

# Sisukord

Planeeringuala asukoha skeem Eesti baaskaardil 1:50000

## Planeering

### Seletuskiri

1.....	Sissejuhatus	3
2.....	Kontaktvööndi analüüs, funktsionaalsed seosed	3
3. Lähteandmed.....		3
3.1 Asukoht.....		4
3.2 Kitsendused maakasutusel.....		4
3.3 Tehnovarustus.....		4
3.4 Maa kuuluvus.....		4
3.5 Hoonestus.....		4
3.6 Teed.....		4
3.7 Haljastus.....		4
4. Planeerimise ettepanek.....		4
4.1 Planeeringulahenduse põhjendus.....		4
4.2 Kruntimise ettepanek.....		4
4.3 Hoonestuse ettepanek ja arhitektuursed tingimused.....		5
4.4 Haljastus ja heakord.....		6
4.5 Teed ja platsid.....		6
4.6 Veevarustus ja kanalisatsioon.....		6
Veevarustus.....		6
4.7 Elekter.....		7
4.9 Tuleohutuse abinõud.....		8
4.10 Keskkonnakaitse abinõud.....		8
4.11 Kuritegevuse riske vähendavad abinõud.....		8

### Planeeringu joonised

- Joonis 1 situatsiooniplaan põhikaardil 1:10000
- Joonis 2 kontaktvööndid 1:5000

- Joonis 3 lähteplaan 1:500
- Joonis 4 põhijoonis tehnoõrkudega 1:500

## Lisad

- Kivikalda dp elluviimise kava

## Kooskõlastused

- Terviseameti 03.02.2011 otsus nr 9-3.1/627
- Põhja Regionaalse Maanteeameti 22.12.2010 kiri nr 7-3/10-00485/127-100805
- Oü Jaotusvõrk ja Põhja-Eesti Päästkeskuse kooskõlastused põhijoonisel
- Põhja Regionaalse Maanteeameti kooskõlastus põhijoonisel

## Menetlus

- Kivikalda detailplaneeringu lähteülesanne
- Kuusalu Vallavalitsuse 07.10.2010 korraldus 792 Turbuneeme küla Kivikalda kinnistu dp koostamise algatamise kohta
- Keskkonnaameti Harju-Järva-Rapla regiooni 09.2010 kiri nr HJR 14-6/33250-2

## Lähteandmed

- Väljavõte kinnistusraamatust
- Väljavõte Loksa valla üldplaneeringust 1:10000
- Elion Ettevõtte As 25.11.2010 tehnilised tingimused nr 16047045
- Oü Jaotusvõrk 10.11.2010 tehnilised tingimused nr 185452

# Seletuskiri

---

## 2. Sissejuhatus

Käesoleva detailplaneeringu aluseks on Kuusalu Vallavalitsuse 07. oktoobri 2010 korraldus nr 792 Turbuneeme külas asuva Kivikalda kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamisest. Ettepaneku dp algatamiseks on teinud Andrus Viirg.

## 3. Kontaktvööndi analüüs, funktsionaalsed seosed

Planeeritav kinnistu asub looduskaitsealal – Lahemaa rahvusparki territooriumil Loksa-Viinistu maantee ja Eru lahe vahel.

Planeeritav kinnistu asub praegu kehtiva endise Loksa valla üldplaneeringu kohaselt väikeelamute ehitamiseks mõeldud alal.

Kivikalda kinnistu on hoonestamata.

Kivikalda põhjapoolsed naaberkinnistud on hoonestatud – Karl-Elmari üksikelamu ja abihoonega, Järsaku kinnistul asuvad endise piirivalvekordoni hooned, sihtotstarbeks on praegu riigikaitsemaa. Vahetult lõunas asuv Ahju-Johannese on hoonestamata, ülejäämine sellest Suure-Ahju on hoonestatud eramu ja abihoonetega.

## 3. Lähteandmed

Detailplaneeringu koostamisel on projekteerijal olnud kasutada järgmised lähteandmed:

- Kuusalu Vallavalitsuse 07. oktoobri 2010 korraldus nr 792 Kivikalda kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamise kohta
- Kuusalu Vallavalitsuse poolt väljastatud Kivikalda detailplaneeringu lähteülesanne
- Keskkonnaameti Harju-Järva-Rapla regiooni 09.2010 kiri nr HJR 14-6/33250-2
- Loksa valla üldplaneering
- Osauhing Survey poolt 03.07.2010 koostatud ja 2010. aasta novembris täiendatud geodeetiline alusplaan 1:500 – töö nr 207
- Eestis kehtivad seadused ja seadustest tulenevad õigusaktid.

### 3.1 Asukoht

Planeeritav maa-ala asub Eru lahe ja riigimaantee vahel Turbuneeme külas, Kuusalu vallas, Harju maakonnas.

Asukoht on täpsemalt näidatud detailplaneeringu graafilises osas.

### 3.2 Kitsendused maakasutusel

Kuna Kivikalda kinnistu paikneb Lahemaa rahvuspargi territooriumil, siis tuleb arvestada rahvuspargi kaitse-eeskirjast tulenevaid kitsendusi, riigimaantee, sidekaabli, veetorustiku ja 0,4 kV õhuliinide kaitsevööndeid, Eru lahe kalda piiranguvööndeid.

### 3.3 Tehnovarustus

Planeeritavat kinnistut läbib 0,4 kV õhuliin, Elion Ettevõtte As-le kuuluv sidekaabel MOHBU 1X4 ja Turbuneeme küla veetorustik d=50 mm. Veel asuvad kinnistul kuivenduskraavid.

### 3.4 Maa kuuluvus

Kivikalda kinnistu omanik on Andrus Viirg.

### 3.5 Hoonestus

Planeeritaval alal hoonestus puudub.

### 3.6 Teed

Kivikalda kinnistule sissepääsu pole, loodepiiril kulgeb Loksa-Viinistu riigimaantee T-11280.

### 3.7 Haljastus

Planeeritav maa-ala on tüüpiline rannakarjamaa, minevikus on seal olnud ka põllumaa. Lõunapoolses osas kasvab lepavõsa. ranna ääres üksikud puud ja kadakad.

## 4. Planeerimise ettepanek

### 4.1 Planeeringulahenduse põhjendus

Käesoleva detailplaneeringu ülesandeks on ehitusõiguse seadmine Kivikalda kinnistule. Ehitusõigust piiravad ranna poolt Loksa valla üldplaneeringukohane ehituskeeluvöönd ning Loksa-Viinistu maantee poolt riigimaantee kaitsevööndid – planeeringus on arvestatud sanitaarkaitsevööndiga, mille ulatuseks 60 m tee servast. Nende kahe kaitsevööndi vahele on kavandatudki tulevane hoonestusala. Kinnistu põhja- ja lõunapiirist on hoonestusala kavandatud minimaalselt 4 m kaugusele. Juurdepääsuna kavandatakse planeeringus Loksa-Viinistu maanteelt lähtuvat killustik- või kruusakattega tee. Tehnovõrgud on lahendatud vastavalt tehnilistele tingimustele ja arvestades Kivikalda kinnistu küla veevärgiga liitumist ning olemasolevat maakraani.

### 4.2 Kruntimise ettepanek

Kinnistut ei krundita, säilivad olemasolevad piirid.

### 4.3 Hoonestuse ettepanek ja arhitektuursed tingimused

- Kinnistule kavandatakse kolm hoonet – elamu ja 2 abihoonet, sh üks paadikuur
  - Hooned kavandatakse ühekordsed, va elamu, mis planeeritakse kahekordsena (1+ mansardkorrus).
  - Hooned rajatakse vaba planeeringuga. Katusekalle 32-45°, katusekattematerjaliks roog, puitkimmid, plekk, või katusekivi.
  - Planeeritava elamu maksimaalne kõrgus maapinnast – 7,65 m.
  - Välisviimistluseks kasutada puitu või looduslikke kivimaterjale, kuid mitte plastikut.
  - Projekteeritavate hoonete arhitektuurne väljanägemine peaks harmoneeruma olemasolevate hoonetega Turbuneeme külas.
  - Piirdeaed kavandatakse puidust või rohelisest metallvõrgust, maksimaalselt 1500 mm maapinnast, aiapostid metallist või kivist, täpsemalt kavandatakse hoonete projekteerimise käigus.

#### Planeeritav maaüksus

Pos. nr	Maaüksuse aadress	Maaüks. pl. sihtotstarve m <sup>2</sup>	Maaüks. plan. pindala m <sup>2</sup>	Moodustatakse maaüksustest k.a riigi/valla maa	Liidetavate/ lahutatavate osade pind m <sup>2</sup> +/-	Osade sihtotstarve	senine
1	Kivikalda	EP-8501	8501	Kivikalda	-	Maatulundusmaa	42301:003:0254

EP- pereelamute maa det. pl. liigi järgi

#### Näitajad maaüksuste kohta

Pos. nr	Krundi aadress	Maaüksuse plan. pind	Maks. eh. al.pind m <sup>2</sup>	Maks. täisehituse %	Maks. korruselisus	Maa sihtotstarve	Sihtotstarbe osakaal %
1	Kivikalda	8501 m <sup>2</sup>	290	5	2	E-8501	E-100

E – elamumaa katastriüksuse liigi järgi  
krundil – 3

Maksimaalne elamualune pind on 150 m<sup>2</sup>, kõrgus 7,5 m, abihoonel 80 m<sup>2</sup>, kõrgus

6,0 m, paadikuuri maksimaalne ehitisalune pind 60 m<sup>2</sup> ja kõrgus maapinnast maksimaalselt 5,0 m.

## Parkimiskohtade kontrollarvutus

Pos. nr	Maaüksuse nimetus	Ehitiste otstarve	Ühik	Normatiivne parkimiskohtade arv	Parkimiskohtade arv krundil planeeringu järgi
1	Kivikalda	Üksikelamu	elamu	2	2

Arvutuse alus: EVS 843:2003 tab. 10.1

### 4.4 Haljastus ja heakord

Planeeritava sissesõidutee äärde kavandatakse kahele poole teed allee, säilitatakse kinnistul olemasolevad puud, ja rannaäärsed kadakad. Tee äärde ja kinnistu piiridele (va merepoolne piir) kavandatakse istutada hekk.

Kinniaetavate kraavide asemel tuleb liigniiskuse ärajuhtimiseks paigaldada plastikust dreanažitorud.

### 4.5 Teed ja platsid

Planeeringus kavandatakse Kivikalda kinnistule juurdepääs asfaltkattega Loksa-Viinistu maanteelt T-11280.

Looduskaitseeadse § 36 (2) kohane juurdepääs Eru lahe kallasrajale on tagatud Vana-Neeme detailplaneeringuga (kehtestamise otsus nr 36 16.06.2010) munitsipaalmaalt. Nimetatud maaüksus asub Kivikalda kinnistust põhja pool avaliku tee ja mere vahel.

### 4.6 Veevarustus ja kanalisatsioon

#### Veevarustus

Planeeritava kinnistu veega varustamine on kavandatud olemasolevast Turbuneeme küla ühisveevärgi torustikust, mis kinnistut läbib.

Kivikalda kinnistu on küla ühisveevärgiga liitunud ning kinnistule on rajatud ühenduse tegemiseks maakraan.

Veesisendus plasttoruga PELM 25x2,9 PN10 hooneisse teha läbi põranda soojusisolatsiooniga hülsis.

Enne hoonete sisese veetorustiku kasutuselevõttu peab tegema surveproovi 10 minuti jooksul rõhuga 1000 kPa alumisest punktist mõõdetuna, kui veetorustik ja selle ühenduskohad on nähtaval. Veetorustiku võib kasutusele võtta peale süsteemi läbiuhtmist joogiveega ja veeproovide joogivee nõuetele vastavuse kontrollimist.

## Kanalisatsioon

Hoonete juurde on kavandatud 10 m<sup>3</sup> reovete kogumismahuti, kust reoveed veetakse Loksa puhastusseadmesse.

Kanalisatsiooni välistorustiku läbilaskevõimeks on arvestatud kuni Q=3,5 l/sek ja ehitatakse PVC 110 torust.

Vajalikud süvendikraavid rajatakse uutele vee- ja kanalisatsioonitorustikele. Torustikukraavide kaevandamisel peab kanalites olema vaba ruumi vähemalt:

torude alla                    200 mm

torude kõrvale                200 mm

kaevude ümber                300 mm

Kanalisatsiooni- ja veetorustiku 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 kaevepinnasega. Veetorule peab paigaldama toru laest (pealmisest pinnast) arvatult 300...400 mm kõrgusele avastuslindi.

Kanalisatsioonitorud paigaldatakse PVC DV 110 muhvidega. Liidetes kasutada kummitihendeid. Kanalisatsioonitorustiku läbiviik läbi hoone aluspõranda teha hülsis. Kanalisatsioonitorustike kalle võib olla  $i=0,01...0,02$ . Vahekaevudeks paigaldada teleskoopseid kanalisatsioonikaeve läbimõõduga 400/315 mm, katteks 25 t kandevõimega malmist umbkaas. Kaevu paigaldamisel järgida valmistajatehase juhiseid.

## 4.7 Elekter

Kinnistu elektriga varustamise aluseks on Eesti Energia Jaotusvõrgu Oü Tallinna-Harju regiooni poolt 15.11.2010 väljastatud tehnilised tingimused nr 185452.

Nimetatud tehniliste tingimuste kohaselt nähakse ette olemasolevalt 0,4 kV liinilt tuua tee äärde 0,4 kV liin ja mastile paigaldada liitumiskilp, mille kaitsmete läbilaskevõimsus on 3X16A. Edasi kuni tarbija peakilbini nähakse ette maakaabel. 0,4 kV õhuliinile nähakse ette servituut.

## 4.8 Side

Kuna Elioni sidekaablite maht on ammendatud – vt Elion Ettevõtted 25.11.2010 tehnilised tingimused nr 16047045 (lisatud lähteandmetele), lahendatakse side mobiilside baasil, operaatori valib omanik ise.

#### 4.9 Tuleohutuse abinõud

Käesolevas detailplaneeringus käsitletavat hooned kuuluvad tulepüsivusklassi TP3, mille puhul peab naaberkruntide vaheliste hoonete vahekaugus olema minimaalselt 8 m. See tingimus on detailplaneeringus täidetud – hooned on kavandatud krundi piirile mitte lähemale kui 4 m.

Tuletõrje veevõtuks tuleks kaaluda aastaringselt kasutatava 54 m<sup>3</sup> maa-aluse veemahuti rajamist, kuniks pole külas tuletõrje veevõtu kohta. Hüdrantkaevude kavandamiseks on tänane küla veetorustik ebapiisava vee läbilaskevõimega. Alternatiivne tuletõrje veevõtukoht on kavandatud Turbuneeme sadama kaitl.

#### 4.10 Keskkonnakaitse abinõud

Keskkonda üheks ohustavaks teguriks selle planeeringu mahus on olmereoveed. Reoveed juhitakse reovete kogumismahutisse, kust nad veetakse Loksa linna puhastusseadmesse. Lisaks tuleb arvestada järgmiste asjaoludega:

- säilitada kinnistul võimalikult suures ulatuses olemasolev poollooduslik taimestik
- haljastamisel kasutada rannaniitudele iseloomulikke puid ja põõsaid (mänd, kadakas, kibuvits jt) või teisi piirkonnas rannikul levinud liike
- Eesti Geoloogiakeskuse Harjumaa pinnase radooniriski kaardi järgi on radoonisisaldus Turbuneemes normaalse radoonisisaldusega pinnas, so 30-50 kBq/m<sup>3</sup>. (<http://www.envir.ee/orb.aw/class=file/action=preview/id=1104424/Binder1levelyn.pdf>) Kaarti vaadates selgub, et suurema radoonisisaldusega pinnased asuvad balti klindi peal, Turbuneeme küla asub aga mere pool balti klinti.

#### 4.11 Kuritegevuse riske vähendavad abinõud

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 ebatavaliste paikade teke. Nii vähendab kuritegevuse riski asjaolu, et territooriumilt ei ole kavandatud autodega läbisõitu.

Kuritegevuse ennetamisel tuleb tagada:



- kruntidele juurdepääsude asukohad varustatakse suletavate väravatega.

Kruntide 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;
- elanikes omanikutunde tekitamine, tihe koostöö naabrite vahel nõnda, et elanikud eristaksid omasid võõrastest;
- võimalike varjumiskohtade rajamise vältimine;
- sissepääsude arvu piiramine;
- korralikud piirded;
- hästivalgustatud krundisisesed teed;
- varguste ja sissemurdumiste riski vähendamiseks soovitada hoonete projekteerijail kasutada turvalisemaid aknaid, uksi jm. võtteid.

Seletuskirja koostas: V. Uett