

# LAMI-KOPLI KINNISTU DETAILPLANEERINGU ESKIIS

Pärispea küla, Kuusalu vald, Harjumaa

Töö nr DP 2015/1103

Huvitatud isik:

**Rene Korniljev**

Address:

GSM: +372 509 9732

Detailplaneeringu koostaja  
(projekteerija):

**Projekteerimisbüroo Dialoog OÜ**

Registrikood 11297115

Address: Laki tn 14a, Tallinn 10621, Harjumaa

Tel: + 372 651 77 00

e-mail: [info@pbdialoog.ee](mailto:info@pbdialoog.ee)

KAUST 1

Tallinn 2015

## SISUKORD

<b>II</b>	<b>MENETLUSDOKUMENDID .....</b>	<b>- 3 -</b>
<b>III</b>	<b>SELETUSKIRI .....</b>	<b>- 4 -</b>
<b>1.</b>	<b>Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärgid .....</b>	<b>- 4 -</b>
<b>2.</b>	<b>Olemasolev olukord .....</b>	<b>- 5 -</b>
<b>3.</b>	<b>Kontaktvööndi analüüs .....</b>	<b>- 7 -</b>
<b>4.</b>	<b>Planeeringulahendus .....</b>	<b>- 9 -</b>
4.1.	Üldosa .....	- 9 -
4.2.	Planeeritavate kruntide ehitusõiguse näitajad .....	- 10 -
4.3.	Arhitektuursed nõuded kavandatavatele hoonetele .....	- 10 -
4.4.	Vertikaalplaneerimine .....	- 11 -
<b>5.</b>	<b>Harju maakonna teemaplaneering, Loksa valla üldplaneering .....</b>	<b>- 11 -</b>
5.1.	Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneering .....	- 11 -
5.1.1.	Väärtuslik maastik – Lahemaa .....	- 11 -
5.2.	Loksa valla üldplaneering .....	- 12 -
<b>6.</b>	<b>Keskkonkainvestingimused ja haljastus .....</b>	<b>- 13 -</b>
6.1.	Planeeritava maa-ala keskkonnaseisund .....	- 13 -
6.2.	Olemasolev haljastus .....	- 13 -
6.3.	Planeeritava maa-ala haljastuse kujundamine .....	- 13 -
<b>7.</b>	<b>Jäätmekäitlus ja heakord .....</b>	<b>- 14 -</b>
<b>8.</b>	<b>Liikluskorraldus ja parkimine .....</b>	<b>- 15 -</b>
8.1.	Liikluslahendus .....	- 15 -
8.2.	Parkimine detailplaneeringu lahendusel .....	- 15 -
<b>9.</b>	<b>Põhimõtteline tehnovõrkude lahendus .....</b>	<b>- 16 -</b>
9.1.	Põhimõtteline elektrivarustus .....	- 16 -
9.2.	Vee- ja kanalisatsioonilahendus .....	- 16 -
9.2.1.	Veevarustus .....	- 16 -
9.2.2.	Tuletõrjevõrk .....	- 16 -
9.2.3.	Kanalisatsioon .....	- 17 -
<b>10.</b>	<b>Tuleohutuse tagamine .....</b>	<b>- 17 -</b>
<b>11.</b>	<b>Kuritegevuse ennetamine .....</b>	<b>- 17 -</b>

## IV LISAD

1. Fotod olemasolevast olukorrast
2. Kinnistusregistri registriosa väljavõte
3. Illustreeriv põhimõtteline 3D

## V JOONISED

1. Situatsiooniskeem
2. Kontaktvööndi analüüs
- 2a. Väljavõte Loksa valla üldplaneeringust
3. Tugiplaan
4. Põhijoonis tehnovõrkudega

## II MENETLUSDOKUMENDID

1.	Harju-Järva-Rapla regiooni Keskkonnaameti kiri	30.07.2014 nr HJR 14-4/14/15959-2
2.	Pärispea küla Lami-Kopli kinnistu detailplaneeringu algamise, lähteülesande kinnitamine ning detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilise hindamise algamata jätmine	11. september 2014 Kuusalu Vallavalitsuse korraldusega nr 598

### III SELETUSKIRI

#### 1. Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärgid

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Kuusalu Vallavalitsuse 11. september 2014 korraldus nr 598 detailplaneeringu algatamiseks.

Detailplaneeringu lähtematerjalid:

- \* Loksa valla üldplaneering;
- \* Üleriigiline planeering Eesti 2010 (Siseministeerium, <http://www.siseministeerium.ee/8169>);
- \* Harju maakonna teemaplaneering;
- \* Kuusalu valla ehitusmäärus;
- \* Katastriüksuse 42301:003:0762 plaan;
- \* Hea ehitustava;
- \* Planeerimisseadus;
- \* Looduskaitseadus;
- \* Natura 2000;
- \* Kuusalu valla jäätmehoolduseeskiri (kinnitatud Kuusalu Vallavolikogu 31.10.2012.a määrusega nr 10);
- \* Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 määrus nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“;
- \* Eesti Standard EVS 843:2003 Linnatänavad;
- \* Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine;
- \* Eesti Standard EVS 812-6:2012 Ehitiste tuleohutus. Osa 6 Tuletõrje veevarustus;

Harju maakonna Kuusalu valla Pärисpea küla Lami-Kopli kinnistu detailplaneeringu topogeodeetilised uurimistööd on teostatud GEOPLAN EESTI OÜ poolt. Mõõdistamistööd on tehtud kooskõlas nõuetega “Projekteerimise geodeetilised uurimistööd M 1:500 – 1:2000” ja Majandus- ja kommunikatsiooniministri 27. august 2007.a. määrusega nr 71 kinnitatud “Ehitusgeoloogiliste tööde tegemise kord”.

Detailplaneeringu eesmärk on olemasoleva maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu kaheks jagamine ühepereelamu ja abihoonete rajamiseks. Järgitakse tiheasustuse põhimõtteid, sealhulgas täiendavate ehitusõiguste määramine. Planeeringuga lahendatakse juurdepääsud planeeritavale alale, parkimise lahendus ja tehnoorkude varustus ning määratakse heakorrastuse ja haljastuse lahendamine ja samas ka kõigi vajalike piirangute ja servituudivajaduste määramine.

## 2. Olemasolev olukord

Planeeritav maa-ala asub Harju maakonnas, Kuusalu vallas, Pärisepa küla ajaloolises keskosas Lahemaa Rahvusparki territooriumil, Lahemaa piiranguvööndis, mis on rahvusparki majanduslikult kasutatav ning pärandkultuurmaastikuna säilitatav osa.

Kinnistu sihtotstarve on 100% maatulundusmaa. Planeeritava maa-ala suurus on 11 642 m<sup>2</sup>, millest 9554 m<sup>2</sup> on looduslik rohumaa ning 2088 m<sup>2</sup> muu maa. Planeeringuala piirneb põhjas Kaurose (42301:003:0489, 100% maatulundusmaa), Väike-Luha (42301:003:0411, 100% elamumaa) ning Luha kinnistuga (42301:003:0410, 100% elamumaa), edelas Matjukse kinnistuga (42301:003:0089, 100% elamumaa), lõunas reformimata riigimaaga ning läänes Purekari teega.

Planeeritava maa-ala kinnistu tabel (vt lisa nr 1):

Aadress	Pindala m <sup>2</sup>	Kinnistu nr	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
Lami-Kopli	11 642	5412702	42301:003:0218	Maatulundusmaa	Rene Korniljev

Kinnistu asub Lahemaa Rahvusparkis, mis on Natura 2000 programmi võrgustiku alal. Keskkonnaregistri andmetel on Lami-Kopli katastriüksusel üldplaneeringus märgitud osal registreeritud EL loodusdirektiivi I lisa kohase esmatähtsa elupaigatüübi \*6270 – liigirikkad niidud lubjavesel mullal – esinemine, millele vastavalt Vabariigi Valitsuse 05.08.2004.a. korraldusele nr 615-k, tuleb tagada kaitse. Nimetatud elupaiga näol on tegemist niiske pärisaruniiduga, mida iseloomustab eeskätt siintaimede liigirikkus ning mille taimkate on kujunenud pikaajalise karjatamise või niitmise mõjul. Tegelikuses on aga antud kohas nimetatud niidukooslus elupaigatüübile mittevastav ja degradeerunud (hinne D). Kinnistul olevat kooslust võib iseloomustada kui niisket, liigivaest angervaksastikku, millel laiguti orashein. Tegemist on ilmselt endise põlluga, mis niidukooslusena ei oma looduskaitselist väärtust. Maa-ameti kaardirakenduste (09.09.2014 seisuga) paikneb planeeringualast umbes 790 m kaugusel Pähkneeme männik.

Maaüksuse reljeef on tasane. Planeeritaval Lami-Kopli kinnistul on kõrghaljastust. Maa-ameti geoloogia kaardirakenduse järgi on aluspõhja geoloogia Ediacara ladestu (Vendi kompleksi) Gdovi kihistu segateraline polümineraalne liivakivi, kirju aleuroliit, savi. Pinnakatte geoloogia on Võrtsjärve alamkihistu jääjärvelised setted (veerised ja munakad, kruus, liiv, aleuriit, saviliiv, liivsavi, savi).

Vastavalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardile on planeeritaval alal normaalse radooniriskiga pinnas (30-50 kBq/m<sup>3</sup>).

Juurdepäas planeeringualale on avalikult kasutatavalt Pärisepa küla teelt, mahasõiduga Purekari teelt. Kinnistu asub riigimaantee (11285 Loksa-Pärisepa tee) läheduses. 11285 Loksa-Pärisepa tee teekaitsevöönd 50 m ei ulatu planeeringualale.

Ala teenindavad madalpinge õhuliin kaitsevööndiga, mis on mõlemale poole liini telge 2,0 meetrit, kõrgepinge õhuliin kaitsevööndiga, mis on mõlemale poole liini telge 10+10 meetrit, 10/0,4kV Tommi alajaam ja veetorstiku kaitsevöönd, mis on mõlemale poole torustiku telge 2,0 meetrit.

Lami-Kopli kinnistule on seatud realservituut ja sõiduteeservituut Väike-Luha kinnistu kasuks.

Lami-Kopli kinnistule on seatud servituut elektrivõrgu omamiseks, arendamiseks, täiendavate elektriliinide ehitamiseks, remontimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks, asendamiseks, kasutamiseks, kasutusse andmiseks ja muul viisil ekspuaterimiseks

elektrivõrgu talituse tagamise eesmärgil servituudialal elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses osaihingu Jaotusvõrk kasuks.

Planeeritaval maa-alal puuduvad kehtivad detailplaneeringud.

### 3. Kontaktvööndi analüüs

Käsitleva planeeringuala kontaktvööndi analüüsi vaata ka jooniselt „Kontaktvööndi analüüs“ joonis nr 2. On iseloomustatud graafiliselt Lami-Kopli kinnistu detailplaneeringu lähipiirkonda.

Planeeringuala ümbritsevad nii hoonestamata maatulundusmaad kui ka hoonestatud elamumaa kinnistud.

Planeeritavast alast idapoolse jääb Pendlaõue kinnistu detailplaneering, mis on algatatud 06.11.2014 aastal Kuusalu Vallavalitsuse korraldusega nr 748.

Pendlaõue kinnistu on hetkeseisuga (13.03.2015) hoonestamata. Kinnistu valdavas osas rohumaa. Planeeringuga antakse ehitusõigus ühe eluhoone rajamiseks ehitisealuse pinnaga 135 m<sup>2</sup>. Abihoone ehitisealuseks pinnaks on kavandatud 45 m<sup>2</sup>. Eluhoone korruselisuseks on kaks korrust. Kõrguseks on ca 7,5 m. Antud kinnistule kavandatakse ehitisalust pinda kokku 180 m<sup>2</sup>.

Planeeritavast alast põhjapoolse jääb Väike-Luha kinnistu. Väike-Luha kinnistul asub heitkeseisul kaks hoonet – suvila ja abihoone. Suvila ehitisealuseks pinnaks on 71,8 m<sup>2</sup>. Suvila korruselisuseks on kaks korrust. Kõrguseks on ca 6,9 m. Antud kinnistul on ehitisalust pinda kokku 71,8 m<sup>2</sup>. Abihoonet ehitisregistrisse kantud pole.

Kõrvalkinnistu, läänepoolne piirinaaber, asub Luha kinnistu. Kinnistul asub heitkeseisul viis hoonet – eluhoone ja abihooned. Eluhoone ehitisealuseks pinnaks on 71,8 m<sup>2</sup>. Hoone korruselisuseks on kaks korrust, kõrvalhoonetel on üks korrus. Kõrguseks on ca 6,9 m. Antud kinnistul on ehitisregistri andmete põhjal ehitisalust pinda kokku 71,8 m<sup>2</sup>.

Planeeritavast alast lõunapoolse jääb Matjukse kinnistu. Matjukse kinnistul asub heitkeseisul neli hoonet – kaks kuuri, üks elamu ja üks saun. Lisaks elamule, kuuridele ja saunale asub kinnistule veel kaev, aida ja lauda vundamendid. Eluhoone ehitisealuseks pinnaks on 101 m<sup>2</sup>. Eluhoone korruselisuseks on üks korrust. Kõrgus on ehitisregistri andmetel teadmata. Ehitisregistri andmetel on teada ainult ühe kuuri kõrgus – 5,0 m. Antud kinnistul on ehitisalust pinda kokku 197 m<sup>2</sup>. Vundamendi pinda on 94 m<sup>2</sup>.

Kontaktala piiridesse jäävad valdavalt ühe korruselised väiksemahulised elamud abihoonetega. Peamiselt on ühel kinnistul või õuealal üks põhihoone ja vähemalt kaks abihoonet. Abihooned on ühekorruselised.

Katused on ehitatud elamutel ja abihoonetel viilkatused. Katuste kalde vahemik on antud piirkonnas ca 35-45 kraadi.

Talumajad ümbruskonnas on enamasti ümber ehitatud. Esile kerkivad taluhoonete kõrvalhooned – palkidest aidad ja rehehooned. Uute elamute ehitamisel on järgitud asunduselamu tüüpi hooneid. Abihoonetena on ehitatud suuremat või väiksemat tüüpi abihooned.

Liiklus Lami-Kopli kinnistu lähedal on kahesuunaline küla tänav.

Hoonestusalade planeerimisel on arvestatud juba olemasoleva ümberkaudse elamupiirkonna hoonestusstiilist ja hoonestuslaadist. Kavandatud elamuga ei kaasne võimalikke ohtlike mõjusid ümbritsevale alale. Lami-Kopli kinnistule on kavandatud hoonestuse ehitisaluseks pinnaks 200 m<sup>2</sup> ja hoonestuse maksimaalseks kõrguseks 7,5 m, abihoonetele 5,5 m. Antud näitajad ühtivad ümbruskonna hoonestus mahtudega, samuti kõrgusega.

Arvestades eelpool kirjeldatud piirkonda, liikluslahendust, algatatud detailplaneeringut, siis Lami-Kopli kinnistule planeeritud sihtotstarbe muutmine tulevikus ja väiksemahulise eluhoone rajamine on väga soodne. Sobib antud piirkonda hoonestuse mahu poolest ja maasihtotstarbelt.

Võrdluse aluseks on võetud maaameti kaart ja ehitusregistrist saadud näitajad (sisuga 13.03.2015).



## 4. Planeeringulahendus

### 4.1. Üldosa

Detailplaneeringuga on 11 642 m<sup>2</sup> suurune 100% maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu kaheks jagamine ühepereelamu ja abihoonete rajamiseks.

Lami-Kopli kinnistu on sobilik elamumaa piirkonnaks, kuna asub väga hea transpordi liikuvusega maantee (11285 Loksa-Pärispea tee) läheduses ja hea liigeldava Purekari tee vahetus läheduses. Samas on elamukrundid piiratud põhja ja lõuna ilmakaartest olemasolevate hoonetega ja samuti kinnistul olevate puudega, mis on elamukruntide rajamisel suureks plussiks arvestades meie lääne tuuli.

Uute hoonestusalade kohavalikul on arvestatud Kuusalu valla ehitusmäärusest tulenevate piirangutega, Lahemaa Rahvuspargi kaitse-eesmärkidest tulenevate piirangutega, Lahemaa rahvuspargi kaitsekorralduskava, EL loodusdirektiivi kohase esmatähtsa elupaigatüübi ning samuti olemasoleva haljastusega.

**Krunt positsiooniga 1** on planeeritud 100% elamumaaks. Krundi pindala on vastavalt suurusele 9152 m<sup>2</sup>, maksimaalselt on lubatud kaks korrust. Kavandatava pos 1 krundi elamu ehitusaluseks pinnaks on maksimaalselt 200 m<sup>2</sup>. Eluhoone maksimaalseks kõrguseks maapinnast on kavandatud 7,5 m ja abihoone maksimaalseks kõrguseks maapinnast 5,5m. Hoonete arvuks krundil on kavandatud 3 (üks eluhoone ja kaks abihoonet). Õueala on piiratud piirdega. Piirde asukoht on soovituslik. Säilitatakse olemasolev kraav, mis läbib kinnistu keskosa.

Elamu ja abihoonete ehitamiseks ei ole vaja teha ulatuslikke pinnasetöid ning muuta kinnistu üldist reljeefi.

Krundi äärsed alad on vähesel määral kaetud kõrghaljastusega, mida suuremas osas püütakse säilitada.

Juurdepäas planeeritavale alale on lahendatud järgnevalt: riigimaanteelt, 11285 Loksa-Pärispea teelt mahasõiduga Purekari teelt.

Kavandatud krundile on eelnevalt seatud sõiduteeservituut Väike-Luha kinnistu kasuks. Kavandatud krundile on eelnevalt seatud servituut osaihingu Jaotusvõrk kasuks.

**Krunt positsiooniga 2** on planeeritud 100% elamumaaks. Krundi pindala on vastavalt suurusele 2469 m<sup>2</sup>, maksimaalselt on lubatud 2 korrust. Kavandatava pos 1 krundi elamu ehitusaluseks pinnaks on maksimaalselt 200 m<sup>2</sup>. Eluhoone maksimaalseks kõrguseks maapinnast on kavandatud 7,5 m ja abihoone maksimaalseks kõrguseks maapinnast 5,5m. Hoonete arvuks krundil on kavandatud 3 (üks eluhoone ja kaks abihoonet). Õueala on piiratud piirdega. Piirde asukoht on soovituslik.

Elamu ja abihoonete ehitamiseks ei ole vaja teha ulatuslikke pinnasetöid ning muuta kinnistu üldist reljeefi.

Krundi äärsed alad on vähesel määral kaetud kõrghaljastusega, mida suuremas osas püütakse säilitada.

Juurdepäas planeeritavale alale on lahendatud järgnevalt: riigimaanteelt, 11285 Loksa-Pärispea teelt mahasõiduga Purekari teelt.

Kavandatud krundile on eelnevalt seatud servituut osaihingu Jaotusvõrk kasuks.

Lami-Kopli kinnistu planeeringulahendus ei ole üldplaneeringut muutev.

#### 4.2. Planeeritavate kruntide ehitusõiguse näitajad

Krundi ehitusõigusega määratakse:

1. planeeritud krundi kasutamise sihtotstarvet;
2. hoonete suurim lubatud arv krundil;
3. hoonete suurim lubatud kõrgus;
4. hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala.

Pos nr	Krundi pindala (m <sup>2</sup> )	Hoone ehitusalune pind (m <sup>2</sup> ) maapealne	Max. korruselisus / hoone kõrgus (m) <sup>1</sup>	Suletud brutopind (m <sup>2</sup> ) maapealne	Hoonete arv krundil <sup>2</sup>	Maa sihtotstarve ja osakaalu % katastriüksuse liigi järgi	Maa sihtotstarbe % DP liigi järgi	Tulepüüvus	Parkimiskohtade arv
1	9152	200	+2 / 7,5 5,5	200	3	E 100	EP 100	TP3	3
2	2469	200	+2 / 7,5 5,5	200	3	E 100	EP 100	TP3	3

<sup>1</sup> 7,5m – põhihoone kõrgus maapinnast, 5,5m – abihoonete kõrgus maapinnast

<sup>2</sup> 3 – üks põhihoone ja kaks abihoonet

Projekteeritavate hoonete tulepüüvusklass määratakse vastavalt Eesti Projekteerimismääradele (ET-10109-0235 Ehitiste tuleohutus).

#### 4.3. Arhitektuursed nõuded kavandatavatele hoonetele

Hoonete projekteerimisel tuleb kasutada küla ajalooliselt välja kujunenud elamuhoonetele iseloomulikke ja sobivaid ehitusmaterjale ja hoonestuslaadi.

Krundi piirde kõrgus on maksimaalselt kuni H=1,5 m. Kruntide piireteks võiks olla lihtne puitlipp aed. Planeeritaval territooriumil ei tohiks hekitaimedena kasutada mürgiseid taimeliike ega puid. Soovitav on krundi (pos 2) ümber kavandada ühtne piire ja pos 1 kavandada ühte piire piiramaks õueala. Täpsem piirete asukoht ja viimistlusmaterjalide valik määratakse ehitusprojektiga.

Õueala ja hoone terviklikud lahendused, kus oluline ei ole mitte ainult hoonete arhitektuurne välisilme, vaid ka ruum nende vahel ja ümber. Traditsioonilised – lahendused ei ole tohi olla hetke moevooludest, vaid pigem jälgida traditsioonilisi proportsioone, esteetikat. Ajaloolise põhimõttega rajatavad elamu fassaadid ilmestavad muudele traditsioonilistele võtetele lihtsad viilkatused üleulatavate räästastega. Katuseid muudavad tänapäevasemaks nt. sisselõigatud klaaspinnad. Õueala kavandamisel võtta arvesse taluõuele omaseid lahendusi.

## Krundi pos 1, 2 olulisemad arhitektuurinõuded on:

- Hoonestusviis: lahtine;
- Hoonete katuse kalle: 30° - 45°;
- Hoonete suurim lubatud korruselisus: kuni 2 korrust;
- Välisviimistluses on lubatud kasutada ümarpalki ja laudist.
- Eluhoonete suurim lubatud kõrgus ümbritsevast maapinnast: maksimaalselt 7,5 m;
- Abihoonete suurim lubatud kõrgus ümbritsevast maapinnast: maksimaalselt 5,5 m.

### 4.4. Vertikaalplaneerimine

Juurdepääs elumukruntidele on riigimaanteelt (11285 Loksa-Pärispea tee) mahasõiduga Purekari teelt. Sademevesi ja lumesulamisesi on hajutatud kruntide piires olemasolevasse pinnasesse.

## 5. Harju maakonna teemaplaneering, Loksa valla üldplaneering

### 5.1. Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneering

Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ kehtestatud maavanema 11.märts 2003 korraldusega nr 356-k näeb planeeritava ala rohevõrgustiku alasse (T8), mis on elustiku ja ainese liikumiskoridor.

Väljavõte Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringust „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ (planeeritav ala tähistatud punase täpiga, 42301:003:0218)



#### 5.1.1. Väärtuslik maastik – Lahemaa

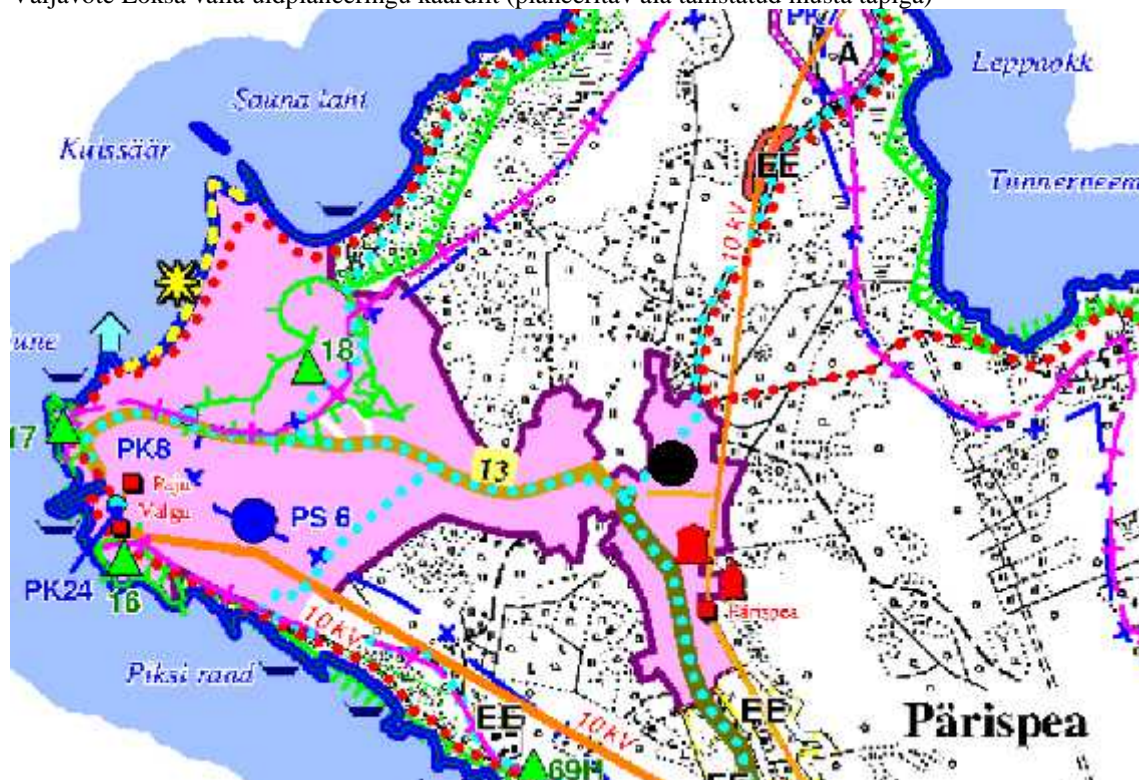
Antud planeeringus käsitletud teemaplaneeringu rohevõrgustiku kaardile on välja toodud või ära märgitud ka väärtuslikud maastikud (tumepunane pidev joon). Seega vaadates ülaltoodud teemaplaneeringu kaarti, siis planeeringuala jääb Lahemaa väärtuslikule maastikule.

## 5.2. Loksa valla üldplaneering

Loksa valla üldplaneering on kehtestatud Loksa Vallavolikogu 27. jaanuar 2000 a. Loksa ja Kuusalu vald on omavahel liitunud 2005 a. Käesolevas planeeringus käsitletakse Loksa valla üldplaneeringut, sest Pärisme küla paikneb endise Loksa valla territooriumil, mis on asjakohane antud planeeringule.

Loksa valla üldplaneeringu kohaselt on planeeritav maa-ala kavandatud Pärisme küla kompaktses hoonestuses osal, mis on detailplaneeringu kohustusega ala. Üldplaneeringu kohaselt paikneb Lami-Kopli kinnistu osaliselt üldplaneeringu järgse juhtotstarbega elamumaal. Üldplaneeringu järgselt maanteest maa poole jääb võimalik rannaküla tüüpi elamuehituse piirkond. Sellesse piirkonda sobivad väga hästi väikse mahulised elamukrundid ühe eluhoone ja kahe abihoonega. Lami-Kopli kruntide planeerimisel on sellega arvestatud.

Väljavõte Loksa valla üldplaneeringu kaardilt (planeeritav ala tähistatud musta täpiga)



Käesoleva detailplaneeringuga on kavandatud kaks ühepereelamu krunti, mis järgib üldplaneeringu nõuet, et alale võib kavandada väikeelamuid.

Detailplaneering ei ole üldplaneeringut muutev.

Elamute asukoha valikul tuleb lähtuda loodusliku ümbruse ja vaateväljadega, planeeringulahenduse aluseks peab olema maastikustruktuur. Eelnimetatud aspekte on antud planeeringus arvestatud.

Kaitsmaks ühepereelamutele tulevat (küll vähest) saastet kavandatud kõvakattega teelt ja, on vajalik kõrghaljastus, mis hoiab kinni tolmu ja saaste.

Käesolev planeeritav ala on rohevõrgustiku tuumalas (T8), mille peafunktsioon on elustiku mitmekesisuse hoidmiseks. Kavandatav planeeringulahendus rohevõrgustiku tuumalale negatiivset mõju ei oma, kuna piirnevas osas säilitatakse olemasolev olukord – säilib olemasolev taimestik.

## 6. Keskkonnakaitsetingimused ja haljastus

### 6.1. Planeeritava maa-ala keskkonnaseisund

Detailplaneeringuga hoonetekompleksi kavandamine krundi ja ümbritseva maa-ala keskkonnatingimusi oluliselt ei mõjuta, kuna keskkonda ohustavat tegevust alale kavandatud ei ole.

Piirkonnas asuvate kinnistute reovesi kogutakse mahutitesse või immutatakse peale mehaanilist või bioloogilist puhastust pinnasesse. Planeeringualal asub hästi kaitstud põhjaveega alal. Jääkreostus planeeringualal puudub.

Maa-ameti mullakaardi alusel leiduvad kinnistul leetjad gleimullad (GI) ning gleistunud leetjad mullad (KIg). Planeeritava elluviimisega mõju mullastikule puudub. Alal maavarasid ei leidu.

### 6.2. Olemasolev haljastus

Planeeritaval alal esineb puude grupe ja põõsarinnet. Haljastust tuleb võimalikus ulatuses säilitada. Kõrghaljastust suuremas osas likvideerida ei ole ette nähtud. Ehitiste rajamisel tuleb vältida mehhaaniliste vigastuste tekitamist puittaimestikule, mida on võimalik säilitada.

Kinnistu asub Lahemaa Rahvuspargis, mis on Natura 2000 programmi võrgustiku alal. Keskkonnaregistri andmetel on Lami-Kopli katastriüksusel üldplaneeringus märgitud osal registreeritud EL loodusdirektiivi I lisa kohase esmatähtsa elupaigatüübi \*6270 – liigirikkad niidud lubjavesel mullal – esinemine, millele vastavalt Vabariigi Valitsuse 05.08.2004.a. korraldusele nr 615-k, tuleb tagada kaitse. Nimetatud elupaiga näol on tegemist niiske pärisaruniiduga, mida iseloomustab eeskätt siintaimede liigirikkus ning mille taimkate on kujunenud pikaajalise karjatamise või niitmise mõjul. Tegelikuses on aga antud kohas nimetatud niidukooslus elupaigatüübile mittevastav ja degradeerunud (hinne D). Kinnistul olevat kooslust võib iseloomustada kui niisket, liigivaest angervaksastikku, millel laiguti orashein. Tegemist on ilmselt endise põlluga, mis niidukooslusena ei oma looduskaitselist väärtust.

Kaitstavaid, ohustatud või haruldasi liike planeeringualal ei ole.

### 6.3. Planeeritava maa-ala haljastuse kujundamine

Ehitusprojekti koostamise staadiumis tuleb koostada täpne haljastusprojekt. Haljastusprojekti koostamisel tuleb lähtuda Eesti Standardist EVS 843:2003 „Linnatänavad” ning Eesti Standardist EVS 778:2001 „Ilupuude- ja põõsaste istikud”.

Täiendava kõrghaljastuse planeerimisel on lähtutud Eesti Standardist EVS 843:2003 „Linnatänavad” ning Eesti Standardist EVS 778:2001 „Ilupuude- ja põõsaste istikud”. Puud tuleb istutada vähemalt 2 meetri kaugusele sõidutee servast ning vähemalt 1 meetri kaugusele kõnnitee servast. Istutatavatele puudele kasvuruumi tagamiseks peaks nad istutama vähemalt 5 meetri kaugusele hoonestusaladest. Olemasolevatest ja planeeritavatest tehnoorkudest peab istikute kaugus olema vähemalt 2 meetrit. Istutatavate puude ja põõsaste istikud peavad vastama Eesti Standardi EVS 778:2001 normidele.

Kruntidele on kavandatud rajada täiendavat haljastust, puid. Puid ei tohi istutada teekaitsevööndisse selliselt, et need varjaksid nähtavust maanteele. Puude paigutus lähtub esteetilisest ja funktsionaalsetest aspektidest. Teede äärde istutatavad puud võiksid liigiliselt sulanduda lähialas paiknevasse metsamaastikku; soovitavalt üheliigilised puud.

## **7. Jäätmekäitlus ja heakord**

Vastavalt jäätmehoolduseeskirjale peavad jäätmevaldajad omama või rentima piisavas koguses jäätmemahuteid või kasutama jäätmekäitluslepingu alusel ühismahuteid. Mahutid ja kogumiskohad peavad vastama eeskirja nõuetele.

Detailplaneeringuga on jäätmekonteinerid kavandatud elamukruntidele kavandatud parkimisplatside kõrvale. Kogumiskonteinerid peavad olema suletavad. Kogumiskonteinerite juurdesõiduteed peavad olema piisava kandevõimega, et kogumisautod pääseksid võimalikult lähedale konteineritele ning tasased. Jäätmemahutite paiknemiskohtade ning juurdesõiduteede korrashoiu eest territooriumil vastutab territooriumi valdaja.

Planeeringulahenduse realiseerudes on väga oluline tagada krundile heakord, selleks tuleb kinni pidada jäätmehoolduseeskirjast ning tagada planeeritava maa-ala korralik kanaliseeritus. Tehnovõrkude lahendus antakse detailplaneeringu koostamise staadiumis.

Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Kuusalu valla jäätmehoolduseeskirjale (kinnitatud Kuusalu Vallavolikogu 31.10.2012.a määrusega nr 12).

## 8. Liikluskorraldus ja parkimine

### 8.1. Liikluslahendus

Juurdepääs planeeritavale krundile toimub riigimaanteelt, 11285 Loksa-Pärispea teelt kulgevalt asfaltkattega teelt mahasõiduga Purekari teele.

Teekatetena tuleb kasutada piisava tugevusega katteid, et sõidukite pidev liikumine teid ei kahjustaks. Nt freesasfalt.

Suvmaja juurdepääsutee laiuks on kavandatud 3,5 meetrit, mis on kooskõlas standardiga EVS 843:2003 „Linnatänavad“. Arvestatud on tabel 7.8 juurdepääsude ristprofiilid. Projektkiiruseks on kavandatud 30 km/h, millest tulenevalt on planeeritava tee laius vastav, 3,5 meetrit. Antud teelaius võimaldab liigelda nii veoautodel kui sõiduautodel ja jalgratastel – segaliiklus.

Katendite lõplikud mahud ja viimistlusastmed antakse järgmistes projekteerimisstaadiumites.

### 8.2. Parkimine detailplaneeringu lahendusel

Planeeritava maa-ala parkimine on lahendatud krundisisesele hoovialale. Parkimine ja teed on planeeritud lähtudes kehtivatest normidest: EVS 843:2003. Parkimiskohti on planeeringualal kokku kavandatud 6.

#### **Parkimise lahendus:**

Pos nr	Elamu liik	Elamu asukoht ja norm	Elamute arv	Normatiivne parkimiskohtade arv	Kavandatud parkimiskohtade arv
1	Üksikelamu	Äärelinn Elanik 2,2 Külaline 0,3	2	5	6
POS 1. kokku:				5	6

## 9. Põhimõtteline tehnovõrkude lahendus

### 9.1. Põhimõtteline elektrivarustus

Käesoleva detailplaneeringuga on lahendatud Kuusalu vallas Pärисpea külas Lami-Kopli kinnistu elektrivarustus.

Detailplaneeringu koostamiseks on OÜ-lt Elektrilevi Tallinn-Harju regiooni poolt välja antud elektrivarustuse tehnilised tingimused nr 226807 (09.02.2015). Selle kohaselt on planeeritud elektritoide 10/0,4kV Tommi alajaama baasil.

Detailplaneeringuga hõlmatava Lami-Kopli kinnistul elektrienergiaga varustamine nähakse ette ehitatavast 2-kohalisest liitumiskilbist peakaitsmega 3x25A Tommi 10/0,4kV aj. F-1 õhuliini olemasoleval mastil Lami-Kopli kinnistul.

Projekteeritav maakaabelliin projekteeritava liitumiskilbini on ette nähtud Purekari tee läheduses olevast Tommi aljaamast.

Kavandatud kruntidele ulatub eelnevalt seatud elektriliini servituut osaihingu Jaotusvõrk kasuks.

### 9.2. Vee- ja kanalisatsioonilahendus

#### 9.2.1. Veevarustus

Planeeringu maa-ala vajalik veehulk arvestades, et veetarbimine on ühe elamu kohta ca 0,6 m<sup>3</sup>/ööp:

Kokku  $Q_d = 0,6 \times 2 = 1,2 \text{ m}^3/\text{d}$

Pos 1 kavandatud hoonestuse veevarustus saab olema olevast liitumispunktist, mis on ühenduses Purekari tee ääres oleva ÜVK torustikuga.

Pos 2 kavandatud hoonestuse veevarustus on lahendatud planeeritavast põhimõttelisest liitumispunktist Purekari tee ääres krundi piiri läheduses.

Välisveetorud paigaldatakse plastikust veetorudest Ø 32 mm PN10 (KWH-Pipe, Uponor, Pipelife jt).

Veetorustike rajamissügavus 1,8 m. Torustik paigaldada 15 cm paksusele liivalusele. Veetorustike trasseering, läbimõõdud ja puurkaev-pumplate tehnoloogia täpsustatakse järgmistes staadiumites.

#### 9.2.2. Tuletõrjveevarustus

Kinnistu vajalik väliskustutuse veehulk on 10 l/sek. antud kinnistu tulekustutusvee probleemid lahendatakse olemasoleva veevõtukohta baasil.



### 9.2.3. Kanalisatsioon

Planeeritava ala heitvee kogus ca 1,2 m<sup>3</sup>/d. Heitvesi kogutakse kokku ja juhitakse plastist kogumiskaevu minimaalse mahuga 8 m<sup>3</sup>.

Kogumiskaeve tuleb perioodiliselt tühjendada ja heitevesi vedada puhastusseadmetele.

Isevooled väliskanaliseerimisitorud paigaldatakse plastikust kanalisatsioonitorudest Ø110mm SN8 (Uponor, KWH-Pipe, Pipelife jt.)

Kanaliseerimisitorustike trasseering, kogumiskaevude asukohad ja torustike läbimõõdud täpsustatakse järgmistes staadiumites.

## 10. Tuleohutuse tagamine

Tuleohutuse tagamise aluseks on võetud Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 määrus nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”. Projekteeritavate hoonete tulepüsisivusklass projekteerida edaspidise projekteerimise käigus vastavalt Eesti Projekteerimise normidele ET-1 0109-0235 „Ehitise tuleohutus“ ja eelpool mainitud määrusele. EVS 812 – 6:2005 Ehitiste tuleohutus, osa 6 Tuletõrje veevarustus.

Planeeritava hoonestuse tuleohutuse tasemeks on määratud TP-3.

## 11. Kuritegevuse ennetamine

Käesoleva detailplaneeringu realiseerimisel kujuneb alast heakorrastatud ja elava kasutusega ala, mis mõjub positiivselt kogu ümbruskonna üldisele turvalisusele.

Oluline on luua hästi toimiv ja atraktiivne keskkond, mis oma arhitektuuriga tekitab inimestes tunde, et nad on piirkonnas teretunud. Hea vaade ühiskasutatavatele aladele akendest. Selge ja hästi valgustatud teedevõrgustik vähendavad kuriteohirmu ning sissemurdmiste, vandalismi, vägivalda, autodega seonduva kuritegevuse ja süütamise riske. Turvatunnet tõstaks ka nähtavate valvekaamerate olemasolu territooriumil. Kõige suuremat rõhku peab pöörama heale nähtavusele ning valgustatusele kogu planeeritaval maa-alal.

Kuritegevuse ennetamise meetmete osas on lähtutud normatiivist EVS 809-1:2002 ”Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine” kirjeldatud soovitudest:

- kinnine parkimine kinnistul;
- hea valgustus.

Hoone arhitektuurse lahenduse projekteerimise juures tuleb arvestada järgmistest kuritegevust ennetavatest põhiprintsiipidest:

- kestvate materjalide ja värvide kasutamine, vandalismikindlad konstruktsioonid, vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, jne.);
- täiendavate valgustite paigaldamine kinnistule.