|
| 3.7 Kuritegevuse ennetamine | <p>Kuritegevuse riske aitavad oluliselt vähendada järgmised asjaolud :</p> <p>1.Välisvalgustuse väljaehitamine.</p> <p>2. Piiretega ümbritsetud ja heakorrastatud kruntide moodustumine.</p> <p>Soovitame krundiomanikul kasutada ka naabrivalve süsteemi, mis on mujal end siiani liitujate sõnul igati ära tasunud.</p> |
| 3.8 Kujad.Tulekaitse | <p>Tuleohutuse vähendamiseks tagatavad kujad määratakse Eesti Vabariigis kehtiva seadusandluse kohaselt. Minimaalne hoonetevaheline kaugus on 10 m. Igale krundile määratakse vajalik kuja vastavas ehitusprojektis.Hoonete tulepüsimusaste on min. TP3.</p> <p>Vajalik tuletõrje veehulk tagatakse tee servades asuvatest kahest tuletõrjeveereservuaarist,mõlema mahutavus 54m³. Viimastes tagatakse puutumatu veetagavara.</p> |
| 3.9 Servituudid ja piirangud | <p>Käesolevaga ette nähtud kraavistik kulgeb krundipiiridel või nende servas nii, et oleks tagatud vihma- ja põhjavee ärajuhtimisvõimalus kõikidel kruntidel.. Et vältida naaberkruntide üleujutamise ohtu, tuleb tagada kraavistiku funktsioneerimine kogu ulatuses. Seetõttu oleks mõistlik kuulutada planeeritud kraavid avalikult kasutatavateks kraavideks.</p> <p>Krundil pos.nr2 kulgeb krundiservas elektrimadalpingekaabel, millel on servituudi vajadus AS Eesti Energia kasuks. Vastavalt tehn.tingimustele varustatakse käesolevaga planeeritavast alajaamast ka naaberkinnistuid.</p> |
| 4 TEHNOVÕRGUD | |
| 4,1 Veevarustus | <p>Majandusjoogivesi saadakse elamutele uuest projekteeritavast puurkaevust . Arvestuslik veekulu 17 elamule on 17 x0,8= 13,6 m³/ööp. Majaühenduste maakraanidele peab jääma vaba juurdepääs sulgemiseks avarii korral. Viimased tuleb paigaldada mitte ligemale kui 0,5 m kinnistu piirist tee poole.</p> <p>Tuletõrjevesi on eraldi mahutis (a 54m³) ja antakse veevõrku tulekahju korral, Viimastes tagatakse puutumatu veetagavara.</p> |
| 4,2 Kanalisatsioon | <p>Kuna piirkonnas pole tsentraalset kanalisatsioonitorustikku, kasutatakse kruntidel reovee kogumiseks plastist kogumiskaeve.</p> <p>Käesoleva planeeringuga on ette nähtud perspektiivse ühiskanalisatsiooni torustiku koridor.</p> |
| 4,3 Drenaaz | <p>Maaala on osaliselt liigniiske, seetõttu on maaüksusele ettenähtud kuivenduskraavistik, mis kulgeb paralleelselt siseteega ja osaliselt kruntide piiridel. Teeäärne kraav jääb osaliselt elamukruntidele ja osaliselt teemaale, et vältida sade-ja pinnasevee valgumist naaberkruntidele. Maaüksuse madalaimas kohas on settebassein, mis püüab kinni uute kraavide rajamisest tekkiva sette ja kust liigvesi vaikselt pinnasesse vajub.</p> <p>Olemasolev liigveesäng kuulub likvideerimisele seoses uue kuivendusevõrgu väljaehitamisega.</p> <p>Kui projekteerimise käigus otsustatakse siiski drenaazh torru paigaldada,siis drenaaztorustikena oleks soovitatav kasutada filterkangaga kaetud perforeeritud plasttorusid. See torustik võtab vastu vajadusel ka kruntidelt tulevad liigveed.</p> |
| 4,4 Elektrivarustus | <p>Käesolevaga on antud planeeritava Nõmmiku III maaüksuse elektrivarustuse trasside, alajaama ja liitumis- ning transiitkilpide asukohtade põhimõtteline lahendus.</p> |

Detailplaneeringu koostamiseks on Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkonna poolt välja antud elektrivarustuse tehnilised tingimused, mida on järgitud. Selle kohaselt on planeeritud elektrivarustus ka naaberkinnistutele.

Madalpingekaabel tuleb ringistada.

Planeeritava ala elektrikoormuse määramisel on lähtutud juhendist EEI J2:1995 ja maaüksuse valdaja andmetest. Planeeringus on arvestatud eramu peakaitsmeks 3x25 A. Konkreetne objekti elektrienergia vajadus määratakse vastava hoone projektis.

Valdajal täpsustada liitumispunkti täpsed asukohad ja peakaitsme suurused Eesti Energia AS-s. Tekkkivate kinnistute vahelistele teedele näha ette välisvalgustus.

4,5 Side

Lähipiirkonnas puudub sidevarustus, seetõttu pole käesolevaga planeeritud sidelahendust. Kui hiljem tekib vajadus, võib paigutada sidekaabli teemaale sõidutee kõrvale. Seni kasutatakse raadiotelefone.

4,6 Soojusvarustus

Lokaalne, lahendatakse hooneprojekti koosseisus, arvestades keskkonnanõudeid.

projektijuht

Mart Vainu

arhitekt

Inga Pajula

