

## SISUKORD

### 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.....	5
4.5 Teed ja platsid.....	5
4.6 Veevarustus ja kanalisatsioon.....	5
Veevarustus .....	5
Kanalisatsioon .....	6
4.7 Elekter.....	6
4.8 Side.....	6
4.9 Tuleohutuse abinõud.....	6
4.10 Keskkonnakaitse abinõud.....	7
4.11 Kuritegevuse riske vähendavad abinõud.....	7

### Joonised

Joonis	Planeeringuala asukoha skeem Eesti põhikaardil
Joonis 2	Kalda kinnistu kontaktvööndid 1:10000
Joonis 3	Lähteplaan 1:500
Joonis 4	Põhijoonis 1:500

## Lisad

### Menetlus

- Kuusalu Vallavalitsuse 22.11.2012 korraldus nr 872 Kalda detailplaneeringu lähteülesande tähtaja teistkordsest pikendamisest
- Kuusalu Vallavalitsuse 17.06.2010 korraldus nr 474 Kalda kinnistu detailplaneeringu lähteülesande pikendamisest
- 29.06.2008 sõlmitud leping detailplaneeringu finantseerimise õiguste üleandmise kohta
- Kuusalu Vallavalitsuse 29.05.2008 korraldus nr 434 Pärисpea küla Kalda kinnistu detailplaneeringu algatamise, lähteülesande kinnistamise ning KSH mittealgatamise kohta

### Lähteandmed

- FIE Margus Pensa poolt oktoobris 2014 koostatud ülevaade Pärисpea küla Kalda kinnistu detailplaneeringu taimekooslusest 6-l lehel
- Maanteeameti 21.02.2014 kiri nr 15-4/14-00241/060
- Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni 10.02.2014 väljastatud tehnilised tingimused nr 217387
- Geodeesiatööde Osühing poolt 2013 koostatud topo-geodeetilised uurimistööd töö nr T-0630

# Seletuskiri

## 1. Sissejuhatus

Detailplaneeringu aluseks on Kuusalu Vallavalitsuse 25.05. 2008 korraldus nr 434 Pärисpea külas asuva Kalda kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamisest ja 22.11.2012 korraldus nr 872 lähteülesande pikendamise kohta.. Ettepaneku detailplaneeringu koostamise algatamiseks on teinud üks omanikest Helle Laupa. Kinnistu katastritunnusega 42301:003:1191, mille pindala on Maa-ameti andmeil 7127 m<sup>2</sup>. maa sihtotstarve on elamumaa. Asub Hara lahe idaserval ca 85 m kaldast.

## 2. Kontaktvõõndi analüüs, funktsionaalsed seosed.

Planeeritav kinnistu asub Pärисpeal Hara lahe kalda piiranguvõõndis, kehtiva endise Loksa valla üldplaneeringu kohaselt detailplaneeringu kohustusega alal. Piiranguiks tuleb lugeda riigitee kaitsevõõndeid, kalda ehituskeeluvõõndit, 0,4 kV õhuliini kaitsevõõndit ja veetorustiku kaitsevõõndit. Kõik piiranguvõõndid on kantud lähte- ja põhijoonisele, va kallasrada, veekaitsevõõnd ja kalda piiranguvõõnd, mis väljuksid joonisest.

Kehtiva endise Loksa valla üldplaneeringu kohaselt asub Kalda kinnistu väikeelamute alal hajaasustuses, seega oleks kruntimine ja uue krundi hoonestamine kooakõlas üldplaneeringuga. Oktoobris 2014 on FIE Margus Pensa poolt koostatud Kalda kinnistu taimekoosluste analüüs.

Kalda kinnistu asub Pärисpea kaluriküla lõunaosas, kinnistu on hoonestatud. Kalda edelaosa on hoonestatud elamu ja kõrvalhoonega. Kirdesse jäävad Kunari – ehitusõigus seatud detailplaneeringuga ning Paali ja Varjula kinnistud on hoonestatud Samuti on edelasse jäävad Mäe ja Lami kinnistud hoonestatud.

Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek kinnistu jagamiseks kaheks, maa sihtotstarvet elamumaa ei muudeta, ehitusõiguse seadmiseks uuele krundile ning piirangute ja kitsenduste määramiseks.

## 3. Lähteandmed

Detailplaneeringu koostamisel on projekteerijal olnud kasutada järgmised lähteandmed:

- FIE Margus Pensa poolt 2014 koostatud ülevaade Kalda kinnistu taimekooslustest.
- Geodeesia tööde Osühingu poolt 05.12.2013 koostatud geodeetiline alusplaan 1:500 – töö nr T-0360.
- Kuusalu Vallavalitsuse 22.11.2012 korraldus nr 872 Kalda kinnistu detailplaneeringu lähteülesande pikendamise kohta
- Kuusalu Vallavalitsuse poolt väljastatud Kalda detailplaneeringu lähteülesanne
- Kuusalu Vallavalitsuse 25.05.2008 korraldus nr 434 Kalda kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamise kohta

- Harjumaa Keskkonnateenistuse 14.04.2008 kiri nr 7-1.3/1175
- Loxsa valla üldplaneering
- Eestis kehtivad seadused ja seadustest tulenevad õigusaktid.

### **3.1 Asukoht**

Planeeritav maa-ala asub Pärисpea külas, Kuusalu vallas, Harju maakonnas. Asukoht on täpsemalt näidatud detailplaneeringu graafilises osas.

### **3.2 Kitsendused maakasutusel**

Kitsendusteks on ranna ehituskeelvöönd, 0,4 kV õhuliini. veetorustiku ja riigimanteee kaitsevööndid, Hara lahe kalda piiranguvöönd.

### **3.3 Tehnovarustus**

Planeeritavat maa-ala läbib 0,4 kV õhuliin ja veetorustik.

### **3.4 Maa kuuluvus**

Kalda kinnistu omanikud on Helle Laupa ja OÜ Astrum Holdings.

### **3.5 Hoonestus**

Planeeritav kinnistu on hoonestatud Ehitisregistri andmeil elamuga ehr kood 116013383 .

### **3.6 Teed**

Kalda kinnistu kagupiiri lähedusel kulgeb mustkatttega Loxsa-Pärисpea riigimaantee 11285.

### **3.7 Haljastus**

Planeeritav maa-ala on osalt elamu õuemaa, osalt endine karjamaa, mõlemas osas kasvavad üksikud puud ja põõsad.

## **4. Planeerimise ettepanek**

### **4.1 Planeeringulahenduse põhjendus**

Kalda kinnistu on kaasomandis kahe omaniku vahel ning otstarbekas oleks seetõttu moodustada eraldi kinnistud. Detailplaneeringus pakutav lahendus rahuladab omanikke, nõnda olekski mõistlik kinnistu jagada.

#### 4.2 Kruntimise ettepanek

Detailplaneering teeb ettepaneku jagada kinnistu kaheks – moodustub kaks elamukrunti. Elamumaa krundid on Kalda 3586 m<sup>2</sup> ja uus katastriüksus Liivakalda suurusega 3541m<sup>2</sup>. Liivakalda kinnistule seatakse ehitusõigus.

#### 4.3 Hoonestuse ettepanek ja arhitektuursed tingimused

- Kummalegi uuele elamukrundile kavandatakse kolm hoonet, üks on elamu ja kaks kõrvalhoonet.
- Elamud rajatakse maksimaalselt kahekordsed (1+ katusekorrus), kõrvalhooned ühekordsed. Planeeritavate elamute maksimaalne kõrgus maapinnast 7,5 m, kõrvalhoonetel 6 m.
- Hooned planeeritakse pikema küljega paralleelselt kagupiiriga.. Katusekalle 32-45°, katusekattematerjaliks roog, puitkimmid, plekk või katusekivi.
- Välisviimistluseks kasutada puitu või looduslikke kivimaterjale, kuid mitte plastikut.
- Teepoolne külg piiratakse kruntidel aiaga - lipp- või lattaiad puit- või paepostidel.
- Projekteeritavate hoonete arhitektuurne ilme peab harmoneeruma olemasolevate hoonetega Pärисpea külas, kuid mitte neid tingimata imiteerima.

#### 4.4 Haljastus ja heakord

Täiendavat kõrghaljastust ette ei nähta, maksimaalselt säilitatakse olemasolev mets, vajadusel tellitakse haljastusprojekt Teepoolne külg piiratakse kruntidel aiaga - lipp- või lattaiad puit- või paepostidel.

#### 4.5 Teed ja platsid

Maanteeamet on 21.02.2014 kirjeldanud oma kirjas nr 15-4/14-00241/060 tingimusi, kuidas mahasõit planeeritavale kinnistule kavandada ning sellele vastavalt on see ka planeeritud – riigiteelt mahasõit hargneb kaheks mõlemale krundile, teemaale tehnovõrke ei kavandata vt põhijoonis. Sadeveed kruntidel immutatakse liivapinnasesse, nagu praegugi toimitakse. Kruntidel sadeveed maanteed ei ohusta, kuna asuvad ca 1,5 m teepinnast allpool. Parkimine kavandatakse kruntidel. Sissesõidu tee rajamiseks tuleb koostada projekt.

#### 4.6 Veevarustus ja kanalisatsioon

##### Veevarustus

Kalda detailplaneeringuga moodustatavaid krunte hakatakse varustama olemasolevast Kalda kaguosa läbivast veetorustikust, mille läbimõõt on 50 mm. Torustikku haldab Kuusalu Soojus OÜ. Veega varustamiseks rajatakse 1,8 m sügavusele torustik läbimõõduga 20 mm, mis sadulühendusega liidetakse olemasoleva torustikuga. 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. Veetorule peab paigaldama toru laest (pealmisest pinnast) arvatult 300...400 mm kõrgusele avastuslindi. Veesisendus plasttoruga PELM 25x2,9 PN10 hoonesse teha läbi põranda soojusisolatsiooniga hülsis.

#### **Kanaliseatsioon**

Elamute juurde on kavandatud 8-10 m<sup>3</sup> reovete kogumismahutid, kust reoveed veetakse Loksa puhastusseadmesse.

Kanaliseatsiooni 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 kaevepinnasega.

#### **4.7 Elekter**

Elektrilevi OÜ on 10.02.2014 väljastanud tehnilised tingimused nr 217387. Detailplaneeringuga on kavandatud 0,4 kV õhuliin asendada Kalda kinnistu ulatuses 0,4 kV maakaabliga. Selleks tuleb koostada eraldi projekt. Kahe krundi piiri lähistelevale kavandatakse kahekohaline liitumiskilp, kust veetakse 0,4 kV maakaablid tarbijate peakilpideni vt põhijoonis.

#### **4.8 Side**

Kuna antud piirkonnas puudub Elioni maakaablivõrk, tuleks planeeringuala sidevarustus lahendada Elioni raadiolahendusena või mobiilside baasil, valiku teevad omanikud.

#### **4.9 Tuleohutuse abinõud**

Käesolevas detailplaneeringus käsitletavat hooned kuuluvad tulepüsisusklassi TP3, mille puhul peab naaberkruntide vaheliste hoonete vahekaugus olema minimaalselt 8 m. See tingimus on detailplaneeringus täidetud – hoonete vahekaugused erinevatel kruntidel on suuremad. Juurdesõiduteede minimaalne laius kavandatakse 3,5 m.

Tuletõrje veevõtukohaks endise Pärисpea koolimaja juures asuv hüdrantkaev, mis on rajatud 110 mm läbimõõduga veetorule.

#### 4.10 Keskkonnakaitse abinõud

FIE Margus Pensa poolt 2014 koostatud ülevaates Kalda kinnistu detailplaneeringuala taimekooslusest on hinnangu peatükis muuhulgas öeldud: “ei saa väita, et Kalda kinnistul olev niidukooslus omaks elupaigana suurt looduskaitselist väärtust. Arvestades detailplaneeringus kavandatud ehitustööde mahtu, võib arvata, et enamuse praegu niidukoosluses domineerivaid liike jäävad püsima ka detailplaneeringu realiseerumisel.” Piirdeid võiks rajada teepoolsesse külge ning need peaksid olema võimalikult looduslikest materjalidest – puit, paekivi jms.

#### 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:

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

Seletuskirja koostas: V. Uett