

**KABERLA KÜLA  
LIIVANÕMMIKU (end. Nõmmiku II) KINNISTU  
DETAILPLANEERING**

**Kaberla küla, Kuusalu vald  
Harjumaa**

**Töö nr.** 1/2015

**Koostaja:** Helle Kulbase Arhitektibüroo  
reg. kood 11041574

Helle Kulbas  
hellekulbas@hotmail.ee  
520 1470

## PLANEERINGU ESKIIS KOOSSEIS

### A. SELETUSKIRI

1. Üldosa.....	lk 4
2. Olemasolev olukord.....	lk 4
2.1. Maaomand.....	lk 4
2.2. Olemasoleva olukorra kirjeldus.....	lk 4
2.3. Teed ja tehnovõrgud.....	lk 5
2.4. Looduskeskkond, hoonestus.....	lk 5
2.5. Planeeringualal kehtivad piirangud.....	lk 5
3. Detailplaneeringu lahendus	
3.1. Planeeringulahendus.....	lk 7
3.2. Hoonestus, arhitektuursed nõuded.....	lk 7
3.3. Teed ja liiklus.....	lk 8
3.4. Haljastus, heakorrastus, kuritegevuse ennetamine.....	lk 9
3.5. Tuleohutuse nõuded.....	lk 9
4. Tehnovõrgud	
4.1. Veevarustus ja kanalisatsioon.....	lk 9
4.2. Elektri- ja sidevarustus.....	lk 10
5. Detailplaneeringu elluviimine.....	lk 10

### B. JOONISED

1. Asukohaskeem. Väljavõte Kuusalu valla üldplaneeringust	
2. Lähteplaan	M 1: 500      joonis DP-1
3. Põhijoonis	M 1: 500      joonis DP-2
4. Liikluse lahendus	M 1: 500      joonis DP-3

### C. LISAD

1. Kuusalu Vallavalitsuse 18.10.2013 korraldus nr 740 "Kaberla küla Liivanõmmiku (end Nõmmiku II) kinnistu detailplaneeringu algatamine ning lähteülesande kinnitamine" koos lisaga 1 "Liivanõmmiku kinnistu detailplaneeringu lähteülesanne".
2. Maanteeameti kiri 19.08.15 nr 15- 2/15-00028/630 Lähteseisukohtade väljastamine Liivanõmmiku (end Nõmmiku II) kinnistu detailplaneeringu koostamiseks.
3. Inseneribüroo Stratum OÜ töö " Kuusalu vald, Kaberla küla Liivanõmmiku kinnistu detailplaneeringu liiklusuuring " 2015
4. Eesti Energia AS elektrienergia müügileping 01.07.2015 nr 4221930807
5. Planeeringuala geodeetiline alusplaan M1:500

DETAILPLANEERINGU ESKIISI KOOSTASID:

- |                        |  |
|------------------------|--|
| 1. Planeeringulahendus | arhitekt Helle Kulbas                          |
| 2. Teed ja liiklus     | Inseneribüroo Stratum OÜ, insener Tarmo Sulger |

## **SELETUSKIRI**

### **1.ÜLDOSA**

Käesoleva planeeringu koostamise aluseks on Artur Maidla taotlus detailplaneeringu koostamise algatamiseks Liivanõmmiku kinnistul ning Kuusalu Vallavalitsuse 18.10.2013. a. korraldus nr 740 "Kaberla küla Liivanõmmiku (end Nõmmiku II) kinnistu detailplaneeringu algatamine ning lähteülesande kinnitamine".

### **2.OLEMASOLEV OLUKORD**

#### **2.1. Maaomand**

Planeeringualaks oleva Kaberla küla Liivanõmmiku maaüksuse - katastritunnus 35201:001:0510, maakasutuse sihtotstarve – elamumaa 100%, pindala 0,8 ha - omanik on vastavalt kinnistusraamatu kandele (seisuga 27.02.2016) Valve-Johanna Maidla.

#### **2.2. Olemasoleva olukorra kirjeldus**

Kuusalu valla üldplaneeringu kohaselt paikneb planeeritav ala - Liivanõmmiku maaüksus - hajaasustuses, kus maakasutuse juhtotstarve on määratlemata. Kinnitu loodepiir kulgeb piki Kaberla oja ning kagupiir piki Jõelähtme-Kemba teed (riigitee 11260). Juurdepääs kinnistule on võimalik Jõelähtme-Kemba teelt. Maaüksus on kasutusel katmikalana lillekasvatuse eesmärgil.

Liivanõmmiku maaüksus külgneb edela- ja loodepool Liiva kinnistuga - katastritunnus 35201:001:0039, maakasutuse sihtotstarve – maatulundusmaa 100%, pindala 4,18 ha, kinnistu omanik on vastavalt kinnistusraamatu kandele (seisuga 27.02.2016) samuti Valve-Johanna Maidla. Kinnistul paiknevad põllumajandusliku tootmise hooned (kasvuhooned). Liivanõmmiku ja Liiva maaüksused on kasutusel ühtse koostoimiva lillekasvatusalana.

Idapool külgneb planeeringuala teise Liiva nimelise kinnistuga – katastritunnus 35201:001:0185, maakasutuse sihtotstarve – maatulundusmaa 100%, pindala 16205 m<sup>2</sup> ning kagupool 11260 Jõelähtme-Kemba tee kinnistuga – katastritunnus 35201:001:0229, maakasutuse sihtotstarve – transpordimaa 100%, pindala 42,56 ha.

Planeeringu alusplaanina on kasutatud OÜ GEO S.T. poolt koostatud maa-ala geodeetilist tehnovõrkudega plaani: töö nr 21M3218, 2013, möödistatud 03.12.2013.

### 2.3. Teed ja tehovõrgud

Pealesõit Liivanõmmiku kinnistule Jõelähtme-Kemba teelt (riigitee 11260) on käesoleval ajal välja ehitamata.

Planeeringuala põhjatipus riivab ala Elektrilevi OÜ elektri kõrgepinge (110 kV) õhuliin. Piki maanteeoserva väljaspool Liivanõmmiku kinnistu piiri kulgeb Elektrilevi OÜ elektri kõrgepingekaabel ning Telia AS-ile kuuluv sidekaabel.

Veevarustus ja kanalisatsioon Liivanõmmiku kinnistul puuduvad. Salvkaev ja elektri liitumispunkt lillekasvatuseaiandi tarvis paiknevad külgneval Liiva kinnistul (katastritunnus 35201:001:0039).

### 2.4. Looduskeskkond

Liivanõmmiku kinnistu paikneb Kaberla oja ja Jõelähtme-Kemba tee vahelisel alal. Ala on suhteliselt tasane ja madal, langusega oja suunas, kõrguste vahe ca 1 m. Jõelähtme-Kemba tee ääres on maapinda osaliselt täidetud ning tõstetud ca 1,5 m kõrgemale, ligilähedaselt samale kõrgusele külgneva teega.

Kõrghaljastus paikneb puude ridadena põhiliselt kinnistu piiride ääres ja ojakaldal.

Maa-ala on kasutusel suvise katmikalana lillekasvatuse eesmärgil.

### 2.5. Planeeringualal kehtivad piirangud

Kinnistu kehtivad alljärgnevad seadustest tulenevad kitsendused: riigitee teekaitsevöönd 30 m kinnistupoolse sõiduraja teljest, riigitee külgnähtavuse ala ulatusega 12 m sõidutee servast, Kaberla oja kallasrada laiusega 4 m, veekaitsevöönd laiusega 10 m, ehituskeeluvöönd laiusega 50 m ja piiranguvöönd laiusega 100 m ning kinnistu põhjatipus elektri kõrgepinge õhuliini kaitsevöönd laiusega 25 m äärmisest kaablist. Kinnistule ulatub kohati osaliselt (ca 1m laiusel alal) piki teed kulgeva maa-aluse elektri kõrgepingekaabli kaitsevöönd.

**Piiranguvööndi laiuseks Kaberla oja kaldal on 100 m põhikaardile kantud veekogu piirist (tavaline veepiir).**

Piiranguvööndis on keelatud:

reoveesette laotamine;

matmispaiga rajamine;

jäätmete töötlemiseks või ladustamiseks määratud ehitise rajamine ja laiendamine, välja arvatud sadamas;

maavara kaevandamine;

mootorsõidukiga sõitmine väljaspool selleks määratud teid ja radu ning maastikusõidukiga sõitmine, välja arvatud tiheasustusosalal haljasala hooldustööde tegemiseks, kutselise või harrastusliku kalapüügiõigusega isikul kalapüügiks vajaliku

veesõiduki veekogusse viimiseks ning maatulundusmaal metsamajandustöödeks ja põllumajandustöödeks.

**Ehituskeeluvööndi laius Kaberla oja kaldal** (üle üle 25 km<sup>2</sup> suuruse valgalaga) **on 50 m** tavalisest veepiirist.

Ranna või kalda ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. Ehituskeeld ei laiene piirdeaedadele, tehnovõrgule ja -rajatisele. Lautrit ja paadisilda tohib rannale või kaldale rajada, kui see ei ole vastuolus ranna ja kalda kaitse eesmärkidega ja veeseaduse § 8 lõikega 2.

*Veeseadusest* tulenevalt kehtib veekogu kaldaalal veekaitsevöönd ning kallasrada.

Vee kaitsmiseks hajureostuse eest ja veekogu kallaste uhtumise vältimiseks moodustatakse veekogu kaldaalal **veekaitsevöönd**.

Veekaitsevööndi ulatus tavalisest veepiirist on Kaberla oja kaldal **10m**.

Veekaitsevööndis on keelatud:

maavarade ja maa-ainese kaevandamine ning geoloogilise uuringu teostamine; puu- ja põõsarinde raie ilma Keskkonnaameti nõusolekuta, välja arvatud raie maaparandussüsteemi eesvoolul maaparandushoiutööde tegemisel; majandustegevus, välja arvatud veest väljauhutud taimestiku eemaldamine, heina niitmine ja roo lõikamine;

väetise, keemilise taimekaitsevahendi ja reoveesette kasutamine ning sõnnikuhoidla või -auna paigaldamine. Lubatud on taimekaitsevahendi kasutamine taimehaiguste korral ja kahjurite puhanguliste kollete likvideerimisel Keskkonnaameti igakordsel loal.

**Kallasrada** on kaldariba avaliku veekogu ja avalikuks kasutamiseks määratud veekogu ääres. Kallasraja laiust arvestatakse lamekaldal keskmise veeseisu piirjoonest.

Kallasraja ulatus Kolga jõe kaldal on **4 meetrit**; suurvee ajal, kui kallasrada on üle ujutatud, on kallasrajaks 2 meetri laiune kaldariba, mida mööda võib vabalt ja takistamatult veekogu ääres liikuda. Kallasraja kasutaja ei tohi kallasraja kasutamisega kahjustada kaldaomaniku vara.

Rannal ja kaldal asuvate kinnisasjade omanikud ja valdajad on kohustatud hoidma veekogu rannad ja kaldad puhtana ning hooldama kallasrada ja tagama rajal inimestele vaba läbipääs.

Riigitee servas kehtib **teekaitsevöönd laiusega 30m** äärmise sõiduraja teljest. Ehitustegevus teekaitsevööndis tuleb kooskõlastada Maanteeametiga.

Külgnähtavuse tagamiseks tuleb riigitee servas tagada 12 m laiune vaba ala arvates sõidutee servast.

### **3.DETAILPLANEERINGU LAHENDUS**

#### **3.1. Planeeringulahendus**

Liivanõmmiku maaüksus (maakasutuse sihtotstarve - elamumaa100%) on käesoleval ajal kasutusel hooajalise lillekasvatuse katmikalana. Aiandi juurde soovitakse püstitada väike lillekauplus. See tingib vajaduse maakasutuse otstarbe muutmiseks, ehitusõiguse määramiseks, juurdesõidu ja parkimise lahendamiseks Liivanõmmiku kinnistul. Uute kinnistute moodustamist planeeringuga ei kavandata. Oluline on liiklusohutust tagava nõuetekohase mahasõidu kavandamine riigiteelt kinnistule.

Vastavalt kehtivale Kuusalu valla üldplaneeringule paikneb Liivanõmmiku kinnistu hajaasustuses alal, kus maakasutuse juhtotstarve on jäetud määratlemata. Planeeringulahendus ei sisalda ettepanekut valla kehtiva üldplaneeringu muutmiseks.

Planeeringuga tehakse ettepanek krundi senise maakasutuse sihtotstarbe muutmiseks elamumaast ärimaaks 20 % ulatuses kaupluse püstitamise eesmärgil ning maatulundusmaaks 80 % ulatuses lillekastavatus katmikala tarvis.

Planeeringuga tehakse ettepanek väikese kauplusehoone püstitamiseks krundile Jõelähtme - Kemba tee äärde väljaspool Kaberla oja ehituskeeluvööndit. Krundi paiknemine küllalt kitsal oja ja tee vahelisel alal seab olulised piirangud hoone asukoha valikuks. Hoonestusala asukoha valikul on arvestatud, et oleks tagatud ratsionaalne krundikasutus. Hoone ehitamine riigitee teekaitsevööndisse on võimalik kooskõlastatult tee haldajaga - Maanteeameti Põhja regiooniga. Sealjuures on tagatud külgnähtavus - hoone ja parkimiskohad on paigutatud väljapoole külgnähtavusala, mille ulatus on 12m sõidutee servast.

Mahasõit riigiteelt on lahendatud vastavalt Maanteeameti lähteseisukohtade (kiri 19.08.15 nr 15- 2/15-00028/630) Inseneribüroo Stratum OÜ poolt tuginedes liiklusuuringutele.

#### **3.2. Hoonestus, arhitektuursed nõuded**

Hoonestusena on alale lubatud üks ühekorruseline kaubandusotstarbeline hoone.

Planeeringuga on määratud hoonestusala piirid ning hoone lubatav ehitusalune pind 140 m<sup>2</sup> ja suletud brutopind - kuni 80m<sup>2</sup>, hoone suurim lubatav kõrgus planeeritud maapinnast 8,5 m ning võimalik katusekalle 18 - 45 kraadi. Hoone tuleb paigutada etteantud hoonestusala piiridesse.

Hoone on sobiv lahendada puitkarkasshoonetena. Viimistluses tuleb kasutada piirkonda sobivaid materjale – puit, looduslik kivi, krohvipind. Katusekattena on lubatud katuseplekk, laudis, puit- või bituumensindel. Looduslike materjale imiteerivate materjalide kasutamine viimistluses pole lubatud.

Välisviimistluses kasutatavad värvitoonid peavad olema nii omavahel kui ka naaberhoonestusega sobivad.

Piiret krundi teepoolsesse serva pole ette nähtud. Teistel krundipiiridel on soovitatav kasutada haljaspiiret või võrkpiiret. Võimalik piirete paiknemine ja lahendus tuleb esitada hoone projekti mahus.

Hoone projekteerimisel tuleb lähtuda kehtivatest standarditest ja heast ehitustavast. Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada vallavalitsusega.

### 3.3. Teed ja liiklus

Juurdesõit planeeringualale toimub olemasoleva Jõelähtme-Kemba riigitee kaudu. Pealesõit riigimaanteele tuleb lahendada teeprojektiga. Detailplaneeringuga on määratud maanteele pealesõidu asukoht. Juurdesõit hoonele ja parklale kinnistul on kavandatud kruusakattega juurdesõidutee kaudu. Parklaga külgneva juurdesõidutee laiuseks on kavandatud 7 m, tee on kavandatud killustikkattega. Sõiduautode parkimiseks on krundile kavandatud 5 parkimiskohta, normatiivne on 2 kohta.

Joonisele on kantud nähtavuskolmnurk 160 x 7m. Mahasõidu asukoha määrab antud olukorras eelkõige nähtavus. Arvestades piiratud nähtavusega, pole õige kasutada juurdesõiduks külgneval kinnistul paiknevat pinnasekattega teed.

Pealesõidu nähtavuskolmnurka ja ka külgnähtavusalasse ei tohi rajada haljastust, valle ega muid nähtavust piiravaid objekte kõrgusega üle 40 cm.

Teekatete konstruktsioon ja kalded lahendatakse teeprojektiga. Teeprojektiga tuleb lahendada ka võimalike teetõkendite, liiklusmärkide, viitade ja paiknemine ning nõuetekohane valgustus.

Planeeringuga kavandatud hoone projekteerimisel (seinakonstruktsiooni ja aknatüüpide valik, akende paiknemine) tuleb lähtuda Rahvatervise seaduse § 4 p 7 ja p 13 nõuetest ning sotsiaalministri 04.03.2002.a. määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkeala, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ esitatud nõuetest. Tee omanik - Maanteeamet - ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigiteeliiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja.

Arendusetegevusega seotud riigitee laiendamise, uute ristmike kavandamise, jalgratta- ja jalgteede kavandamise jne korral on nende projekteerimine ning väljaehitamine huvitatud isiku kohustus. Kohustuste osas tuleb sõlmida vastav kirjalik leping enne planeeringu kooskõlastamist. Arendusega seotud teed tuleb rajada ning kõrvaldada nähtavust piiravad istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist. Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Riigitee aluse maa piires annab tee ehitusloa välja Maanteeamet. Kõik arendusalaga seotud



ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb kooskõlastada Maanteeametiga. Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS §24 lg 2 p2). Projekteerimise nõuded väljastab Maanteeamet.

### **3.4. Haljastus, heakorrastus, kuritegevuse ennetamine**

Krundil tuleb võimalikult säilitada olemasolev kõrghaljastus. Parkla taha nõlva serva on ette nähtud madalam tihe hekk. Istutusmaterjali valikul arvestada sobivust olemasolevate liikide ja pinnasega. Kõrghaljastuse rajamine maantee kaitsevööndisse tuleb kooskõlastada Maanteeameti Põhja regiooniga. Kõrghaljastust ei tohi rajada nähtavuskolmnurga alale ega tehnovõrkude kaitsevööndisse.

Maapinna vertikaalplaneerimisel tuleb tagada sajuvee äravool ning vältida vee valgumine naaberkinnistutele.

Olmeprügi kogumine lahendada vastavalt valla territooriumil ketivale jäätmekäitluskorrale.

Turvalisuse tagamiseks tuleb lahendada planeeritud hoone välisvalgustus ning tagada parkimiskohtade valgustus.

### **3.5. Tuleohutuse nõuded**

Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusest nr 54 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ning Eesti Standard EVS 812 osa 6 nõuetest.

Väliseks tulekahju kustutamiseks ( $q=15$  l/s 3 tunni jooksul) vajalik vesi saadakse Kaberla ojast. Selleks ehitatakse planeeringualal Kaberla oja kaldal välja nõuetekohane veevõtukoht koos killustikkattega platsiga 12 x 12 m. On tagatud päästeautode juurdepääs veevõtukohtadele ja kioskile.

## **4. Tehnovõrgud**

### **4.1. Veevarustus ja kanalisatsioon**

Planeeringuala ei kuulu ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooni piirkonda. Planeeringuala veevarustus lahendatakse lokaalselt. Kuna Liivanõmmiku ja Liiva maaüksused on kasutusel ühtse tervikuna lillekasvatuse eesmärgil, on planeeringuala veevarustus otstarbekas lahendada olemasoleva Liiva kinnistul paikneva salvkaevu baasil. Variandina võib Liivanõmmiku maaüksusele näha ette oma salvkaevu tarbevee võtmiseks. Majandus-heitveed kavandatavast hoonest juhatakse perioodiliselt tühjendatavasse heitvete kogumiskaevu. Juhul kui salvkaevu vesi ei vasta joogivee nõuetele, tuuakse joogivesi kohale (näit. Saku Läte poolt).

Sademetete veed tuleb immutada maapinda oma kinnistu piires. Vältida tuleb sajuvee

valgumine naaberkiinnistutele.

#### **4.2. Elektrivarustus**

OÜ Liiva Lillekasvatus, kes tegeleb lillekasvatusega nii Liiva kui Liivanõmmiku kinnistul, on sõlminud 01.07.2015 Eesti Energia AS-iga elektrienergia müügilepingu nr 4221930807 lillekasvatusala varustamiseks elektrienergiaga. Liitumispunkt elektrivõrguga OÜ Liiva Lillekasvatus tarbeks paikneb Liiva kinnistul. Krundisisesel võrgu, sealhulgas planeeritava lillekioski varustamiseks elektriga, ehitab välja tarbija.

#### **4.3. Sidevarustus**

Sidevarustus lahendatakse mobiilsidevõrgu baasil.

### **5. Detailplaneeringu elluviimine**

Detailplaneeringu elluviimisel arvestada alljärgnevaga:

1. Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Ristumiskoha puhul tuleb taotleda EhS § 99 lg 3 alusel Maanteeametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks.
2. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel, tuleb Maanteeamet kaasata menetlusse kui kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis.

Koostas  
arh. Helle Kulbas