KADAKAKRAAVI KINNISTU DETAILPLANEERINGU SELETUSKIRI

0 ÜLDANDMED

0.1. Planeeringu objekt ja asukoht:

Kuusalu vald
Põhja küla
Kadakakraavi kinnistu detailplaneering

0.2. Tellija:

Julia Nekrassova
Tallinn
Ik. 47601162213
tel +372 516 7991
E-post julia.nekrassova@unicreditleasing.ee

0.3. Projekteerija:

Raivo Tabri arhitektuuribüroo OÜ
Reg. kood 11904035, reg. nr EEP001917
Tallinn 11317
Pärnu mnt 139C
Tel. +372 5340 6087
Volitatud arhitekt: Raivo Tabri
Arhitekt: Siim Sepp

0.4. Detailplaneeringu lähtedokumendid:

Kuusalu Vallavolikogu otsus 26. juuni 2013 nr 34.
Põhja küla Kadakakraavi kinnistu detailplaneeringu algatamine, lähteülesande, ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine.
Kuusalu valla üldplaneering.
Harju Maakonna teemaplaneeringu rohevõrgustiku tuumala.
Planeeritava ala topo-geodeetiline plaan RR Geoteenused OÜ, töö nr RR-04-13, 04.01.2013

1. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Kuusalu Vallavolikogu otsus 26. juuni 2013.a nr 34. Põhja küla Kadakakraavi kinnistu detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine. Ettepaneku detailplaneeringu algatamiseks tegi endine kinnistu omanik Divitas Invest OÜ, juhatuse liige Igor Sumarok. Seisuga mai 2016.a. kirjutas detailplaneeringu koostamise, koostamise rahastamise ja elluviimise lepingu alla Kadakakraavi kinnistu kinnistusraamatu järgne omanik Julia Nekrassova

Andmed Kadakakraavi kinnistu kohta: katastritunnus 35201:002:0758, kinnistu suurus 31 860 m2 ja maakasutuse sihtotstarve 100% maatulundusmaa. Kadakakraavi kinnistu asub u 330m kaugusel Kolga lahe lõuna kaldast ning u 600 m kaugusel Kuusalu – Valkla teest.

2. KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS, FUNKTSIONAALSED SEOSED

Kadakakraavi kinnistu asub kehtiva Kuusalu valla üldplaneeringu kohaselt nn valgel alal, mis on määratlemata juhtfunktsiooniga maa. Kuusalu valla üldplaneeringu p 6.7 kohaselt maa sihtotstarbe muutmist ei piirata. Kadakakraavi kinnistule seab omad piirangud Harju maakonna teemaplaneeringu järgne rohevõrgustiku tuumala T9.

Kuusalu Vallavalitsuse poolt koostatud Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine näitab, et algatatud detailplaneering ei too kaasa olulisi keskkonna muutusi. Küll aga peale Kadakakraavi kinnistu detailplaneeringule täiendavate kooskõlastuste määramist otsustas Harju maavalitus, et vastavalt Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lg 6 kohaselt tuleb enne keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse üle otsustamist küsida seisukohta Keskkonnaametilt. (Harju maavalituse kiri Punkt 4 ja 5).

Kadakakraavi kinnistu paikneb naaberkinnistute suhtes järgnevalt: üks läänepoolne naaber on Uuekadaka kinnistu, maasihtotstarbega – 100% elamumaa ja mis on hoonestatud maksimaalselt viie hoonega. Kadakakraavi kinnistu teine läänepoolne naaber on Kadaka 4 kinnistu, 100 % maatulundusmaa, põhjapoolne naaber on Kadakaranna kinnistu, 100% maatulundusmaa, idapoolne naaber on Angekõrve kinnistu, 100% maatulundusmaa ja lõunapoolne naaber on Platsikadaka kinnistu, 100 % maatulundusmaa. Kõikidele eelpool loetletud kinnistutele on algatatud detailplaneeringud, välja arvatud Angekõrve kinnistu.

Kadakakraavi kinnistu detailplaneering arvestab Keskkonnaameti kirjaga 13.07.2016 nr 7-9/16/7931-2, „Kadakakraavi kinnistu detailplaneeringu kooskõlastamisest" ning vastavalt sellele koostab selgitava tabeli seletuskirja juurde ning graafilise plaani „Rohevõrgustik ja naaberplaneeringud" joonis nr. DP-04, mis kajastavad Põhja küla territooriumi rohevõrgustiku tuumalal T9 algatatud, kehtivaid ja vastuvõtud detailplaneeringuid.

TABEL 1. Põhja küla territooriumi rohevõrgustiku tuumalal T9 algatatud, kehtivaid ja vastuvõtud detailplaneeringuid.

Planeering	Kinnistu uus nimi	Staatus	Eesmärk	Planeeritavate kruntide arv	Planeeritavate kruntide suurus ha	Hoonestusalune pind m2
Kruusaaugu		algatatud	EÕ, MSM	1	1,29	
Platsikadaka		algatatud	J, EÕ, MSM	2	1	
Uuekadaka		eskiis	J, EÕ	2	1*	900*
Kadaka 4	Sookadaka	algatatud	EÕ, MSM	1		
Kadakaranna		eskiis	J, EÕ, MSM	2	0,6/0,8	300/300

Raivo Tabri Arhitektuuribüroo OÜ
Registri kood 11904035
MTR reg. nr. EEP001917
Pärnu mnt 139 C, 11317 Tallinn
tel +372 5340 6078
info@tabri.ee
RAIVO TABRI ARHITEKTUURI BÜROO

Kadaka 3	Tormikadaka	algatatud	EÕ, HML	1	1,3	370
	Kadakanõmme	kehtestatud	EÕ; MSM	1	1,4	550
Kadaka 1	Merikadaka	kehtestatud	EÕ, MSM	1	0,3	200
Vaga		kehtestatud	J, EÕ, MSM	12	0,3-1,2	170-532
Kuusiku III, V, VI, VII		kehtestatud	J, EÕ, MSM	47	0,2-0,6	270-450
Välja-Jüri I		kehtestatud	J, EÕ, MSM	15	0,2-0,4	250
Kaljusaare		kehtestatud	J, EÕ, MSM	10	0,3	275

J-jagamine
EÕ - ehitusõiguse määramine
MSM - maasihtotstarbe muutmine
HML - hoonestusala muutmine ja laiendamine
* kehtiva DP andmed.

3. PÕHJENDUSED KUUSALU VALLA ÜLDPLANEERINGU MUUTMISEKS

3.1.1. Kadakakraavi kinnistu detailplaneeringu koostamisel on tuginetud Kuusalu valla üldplaneeringule, Kuusalu Vallavalituse poolt väljastatud Kadakakraavi kinnistu detailplaneeringu lähteülesandele ja Harju Maavalituse kirjale 07.03.2016 nr 6-7/578, Kadakakraavi kinnistule täiendavate kooskõlastuste määramise kohta.
Kadakakraavi kinnistu detailplaneeringuga moodustatud kaks elamumaa krunti on peaaegu 1,5 ha suurused, mille puhul Kuusalu valla üldplaneering ei näe ette detailplaneeringu koostamise kohtust, sest sellise suurusega krundid ei mõjuta Kuusalu valla üldplaneeringu järgi ol.ol. elu- ja looduskeskkonda. Kahjuks eelpool toodut ei saanud Kadakakraavi kinnistu planeerimisel arvestada, kuna tuli olemasoleva Kadakakraavi 3,18 ha suurusest kinnistust ette näha 2732 m2 suurune krunt transpordimaa jaoks, et tagada piirkonnale avaliku kasutusega juurdesõidutee. Sellest tingitult tuli Kadakakraavi kinnistule koostada detailplaneering, millega sai moodustatud kaks elamumaa krunti vastavalt 1,45 ha ja 1,41 ha ja üks 416 m2 suurune tootmismaa krunt tuletõrje veevõtukohale ning projekteeritud puurkaevule.

3.1.2. Kuusalu valla üldplaneeringu järgi jääb Kadakakraavi kinnistu niinimetatud valgele alale, millele võib koostada detailplaneeringut ning vastavalt sellele muuta ka kehtivat üldplaneeringut läbi detailplaneeringu. Detailplaneeringu graafilise materjali osa joonis DP-00 „Väljavõte Kuusalu valla üldplaneeringust" kajastab Kadakakraavi kinnistu detailplaneeringu ala (punane kriipsjoon), millega muudetakse/tehakse ettepanek Kuusalu valla üldplaneeringu muutmiseks nii, et kehtiva üldplaneeringu järgne niinimetatud valge ala saaks määratud hajaasustuse printsiipidel (moodustatavate kruntide suuruseks ca 1,45 ha) hoonestatud elamualaks;

3.1.3. Kadakakraavi detailplaneeringu koostamisel on veel lähtutud Harju Maavalitsuse poolt kehtestatud teemaplaneeringuga „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" – roheline võrgustik, mis annab selge sõnumi selle kohta, et rohevõrgustiku tuumalade planeerimise eesmärgiks ei ole ulatusliku "rohelise pinna" määratlemine ja selle majandustegevusest välja jätmine, vaid eelkõige loodus- ja keskkonnakaitseliselt põhjendatuma ruumi struktuuri tagamine, tuginedes

Raivo Tabri Arhitektuuribüroo OÜ
Registri kood 11904035
MTR reg. nr. EEP001917
Pärnu mnt 139 C, 11317 Tallinn
tel +372 5340 6078
info@tabri.ee
RAIVO TABRI ARHITEKTUURI BÜROO

erinevatele arengusuundumustele, infrastruktuuride paiknemise ja vajaduste analüüsile, nagu seda Kadakakraavi kinnistu detailplaneering ette näeb.

3.1.4. Detailplaneeringuga moodustatavad elamumaa krundid suurustes 14 074m2 ja 14 576m2 jäävad ligilähedaseks soovituslike krundi suurustega rohevõrgustiku alale lubatud planeeritavate kuni 20 000m2/2ha suuruste elamumaakruntidele. Esitatud Kadakakraavi planeeringulahendust toetab ka Harju Maavalitsus (kiri 07.03.2016 nr 6-7/578, P.1) , kes tegi järelevalvet/määras täiendavad kooskõlastused Kadakakraavi kinnistu detailplaneeringule.

3.2. Kadakakraavi kinnistu detailplaneering annab järgmised põhjendatud vajadused, miks on vaja rohevõrgustiku tuumalale planeerida uus hajaasustuse piirkonna printsiipidel elamuala:
3.2.1. Kadakakraavi kinnistu koos naaberkinnistutega Kadaka 1, Kadakakalda, Kadakaranna, Kadaka 4, Uuekadaka, Platsikadaka ja Kruusaaugu moodustavad koos sellise hajaasustuse tingimustele vastava elamuala (krundi miinimumsuurused 3600m2), mis moodustab kui üleminekuala juba rohevõrgustiku tuumalale projekteeritud/väljaehitatud nii nimetatud Kuusiku tiheasustusega elamukvartali (vt. joonis DP-04 „Rohevõrgustik ja naaberplaneeringud);

3.2.2. Käesolev Kadakakraavi kinnistu detailplaneering ei muuda Kuusalu valla üldplaneeringu lisa, „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" rohevõrgustiku tuumala T-9 planeeringuga määratud piire. Rohevõrgustike piire ei muudeta, kuna antud DP lahendusega tagatakse loomadele liikumiskoridor - rohevõrgustiku funktsionaalne toimimine mööda ca 100 meetri laiust rannaala. (vt joonis „Rohevõrgustik ja naaberplaneeringud, DP-04").

3.2.3. Kadakakraavi detailplaneering annab võimaluse korrastada maakorralduslikud lahendused, infrastruktuuride paiknemise lahendused ja ka funktsionaalselt kogu ol.ol. väljakujunenud hajaasustuse printsiipidel projekteeritud, osaliselt juba valmis ehitatud ning Kuusalu VV poolt algatatud detailplaneeringutega planeeritavad kinnistud.
Kokkuvõtlikult võib öelda nii, Kadakakraavi kinnistu planeerimine rohevõrgustiku tuumalale on põhjendatud sellega, et käesolev planeering annab võimaluse tagada kogu elamualale heade tavadele tugineva hajaasustuse printsiipidel projekteeritud loodus-, elu- ja keskkonnakitseliselt põhjendatud lahendused.
3.2.3.1. Rohevõrgustiku tuumalal oleva Kadakakraavi kinnistule kahe elamumaa krundi, transpordimaa krundi ja tootmismaa krundi moodustamise põhjenduseks on see, et läbi antud planeeringu tagatakse ol.ol. juuresõidutee väljaehitamise võimalus, nii et ol.ol. tee saab läbi planeeringu kehtestamise avaliku kasutusega teeks. Kadakakraavi kinnistu omanik annab planeeringuga moodustatud 2 732 m2 suuruse krundi üle omavalitsusele koos omal krundil väljaehitatud juurdesõiduteega. Antud lahendus tagab paremad tingimused ol.ol. ja projekteritud infrastruktuuride rajamiseks (elektrivarustus, tänavavalgustus, piirkonna üleujutuste eest kaitstavate ol.ol. ja projekteeritavate kraavide rajamiste võimalused jne.)
3.2.3.2. Kadakakraavi kinnistu detailplaneering lahendab samuti ära antud küla osale tuletõrjeveevõtu koha väljaehitamisega paremad tingimused tulekustutuse võimekuseks (seda võimekust saab kasutada ka rohevõrgustiku looduskeskkonna kaitsmiseks tulekahjude eest)

3.3. Mis tingimustel saab/võiks elamuid rohevõrgustiku tuumalale ehitada:
3.3.1. Kuusalu valla üldplaneering näeb ette hajaasustusaladel detailplaneeringu koostamise kohustuse, seega võib öelda, et koostatud detailplaneering arvestab Kuusalu Valla üldplaneeringuga.

3.3.2. Kadakakraavi detailplaneeringu koostamisel on arvestatud sellega, et planeeritaval alal kaitstakse olemasolevat looduskeskkonda (väärtuslikke taime kooslusi, kõrghaljastust jne),

Raivo Tabri Arhitektuuribüroo OÜ
Registri kood 11904035
MTR reg. nr. EEP001917
Pärnu mnt 139 C, 11317 Tallinn
tel +372 5340 6078
info@tabri.ee
RAIVO TABRI ARHITEKTUURI BÜROO

3.3.3. Maakonna rohevõrgustiku tuumala T9 ümber kujundamine käesoleva detailplaneeringuga on korraldatud nii, et kahest moodustatud elamumaakrundist jääb osa krundist kasutusse looduslikku metsa- ja heinamaa kruntidena. Moodustud elamumaakrundi idapiirile jääv ca 50.0m laiune looduslik ala ja kahe krundi vahele jääv 60.0m laiune ala, mida ei tohi eraldada piirdeaiaga, moodustab terviku rohevõrgustiku tuumalaga T9, millega tagatakse olemasoleva rohevõrgustiku säilimine.

3.3.4. Kadakakraavi kinnistu detailplaneering tugineb samuti Kuusalu Vallavalitsuse poolt väljastatud detailplaneeringu lähteülesandele, kus vallavalitus võimaldab detailplaneeringut koostada antud kinnistule sellepärast, et antud Põhja küla osale on välja kujunenud hajaasustuse tingimustele elamuala.
Planeeritud juurdepääs/juurdesõit Kadakakraavi kinnistule toimub olemasoleva külatee kaudu (detailplaneering tee ettepaneku ol.ol. külatee nimetada Meresiiliku teeks), mis ületab planeeritud tee laiuslikus osas Kadaka Tee kinnistu. Vastavalt Kuusalu Vallavalitusele esitaud Kadaka Tee kinnistu omaniku Kadri Nõmm teabele, kuulub Kadaka tee kinnistu eraomandisse ja sellel liikumine on piiratud kaasomanike kasutuskordadega.

3.3.5. Arvestades sellega, et Kadakakraavi kinnistuga piirnevatele naaberkinnistutele on samuti algatatud detailplaneeringud, siis sellest võib välja lugeda Kuusalu Vallavalitsuse seisukoha, et Põhja küla antud piirkonda kujuneb välja olemasolevatele hajaasustusega kinnistutele lisaks uus hajaasustuse piirkonnale omastel printsiipidel elamuala, kus moodustatavad krundid peavad olema maksimaalselt 1,4ha -2,0ha suurused, et tagada nii elukorraldus loodust kaitsva rohevõrgustiku tuumalal.

3.3.6. Planeeritud kaks elamumaakrunti jagunevad mõtteliselt kaheks osaks – mõlema elamumaakrundi läänepoolne osa, mis piirneb olemasoleva teega on planeeritud jätta hoonestusega alaks, kuhu võib projekteerida ühe elamu ja kuni neli abihoonet. Planeeritud hoonestusala piirile võib ette näha ka piirdeaia väljaehitamise. Mõlema elamumaakrundi läänepoolse piiri äärde jääv 50,0m laiune ala on planeeritud jätta looduslikuks metsa ja rohumaaks nii nagu ta täna ka on. Antud looduslikku ala hooldab ja korrastab krundi omanik. Krundi põhja- ja läänepiiril olevale kraavile on planeeritud 4,0m laiune kallasrada, millega tagatakse ligipääs kraavi hooldamiseks ning samuti tagab kallasrada looduses liikuvale inimesele ligipääsu rohevõrgustiku tuumalale T9.

4. LÄHTEANDMED

Detailplaneeringu koostamisel on planeerijal olnud kasutada järgmised lähteandmed:

- Kuusalu Vallavolikogu otsus 26. juuni 2013.a nr 34. Põhja küla Kadakakraavi kinnistu detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine;
- Kuusalu valla üldplaneering;
- Harju maakonna rohevõrgustiku teemaplaneering;
- RR Goteenused OÜ poolt koostatud Kadakakraavi krundi topo-geodeetiline alusplaan M1:500
- eestis kehtivad seadused ja seadustest tulenevad õigusaktid

4.1. Asukoht

Planeeritav Kadakakraavi kinnistu asub Põhja külas, Kuusalu vallas, Harju maakonnas. Asukoht on näidatud DP jooniste graafilises osas, leht - asukohaskeem.

4.2. Kitsendused maakasutusele

Rohevõrgustiku tuumalal T9. Soovituslik moodustatud kruntide suurus võiks olla ca 2ha.

4.3. Tehnovarustus

Kadakakraavi kinnistu lääne küljes asub lahtine kraav ja kitsas kruusatee.

4.4. Maa kuuluvus

Raivo Tabri Arhitektuuribüroo OÜ
Registri kood 11904035
MTR reg. nr. EEP001917
Pärnu mnt 139 C, 11317 Tallinn
tel +372 5340 6078
info@tabri.ee
RAIVO TABRI ARHITEKTUURI BÜROO

Kadakakraavi kinnistu kuulub Julia Nekrassova'le

4.5. Hoonestus

Kadakakraavi kinnistu on hoonestamata. Vastavalt Maa-ameti kaardiserverile ei paikne planeeringualal ega selle läheduses ajaloo-, kultuuri- või arheoloogilise väärtusega objekte

4.6. Teed

Sõites Kadakakraavi kinnistule tuleb Kuusalu – Valkla teelt maha sõita, sealt edasi sõita mööda riigiteed /avaliku kasutusega vallateelt kuni Kadaka transpordimaa kinnistuni. Kadaka tee kinnistule ei ole tänase seisuga vormistatud teekasutuse servituuti Kadakakraavi kinnistu tarvis, kuna käib kohtuvaidlus Kadaka tee kinnistu omandiõiguse jagamiseks. Detailplaneeringu projekti juurde OSA 4 ja kooskõlastuste koondtabelis on toodud Kadaka tee kinnistute omanike kooskõlastused võimaliku teekasutuse kohta. Kindlasti tuleb Kadaka tee kinnistule seada teekasutuse servituut Kadakakraavi kinnistust ülesõidu tarvis. Kadaka tee kinnistust ülesõites jõuame Kadaka-Nõlva kinnistule, millele on Kadakakraavi kinnistu kasuks seatud teekasutuse servituut, edasi üle Kruusaaugu kinnistu sõites on Kruusaaugu kinnistule seatud teekasutuseks reaalservituut Kadakakraavi kinnistu kasuks. Edasi sõites üle Platsikadaka kinnistu on Platsikadaka kinnistule seatud teekasutuse servituut Kadakakraavi kinnistu tarvis. Kadakakraavi kinnistu kasuks seatud teekasutuse servituudid on ära toodud Julia Nekrassova kinnisturaamatu väljavõttes, mis asub DP kaustas OSA 3, punk 3.4.

Kadakakraavi kinnistule planeeritud liiklusmaa krunt on avaliku kasutusega ja mis antakse peale juurdesõidutee välja ehitamist üle Kuusalu Vallale, või siis lepitakse täpse sõidutee kasutamise kord kokku Kuusalu Vallavalitsusega.

4.7. Haljastus

Kadakakraavi kinnistu on kaetud metsaga. Metsa keskmine vanus on 80 aastat ja domineerivaks puuliigiks on sanglepp, vähem leidub kaske. Puude keskmiseks kõrguseks on 18m.

Keskkonnaregistri andmeil alal kaitstavaid liike ja EL loodusdirektiivi kohaseid kaitset vajavaid elupaigatüüpe ei leidu

5. PLANEERIMISE ETTEPANEK

5.1. Kruntimise ettepanek

Kadakakraavi kinnistu jagatakse kaheks ca 14 500m2 suuruseks elamumaakrundiks üheks tootmismaa krundiks, kuhu on planeeritud 54 m3 suurune tuletõrje veevõtumahuti ja puurkaev kahe moodustatud ehituskrundi varustamiseks joogi- ja tarbeveega ning üheks transpordimaa krundiks, kuhu jäävad kraav ja olemasolev pinnastee.

Planeeritud kaks elamumaakrunti jagunevad mõtteliselt kaheks osaks – mõlema elamumaakrundi läänepoolne osa, mis piirneb olemasoleva teega on planeeritud jätta hoonestusega alaks, kuhu võib projekteerida ühe elamu ja kuni neli abihoonet. Planeeritud hoonestusala piirile võib ette näha ka piirdeaia väljaehitamise.

Mõlema elamumaakrundi läänepoolse piiri äärde jääv 50,0m laiune ala ja kahe krundi vahele planeeritud 60m laiune ala jääb looduslikuks metsa ja rohumaaks nii nagu ta täna ka on. Antud looduslikku ala hooldab ja korrastab krundi omanik. Krundi põhja- ja läänepiiril olevale kraavile on planeeritud 4,0m laiune kallasrada, millega tagatakse ligipääs kraavi hooldamiseks ning samuti tagab kallasrada looduses liikuvale inimesele ligipääsu rohevõrgustiku tuumalale T9.

Moodustud elamumaakrundile jääv looduslik ala moodustab terviku rohevõrgustiku tuumalaga T9, millega tagatakse olemasoleva rohevõrgustiku säilimine.

5.2 Hoonestuse ettepanek ja arhitektuursed tingimused

- Moodustatud elamukrundile kavandatakse üks (1) üksikelamu ja kuni neli (4) abihoonet;
- Üksikelamud rajatakse maksimaalselt kahekorruselised, kõrvalhooned ühekordsed. Planeeritavate elamute maksimaalne kõrgus maapinnast 8,5 m, kõrvalhoonete kõrgus maapinnast kuni 7 m;

Raivo Tabri Arhitektuuribüroo OÜ
Registri kood 11904035
MTR reg. nr. EEP001917
Pärnu mnt 139 C, 11317 Tallinn
tel +372 5340 6078
info@tabri.ee
RAIVO TABRI ARHITEKTUURI BÜROO

- Üksikelamud seotakse soovituslikult krundi läänepiirist vähemalt 8,0 m kaugusele planeeritud hoonestusalale;
- Katuse harjajoon kas risti või paralleelne krundi läänepoolse hoonesetusala piiriga/krundi lääne piiriga;
- Abihooned seotakse krundi hoonestusalale vabaplaneeringu järgselt;
- Katusekalle elamu põhimahus 25-45°, elamu kõrvalmahus ja abihoonel 0-45°
- Üksikelamute ja abihoonete ± 0.00 I korruse põrandapinnad tuleb siduda olemasolevast maapinna absoluutkõrgusest + 1,5m kõrgemale, kuna olemasolev piirkond on üleujutuse ohuga ala;
- Hoonete välisviimistlusel kasutada puitu, savikivi, looduslikke kivimaterjale, kuid mitte naturaalseid materjale imiteerivaid materjale ning samuti ei ole soovitav kasutada krohvipinda;
- Soovituslikud katusekatte materjalid on valtsplekk, puitlaud, sindel või laast, katusekivi;
- Piirdeaia võib kavandada ainult planeeringuga määratud hoonestusala joonele välja arvatud krundi läänepiirile. Piire rajada puit- või teraspostidel kas puitlipp või terasvõrkpiire max kõrgusega 1,5 m;
- Projekteeritavate hoonete arhitektuurne ilme peab kajastama 21 saj. kaasaegsele elukeskkonnale mõeldud/sobivaid arhitektuuristiile, ning samas peab kõik see sobituma planeeritava Põhja küla elamualale. Ühele krundile projekteeritud hooned peavad moodustama arhitektuurse tervik lahenduse;
- **Kadakakraavi detailplaneeringu ettepanekuga, soovime olemasolevale külateele/planeeritud transpordimaale anda nimeks Meresiiliku tee.**

5.3. Haljastus ja heakord

Olemasolev kõrghaljastuse tuleb säilitada moodustatud krundi sellel alal, mis ei ole planeeritud hoonestusalaks. Üldjuhul tuleb säilitada väärtuslik kõrghaljastus. Hoonestusalal võib planeerida puude maha võtmist, mis takistavad nii krundile valguse tulekut, kui ka neid puid mis jäävad planeeritavate hoonete alla.

5.4. Teed ja platsid

Olemasolev pinnastee laiendatakse vastavalt põhijoonisel toodud tee lõikele. Tuletõrje veevõtukoha juurde nähakse ette autode ümberpööramise plats 12x12m. Transpordimaa krundile on määratud insenervõrkude tarvis servituudiala/koridor, kuhu on planeeritud elektrivarustus koos tänavavalgustusega ning perspektiivis on võimalik antud teemaale projekteerida samuti sidevõrgu ning ühisvee ja kanalisatsiooni trassid. Teemaale projekteeritud trassikoridorid võimaldavad perspektiivis välja ehitada kõik vajalikud infrastruktuuri taristud.

5.6. Kruntidele hoonete sidumisel tuleb arvestada sellega, et rannaalal on võimalikud üleujutused. Soovitav hoonete ± 0.00 põrandapind siduda mere pinnast vähemalt + 2.0 m kõrgusele

6. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

6.1. Kadakakraavi kinnistule projekteeritud kahte elamumaakrunti ja tuletõrjeveemahutit varustatakse joogi- ja tarbeveega Kadakakraavi planeeringualale moodustatud tootmismaale projekteeritud puurkaevu baasil. Projekteeritud tootmismaa krundi Pos.4 omanikeks/kaasomanikeks on elamumaa krundi Pos.2 ja Pos.3 omanikud. Kavandatav veetrasside kulgemine mõlema ehituskrundi hoonestusaladeni on antud tehnovõrkude koondplaani joonisel TRT-01

6.2. Mõlemale Kadakakraavi kinnistule planeeritud elamumaa krundile on kavandatud reovee omapuhasti koos imbväljakuga. Reovee puhasti koosneb mehaanilisest puhastist (septikust) ja bioloogilisest puhastist, mis kõik kokku moodustab reovee omapuhasti. Septiku sanitaarkaitseala/kuja on 5m ja imbväljaku sanitaarkaitseala/ kuja on 10.0m.

Raivo Tabri Arhitektuuribüroo OÜ
Registri kood 11904035
MTR reg. nr. EEP001917
Pärnu mnt 139 C, 11317 Tallinn
tel +372 5340 6078
info@tabri.ee
RAIVO TABRI ARHITEKTUURI BÜROO

6.3. Kanalisatsiooni välistorustiku läbilaskevõimeks on arvestatud kuni Q=3,5 l/sek ja ehitatakse PVC 110 torust. Vee- ja kanalisatsioonitorustiku liivaluse minimaalne paksus on 200 mm. Aluskiht tihendada 90% tihedusastmeni vältides aluspinnase rikkumist. Kinnistu omanikud peavad torustikud üle vaatama enne kaevikute täitmist. Vee- ja kanalisatsioonitorud katta 200 mm paksuse liivakihi ja sellele paigaldada kaevepinnas.

7. ELEKTRIVARUSTUS

7.1. Elektrivarustus lahendatakse detailplaneeringu mahus vastavalt tehnovõrkude valdajate (Eesti Energia Elektrilevi OÜ) poolt väljastatud tehnilistele tingimustele.
Kadakakraavi kinnistu elektrivarustuse lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju Regiooni tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr. 214225, 11.10.2013.
Juhendmaterjalid:
Kadakakraavi kinnistule on planeeritud 2 tk individuaalelamut 2x3L 25 A ning 1 kanalisatsioonimahuti / võimalik pumpla 3L 10 A /. Planeeritud on liitumine kilpides LK- igale majale oma arvestikoht / 2 tk 2-kohalist; + LK-VV perspektiivsele välisvalgustusele /. Antud mahus ei arvestata. Hoonete kinnistute piiridele teealasse on planeeritud liitumis- ja jaotuskilbid. Maa-aladele planeeritud 0,4 kV kaabli ühenduskoht on: Põhjaküla 10/0,4 kV aj F-3 jaotuskilbist 39058JK.
Kaablid on planeeritud kogu ulatuses kaitsetorudes, muidu 70 cm sügavusel aga tee all 1,0 m sügavusel tugevdatud kaitsetorus.
0,4 kV kaablitele on ettenähtud servituudid kõikidel kinnistutel, mida kaablid läbivad. Kaabliservituut on arvestatud kogu Kadakakraavi kinnistu ulatuses, kuigi esialgu kulgeb kaabel vaid JK-2-ni.
Liitumiskilbid on võimalikult planeeritud mitmekohalistena ja on planeeritud alati vabalt teenindatavad. Liitumiskilpide toide on planeeritud 0,4kv kaablitega toitega jaotuskilpidest JK. 0,4kV kaabelliinid on planeeritud sõidutee äärde. Planeeritud 0,4kV toitekaabli trassi pikkus 170m kaabliga 0,4kV max Al 4G240mm².

0,4kV jaotuskilpe JK- on 2 tk ja liitumiskilpe LK- on 2 tk.
0,4kV jaotuskilpide toitekaableid 170 m kaabliga max A240mm².
Liitumiskilpide toitekaableid 2 x 2 m kaabliga A25 mm², asuvad jaotuskilpide kõrval.

7.2. Tänavavalgustus.
Kadakakraavi kinnistu liiklustee äärde on planeeritud perspektiivselt tänavavalgustus. Maa-ala kaablile on reserveeritud, Käesoleva DP-ga ei ole ette nähtud välisvalgustuse väljaehituse tööd. Perspektiivis väljaehitatava tänavavalgustus on planeeritud 6m kõrguste kooniliste metallmastidega betoonvundamendil. Kokku mahub lahendusse 5 masti. Valgustid BOSPHORUS C150 naatriumlambiga 50 W on paigaldusega masti tipule ja valgustusvõrk on maakaabliga plasttorus ∅75mm. Tänavavalgustuse ja elektrivarustuse kaablid on planeeritud paigaldada 0,7m sügavusele ja ristumisel teedega 1,0 m sügavusele planeeritud teede pinnast.
Planeeritud tänavavalgustuse võimsus 0,25 kW.
Välisvalgustuse ühenduskoht. oleks sama, mis elektritoitekaablile. Jaotuskilbi 39058JK juurde planeerida välisvalgustuse liitumiskilp LK-VV.
seletuskirja koostas: elektriinsener Juhan Oja

8. SIDEVARUSTUS

Elion Ettevõtted AS on väljastanud tehnilised tingimustele tingimused nr 17291728. Selles on öeldud, et antud piirkonnas puudub Elioni maakaablivõrk, planeeringualale tuleks sidevarustus lahendada Elioni raadiolahendusena. Sidetrassi antud detailplaneeringu projektiga ei planeerita.
Juhul, kui kunagi tekib soov sidetrassi arendada, on selle tööga sidekaablile trassi võimalik asukoht näidatud projekteeritud teemaale. Samuti oleks sel juhul võimalik kasutada teisi traadita sidelahendusi, valiku peab tegema omanik.

Raivo Tabri Arhitektuuribüroo OÜ
Registri kood 11904035
MTR reg. nr. EEP001917
Pärnu mnt 139 C, 11317 Tallinn
tel +372 5340 6078
info@tabri.ee
RAIVO TABRI ARHITEKTUURI BÜROO

9. TULEOHUTUSE ABINÕUD

ALUS: Majandus- ja taristuministri 02. juuni 2015.a määrus nr.54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ EVS 812-6:2012/A1:2013 „Tuletõrje veevarustus“ EVS 812-7:2008 Ehitisele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus.

PLANEERITUD LAHENDUS

Kadakakraavi kinnistu detailplaneeringus käsitletavad hooned kuuluvad tulepüsivusklassi TP3, mille puhul peab naaberkruntide vaheliste hoonete vahekaugus olema minimaalselt 8 m. See tingimus on detailplaneeringus täidetud – hoonete vahekaugused erinevatel kruntidel on ca 30m. Juurdesõiduteede minimaalne laius kavandatakse 4,4 m.

Kuna tegemist on tupikteega siis tehakse päästeauto tarvis ümberpööramisplats tuletõrje veevõtukoha juurde. Platsi mõõdud on minimaalselt 12x12m. Tulekustutusvesi lahendatakse veemahutiga. Tegemist on kinnise mahutiga, mille maht on 36 m3. Alus veekogusele: EVS 812-6:2012 ja EVS 812-6:2012/A1:2013 p.5.3 märkus 2 (kui tulekustutusvesi tagatakse kinniste anumatega, võib tulekahju kestvust arvestada 1 tund, kui tagatakse vähemalt 30 m vahekaugus veevõtukohast hooneni ja kuiva hüdrandi ühendused mahutiga (vastavalt standardi lisas G näidatud lahendustega).

Veevõtukoha kaugus planeeritavatest eluhoonetest (2 tk) ei ole üle 100 m.

10. KEHTIVAD PIIRANGUD

Detailplaneeringu alale planeeritavate tehnorajatiste osas on kohustus seada isiklik kasutusõigus tehnovõrkude omanike kasuks.

10.1. Elektritaristute kaitsevöönd:

Mõlemale poole mp elektrikaablit on kaitsevöönd 1,0m. Seal võib töid teostada Elektrilevi loal.

10.2. Veetorustike kaitsevöönd:

Mõlemale poole veetrassi on kaitsevöönd 2,0m, seal võib töid teostada trasside valdaja loal.

10.3. Reovee omapuhasti kanalisatsioon ja planeeritud imbväljakute kaitsevöönd:

Mõlemale poole kanalisatsioonitrassi on kaitsevöönd 2,0m, septiku kaitsevöönd/kuja on 5,0m ja imbväljaku kaitsevöönd/kuja on 10.0m.

10.4. Kraavide kaitsevöönd on 2,0m.

10.5. Hoonestuse lubatud kaugus tuletõrje veevõtukohast on 30.0m.

10.6. Sidetrassi kaitsevöönd:

Mõlemale poole sidetrassi on kaitsevöönd 2,0m, seal võib töid teostada trasside valdaja loal.

11. KESKKONNAKAITSE ABINÕUD

Planeeritud maa-ala keskkonnakaitselised abinõud on järgmised:

11.1. Jäätmed kogutakse ja hoiustatakse omal krundil. Regulaarse äraveo osas sõlmida leping seda teenust pakkuva firmaga.

11.2 Planeeritavad teed rajatakse tolmuvaba kattega.

Vertikaalplaneerimisel tuleb võimalikult suures mahus ära kasutada ehitustsoonis asuvat rajamistöödeks sobivat pinnast.

11.3 Planeeritud kruntidele haljastuse rajamine.

10.4 Vastavalt planeeringu lahendusele on mõlemale krundile planeeritud kohustusliku kõrghaljastusega ala, mis tagab rohevõrgustiku tuumala T9 säilimise. Antud alale on piirete rajamine keelatud.

Raivo Tabri Arhitektuuribüroo OÜ
Registri kood 11904035
MTR reg. nr. EEP001917
Pärnu mnt 139 C, 11317 Tallinn
tel +372 5340 6078
info@tabri.ee
RAIVO TABRI ARHITEKTUURI BÜROO

12. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD ABINÕUD

12.1. Aluseks on võetud Eesti Standard EVS 809-1:2002. Kuritegevuse ja vandalismi riskide vähendamiseks on mitmeid võimalusi. Planeeringu koostamisel tuleb planeerimisvõtete ja – lahenduste kaudu viia miinimumini ebaturvaliste paikade teke. Nii vähendab kuritegevuse riski asjaolu, et territooriumilt ei ole kavandatud autodega läbisõitu.

12.2. Kuritegevuse ennetamisel tuleb tagada:

- kinnistule juurdepääsude asukohad varustatakse suletavate väravatega.
- Hoonestamisel on soovitatav arvestada kuritegevust vähendavate meetmetega:
- tänava ja hoovivalgustuse rajamine ja korrashoid, mis vähendab elanike kuriteohirmu ja pidurdab kurjategijaid;
- piirkonna hea jälgitavus, nt. naabri- ja videovalve;
- võimalike varjumiskohtade rajamise vältimine;
- sissepääsude arvu piiramine;
- korralikud piirded;
- hästivalgustatud teed;
- varguste ja sissemurdmiste riski vähendamiseks soovitada hoonete projekteerijail kasutada turvalisemaid aknaid, uksi jm. võtteid.

Seletuskirja koostas Raivo Tabri

Raivo Tabri Arhitektuuribüroo OÜ
Registri kood 11904035
MTR reg. nr. EEP001917
Pärnu mnt 139 C, 11317 Tallinn
tel +372 5340 6078
info@tabri.ee
RAIVO TABRI ARHITEKTUURI BÜROO