

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.....	5
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	7
	Veevarustus.....	7
	Kanalisatsioon	7
4.7	Elekter	7
4.8	Side.....	7
4.9	Tuleohutuse abinõud	7
4.10	Keskkonnakaitse abinõud.....	8
4.11	Kuritegevuse riske vähendavad abinõud	8

Planeeringu joonised

- | | | |
|------------|-------------------------------|---------|
| • joonis 1 | Situatsiooniskeem põhikaardil | 1:10000 |
| • joonis 2 | Lähteplaan | 1:500 |
| • joonis 3 | Põhijoonis tehnovõrkudega | 1:500 |

- joonis 3 Põhijoonise lisa – elektriskeem 1:2500

Lisad

- Luite dp elluviimise kava

Kooskõlastused

- Kooskõlastuste koondtabel
- Keskkonnaameti Harju-Järva-Rapla regiooni 24.03.2011 kiri nr HJR 14-4/9673-2
- Terviseameti Põhja talituse 14.04.2011 otsus nr 9.3-1/2872

Menetlus

- Väljavõte Kuusalu valla veebilehelt Luite dp algatamise teatega
- Kuusalu Vallavalitsuse 18.11.2010. korraldus nr 946 Luite kinnistu dp algatamise kohta
- Luite dp lähteülesanne

Lähteandmed

- Väljavõte kinnistusraamatust
- Väljavõte Loksa valla üldplaneeringust 1:20000
- Oü Jaotusvõrk tehnilised tingimused 21.01.2011 188485
- Väljavõte Tapurla küla elektri skeemist tehniliste tingimuste juurde

Seletuskiri

1. Sissejuhatus

Käesoleva detailplaneeringu aluseks on Kuusalu Vallavalitsuse 18. novembri 2010 korraldus nr 946 Tapurlas külas asuva Luite kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamisest. Ettepaneku dp algatamiseks on teinud omanik Jaak Hein. Planeeringu peamine eesmärk on kinnistu jagamine kaheks sellisel viisil, et kummagi peale jääks üks täna Luite kinnistul asuvast üksikelamust.

2. Kontaktvööndi analüüs, funktsionaalsed seosed.

Planeeritav kinnistu asub looduskaitsealal – Lahemaa rahvusparki territooriumil Juminda poolsaare idaosas Tapurla külas kohaliku tee ja Hara lahe vahel.

Planeeritav kinnistu asub praegu kehtiva endise Loksa valla üldplaneeringu kohaselt detailplaneeringu kohustusega alal.

Luite kinnistu on hoonestatud viie hoonega, neist kaks üksikelamut.

Luite kinnistut ümbritsevad igast ilmakaarest, va loodest, hoonestatud naaberkinnistud. Hooned ümbritsevail kinnistuil on elamud, suvilad ja nende abihooned. Loodesse jääb meri, rannajoon on kinnistu loodepiirist ca 85 m kaugusel.

Luite kagupiiril kulgeb edela-kirdesuunaline kohalik tee, mis algab Loksa-Leesi riigimaanteelt ja lõpeb Tapurla sadamas.

3. Lähteandmed

Detailplaneeringu koostamisel on projekteerijal olnud kasutada järgmised lähteandmed:

- Kuusalu Vallavalitsuse 18. novembri 2010 korraldus nr 946 Luite kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamise kohta
- Kuusalu Vallavalitsuse poolt väljastatud Luite detailplaneeringu lähteülesanne
- EE Jaotusvõrk Oü Tallinn-Harju regiooni poolt 27.01.2011 väljastatud tehnilised tingimused nr 188485.
- Loksa valla üldplaneering
- Oü Survey poolt 2009. aastal koostatud geodeetiline alusplaan 1:500 – töö nr 262
- Eestis kehtivad seadused ja seadustest tulenevad õigusaktid.

3.1 Asukoht

Planeeritav maa-ala asub Hara lahe ja kohaliku tee vahel Tapurla külas, Kuusalu vallas, Harju maakonnas.

Asukoht on täpsemalt näidatud detailplaneeringu graafilises osas.

3.2 Kitsendused maakasutusel

Kuna Luite kinnistu paikneb Lahemaa rahvuspargi territooriumil, siis tuleb arvestada rahvuspargi kaitse-eeskirjast tulenevaid kitsendusi, kohaliku tee, veetorustiku ja 0,4 kV õhuliini kaitsevööndeid, Läänemere piiranguvööndeid.

3.3 Tehnovarustus

Planeeritaval alal on 0,4 kV õhuliin, Tapurla küla veetorustik $d=50$ mm ja Luite kinnistut veega varustav torustik $d=20$ mm.

3.4 Maa kuuluvus

Luite kinnistu omanik on Jaak Hein.

3.5 Hoonestus

Planeeritav kinnistu on hoonestatud viie hoonega, sh kahe üksikelamuga.

3.6 Teed

Luite kinnistule on rajatud kruuskattega sissepääsutee Tapurla kohalikult mustkatteteelt.

3.7 Haljastus

Planeeritava kinnistu loodepoolses osas on aastakümneid olnud elamu kõrvalhoonetega ning aja jooksul on selle ümber kujundatud tüüpiline maaelamu juurde kuulev haljastus viljapuude-põõsaste, lillepeenarde jms vastavalt omaniku maitseelistustele. Samuti on uue, äsja ehitatud elamu juurde istutatud tee äärde hekitaimi ja rajatud lillepeenraid.

4. Planeerimise ettepanek

4.1 Planeeringulahenduse põhjendus

Käesoleva detailplaneeringu peamiseks eesmärgiks on Luite kinnistu kruntimine kaheks, ehitusõiguse täpsustamine, sissesõitude ja tehnovõrkude lahendamine ning piirangute lahendamine. Kruntimisel on lähtutud olemasolevast hoonestusest, omaniku soovist ja krundid kavandatud nii, et kummalegi krundile jääb üks olemasolev elamu. Ehitusõigust piirab ranna poolt Loksa valla üldplaneeringukohane ehituskeeluvöönd ning kohaliku tee kaitsevöönd. Mere poole jäävale krundile (pos 1) uusi täiendavaid hoonestusalasid ei

planeerita, kohaliku tee äärde jäävale krundile (pos 2) kavandatakse hoonestusala väljapoole kohaliku tee kaitsevööndit. Ehituskeeluvööndist jääb teeäärne krunt pos 2 väljapoole. Juurdepääsuna kavandatakse planeeringus olemasolevat kohalikult teelt lähtuvat kruusakattega teed laiendada vastavalt standardile ja päästeteenistuse nõuetele. Tehnovõrgud on lahendatud vastavalt Oü Jaotusvõrk poolt väljastatud elektri tehnilistele tingimustele, veega varustamisel ja reovete ätajuhtimisel on lähtunud Luite kinnistu küla veevärgiga eelnevat liitumist ning olemasolevaid reovete kogumismahuteid.

4.2 Kruntimise ettepanek

Kinnistu krunditakse kaheks nõnda, et uus elamu jääb teepoolsele krundile ning vanem elamu kõrvalhoonetega teisele, merepoolsele.

4.3 Hoonestuse ettepanek ja arhitektuursed tingimused

- merepoolsele krundile pos 1 täiendavat hoonestust ei planeerita, jäävad olemasolevad elamu ja abihooned.
- krundile pos 2 kavandatakse kaks hoonet, st lisaks olemasolevale elamule üks ühekordne viilkatusega abihoone. Abihoone rajatakse vaba planeeringuga. Katusekalle 32-45°, katusekattematerjaliks roog, puitkimmid, plekk, või katusekivi.
- Planeeritavate hoonete maksimaalne kõrgus maapinnast – olemasolevad, kavandataval abihoonel 5,0 m, ehitisalune pind maksimaalselt 60 m². Abihoone kavandamise eluhoone kõrvale tuleb silmas pidada EVS 894:2008 loomulik valgustus elu- ja bürooruumides.
- Välisviimistluseks kasutada puitu või looduslikke kivimaterjale, kuid mitte plastikut.
- Piirdeaed kavandatakse puidust või rohelisest metallvõrgust, maksimaalselt 1500 mm maapinnast, aiapostid metallist või kivist.

Planeeritavad krundid

Pos nr	Krundi aadress	Krundi planeeritud sihtotstarve m ²	Krundi planeeritud pind m ²	Moodustatakse katastriüksusest m ² (+/-)	Liidetavate/ lahtuataavate osade pind m ²	Osade senine sihtotstarve
1	Luite	EP – 3256	3256	42301:001:00760	-1416	Elamumaa
2	Luiteheina	EP – 1416	1416	42301:001:00760	+1416	Elamumaa

EP- pereelamute maa det. pl. liigi järgi

Näitajad kruntide kohta

Pos nr	Krundi aadress	Krundi planeeritud pind m ²	Maks hoonestusalune pind m ²	Maks täischi-tuse %	Maks korruselisus	Maa Sihtotstarve	Sihtotstarbe osakaal %
1	Luite	3256	180	6	2	E -3256	E - 100
2	Luiteheina	1416	160	12	2	E - 1416	E - 100

E- elamumaa katastriüksuse liigi järgi

Parkimiskohtade kontrollarvutus

Pos nr	Krundi aadress	Ehitise otstarve	Ühik	Normatiivne parkimiskohtade arv krundil	Planeeritud parkimiskohtade arv krundil
1	Luite	üksikelamu	elamu	2	2
2	Luiteheina	üksikelamu	elamu	2	2

Alus:EVS 843:2003 tab. 10.1

4.4 Haljastus ja heakord

Planeeritava uue krundi ümber on kavandatud hekk, samuti on hekk piki sissesõiduteed praeguse Luite kinnistu kirdepiiril, planeeringualal säilitatakse olemasolevad puud.

Liigniiskus ja üleujutused planeeritavat ala ei ohusta.

4.5 Teed ja platsid

Planeeringus kavandatakse Luite kinnistule olemasolev juurdepääs laiendada. Olemasolev kinnistu sissesõidutee lähtub krundist kagus kulgevalt Tapurla kohalikul teelt.

4.6 Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustus

Planeeritava kinnistu veega varustamine on teostatud olemasolevast Luite kinnistut läbivast Tapurla küla ühisveevärgi 50 mm torustikust, millest lähtuv 20 mm veetoru varustab mõlemat elamut. Joogivee kvaliteet peab vastama sotsiaalministri 31.07.2001 määrusele nr 82 Joogivee kvaliteedi- ja kontrollinõuded ning analüüsimeetodid.

Kanalisatsioon

Hoonete juures on olemas kaks 10 m³ plastikust reovete kogumismahutit, kust reoveed veetakse Loksa või Kuusalu puhastusseadmesse. Reoveemhutild peavad olema lekkekindlad. Alus: Vabariigi Valitsuse 16.05.2001 määrus nr 171 Kanalisatsiooniehitiste veekaitsenõuded § 12 lg 2.

Täiendavat reovete käitlemist detailplaneeringuga ette ei nähta.

4.7 Elekter

Kinnistu elektriga varustamise aluseks on Eesti Energia Jaotusvõrgu Oü Tallinna-Harju regiooni poolt 27.01.2011 väljastatud tehnilised tingimused nr 188485.

Nimetatud tehniliste tingimuste kohaselt nähakse ette liitumiskilp peakaitsetega 3X16A projekteeritavalt 0,4 kV kaabelliinilt, mis lähtub Võrkneeme alajaama F-1 õhuliini mastist nr 3.

Liitumiskilp paigaldatakse külavahetee äärde sissesõdu lähiste. Edasi kuni tarbija peakilbini nähakse ette kaabelliin, mis kulgeb teemaalt, sealt uuele moodustatavale krundile. 0,4 kV kaabelliinile nähakse kohaliku tee piires ette servituut.

4.8 Side

Kuna Elioni sidevõrguga ühinemist omanik ei soovinud, lahendatakse side mobiilside baasil, operaatori valivad tulevased omanikud 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 tuleb rajada aastaringelt kasutatav 54 m³ maa-alune veemahuti, kuniks pole külas tuletõrje veevõtu kohta. Hüdrantkaevude kavandamiseks on tänane küla veetorustik

ebapiisava vee läbilaskevõimega. Alternatiivne tuletõrje veevõtukoht on kavandatud Tapurla sadama kailt.

4.10 Keskkonnakaitse abinõud

Keskkonda üheks ohustavaks teguriks selle planeeringu mahus on olmereoveed. Reoveed juhitakse reovete kogumismahuteisse, kust nad veetakse Loksa linna või Kuusalu aleviku puhastusseadmesse.

Eesti Geoloogiakeskuse Harjumaal pinnase radooniriski kaardi järgi on radoonisisaldus Tapurlas normaalse radoonisisaldusega pinnas, so 30-50 kBq/m³. (<http://www.envir.ee/orb.aw/class=file/action=preview/id=1104424/Binder1evelyn.pdf>) Kaarti vaadates selgub, et suurema radoonisisaldusega pinnased asuvad balti klindi peal, Tapurla küla asub aga mere pool balti klinti.

Lisaks tuleb arvestada järgmiste asjaoludega:

- säilitada kinnistul kõik puud ja võimalikult suures ulatuses olemasolev poollooduslik taimestik
- haljastamisel kasutada rannaniitudele iseloomulikke puid ja põõsaid (mänd, kadakas, kibuvits jt) või teisi piirkonnas rannikul levinud liike

4.11 Kuritegevuse riske vähendavad abinõud

Aluseks on võetud Eesti Standard EVS 809-1:2002

Kuritegevuse riski vähendab asjaolu, et planeeritavalt territooriumilt ei ole kavandatud autodega läbisõitu.

Kuritegevuse ennetamisel tuleb tagada:

kruntidele juurdepääsude asukohad varustatakse suletavate väravatega.

Kruntide hoonestamisel on soovitatav arvestada kuritegevust vähendavate meetmetega:

- 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 sissemurdumise riski vähendamiseks soovitada hoonete projekteerijail kasutada turvalisemaid aknaid, uksi jm. võtteid.

Seletuskirja koostas: V. Uett